

Commune de POLISOT

PLAN LOCAL D'URBANISME



PADD

Arrêté le :

Approuvé par la délibération du :

Reçu le :

Révisé le					
Modifié le					

PRÉAMBULE

Compte tenu de la nouvelle réglementation en matière d'urbanisme qui fait à la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000 (loi SRU publiée au journal officiel du 14 décembre 2000) modifiée par la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, le POS change de contenu et d'appellation, en évoluant en Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) est une des nouvelles pièces du PLU. Il traite la commune dans sa globalité et requiert ainsi une approche globale et durable.

Article R 123-3 du Code de l'Urbanisme :

CADRE OBLIGATOIRE

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L 110 et L 121-1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement d'un point de vue général.

Quant à l'opposabilité du PADD et des orientations spécifiques, la loi de juillet 2003 dissocie les orientations générales du PADD au sujet desquelles aucune relation juridique de conformité ou de cohérence n'est plus requise et d'autre part, les orientations d'aménagement et les documents graphiques s'y rapportant envers lesquels il est exigé, par application de l'article L. 123-5 nouveau, une compatibilité de la part des autorisations individuelles.

La Commune de POLISOT, afin d'organiser et maîtriser son urbanisation future, doit déterminer et formaliser ses objectifs en matière d'urbanisme et d'aménagement.

Les enjeux de développement de la Commune doivent conjuguer les potentialités de développement urbain liées à sa situation géographique (proximité de Troyes et Chatillon-sur-Seine), la pérennisation de son activité prédominante : la viticulture et la conservation de son cadre naturel.

Le projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) est la formalisation des intentions de la municipalité pour les années à venir. Il définit ses priorités de développement à court et moyen terme.

THÉMATIQUE	SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC	ENJEUX	ORIENTATION POSSIBLE DU PADD
Environnement	Plan de prévention des risques d'inondation en lien avec la Seine	Risques d'inondation	Limiter et encadrer la construction
	Présence de nombreuses unités boisées	Protection des boisements	Classement des espaces boisés
Architecture	Présence de bâtisses typiques du département de l'Aube	Mise en valeur et conservation	Zonage délimité entre le centre ancien et les extensions
Agriculture / viticulteur	Territoire agricole	Espaces à protéger et à mettre en valeur	Classement de la zone agricole et viticole : A
Habitat	19 logements construits entre 1990 et 1999	Maintenir la population Accueillir de nouvelles populations	Densifier les « dents creuses », Réhabiliter les maisons abandonnées, Développement modéré de l'urbanisation. Secteurs AUc, IIAUc : à vocation d'habitat à court et long terme.
Activités Économiques	Présence d'entreprises au carrefour de Bellevue	Extension de la zone d'activités	Secteur Uy et IIAUy à vocation industrielle et artisanale.

1/ POURSUIVRE L'URBANISATION TOUT EN MAINTENANT LE CADRE DE VIE

- **En évitant l'implantation de constructions trop proches de la Seine.**

La commune de Polisot bénéficie d'un potentiel certain du point de vue paysager grâce à « La Seine », mettant ainsi en valeur le village. Il s'agit de trouver un équilibre entre les espaces naturels et le bâti, c'est-à-dire de limiter voire éviter l'implantation de constructions au-delà des boisements afin d'éviter et anticiper les risques de débordement de la Seine. Ainsi qu'aux pieds des coteaux, afin d'éviter l'accumulation d'eau en contrebas due aux ravinements dans les vignes.

Le zonage mis en place respecte le plan de prévention des risques d'inondation prohibant ainsi certains secteurs à l'urbanisation et en autorisant d'autres mais sous conditions.



Urbanisation actuelle au centre du village sur les rives de la Seine

- En privilégiant d'abord des constructions sur des parcelles communément appelées « dents creuses » notamment.



Parcelles « dents creuses » de part et d'autre de la RD 207 et de la Rue de la Gare



- **En réhabilitant les maisons « abandonnées » et en construisant à la place des ruines, ce dans un souci de consolidation des quartiers existants.**



Ruine Rue du Moulin

- Protection du village ancien

Mesures spécifiques s'appliquant au centre ancien (UC).

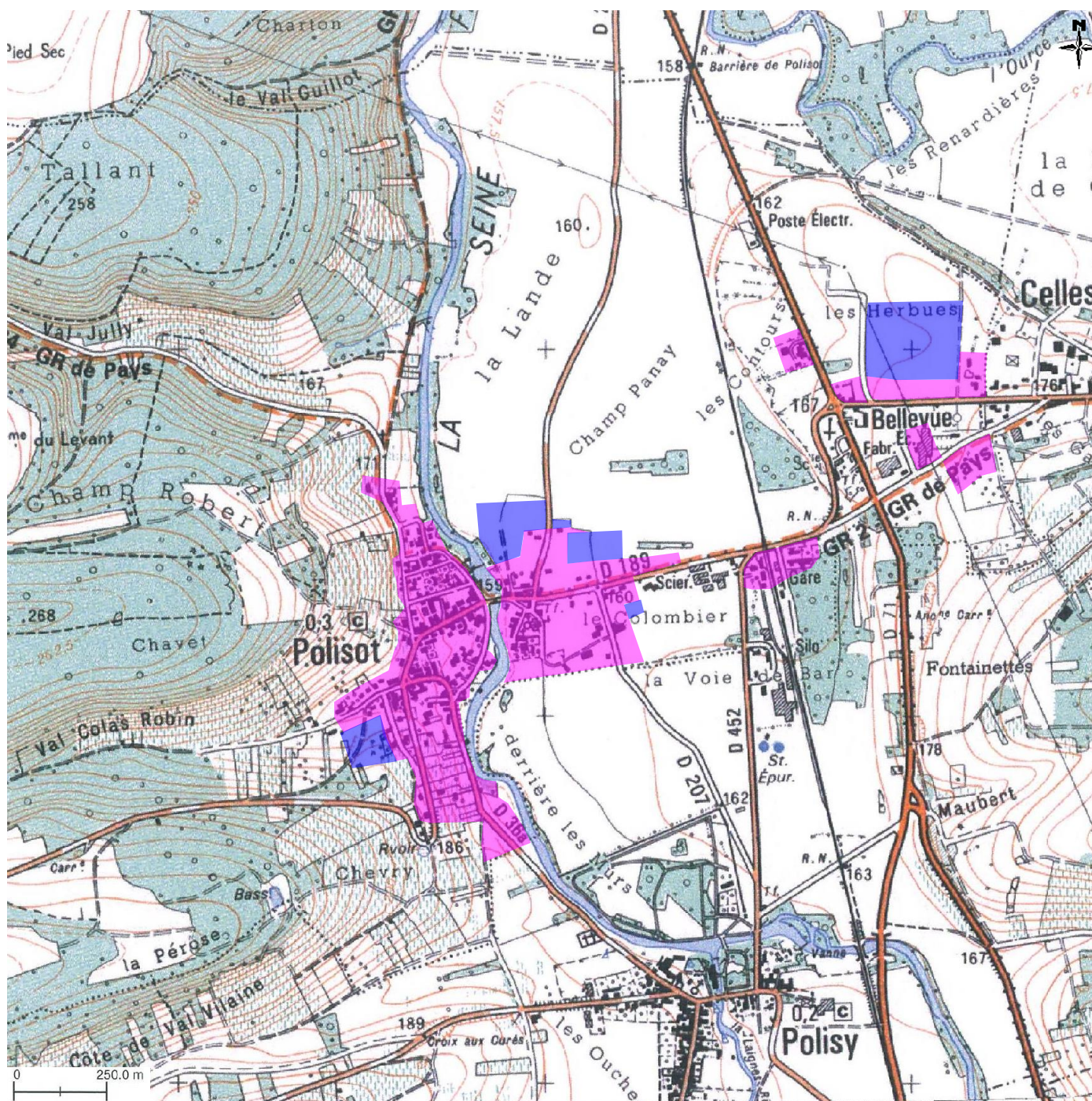
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les bâtiments liés à l'activité agricole et viticole et les autres bâtiments (hors garages et annexes) ne peuvent pas être implantés en limite séparative. Tout point d'un bâtiment agricole ou viticole en être éloigné d'une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur, cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres.
- Dans le cas d'un bâtiment implanté en limite séparative, la hauteur maximum des points de cette construction mesurée en limite séparative est fixée à :
 - 4 m à l'égout du toit pour une croupe, ou un long pans,
 - Ou 6 m au faîtage le plus bas pour un pignon droit (les détails d'architecture tels que cheminées, ne sont pas pris en compte dans cette hauteur maximum).
- De plus, la longueur des façades implantées sur chaque limite séparative, ne doit pas dépasser 30 mètres.
- Ces règles ne s'appliquent pas :
 - Aux aménagements ou extensions d'un bâtiment existant, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de ce bâtiment par rapport aux règles énoncées ci-dessus.
 - Aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics. Leur implantation est libre.

Hauteur maximale des constructions

- La hauteur maximum de toutes constructions, mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout principal du toit, ne doit pas dépasser 5 mètres.
- Lorsque le toit comporte une petite croupe, ou des éléments d'architecture tels que lucarnes, clochetons, tourelles, etc... l'égout de ces derniers n'est pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.
- Néanmoins, la hauteur maximum des silos ne peut excéder le faîtage du bâtiment le plus élevé de la propriété. En l'absence de construction sur le terrain, ou lorsque la hauteur totale des constructions existantes est inférieure à la limite mentionnée au 1er alinéa, cette hauteur maximum est fixée à 5 mètres hors tout.
- Ces règles de hauteur ne s'appliquent pas :
 - Aux travaux effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de celle-ci.
 - À la reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre d'une hauteur initiale supérieure à la limite édictée. Cependant la hauteur du nouveau bâtiment ne peut pas dépasser celle du bâtiment détruit.
 - Aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et aux installations sportives.

L'EXTENSION DE L'URBANISATION A VOCATION D'HABITAT



- Habitat actuel
- Habitat futur

2/ VALORISER LE POTENTIEL ECONOMIQUE : ARTISANAL ET INDUSTRIEL

- **Préserver les activités existantes.**

Polisot accueille sur son territoire des activités liées à l'agriculture, mais aussi une zone d'activité artisanale et industrielle ainsi que quelques artisans. Il s'agit de développer la zone d'activité artisanale et industrielle.

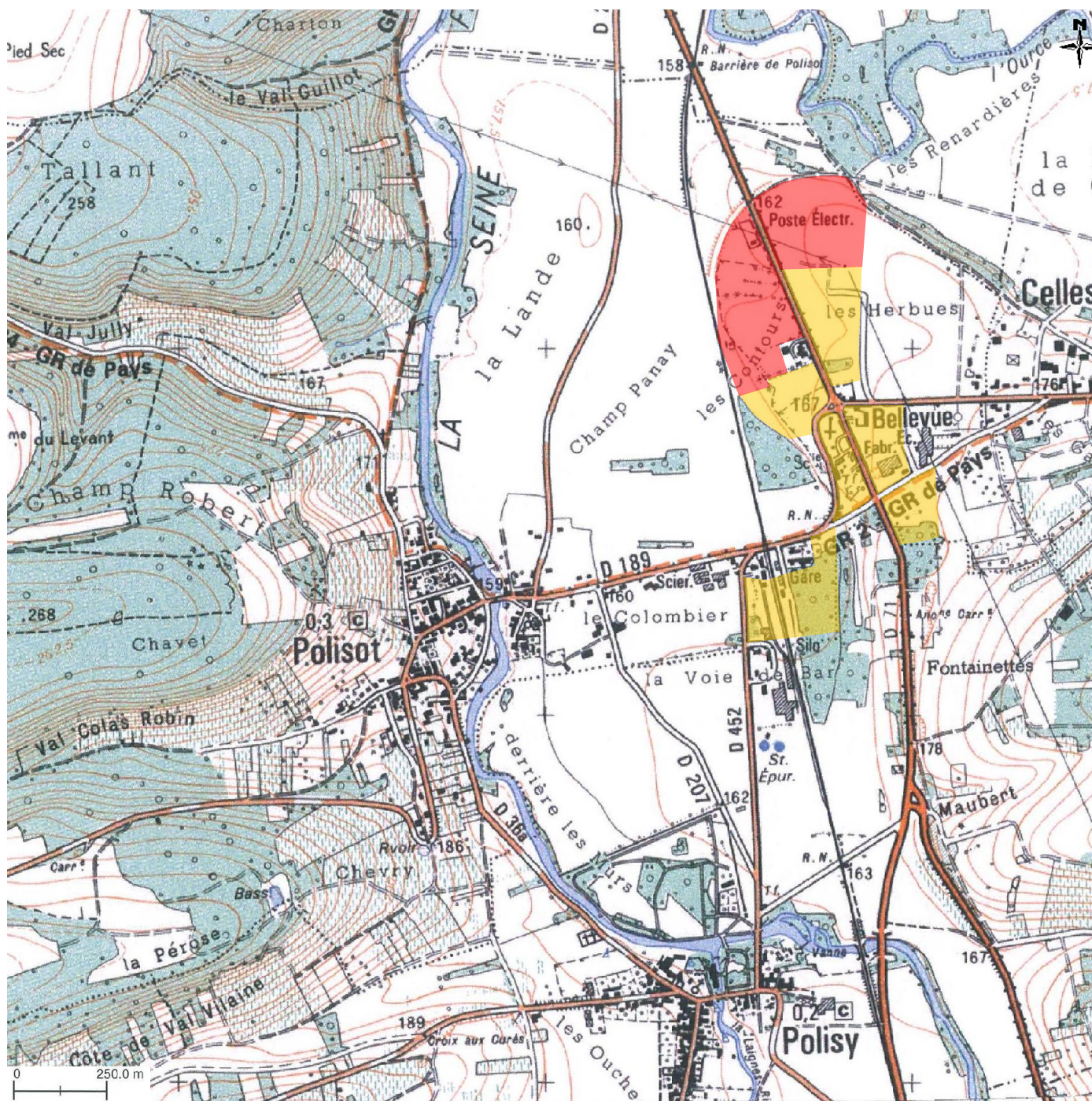


- **Accueillir de nouvelles entreprises sur la commune le long de la nationale 71 au lieudit « Bellevue ».**

Le développement de cette zone d'activités en bordure de nationale est rendu possible par « une étude Entrée de Ville » qui permet de déroger à l'Amendement Dupont (article L 111.1.4 du Code de l'Urbanisme) qui interdit l'édification des constructions aux abords des grands axes routiers à l'entrée des villes, en dehors des espaces urbanisés.



ACTIVITES ECONOMIQUES



-  Zone d'activité artisanale et industrielle actuelle
-  Zone d'activité artisanale et industrielle future

3/ PROTÉGER ET PÉRENISER LES ESPACES NATURELS PLANTES :

Il s'agit d'éviter une dégradation progressive de l'environnement qu'elle provienne de la destruction des sites naturels, de nuisances que peuvent créer l'habitat ou les activités agricoles, viticoles ou industrielles.

Il faut noter qu'un plan de gestion est en vigueur sur le bois du Corroy.

Il convient donc, dans le cadre d'un développement durable, de poursuivre la protection et la mise en valeur des espaces naturels. Ceci concerne :

- **La préservation des bords de la Seine et son aménagement en circuits piétonniers.**



*Cet espace nécessiterait un aménagement/traitement ou entretien spécifique.
Les abords de Seine pourraient être aménagés en sentiers piétonniers*

Il convient donc de classer ces secteurs en zones naturelles.

- **La préservation des zones boisées présentes sur le territoire de la Commune.**

- Le long de la Seine,
- La végétation de la ripisylve accompagne la Seine,
- Les bois et forêts à l'Est du territoire.



Il est indispensable d'assurer la pérennité de certains boisements ou leur reconstruction, en les classant.

- **La préservation des vergers ou autres plantations à l'intérieur du village.**

Ils confèrent un aspect « aéré » au bâti et offrent au village un intérêt paysager tout particulier.



4/ PERENISER L'ACTIVITE VITICOLE ET AGRICOLE

Polisot se situe dans une région viticole ou certaines vignes sont classées en zone d'Appellation d'Origine Contrôlée (AOC).

De plus, l'activité agricole est présente sur le plateau de la vallée.

Il s'agit de maintenir l'activité viticole qui est prédominante et l'activité agricole en place.



