



PLU

Plan Local d'Urbanisme

APPROBATION DU PLU :

Délibération de Conseil municipal du 25/08/2009

MODIFICATIONS, REVISIONS, MISES A JOUR, MISES EN COMPATIBILITE,

Révision allégée n°1 : 06/02/2018

Modification n°1 :

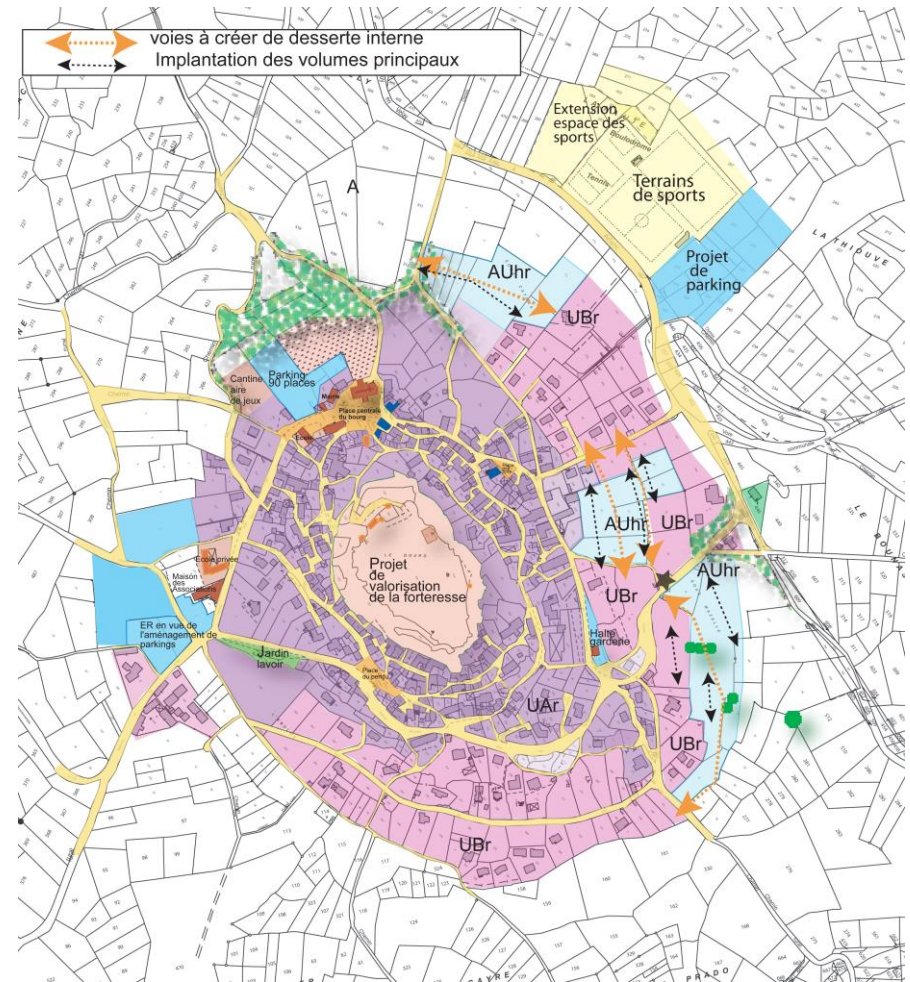
Orientations d'Aménagement Spécifiques

Suite à modification n°1 – Novembre 2024

SOMMAIRE

| | | |
|------------------|---|-----------------|
| <u>1.</u> | <u>ZONES AUHR PREVUES POUR CONFORTER LA DEUXIEME COURONNE DU BOURG</u> | <u>3</u> |
| <u>2.</u> | <u>LES ZONES UBR ET AUHR PREVUES POUR L'EXTENSION DU HAMEAU PITTORESQUE ET HOMOGENE DE CHEYRAC</u> | <u>5</u> |
| <u>3.</u> | <u>LA ZONE AUHR PREVUE POUR L'EXTENSION DU HAMEAU DES ESTREYS</u> | <u>6</u> |
| <u>4.</u> | <u>ZONE D'ACTIVITES DE BLEU</u> | <u>7</u> |

1. Zones AUhr prévues pour conforter la deuxième couronne du BOURG



Zonage du bourg et équipements publics structurants



Dans l'objectif de conforter le pôle du bourg, le périmètre des zones réservées à l'urbanisation future de l'ancien POS sont maintenues en l'état dans la continuité de l'enveloppe bâti historique.

Dans la perspective de préserver durablement le site majeur de Polignac, sa silhouette urbaine, son paysage remarquable, et de limiter de manière significative l'impact visuel des zones AUhr envisagées par la collectivité pour accueillir à moyen et long terme de nouvelles constructions, il est opportun de :

- Maintenir la trame bocagère et les alignements d'arbres en limite des parcelles qui font partie de la structure du paysage.
- D'éviter l'implantation des constructions individuelles au milieu des parcelles, et de privilégier un habitat dense en alignement sur rue comme dans le bourg ancien afin de produire des effets de rue et de continuité avec la forme urbaine et le paysage du centre historique.

- De remédier à l'aménagement de voiries se terminant en impasse, et de créer de nouvelles voiries en liaison avec les rues existantes. Ces voies épouseront la configuration des courbes de niveau.
 - D'éviter les couleurs vives et claires pour les enduits de façade et les menuiseries, et se conformer aux harmonies colorées de l'architecture traditionnelle liée à la nature géologique du sol.
 - Se référer à l'implantation des volumes du bâti traditionnel dans la topographie pour les nouvelles constructions (sens dominant des faîtages et des volumes bâtis par rapport à la topographie).
- Les constructions anciennes sont juxtaposées et majoritairement édifiées le long des voies publiques qui épousent la forme des courbes de niveau.
- Préserver et valoriser le lavoir situé en limite de la zone AUhr.

Les chemins piétons pittoresques et les liaisons entre les équipements (forteresse, écoles et pôle des équipements sportifs) seront requalifiés et valorisés pour améliorer l'accessibilité piétonne et les cheminements de découverte touristique.

Les réalisations et les projets futurs programmés par la municipalité (réalisation de logements locatifs sociaux dans le quartier le l'Enclos avec jardin public, puis l'aménagement du réseau de places dans le cœur du bourg) et la réalisation du projet d'initiative privée d'aménagement du site de la forteresse viendra renforcer la fonction de pôle central du bourg, tout comme les projets de requalification globale des espaces publics, et de développement de l'attractivité touristique dont les flux de fréquentation saisonnière seront maîtrisés grâce à la création de parkings supplémentaires.

2. Les zones UBr et AUhr prévues pour l'extension du hameau pittoresque et homogène de CHEYRAC



La silhouette générale de ce hameau possède une grande unité d'ensemble liée à l'implantation régulière des volumes des constructions dans la pente du relief, l'orientation générale des faîtages, l'homogénéité de l'architecture et des matériaux de construction.

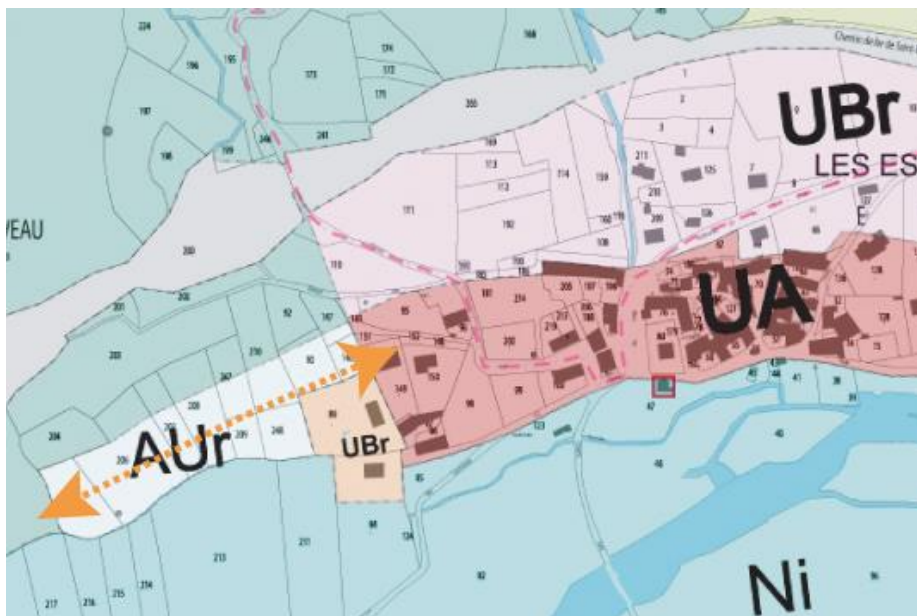
Le bâti ancien disposé en alignement sur rue forme un ensemble compact avec une forte densité de constructions.

En raison de la qualité visuelle des perspectives sur ce site, sa façade homogène visible depuis les voies principales de desserte de Polignac et la co-visibilité avec le site du bourg, l'aménagement des zones UBr et AUhr se feront dans le respect de l'identité et de la composition urbaine du village de Cheyrac.

Les nouvelles constructions devront prendre en compte le paysage et la logique d'urbanisation de ce village pour limiter leur impact visuel.

Il conviendra de conserver la trame végétale en place (haies bocagères aux essences végétales endogènes).

3. La zone AUhr prévue pour l'extension du hameau des ESTREYS



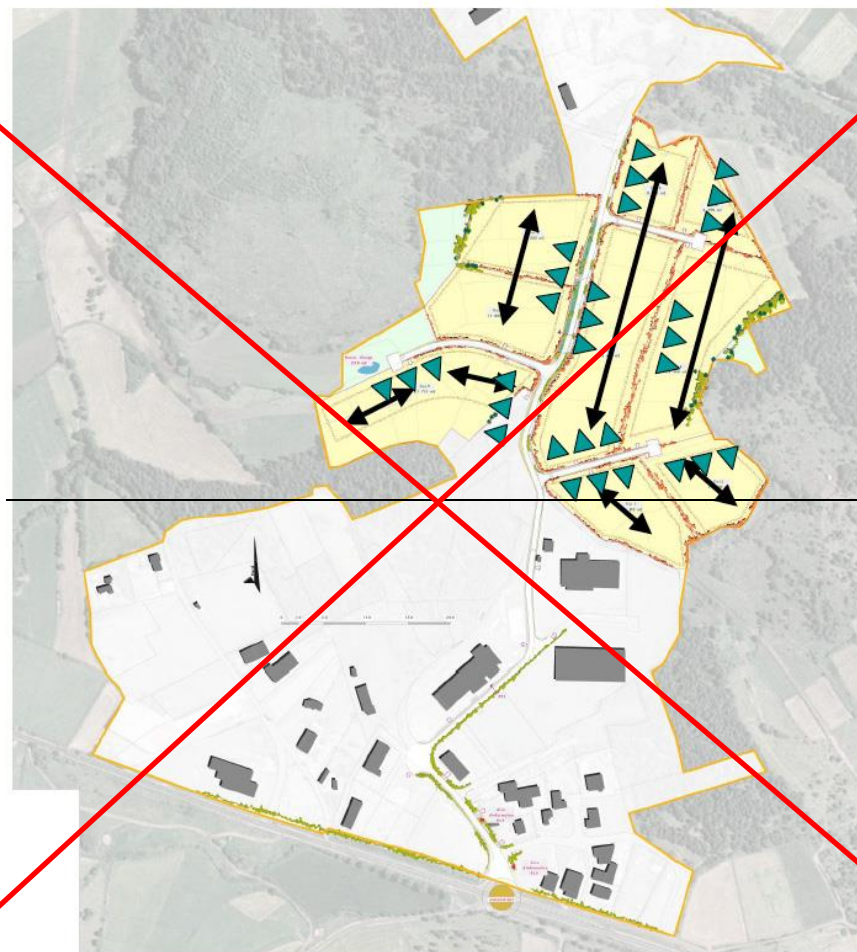
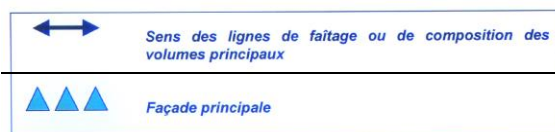
La flèche orange matérialise le tracé d'une future voie publique qui permettra de desservir l'intérieur de la zone AUr.

4. Zone d'activités de BLEU

Le développement futur de la zone devra prendre en compte les prescriptions indiquées dans l'ETUDE D'AMÉNAGEMENT DES ZONES D'ACTIVITÉS PRIORITAIRES DU SCHÉMA DIRECTEUR du 20 avril 2008 réalisée à la demande de la Communauté d'Agglomération du Puy-en-Velay. Ce rapport est disponible en mairie.

Les principales prescriptions concernent :

- L'intégration au grand paysage en particulier de concevoir des espaces de transition entre les sites créés et le grand paysage ;
- Hiérarchiser les voies ;
- Favoriser les déplacements doux en particulier piétons à l'intérieur de la zone ;
- Améliorer l'éclairage, la signalétique et le mobilier urbain ;
- Améliorer la gestion des eaux pluviales par la création de noues et de bassins d'orage ;
- Composer selon des principes d'alignement et d'implantation des façades principales (cf schéma général d'aménagement).



ZONE DE BLEU A POLIGNAC

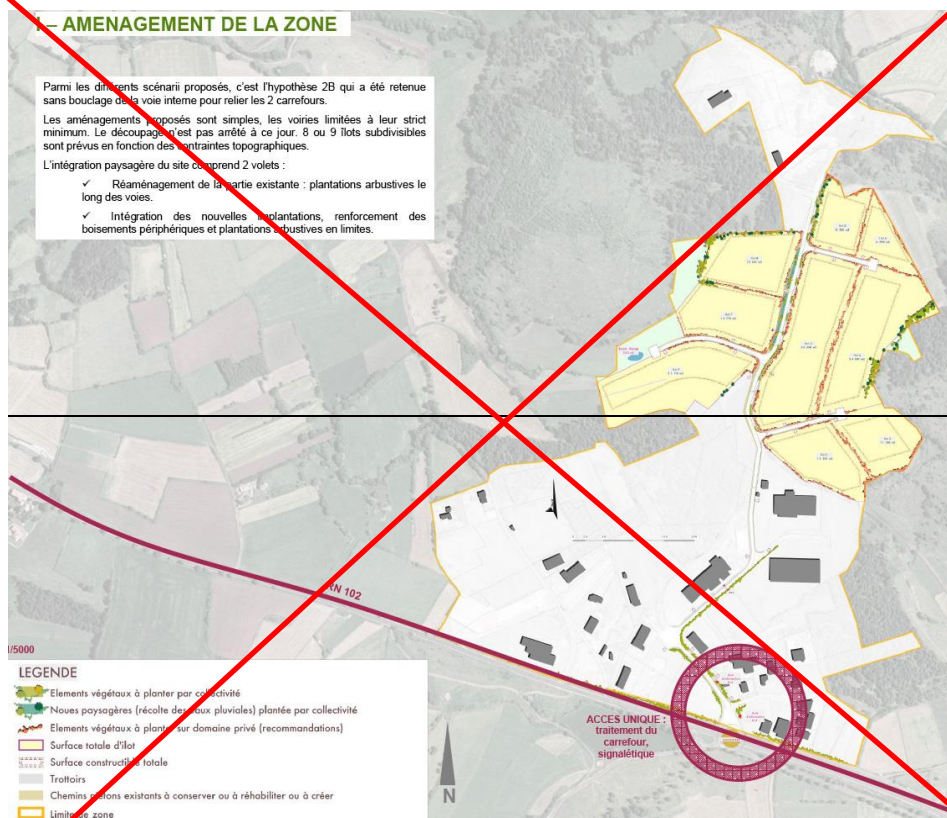
1- AMENAGEMENT DE LA ZONE

Parmi les différents scénarii proposés, c'est l'hypothèse 2B qui a été retenue sans bouclage de la voie interne pour relier les 2 carrefours.

Les aménagements proposés sont simples, les voiries limitées à leur strict minimum. Le découpage n'est pas arrêté à ce jour, 8 ou 9 îlots subdivisibles sont prévus en fonction des contraintes topographiques.

L'intégration paysagère du site comprend 2 volets :

- ✓ Réaménagement de la partie existante : plantations arbustives le long des voies.
- ✓ Intégration des nouvelles plantations, renforcement des boisements périphériques et plantations arbustives en limites.



NOUVELLE REDACTION ET NOUVEAU SCHEMA

Contexte et enjeux :

Situé à l'Ouest de la commune de Polignac, le long de la RD 902, la zone d'activité de Bleu constitue une zone de développement économique stratégique pour la Communauté d'Agglomération du Puy en Velay (CAPEV) dont l'accès a été réaménagé en 2021 afin notamment de sécuriser l'accès et de favoriser le développement de cette zone.

La zone de Bleu s'étend sur environ 42 ha (Ula, Uib, Uic) ; elle comprend une partie déjà aménagée et occupée au Sud sur 25 ha (Ula) et une partie au Nord sur 10,7 ha (zone Uib et Uic). Deux zones d'extension AUi, représentant un total de 11 ha, sont également fléchées dans le PLU, une à l'Ouest de la zone Ula le long de la RD 902 et l'autre sur des terrains situés dans le prolongement de la zone Uib à l'Ouest de l'OAP.

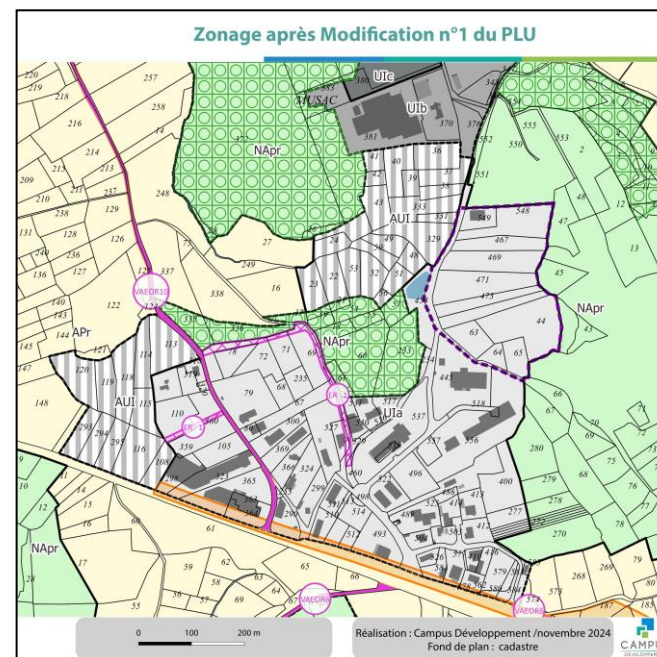
Le secteur soumis à OAP (6,2 ha) se situe au Nord de la zone d'activité du Bleu et au Sud de la déchèterie et de la SPA (zone de Bleu-Musac) sur des parcelles à vocation agricole. Un lot est déjà occupé par la société Valvert Velay assainissement.

La topographie de cette emprise à aménager est en légère pente, qui tend à s'incliner en direction de la voie communale traversante et reliant les 2 secteurs.

Le site est classé en zone Ula du PLU « *zone affectée à des activités artisanales, commerciales et agro-alimentaires, et de service public* ».



Localisation du secteur de l'OAP ©google Maps 2024





Vue depuis la voirie communale au Sud du site ©google-maps – avril 2024



Vue depuis le Nord de l'OAP en direction du Sud (parking VALVERT) ©google-maps – avril 2024



Terrains concernés par l'OAP ©google-maps – avril 2024

Principe d'aménagement de la zone :

Le secteur de l'OAP « zone de Bleu » a pour vocation d'accueillir principalement des activités économiques artisanales, commerciales et agro-alimentaires.

L'aménagement du secteur devra être réalisé dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble (en une ou plusieurs tranches), avec une attention particulière sur l'accroche du secteur à la zone d'activités existante et à son intégration paysagère.

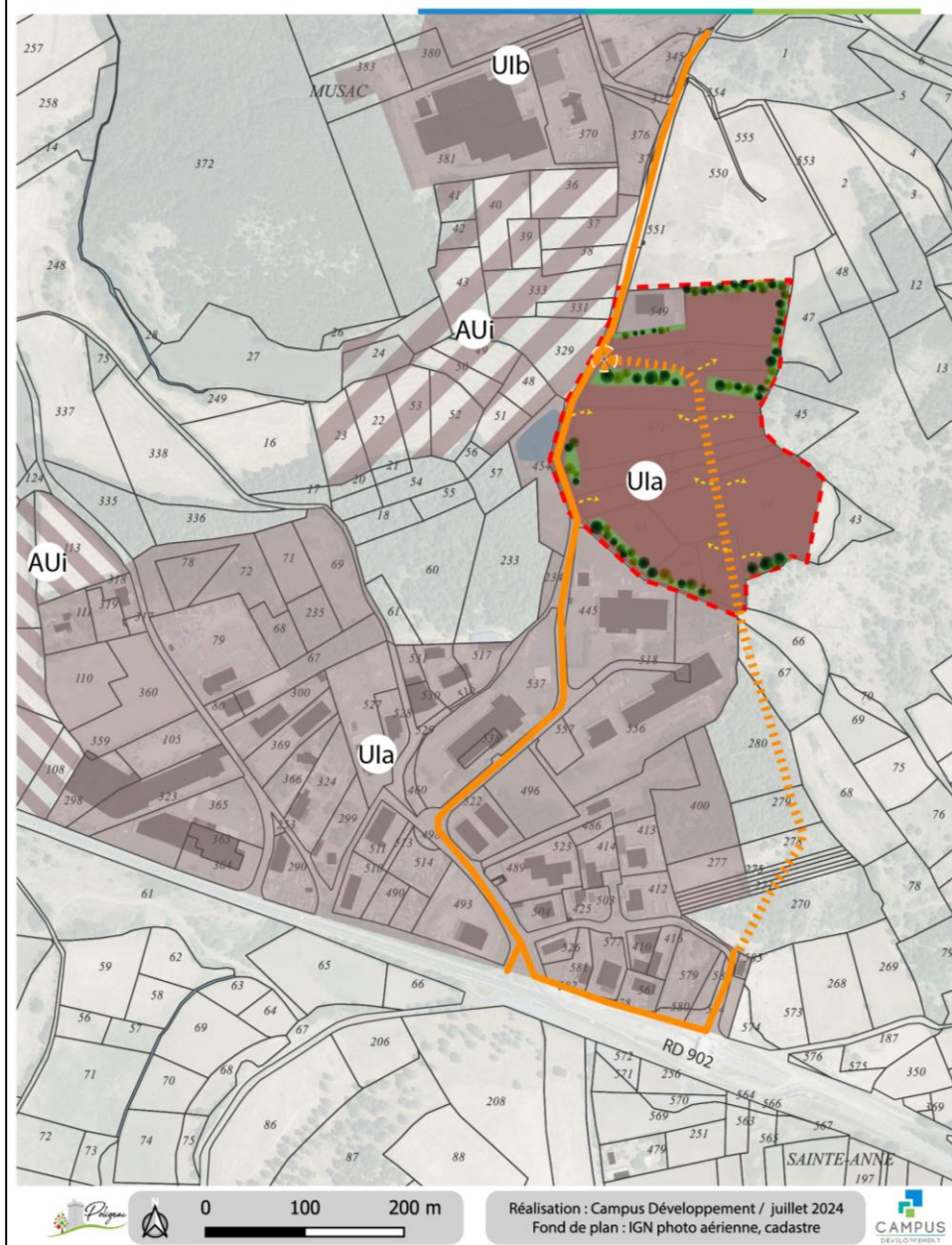
Principe de circulation et de déplacements :

- Créer une nouvelle voie à l'Est depuis l'entrée de la zone du Bleu afin de créer une connexion entre la RD 902 et la voie communale interne à la zone.
- Aménager un carrefour sécurisé entre la voie communale existante et la future voie reliant la zone à la RD 902.
- Permettre la création de voies de desserte interne secondaires depuis la nouvelle voie de desserte principale et depuis l'actuel voie communale permettant l'accès aux futurs lots.

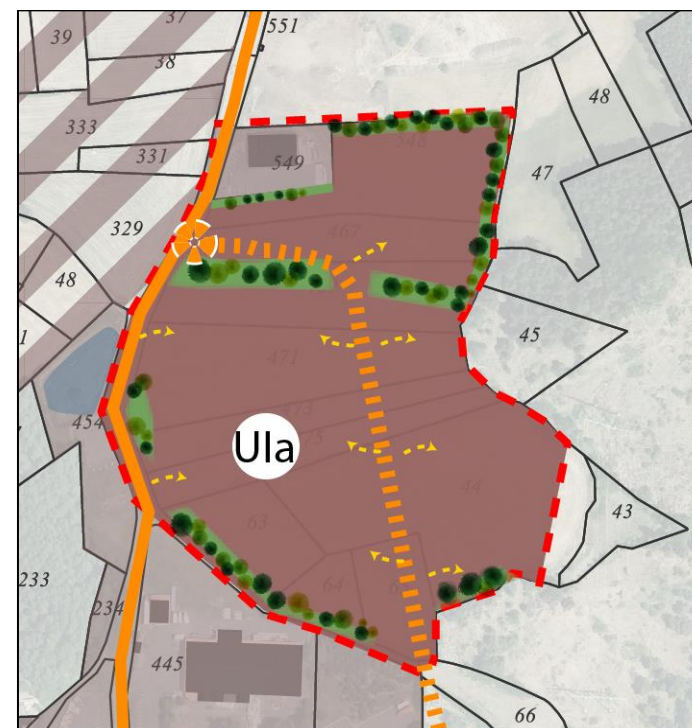
Intégration Paysagère et continuités écologiques :

- Maintenir et renforcer les franges végétales notamment en limite Nord et Sud du secteur de l'OAP afin de favoriser l'intégration paysagère de la zone ;
- S'appuyer et conserver en partie l'alignement d'arbres existant du Sud de l'OAP.

OAP " Zone d'activités de Bleu" - Schéma de principe d'aménagement



Zoom sur le secteur de l'OAP



PERIMETRE

— Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation (6,18 ha)

VOCATION DES ESPACES ET FONCTIONNEMENT URBAIN

- Secteur dédié à l'accueil d'activités économiques (5,5 ha)
- Zone d'activités déjà commercialisée ou occupée
- Futur secteur dédié à l'accueil d'activités (Aui)
- Zone du PLU

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

- Nouvelle voie à créer depuis la RD 902
- Possibilité de desserte interne (emplacements indicatifs des voies secondaires)
- Carrefour sécurisé à aménager
- Voie principale de desserte de la zone actuelle

INTEGRATION PAYSAGERE ET CONTINUITES ECOLOGIQUES

- Maintenir et créer des franges végétales