

ISLE - GUMONT

PUBLICATION : 10/05/89
APPROBATION : 23/11/90
MODIFICATION1: 04/02/94
MODIFICATION2: 01/07/98
MODIFICATION3: 29/06/01
REVISION 1 : 14/11/13

PLAN LOCAL D'URBANISME

REVISION N°1

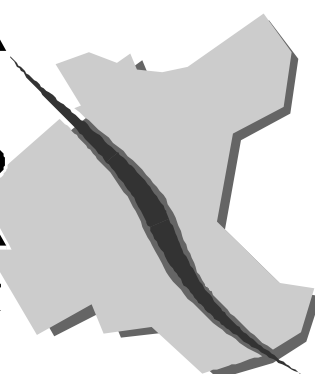
DOCUMENT 1

**Projet d'
Aménagement et de
Développement
Durables**

AGENCE D'URBANISME DE DEVELOPPEMENT ET D'AMENAGEMENT DE LA REGION TROYENNE

APPROUVE PAR DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL
en date du 14/11/2013

A
U
D
A
R
T



COMMUNE D'ISLE-AUMONT

SOMMAIRE

Les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables	3
I. Préserver l'identité communale	4
Préserver le patrimoine bâti traditionnel	
Conserver les ruelles piétonnes	
Maintenir une transition végétale ente le village et le hameau de Roche	
Garantir l'intégration paysagère des constructions nouvelles	
II. Compléter l'offre de logements	6
Permettre un développement raisonné de l'habitat	
Diversifier l'offre de logements	
III. Garantir la qualité de l'urbanisation	7
Prendre en compte les risques et les nuisances	
Garantir la continuité du maillage urbain	
Assurer la qualité des espaces publics	
Maintenir un bon niveau d'équipements	
IV. Assurer les continuités écologiques	8
Préserver le réseau hydrographique et les zones humides	
Protéger les boisements	
Valoriser le potentiel d'espaces de promenade	
V. Maintenir l'activité économique	9
Confirmer la vocation de la zone d'activités	
Maintenir la présence des artisans et des services	
Préserver l'économie agricole	
Carte des orientations du P.A.D.D.	10

COMMUNE D'ISLE-AUMONT

Les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Isle-Aumont est une commune rurale de 348 hectares, située au sud de l'agglomération troyenne, à 12 kilomètres de Troyes.

Le territoire communal s'étend dans la région agricole dite de la Plaine de Troyes et occupe les versants d'un léger plateau prenant naissance à la confluence des vallées de l'Hozain et de la Mogne.

Ces deux vallées constituent un enjeu fort pour la préservation du cadre de vie et des continuités écologiques. Elles encadrent le bâti compris dans un écrin de verdure constitué des boisements des cours d'eau et des végétaux très présents au sein même du tissu bâti. Consciente de l'intérêt paysager et environnemental que constituent le réseau hydrographique et les boisements, la municipalité souhaite mettre en œuvre des mesures fortes de protection de ces espaces.

Par ailleurs, la commune entend valoriser ce cadre de vie et profiter de sa proximité avec l'agglomération troyenne pour relancer la croissance démographique communale, en baisse depuis les années 1990. Avec 510 habitants au recensement de 2008 contre 558 habitants en 1990, la population communale diminue sous l'influence du desserrement des ménages et du vieillissement de la population. Aujourd'hui, la commune vise une diversification de l'offre de logements et aspire à regagner les habitants perdus.

Néanmoins, la municipalité veut maîtriser le développement urbain, tant d'un point de vue qualitatif que quantitatif, dans le respect du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Région Troyenne, approuvé le 5 juillet 2011, qui fixe le potentiel maximal d'ouverture à

l'urbanisation à 6 hectares pour la commune d'Isle-Aumont.

Caractérisée par une identité villageoise forte, rehaussée par la présence de la butte d'Isle, particularité communale surmontée d'une église, classée au titre des monuments historiques, qui domine la vallée de l'Hozain, la commune entend répondre aux besoins de la population, en termes de logements et d'équipements, tout en maintenant l'identité villageoise.

Enfin, malgré ces besoins en termes de développement urbain, la commune a pleinement conscience de la nécessité de limiter l'étalement urbain sur les terres agricoles, outils économiques majeurs et élément paysager caractéristique. Des dispositions devront être mises en œuvre pour la protection de l'espace agricole cultivé et pour la préservation du secteur de prairies, élément caractéristique de l'identité communale et qui occupe une large partie du secteur sud du finage.

Ainsi, le projet de territoire de la commune d'Isle-Aumont traduit ces intentions de développement de l'habitat et de préservation du patrimoine communal, qu'il soit bâti ou naturel.

Les orientations de ce **Projet d'Aménagement et de Développement Durables** exposent les intentions de la commune pour les années à venir à savoir :

- Préserver l'identité communale,
- Compléter l'offre de logements
- Garantir la qualité de l'urbanisation
- Assurer les continuités écologiques
- Maintenir l'activité économique.

I. Préserver l'identité communale

Préserver le patrimoine bâti traditionnel

Isle-Aumont est une commune dont le centre ancien est particulièrement bien conservé. Sa morphologie urbaine et les éléments architecturaux de son bâti ancien sont caractéristiques de l'identité villageoise, témoins de l'histoire et de la culture locale. L'objectif est de préserver les caractéristiques de ce tissu originel au travers le respect de prescriptions réglementaires spécifiques : bâti implanté à l'alignement, hauteurs homogènes, aspect extérieur en référence à l'habitat traditionnel local...

La préservation du patrimoine local passe également par la protection des éléments bâtis les plus caractéristiques, repérés pour des raisons architecturales, historiques ou culturelles. Outre l'église qui renferme les plus anciens monuments chrétiens de la région et les terrains des nécropoles mérovingiennes et carolingiennes qui l'entourent, classés au titre des Monuments Historiques, les croix et puits sont des exemples remarquables du petit patrimoine qui méritent d'être mis en valeur en tant qu'éléments témoins de l'histoire locale. De même l'espace vert situé devant l'église constitue un lieu structurant qui participe de façon prépondérante à l'identité de la commune, de par sa qualité paysagère et sa situation centrale.



Conserver les ruelles piétonnes

La trame des voiries du village d'Isle-Aumont a conservé des ruelles, parfois enherbées, au caractère souvent bucolique. Outre l'intérêt qu'elles présentent pour la promenade, elles permettent de regagner rapidement le centre du village, la ruelle aux Anes et celle aux Serruriers arrivant toutes deux au niveau de la mairie et de l'école. Étroites et sillonnant le bâti au gré des vallonnements, elles constituent un des éléments caractéristiques de l'organisation du bâti que la commune entend bien protéger.



Maintenir une transition végétale entre le village et le hameau de Roche

L'urbanisation s'est développée autour de la butte d'Isle-Aumont, ancien 'Insula Oppidum', puis s'est développée vers l'ouest et le nord, en partie contenue par les limites naturelles que sont les cours de la Mogne et de l'Hozain.

La commune présente également la particularité d'accueillir sur son territoire une partie du hameau de Roche, l'autre partie se situant sur la commune de Moussey. Ce hameau est séparé du village d'Isle-Aumont par le cours de la Mogne et ses boisements. Pour préserver cette transition végétale, la commune souhaite protéger lesdits boisements situés le long de la rivière. Conserver la lisibilité des deux entités bâties participe ainsi à la préservation de l'identité communale.

Garantir l'intégration paysagère des constructions nouvelles

L'objectif est de permettre l'évolution de la commune par un développement maîtrisé de l'habitat, respectueux de l'identité communale et de la qualité de vie.

Le bâti existant s'insère particulièrement bien dans l'environnement naturel et agricole, notamment de par la ceinture verte constituée des boisements des rivières et des plantations des jardins situées en franges du village. Une attention particulière devra donc être portée sur l'intégration paysagère des futures zones d'urbanisation, secteurs aujourd'hui cultivés et largement visibles depuis la route départementale 444.

Des plantations devront être créées pour accentuer la transition visuelle, déjà marquée par le tracé de la route départementale 444, entre les futurs espaces bâtis et le paysage agricole. En outre, ces aménagements paysagers constitueront des milieux accueillant pour la faune et la flore.

Outre l'accompagnement végétal, l'attention portée sur l'intégration des constructions nouvelles devra également s'appliquer d'un point de vue architecturale. Des dispositions relatives à l'implantation des constructions, à leur hauteur, aux coloris... devront être prises dans le règlement du P.L.U., pour assurer l'homogénéité de la morphologie et l'aspect extérieur de l'ensemble du bâti, dans le respect du patrimoine architectural local.

La commune entend ainsi lutter contre la standardisation des paysages urbains récents, aussi bien au cœur du tissu bâti existant que dans les zones à urbaniser libres de toutes constructions.



II. Compléter l'offre de logements

Permettre un développement raisonné de l'habitat

Situé à 12 kilomètres de Troyes et disposant d'un accès rapide à la rocade sud-est de l'agglomération et à l'autoroute A.5 par l'échangeur de Saint-Thibault, la commune d'Isle-Aumont offre un cadre de vie rural et paysager à proximité des pôles d'emplois et d'équipements.

Forte de ce constat, la municipalité entend regagner la cinquantaine d'habitants perdue depuis les années 1990, conséquence de la tendance générale au desserrement des ménages et au vieillissement de la population. Cette dernière est issue des vagues successives de nouveaux habitants arrivés, au gré de la réalisation de lotissements, entre les années 1968-1975 et de 1982 à 1990.

Aujourd'hui, l'enjeu est de préserver la vie du village qui dispose en outre d'une école. Afin de garantir cette croissance de la population, la construction de nouveaux logements est nécessaire sur la commune d'Isle-Aumont. Une part raisonnée de foncier doit donc être rendue constructible mais appréciée en tenant compte des problématiques de développement durable.

Pour ce faire, il conviendra, dans le cadre du P.L.U. d'offrir des possibilités de constructions en adéquation avec les objectifs d'évolution fixés : regagner les habitants perdus entre 1990 et 2008. Les possibilités de constructions devront également tenir compte de la tendance au desserrement des ménages qui, sur les dix dernières années, a entraîné une baisse de la population communale alors qu'environ vingt-cinq constructions nouvelles ont vu le jour dans la même période.

Ces possibilités de constructions devront être limitées à 6 hectares au total, potentiel d'ouverture à l'urbanisation fixé par le Schéma de Cohérence Territoriale

(SCoT) de la Région Troyenne, approuvé le 5 juillet 2011 et dont l'aire de référence inclut la commune d'Isle-Aumont.

La municipalité donnera la priorité aux espaces situés dans la continuité des entités bâties, afin d'étoffer le village à l'intérieur de la délimitation que dessine l'axe de la route départementale 444.



Diversifier l'offre de logements

A Isle-Aumont, 72 % des ménages occupent leur résidence depuis plus de 10 ans. En conséquence, la population vieillit et les besoins évoluent. La municipalité souhaite donc disposer, pour ses anciens désireux de rester dans leur village, d'une offre de logements mieux adaptés à leur besoin. Le P.L.U. s'attachera à rendre possible la réalisation d'un éventuel projet de ce type, de préférence au cœur du tissu bâti existant.

La mise en place d'une offre pour les personnes âgées résidentes permettrait en outre de libérer des logements devenus trop grands pour une seule personne mais tout à fait adaptés à de nouvelles familles avec enfants.

Pour attirer de nouveaux habitants, la commune est également consciente de la nécessité de disposer d'une offre en logements plus diversifiée, capable de répondre aux besoins des ménages ne pouvant accéder à la propriété mais néanmoins à la recherche d'un bien locatif en milieu rural.

III. Garantir la qualité de l'urbanisation

Prendre en compte les risques et les nuisances

Bien que non concernée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la région troyenne, une partie du territoire communale présente un risque d'inondation lié aux débordements des cours d'eau et remontées de nappe phéatique. Des dispositions devront donc être prises afin d'assurer la sécurité des personnes et des biens.

La municipalité informe également de la présence d'un risque de cavité sur la zone à urbaniser dite des 'Vignes de la Croix'.

Enfin, la commune sera attentive à limiter les nuisances aux abords de la RD.444 ou pouvant résulter d'une trop grande proximité entre zones résidentielles et zones d'activités, qu'elles soient artisanales ou agricoles.

Garantir la continuité du maillage urbain

L'aménagement de zones d'urbanisation future devra être organisé de manière à assurer la poursuite cohérente du tissu villageois.

Des principes de dessertes et de liaisons entre zones urbaines et zones à urbaniser assureront la cohérence du maillage urbain. La continuité des espaces publics sera garantie dans le prolongement du réseau de voies existant. Ce réseau de voirie devra intégrer les problématiques liées aux différents modes de déplacements (automobile, piéton, cycliste) et aux besoins accrus en matière de stationnement.

Assurer la qualité des espaces publics

Les espaces publics jouent un rôle structurant dans la composition de l'identité d'un territoire. A Isle-Aumont, le

bâti existant offre peu d'espaces publics structurants qui se résument essentiellement à l'espace situé autour de l'église et au terrain de pétanque. Afin d'offrir des lieux de rencontre, de détente et loisirs à la population future, les zones à urbaniser devront se doter d'espaces publics centraux, capables de marquer l'identité des nouveaux espaces bâtis et de remplir une fonction sociale en intégrant par exemple des aires de jeux, des bancs...



Maintenir un bon niveau d'équipements

La municipalité est particulièrement attentive au niveau d'équipements publics. L'enjeu est de permettre l'urbanisation future en corrélation avec les moyens dont dispose la commune pour satisfaire les besoins nouveaux. Ainsi, la commune souhaite préserver le secteur du terrain de sports et se laisser la possibilité de pouvoir l'agrandir. L'ensemble de la zone pourrait accueillir de nouveaux équipements, tels qu'une salle des fêtes ou un groupement scolaire. La création d'une nouvelle salle des fêtes permettrait de créer un équipement plus grand que celui existant, mieux adapté aux besoins et en dehors du tissu résidentiel de manière à limiter les nuisances sonores éventuelles. Quant au regroupement scolaire, il s'agit là d'un projet intercommunal, à long terme, que la commune est prête à accueillir sur son territoire, à la croisée des chemins du ramassage scolaire des villages alentours. En outre, la commune veillera au développement des communications numériques.

IV. Assurer les continuités écologiques

Préserver le réseau hydrographique et les zones humides

Dans un souci de préservation de la biodiversité, la commune souhaite protéger le réseau hydrographique composé des rivières de l'Hozain et de la Mogne.

Des mesures fortes de protection devront être mises en œuvre le long des cours d'eau mais également dans les zones identifiées 'à dominante humide', appellation reconnue d'intérêt général par la loi du 23 février 2005 relative au développement des territoires ruraux, et affichant la richesse écologique mais aussi le rôle que jouent ces espaces dans la régulation des débits des cours d'eau et l'épuration des eaux.



Protéger les boisements

Les boisements existants le long de la Mogne et de l'Hozain marquent les limites du territoire communale, en partie fixées par la présence de ces deux cours d'eau.

Outre leur intérêt symbolique et paysager, ces boisements forment des continuités écologiques qu'il est indispensable de

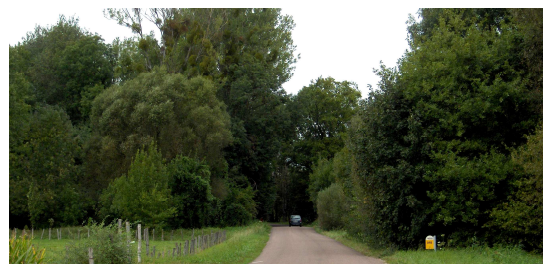
préserver pour la vie de la faune. Les continuités naturelles et écologiques structurantes du territoire, nécessaires au maintien de la biodiversité, devront donc être identifiées et protégées dans le cadre du P.L.U.

Afin de minimiser la fragmentation des milieux naturels, ces dispositions devront être de mises pour les boisements situés le long des cours d'eau mais également pour les boisements de plaine.

Eléments remarquables et structurants du paysage, les boisements constituent une ressource renouvelable qu'il convient de valoriser pour leur fonction environnementale, paysagère et sociale.

Valoriser le potentiel d'espaces de promenade

Afin de valoriser le potentiel d'espaces de promenade, la commune souhaite afficher les cheminements existants constitués par des chemins ruraux et des chemins d'exploitation. Ils permettent de sillonner la plaine agricole et sont par ailleurs accessibles depuis les ruelles aux Anes et aux Serruriers, situées au centre du village.



V. Maintenir l'activité économique

Confirmer la vocation de la zone d'activités

La commune d'Isle-Aumont dispose d'une zone d'activités implantées aux franges du village, le long de la route départementale 444. Créatrice d'emplois, sa présence est d'un intérêt évident pour une commune rurale dont plus de 90 % des actifs ayant un emploi travaillent dans une autre commune de l'Aube.

La municipalité souhaite donc confirmer la vocation d'activités de la zone, qui pourrait éventuellement accueillir une entreprise supplémentaire.

Maintenir la présence des artisans et des services

Outre les entreprises situées dans la zone d'activités, la commune compte plusieurs artisans et prestataires de services situés au cœur du tissu bâti. La municipalité souhaite maintenir leur présence, nécessaire au dynamisme économique et sociale du village, tout en garantissant un cadre de vie de qualité pour les résidents environnants. Le règlement du P.L.U. devra donc veiller à autoriser une certaine mixité fonctionnelle au sein de la zone dite d'habitat tout en interdisant les activités susceptibles de produire des nuisances incompatibles avec un voisinage résidentielle.

Préserver l'économie agricole

L'exploitation des terres agricoles constitue l'activité économique caractéristique de la plaine de Troyes et plus largement de la région Champagne-Ardenne, dédiée en grande partie à l'agriculture. A Isle-Aumont, les espaces cultivés représentent plus de 70 % du finage et constituent une ressource exploitée par les filières industrielles dans des domaines qui se diversifient : agroalimentaire, développement des

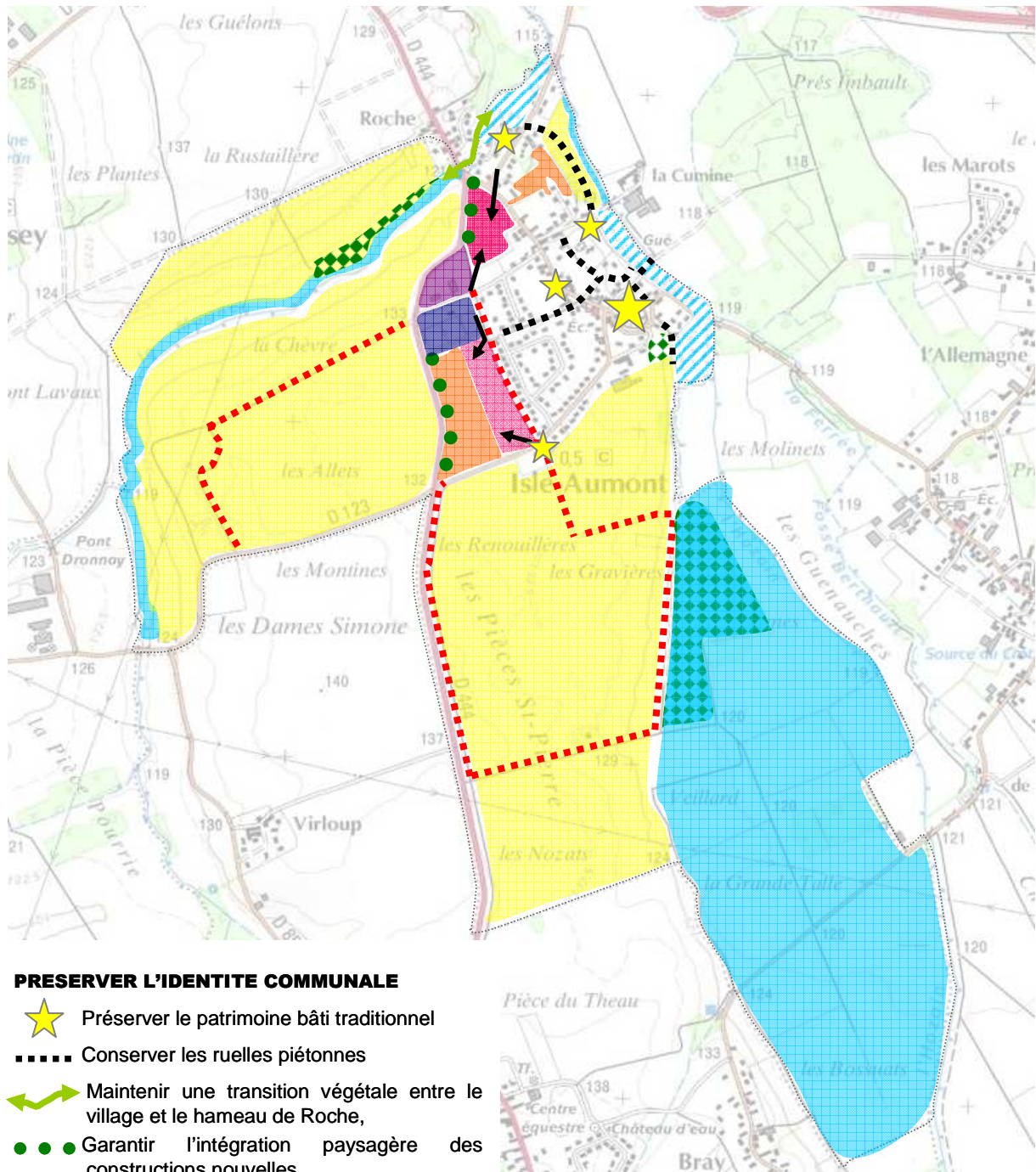
bioénergies... Protéger les espaces agricoles en tant que ressources économiques est donc primordial afin de pérenniser l'activité.

En outre, le maintien de l'activité agricole est le garant de la préservation de l'identité paysagère du territoire, fortement caractérisée par ses grands espaces cultivés, à la palette de couleurs variant au gré des saisons.





Le secteur sud du finage, situé en zone humide est particulièrement intéressant : constitué en partie par des prairies, il accueille de l'activité pastorale qu'il s'agira de préserver pour le maintien et la diversité de l'activité agricole en général.



Carte des orientations du P.A.D.D.



PRÉSERVER L'IDENTITÉ COMMUNALE




-  Préserver le patrimoine bâti traditionnel
-  Conserver les ruelles piétonnes
-  Maintenir une transition végétale entre le village et le hameau de Roche,
-  Garantir l'intégration paysagère des constructions nouvelles

COMPLÉTER L'OFFRE DE LOGEMENT




Permettre un développement raisonné de l'habitat

-  A court terme
-  A moyen terme
-  A long terme



GARANTIR LA QUALITÉ DE L'URBANISATION

-  Prendre en compte les risques et les nuisances
-  Garantir la continuité du maillage urbain
-  Maintenir un bon niveau d'équipements

ASSURER LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

-  Préserver le réseau hydrographique et les zones humides
-  Protéger les boisements
-  Valoriser le potentiel d'espaces de promenade

MAINTENIR L'ACTIVITÉ

-  Confirmer la vocation de la zone d'activités
-  Préserver l'économie agricole