

# 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

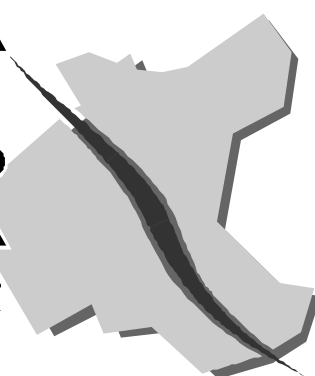
## DOCUMENT 2

### Orientations d'aménagement et de Programmation

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

<b>Les orientations d'aménagement et de programmation</b>	<b>3</b>
<b>Secteur dit 'Les Vignes de la Croix'</b>	<b>5</b>
<b>Secteur dit 'La Bouverie'</b>	<b>8</b>
<b>Echéancier de l'ouverture à l'urbanisation</b>	<b>11</b>



# COMMUNE D'ISLE-AUMONT

## **Les orientations d'aménagement et de programmation**

Par une évolution de son document d'urbanisme, la commune d'Isle-Aumont ouvre à l'urbanisation deux secteurs situés aux lieux dits 'Les Vignes de la Croix' et 'La Bouverie'. Le secteur dit 'Les Vignes de la Croix' est situé au nord/ouest du village tandis que le secteur dit 'La Bouverie' s'étend vers le sud/ouest.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.) constituent des "zooms" sur ces deux secteurs d'enjeux, destinés à accueillir de l'habitat et des équipements publics.

Les deux zones se situent dans la continuité du tissu existant, où la commune souhaite que soit réalisé un aménagement de qualité, s'inscrivant dans une organisation cohérente de l'espace.

Les principes d'aménagement définis visent à favoriser une bonne desserte de ces ensembles fonciers en privilégiant une organisation générale cohérente, reposant sur la prise en compte notamment des problématiques environnementales, d'intégration paysagère, de diversité de l'habitat et de continuité du maillage de voirie.



## Secteur dit ‘Les Vignes de la Croix’

Le secteur dit ‘Des Vignes de la Croix’ se situe en entrée de village, au nord-ouest du centre ancien. D’une surface de 2,82 hectares, il constitue un foncier disponible permettant d’épaissir le tissu communal dans l’enveloppe définie par la RD.444. Il se situe à proximité des équipements que sont le terrain de sports et la mairie-école.

Il est signalé, comme indiqué sur le plan de zonage, que le secteur présente un risque d’effondrement dû à une présomption d’excavations résultant de l’exploitation d’anciennes gravières. La nature exacte du risque n’est pas connue à ce jour. Des études spécifiques (sondages...) devront donc être menées.

Le secteur présente une forte déclivité. Il est constitué de parcelles libres, dans la continuité du tissu bâti existant. La zone est desservie par la rue de Châtel et par le chemin aux Charbonniers. Au sud, elle comprend une parcelle arborée donnant elle-même sur des fonds de parcelles. A l’ouest, le secteur est limitrophe de la zone d’activités et se trouve en partie bordée par la RD.444, elle-même longée par une servitude d’utilité publique due à la présence d’une artère principale du réseau France Télécom.

L’aménagement de ce secteur représente un **potentiel de développement** d’environ 26 logements (6 logements types maisons de ville et 20 en habitat individuel classique), soit une capacité d’accueil estimée à 68 habitants, à raison de 2,6 personnes par ménage, moyenne communale observée de la taille des ménages par l’INSEE en 2008).

### Les principes d’aménagement sont les suivants :

1. **Programme** : la zone à aménager est principalement dédiée à l’habitat individuel.

Secteur **A** : la densité de l’habitat devra être comprise entre 12 et 14 logements à l’hectare\*.

Secteur **B** : la densité de l’habitat devra être comprise entre 16 et 22 logements à l’hectare. L’objectif est de constituer un front bâti sur la rue de Châtel afin de conforter l’impression villageoise. Pour diversifier l’offre de logements, les constructions pourront prendre la forme de maisons de ville, maisons jumelées par le garage..., sur le modèle des réalisations situées de l’autre côté de la rue de Châtel.

2. **Enjeux environnementaux et intégration paysagère** :

- Une bande plantée paysagère d’une largeur minimale de 10 mètres à compter de la limite d’emprise de la voie doit être aménagée le long de la RD.444, dans la continuité de celle existante sur la zone d’activités voisine. Les essences locales seront privilégiées et organisées de manière à former un écran visuel diversifié en termes de formes et de couleurs végétales. Cet aménagement paysager devra néanmoins tenir compte des contraintes relatives à la servitude d’utilité publique qui concerne l’artère principale du réseau France Télécom située le long de la RD.444.

---

\* La notion de densité résidentielle repose sur le rapport entre le nombre de logements et la surface consommée par la construction neuve (surface consommée par les logements commencés, telle que déclarée, c’est-à-dire surface des terrains accueillant les constructions). Les espaces communs dédiés à la voirie, aux espaces verts et espaces publics n’entrent pas dans le calcul de la densité résidentielle.

- Une zone de jardins, d'une profondeur de 10 mètres, devra être créée le long de cette bande verte. Seules les constructions annexes (type garage, abris de jardin...) y seront autorisées.
- La lanière boisée existante au sud de la zone devra être préservée.
- Un espace paysagé humide devra être aménagé dans le point bas situé à l'angle de la RD.444 et de la rue de Châtel. Il devra marquer l'entrée de village et permettre de traiter de façon naturelle les problèmes de ruissellement des eaux pluviales dus au relief. Les plantations devront être constituées d'espèces hydrophiles et organisées de manière à préserver la visibilité vers l'intersection entre la RD.444 et la rue de Châtel.
- Un deuxième espace paysagé humide pourra être créé sur le second point bas, au sud-est de la zone.
- L'îlot d'arbres existant à l'angle de la RD.444 et du chemin des Charbonniers devra être préservé.

### 3. Continuité du maillage de voirie :

#### *Une voie structurante*

- La desserte de la zone doit s'organiser à partir d'une voirie structurante, traversant la zone selon un axe nord / sud-ouest. La future voirie devra relier les deux points d'accroches que sont le chemin des Charbonniers et la rue de Châtel, dans l'axe de la rue Sainte-Reine. L'emprise minimale de la voie nouvelle sera de 11 mètres. Cette emprise intégrera des places de stationnement réparties de manière alternée le long de la voirie, des trottoirs d'une largeur minimale de 1,50 mètre permettant d'assurer la libre circulation des piétons et des personnes à mobilité réduite ainsi que des plantations paysagères.

#### *Une voie de desserte et une placette publique*

- Une voie secondaire devra être créée pour desservir l'ensemble de la zone. D'une emprise minimale de 8 mètres de large, avec double accroche sur la voirie structurante, elle viendra délimiter une placette publique.

#### *Des cheminements doux*

- Une liaison douce devra être créée au sein de la bande de végétation existante, à préserver, située au sud de la zone. Ce cheminement devra se prolonger d'une part jusqu'à la rue de Châtel et d'autre part rejoindre la placette publique délimitée par la voie secondaire.

#### *Mesures pour assurer la sécurité*

- La création d'accès sur la RD.444 est interdite.
- Les accès directs au secteur d'habitat plus dense, donnant sur la rue de Châtel, sont limités au nombre de deux. Ils pourront cependant desservir plusieurs logements.

### 4. Implantation du bâti :

- Seules les constructions annexes, type garage, abris de jardin... sont autorisées au sein des zones de jardins.
- Les façades des constructions seront, dans la mesure du possible, orientées vers le sud.



## Secteur dit 'La Bouverie'

Le secteur dit 'La Bouverie' se situe en entrée de village, au sud-ouest du centre ancien. Il est limitrophe de la zone dédiée aux équipements sportifs et se trouve à proximité du cœur de village où se situent l'église et la mairie-école. D'une surface de 8,38 hectares, il constitue un foncier disponible permettant d'épaissir le tissu communal dans l'enveloppe définie par la RD.444.

Le secteur présente très peu de relief. Les constructions voisines existantes sont parfaitement bien insérées dans le paysage, observé notamment depuis la RD.444. Le secteur est limitrophe de la zone accueillant les équipements sportifs de la commune. Il est constitué d'une parcelle cultivée. La zone est desservie par le chemin des Charbonniers et la rue du Cortin Roy. Elle est bordée par la RD.444 et la RD.123. Une servitude d'utilité publique due à la présence d'une artère principale du réseau France Télécom longe et traverse une partie de la zone.

L'orientation d'aménagement a été réalisée sur la totalité des 8,38 hectares. Néanmoins, seules les zones 1AUA2 et 1AUL, d'une surface respective de 3,18 hectares et 5 880 mètres carrés, pourront être urbanisées dans le cadre du présent P.L.U. La zone 2AUA constitue une réserve foncière qui nécessitera une modification du document d'urbanisme pour être ouverte à l'urbanisation.

L'aménagement de la zone 1AUA2 représente un **potentiel de développement** d'environ 30 logements, soit une capacité d'accueil estimée à 78 habitants, à raison de 2,6 personnes par ménage, moyenne communale observée de la taille des ménages par l'INSEE en 2008).

La zone 2AUA pourrait accueillir 46 logements soit environ 120 habitants supplémentaires.

### Les principes d'aménagement sont les suivants :

#### 1. Programme :

- La partie nord du secteur devra être réservée pour les équipements publics futurs de la commune.
- Le reste du secteur est principalement dédié à l'habitat individuel mais devra néanmoins accueillir différents types de logements afin de diversifier l'offre et répondre aux enjeux de mixité. La densité de l'habitat devra respecter une densité moyenne proche de 14 logements à l'hectare\*.

#### 2. Enjeux environnementaux et intégration paysagère :

- Une bande plantée paysagère d'une largeur minimale de 10 mètres à compter de la limite d'emprise de la voie doit être aménagée le long de la RD.444, dans la continuité de celle existante sur la zone d'activités voisine. Les essences locales seront privilégiées et organisées de manière à former un écran visuel diversifié en termes de formes et de couleurs végétales. Cet aménagement paysager devra néanmoins tenir compte des contraintes relatives à la servitude d'utilité publique qui concerne l'artère principale du réseau France Télécom située le long de la RD.444.

---

\* La notion de densité résidentielle repose sur le rapport entre le nombre de logements et la surface consommée par la construction neuve (surface consommée par les logements commencés, telle que déclarée, c'est-à-dire surface des terrains accueillant les constructions). Les espaces communs dédiés à la voirie, aux espaces verts et espaces publics n'entrent pas dans le calcul de la densité résidentielle.

- Cette bande plantée viendra s'épaissir sur le secteur situé à l'angle de la RD.444 et de la RD.123 qui sera inconstructible.
- En outre, elle pourra permettre de recueillir les eaux pluviales de manière naturelle.
- Plusieurs zones de jardin, d'une profondeur de 10 mètres, devront être créées. Seules les constructions annexes (type garage, abris de jardin...) pourront s'y implanter :
  - une zone de jardin devra être créée le long de la bande verte devant border la RD.444,
  - une zone de jardin devra être créée le long de la RD.123,
  - une zone de jardin devra être créée le long du chemin des Charbonniers, face aux jardins existants du lotissement 'Derrière le Cortin Roy',
  - des zones de jardins devront être créées en cœur d'îlots. Celle située à la limite entre la zone 1AUA2 et 2AUA devra permettre d'assurer l'insertion paysagère des constructions depuis la RD.444 dans la phase intermédiaire où seule la zone 1AUA2 sera urbanisée.
- Une placette publique devra être aménagée en entrée de village, en regard de l'espace public paysagé existant où se situe le calvaire, à l'angle du chemin des Charbonniers et de la rue du Cortin Roy.

### 3. Continuité du maillage de voirie :

#### *Une voie structurante*

- La desserte de la zone doit s'organiser à partir d'une voirie structurante, traversant la zone selon un axe nord-ouest / sud-ouest. La future voirie devra relier les deux points d'accroches que sont le chemin des Charbonniers et la rue du Cortin Roy. L'emprise minimale de la voie nouvelle sera de 11 mètres. Cette emprise intégrera des places de stationnement réparties de manière alternée le long de la voirie, des trottoirs d'une largeur minimale de 1,50 mètre afin d'assurer la libre circulation des piétons et des personnes à mobilité réduite ainsi que des plantations paysagères.

#### *Des voies secondaires :*

- Des voies secondaires devront être créées pour desservir l'ensemble de la zone. Ces voies ne peuvent être organisées en impasse. D'une emprise minimale de 8,50 mètres, avec double accroche sur la voirie structurante, elles pourront en partie faire l'objet de sens uniques. Elles devront dans tous les cas offrir des places de stationnement réparties le long des voies ainsi que comporter des plantations paysagères. Le long des voies de desserte dont la largeur de l'emprise sera au minimum de 8,50 mètres, le stationnement pourra s'organiser à cheval sur l'un des deux trottoirs afin de préserver la totalité de la largeur du second pour le passage des personnes à mobilité réduite.

#### *Des cheminements doux*

- Le chemin des Charbonniers devra être conservé en liaison douce entre la rue du Cortin Roy et la ruelle aux Serruriers.
- En outre, il devra déboucher sur la placette publique à créer à l'angle dudit chemin et de la rue du Cortin Roy.

- Un espace public vert devra être aménagé entre la future zone d'habitat et la future zone d'équipements afin de créer une liaison douce entre les deux espaces.

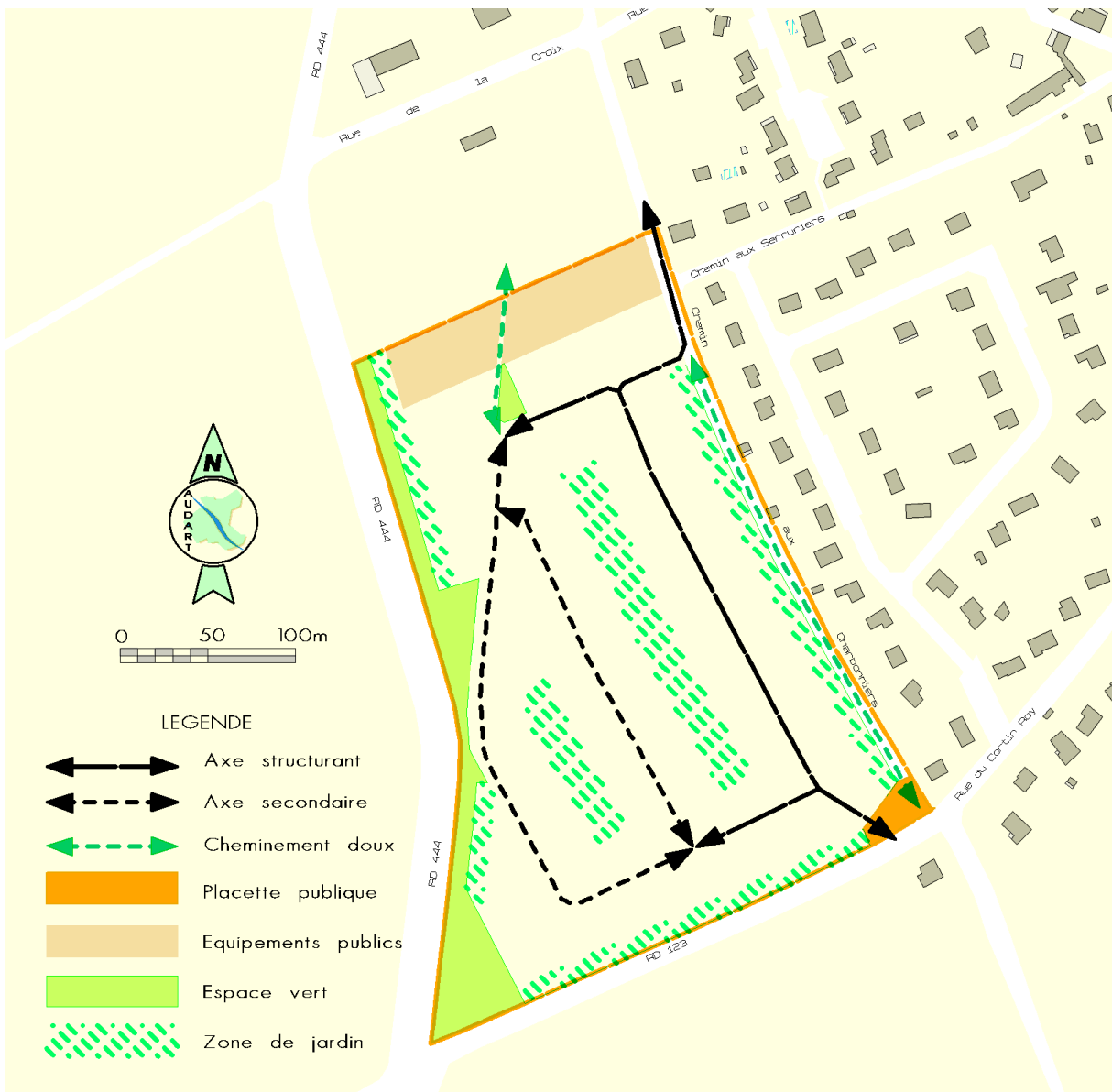
*Mesures pour assurer la sécurité*

- La création d'accès sur la RD.444 est interdite.
- La création d'accès sur la RD.123, hormis l'accroche de la voirie structurante à aménager, est interdite.

**4. Implantation du bâti :**

- Seules les constructions annexes, type garage, abris de jardin... sont autorisées au sein des zones de jardin.
- Les façades des constructions seront, dans la mesure du possible, orientées vers le sud.

**Le schéma ci-après traduit ces principes d'aménagement :**



***Une évolution de ces principes d'organisation peut être acceptée sous réserve de respecter les grands principes et la cohérence d'ensemble du schéma.***

## Echéancier de l'ouverture à l'urbanisation

Au vu des superficies des zones d'urbanisation future 1AUA, un potentiel d'environ 146 habitants est envisageable.

Afin de respecter l'objectif initial fixé, à savoir regagner une cinquantaine d'habitants, un échéancier d'ouverture à l'urbanisation est mis en place.

En conséquence, la zone des 'Vignes de la Croix' est inscrite comme prioritaire à l'urbanisation. Elle offre un potentiel d'accueil d'environ 68 habitants supplémentaires.

La zone de la Bouverie ne pourra être ouverte à l'urbanisation que lorsqu'au moins 80 % de la zone des 'Vignes de la Croix' sera urbanisée.

**L'urbanisation des zones à urbaniser est donc conditionnée par le respect de l'échéancier prévisionnel suivant :**

1AUA 1	1AUA 2
Echéance d'ouverture à l'urbanisation : dès la date d'approbation du P.L.U.	Echéance d'ouverture à l'urbanisation : dès que la zone 1AUA 1 sera urbanisée* à au moins 80 % de sa surface totale.

---

\* *Urbanisée sous-entend ici viabilisée et construite.*