



#### APPROBATION DU PLU

Délibération du Conseil Municipal du 25/08/2009

#### MODIFICATION, REVISION ALLEGEE, MISE EN COMPATIBILITE :

Révision allégée n°1 : approuvée par délibération du 06/02/2018

Modification n°1 : approuvée par délibération du .....

## MODIFICATION N°1 DU PLU

### NOTE DE PRESENTATION

*Décembre 2024*



CAMPUS Développement  
Centre d'affaire MAB, entrée n°4  
27, route du Cendre  
63800 COURNON-D'Auvergne  
Tel: 04 73 45 19 44  
Mail : [urbanisme@campus63.fr](mailto:urbanisme@campus63.fr)

## SOMMAIRE

<b>1.</b>	<b>CONTEXTE DE LA MODIFICATION .....</b>	<b>3</b>
<b>1.1.</b>	<b>OBJET DE LA MODIFICATION .....</b>	<b>3</b>
<b>1.2.</b>	<b>CONTEXTE REGLEMENTAIRE .....</b>	<b>3</b>
<b>1.3.</b>	<b>CONTEXTE URBANISTIQUE ET TERRITORIAL .....</b>	<b>5</b>
<b>2.</b>	<b>PRESENTATION DU PROJET .....</b>	<b>6</b>
<b>2.1.</b>	<b>CONTEXTE ET LOCALISATION DU SECTEUR .....</b>	<b>6</b>
<b>2.2.</b>	<b>EMPRISE FONCIERE DU PROJET AU REGARD DU PLU EN VIGUEUR .....</b>	<b>7</b>
<b>3.</b>	<b>EVOLUTIONS DES PIECES DU PLU .....</b>	<b>8</b>
<b>3.1.</b>	<b>MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT GRAPHIQUE .....</b>	<b>8</b>
<b>3.2.</b>	<b>MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT ECRIT.....</b>	<b>10</b>
<b>3.3.</b>	<b>ADAPTATION DE L'OAP « ZONE DE BLEU » .....</b>	<b>17</b>
<b>3.4.</b>	<b>BILAN DES SURFACES DES ZONES DU PLU .....</b>	<b>19</b>

## 1. CONTEXTE DE LA MODIFICATION

### 1.1. Objet de la modification

La commune de Polignac est dotée d'un Plan Local d'urbanisme approuvée par délibération du Conseil Municipal du 25 août 2009 qui a fait l'objet d'une révision allégée approuvée par le Conseil Municipal du 6 février 2018.

Aujourd'hui, **la commune de Polignac souhaite procéder à une modification de son PLU afin d'encadrer et d'accompagner le développement de la zone d'activité communautaire « Zone de Bleu » et plus particulièrement l'accueil de nouvelles entreprises sur le secteur classé Ula**. En effet, la CAPEV qui possède la maîtrise foncière de ce secteur d'extension a supprimé la ZAC de bleu et souhaite désormais poursuivre le projet d'extension au moyen d'une procédure de permis d'aménager (*délibération du Conseil Communautaire de la CAPEV du 29/09/2022*).

Dans le cadre du projet d'aménagement de la zone d'activité « Zone de Bleu », la commune de Polignac a donc engagé une procédure de modification de son PLU par délibération du Conseil municipal du 3 octobre 2024, poursuivant les objectifs suivants :

- Adapter le règlement écrit de la zone Ula, et en particulier les articles UI1 et UI2 afin de bien encadrer l'accueil de nouvelles activités ;
- Ajuster le règlement graphique de la zone Ula en déclassant certaines parcelles en zone naturelle, parcelles non concernées par le projet d'aménagement de la zone d'activités porté par la CAPEV ;
- Adapter l'Orientations d'Aménagement intitulée « *les zones AUI pour l'extension de la zone d'activités de Bleu* » au regard du nouveau périmètre de la zone Ula et du projet d'aménagement de la zone.

### 1.2. Contexte réglementaire

#### ■ La procédure de modification

En dehors des cas énumérés à l'article L.153-31 du code de l'urbanisme, pour lesquels une révision du PLU s'impose, à savoir :

- Changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- Réduire un espace boisé classé ;
- Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;

- Ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
- Créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

**Le Plan Local d'Urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification lorsque la commune décide de modifier le règlement (écrit ou graphique), les orientations d'aménagement et de programmation, d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser à long terme....**

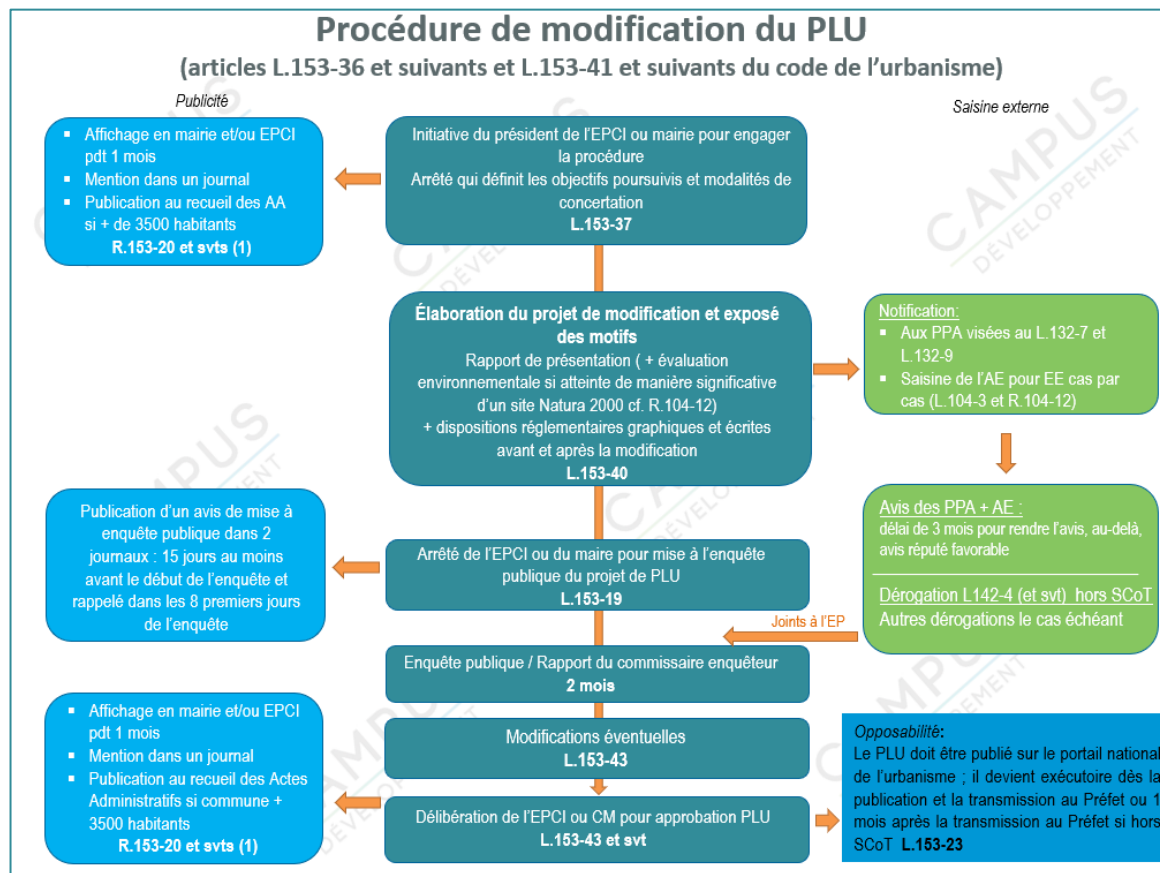
Le champ de la modification dite de « droit commun », avec enquête publique, est défini par les dispositions de l'article L153-36 à L153-44 du code de l'urbanisme.

### ■ L'évaluation environnementale

Les dispositions de l'article L.104-3 du code de l'urbanisme précisent que les procédures d'évolution du PLU, notamment les modifications, donnent lieu soit à une nouvelle évaluation environnementale, soit à une actualisation de l'évaluation environnementale réalisée lors de leur élaboration, si les changements qu'elles prévoient sont susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement.

L'article R.104-12 du Code de l'urbanisme détermine les critères en fonction desquels cette nouvelle évaluation environnementale ou cette actualisation doivent être réalisées de manière systématique ou après un examen au cas par cas.

Dans le cas présent, la commune de Polignac doit saisir l'autorité environnementale via une demande d'examen au cas par cas pour déterminer la nécessité ou non de réaliser une évaluation environnementale, conformément aux articles R.104-12 et R.104-33 du code de l'urbanisme.



### 1.3. Contexte urbanistique et territorial

Située en Auvergne, au Sud du Département de la Haute-Loire, Polignac est une commune périurbaine de l'agglomération du Puy-en-Velay. Territoire de moyenne montagne, la commune s'étend sur 3 300 hectares et accueille 2 831 habitants (Insee 2021). D'un point de vue administratif, elle est membre de la Communauté d'agglomération du Puy-en-Velay (CAPEV).

La commune de Polignac se compose d'un bourg centre et de 18 villages disséminés sur son territoire. Le bourg à la particularité de s'être développé sous forme d'anneaux successifs autour d'un imposant rocher basaltique sur lequel est juché l'imposante forteresse de Polignac.

Fort de nombreux atouts patrimoniaux et naturel (site inscrit « Le Puy Polignac, monuments historiques... ») la commune est classée « *Plus beaux village de France* » depuis le 11 septembre 2021. En outre, Polignac possède de nombreux atouts économiques.

Sur un plan urbanistique, la commune est dotée d'un PLU approuvé le 25 août 2009. Elle est également couverte par le SCOT du PAYS du VELAY approuvé le 3 septembre 2018.



Bourg de Polignac ©Mairie de Polignac



## 2. PRESENTATION DU PROJET

### 2.1. Contexte et localisation du secteur

Située 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 d'activité d'une superficie d'environ 42 ha (zone UIa, UIb et UIc du PLU) est aujourd'hui aménagée et occupée sur 2 secteurs, avec au Nord des activités liées au traitement de déchet et la présence de la SPA (s'étendant sur 10,7 ha), et au Sud des entreprises artisanales, commerciales et de l'agro-alimentaire (implantés sur 25 ha).

Le projet de développement de la zone, porté par la CAPEV, se situe dans le prolongement Nord du secteur artisanal de la zone d'activité du Bleu et au Sud de la déchèterie et de la SPA (zone de Bleu - Musac). Ce secteur est localisé en zone UIa du PLU de Polignac « zone affectée à des activités artisanales, commerciales et agro-alimentaires, et de service public ».

Le projet porte sur des parcelles à vocation agricole sauf une parcelle qui est aujourd'hui occupée 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 occupés de la zone.



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

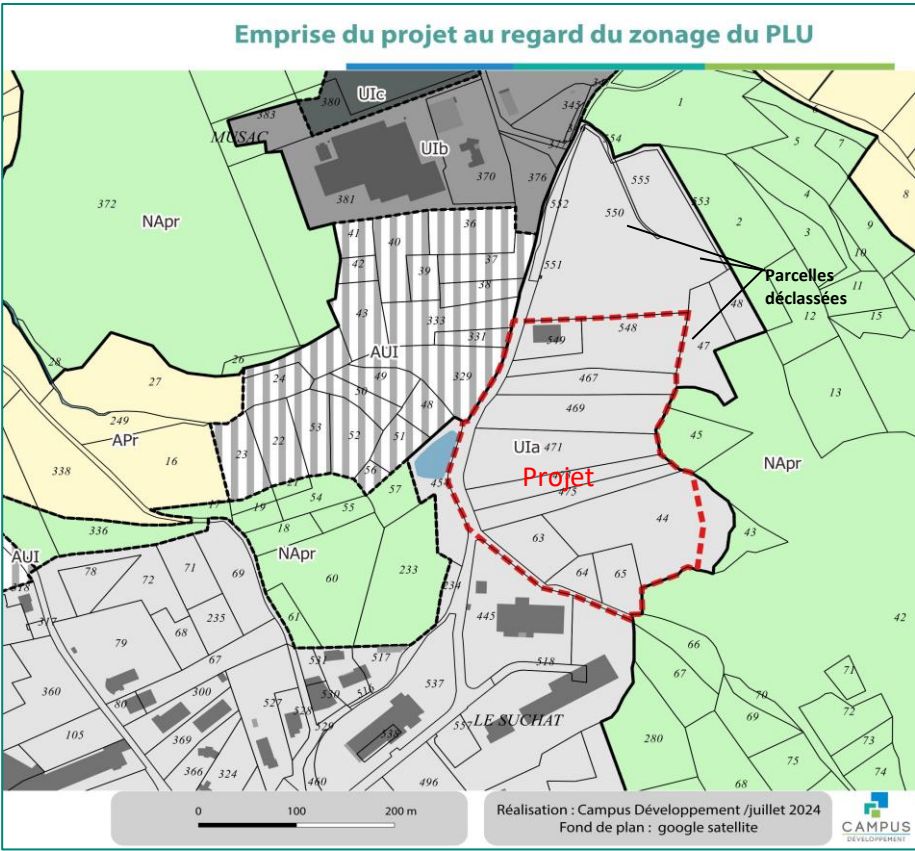


©google-maps – avril 2024

## 2.2. Emprise foncière du projet au regard du PLU en vigueur

L'emprise du projet d'aménagement porté par la CAPEV sur la zone de Bleu porte sur les parcelles ci-dessous qui sont aujourd'hui classées en zone UIa du PLU de Polignac. Elles représentent une superficie totale de 6,2 ha dont **5,5 ha dédiés à l'accueil de nouvelles activités** (surface hors voirie communale et parcelle AH 0549 déjà occupée).

Tableau de l'emprise du projet d'aménagement du secteur (hors voirie communale)		
Commune	Parcelle	Surface concernée par le projet (en m²)
Polignac	AH0044	11 743
	AH0475	3 826
	AH0473	3 742
	AH0471	8 704
	AH0469	7 342
	AH0467	4 453
	AH0548	7 406
	AH0065	2 863
	AH0064	1 573
	AH0063	3 664
Total		55 316 m²



En parallèle, il convient de noter que plusieurs parcelles, non prévues dans le projet d'aménagement porté par la CAPEV, ont été déclassées pour des motifs d'ordres écologiques et/ou technique. Cette réduction de la zone UIa s'inscrit dans la lutte contre l'artificialisation des sols impulsée par la Loi Climat et résilience qui fixe des objectifs de sobriété foncière. Les parcelles déclassées sont situées au Nord et à l'Ouest du site (parcelles AH 0550, AH 0552, AH 0553, AH 0554, AH 0555, AH 0047, AH 0048 et pour partie AH 0044).

### 3. EVOLUTIONS DES PIECES DU PLU

Dans le cadre du projet d'aménagement de la zone d'activité de Bleu, plusieurs pièces du PLU sont modifiées :

- **Le règlement écrit de la zone Ula** est adapté afin de mieux encadrer l'accueil de nouvelles activités ;
- **Le règlement graphique de la zone Ula** est modifié au regard du projet d'aménagement porté par la CAPEV et les parcelles non concernées par le projet sont déclassées en zone naturelle,
- **L'Orientaion d'Aménagement** intitulée « *les zones AUI pour l'extension de la zone d'activités de Bleu* » est adapté au regard du nouveau périmètre de la zone Ula et du projet d'aménagement de la zone d'aménagement de la Zone d'activité de Bleu porté par la CAPEV.

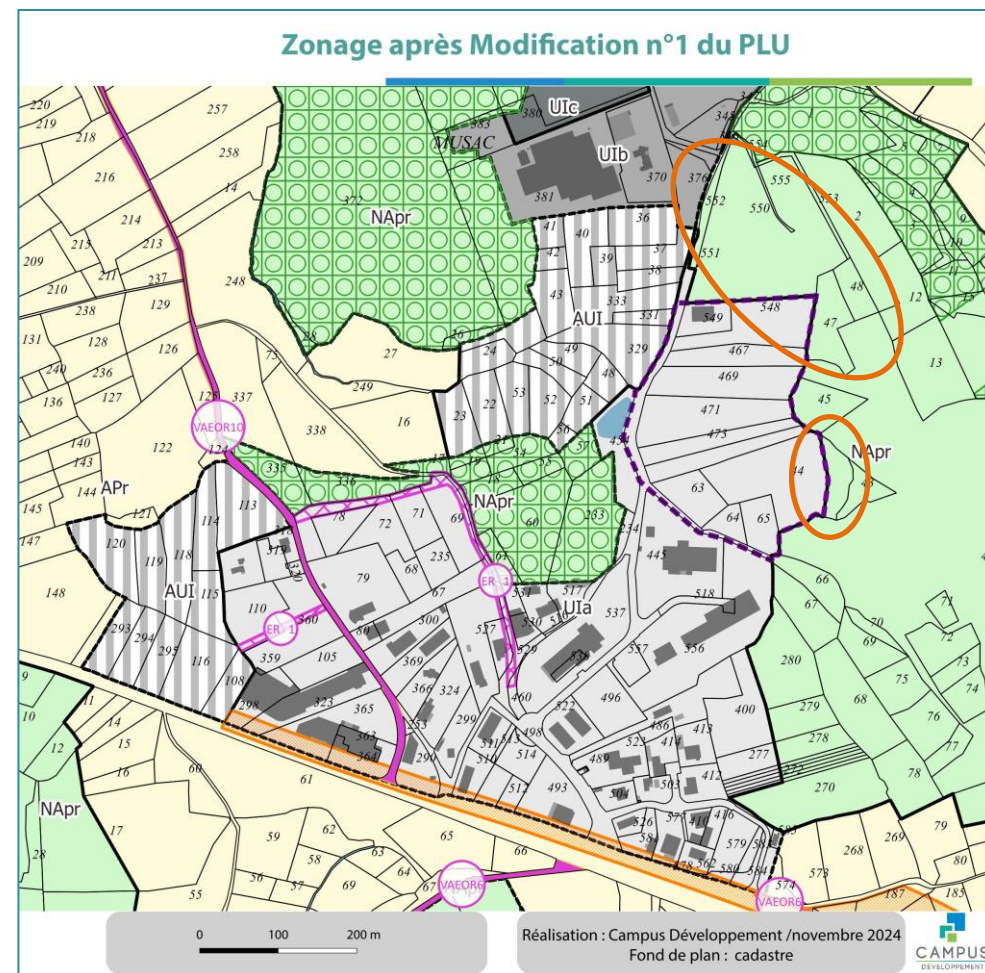
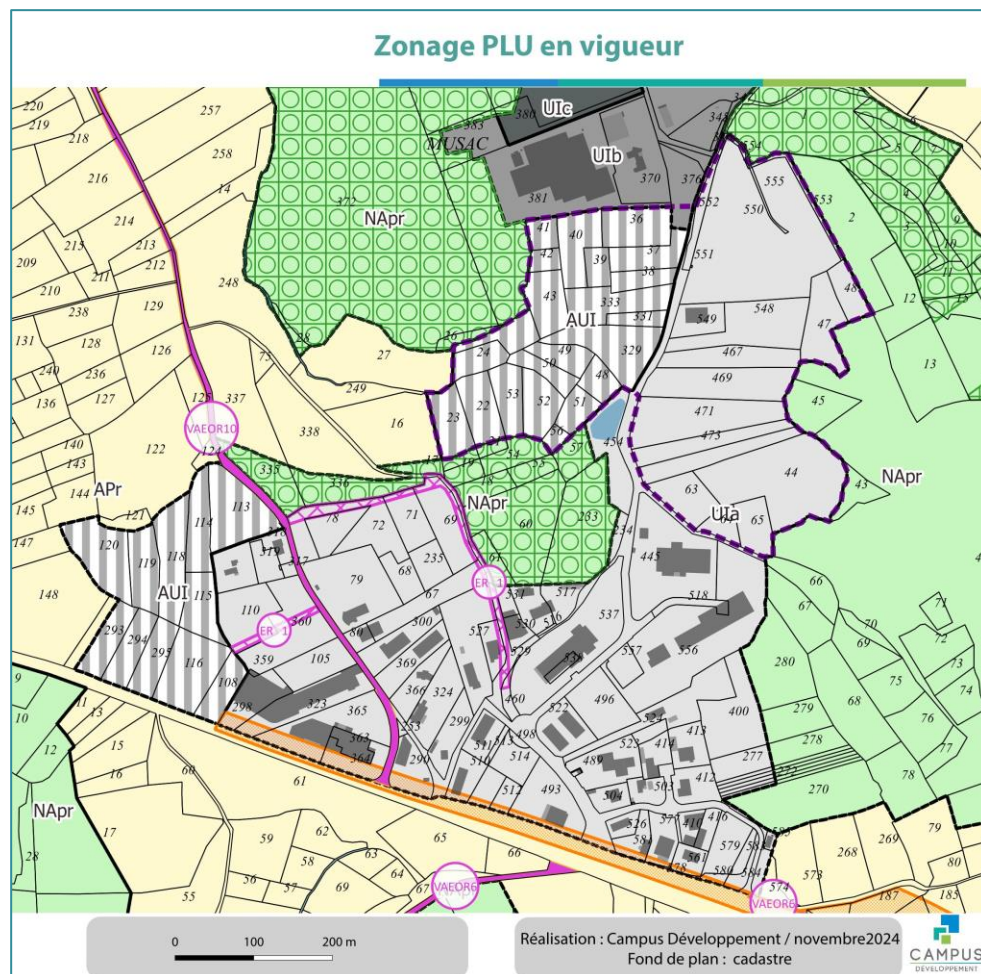
Enfin, pour davantage de lisibilité et conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, **il a été décidé de ne plus faire apparaître les Servitudes d'Utilités Publiques sur le règlement graphique mais dans une annexe spécifique intitulée « Plan des Servitudes d'Utilité Publique.**

#### 3.1. Modifications apportées au règlement graphique

La modification du règlement graphique consiste au déclassement de certaines parcelles qui ne sont pas concernées par le projet de développement de la zone d'activité de Bleu localisé dans le PLU actuel en zone Ula (secteur affecté à des activités artisanales, commerciales et agro-alimentaires et de service public) en zone naturelle du PLU et plus précisément en zone Napr qui jouxte le secteur.

**Ces parcelles déclassées sont situées au Nord et à l'Est du secteur de projet de développement de la zone d'activité et représentent 4 hectares de surface qui sont reclassées en zone Napr du PLU. Il s'agit plus précisément des parcelles suivantes : AH 0550, AH 0552, AH 0553, AH 0554, AH 0555, AH 0047, AH 0048 et pour partie AH 0044 ainsi que de voirie** qui ne sont pas concernées par le projet.





## 3.2. Modifications apportées au règlement écrit

**La pièce du PLU : « 3 – Règlement écrit » est modifiée. Il s'agit de l'adaptation du règlement de la zone UI et plus précisément du secteur U1a dont certaines dispositions ont été modifiées et/ou précisées.**

Les dispositions supprimées sont barrées en rouges et les adaptations rajoutées sont mentionnées en bleu dans le tableau ci-dessous. Les articles ne figurant pas dans ce tableau ne sont pas modifiés.

Rédaction du PLU en vigueur	Rédaction du PLU modifié
<p>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI ----</p> <p><b>CARACTÈRE DE LA ZONE</b></p> <p>Il s'agit de La Zone d'Activités de « LA PLAINE DE BLEU » destinée à regrouper les établissements à caractère principalement industriel, artisanal et commercial dont l'implantation est souhaitable dans une zone spécialisée à l'extérieur des zones d'habitations.</p> <p><u>La zone UI comprend trois secteurs :</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Le secteur U1a, affecté à des activités artisanales, commerciales et agro-alimentaires et de service public.</li><li>- Le secteur U1b, réservé à des activités industrielles de stockage temporaire et de traitement de déchets.</li><li>- Le secteur U1c, destiné à des activités d'accueil et de refuge d'animaux.</li></ul>	<p>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI -----</p> <p><b>CARACTÈRE DE LA ZONE</b></p> <p>Il s'agit de La Zone d'Activités de « LA PLAINE DE BLEU » destinée à regrouper les établissements à caractère principalement industriel, artisanal et commercial dont l'implantation est souhaitable dans une zone spécialisée à l'extérieur des zones d'habitations.</p> <p><u>La zone UI comprend trois secteurs :</u></p> <p>Le secteur U1a, affecté à des activités artisanales, commerciales et agro-alimentaires et de service public.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Le secteur U1b, réservé à des activités industrielles de stockage temporaire et de traitement de déchets.</li><li>- Le secteur U1c, destiné à des activités d'accueil et de refuge d'animaux.</li></ul>

## ARTICLE UI 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements de la zone.
- Les installations agricoles.
- Dans les secteurs U1a ~~et U1b sont interdits, à l'exception des installations classées soumises à autorisation,~~ les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que les pneus usés, vieux chiffons ou ordures, et de véhicules désaffectés dès lors que la superficie occupée atteint 5 m<sup>2</sup> et qu'ils sont visibles de l'extérieur de la propriété.
- Les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées soit par des anciens véhicules désaffectés soit par des constructions légères en matériaux hétéroclites (vieilles planches, bidons, ...) dès lors que leur superficie dépasse 2 m<sup>2</sup> ou que leur hauteur dépasse 2 mètres.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les terrains de camping-caravaning, les activités de loisirs, la pratique du camping et le stationnement de caravanes et auto-caravanes, qu'elle qu'en soit la durée.

## ARTICLE UI 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements de la zone.
- Les installations agricoles.
- Dans les secteurs U1a **est interdit** : les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que les pneus usés, vieux chiffons ou ordures, et de véhicules désaffectés dès lors que la superficie occupée atteint 5 m<sup>2</sup> et qu'ils sont visibles de l'extérieur de la propriété.
- Dans le secteur U1a, est interdit :
  - Toutes les nouvelles constructions d'installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) relevant du régime d'autorisation ;
  - Toutes les activités classées SEVESO ;
  - Les activités industrielles de stockage temporaire et de traitement de déchets.
- Les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées soit par des anciens véhicules désaffectés soit par des constructions légères en matériaux hétéroclites (vieilles planches, bidons, ...) dès lors que leur superficie dépasse 2 m<sup>2</sup> ou que leur hauteur dépasse 2 mètres.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les terrains de camping-caravaning, les activités de loisirs, la pratique du camping et le stationnement de caravanes et auto-caravanes, qu'elle qu'en soit la durée.

## ARTICLE UI 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, ainsi que les extensions d'activités existantes à condition :
  - que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité du voisinage (incendie, explosion...) ;
  - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables (odeurs, pollution, bruit, effet de masque, ...), soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances de nature à rendre indésirable la présence d'un tel établissement soient prises.
- Dans le secteur UIb est autorisé le dépôt et le stockage temporaire de déchets induits par l'activité de tri et de traitement avec une limitation de l'impact visuel et des occupations.
- Dans le secteur UIa, ~~ne~~ sont autorisés
  - les dépôts de déchets liés à l'activité concernée et uniquement pour les installations existantes ~~et les installations classées soumises à autorisation. La visibilité des déchets entreposés doit être limitée en particulier depuis la RN102.~~
- 
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.

## ARTICLE UI 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Dans le secteur UIb, sont autorisés, les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, ainsi que les extensions d'activités existantes à condition :
  - que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité du voisinage (incendie, explosion...) ;
  - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables (odeurs, pollution, bruit, effet de masque, poussière...), soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances de nature à rendre indésirable la présence d'un tel établissement soient prises.
- Dans le secteur UIb est autorisé le dépôt et le stockage temporaire de déchets induits par l'activité de tri et de traitement avec une limitation de l'impact visuel et olfactif des occupations.
- Dans le secteur UIa, sont autorisés
  - les dépôts de matériaux liés à l'activité concernée et uniquement pour les installations existantes à condition qu'ils ne soient pas visibles depuis la RD 902.
  - Uniquement, les nouvelles constructions pour des installations classées relevant du régime d'autorisation au sein des emprises foncières accueillant déjà ce type d'activités. Tout changement d'activité sera soumis à la réglementation applicable aux nouvelles constructions.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.



- À proximité et sous les lignes électriques Très Haute Tension (T.H.T.), Haute Tension (H.T.) et Basse Tension (B.T.), la demande d'autorisation de construire sera soumise respectivement à l'examen du gestionnaire des réseaux électriques.

- A proximité des canalisations de Transport de gaz, la demande d'autorisation de construire sera soumise au gestionnaire du /des réseaux de distribution de gaz.

#### **ARTICLE UI 6 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Sauf indication contraire portée au P.L.U. toute construction nouvelle doit être édifiée à plus de ~~10~~ mètres de l'axe des voies ~~principales et de 5 mètres des autres voies.~~

#### **ARTICLE UI 7 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Toute construction doit être édifiée à une distance ~~des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur ( $d = h/2$ ) et à une distance jamais inférieure à 5 mètres des limites séparatives.~~

Toutefois, la construction en limite séparative pourra être autorisée lorsque les constructions projetées sur deux lots contigus feront l'objet d'un ensemble architectural cohérent et avec l'accord des services de lutte contre l'incendie.

- À proximité et sous les lignes électriques Très Haute Tension (T.H.T.), Haute Tension (H.T.) et Basse Tension (B.T.), la demande d'autorisation de construire sera soumise respectivement à l'examen du gestionnaire des réseaux électriques.

- A proximité des canalisations de Transport de gaz, la demande d'autorisation de construire sera soumise au gestionnaire du /des réseaux de distribution de gaz.

#### **ARTICLE UI 6 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Sauf indication contraire portée au P.L.U. toute construction nouvelle doit être édifiée à plus de 5 mètres de l'axe des voies.

#### **ARTICLE UI 7 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Toute construction doit être édifiée à une distance ~~jamais inférieure à 3 mètres des limites séparatives.~~

Toutefois, la construction en limite séparative pourra être autorisée lorsque les constructions projetées sur deux lots contigus feront l'objet d'un ensemble architectural cohérent et avec l'accord des services de lutte contre l'incendie.



#### **ARTICLE UI 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions ~~de toute nature~~ ne peut excéder 70 % de la superficie totale du terrain.

#### **ARTICLE UI 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions comptée de l'égout de toiture au point le plus bas du terrain naturel initial ne peut dépasser 8 mètres.

~~Cette hauteur peut être portée à 15 mètres pour les cheminées, silos, châteaux d'eau et autres éléments à caractère strictement industriel.~~

#### **ARTICLE UI 11 - ASPECT EXTÉRIEUR**

[...]

L'implantation dans la topographie :

~~Tout mouvement de terrain excessif qui tend à créer des buttes artificielles pour aménager la construction est interdit : le niveau des rez-de-chaussée de plain-pied ne devra pas dépasser 0,50 mètre du terrain naturel moyen avant travaux. Afin de se préserver de tous risques~~

#### **ARTICLE UI 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70 % de la superficie totale du terrain. Les aires de stationnement ne sont pas comptabilisées dans ce calcul.

#### **ARTICLE UI 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions comptée de l'égout de toiture au point le plus bas du terrain naturel initial ne peut dépasser 8 mètres.

La hauteur des silos, châteaux d'eau et autres éléments à caractère strictement industriel ne peut dépasser 8 mètres.

La hauteur de cheminée ne peut être supérieure à 2 mètres par rapport à l'égout de toiture.

Le point le plus bas du terrain naturel initial de chaque lot sera précisé par le règlement du permis d'aménager ou du permis de construire. Cette cote sera établie pour chaque lot fixé au règlement du permis d'aménager ou permis de construire et restera fixe, y compris en cas de nouvelle division.

#### **ARTICLE UI 11 - ASPECT EXTÉRIEUR**

[...]

L'implantation dans la topographie :

Les nivellements qui seront nécessaires pour l'aménagement du site pourront permettre la création d'un ou plusieurs niveaux de plateforme sur chaque lot.

~~inondation, il est recommandé d'aménager un vide sanitaire pour les constructions dont le niveau des rez-de-chaussée est de plain-pied~~

[...]

#### Clôtures :

Les abords des constructions et les différents aménagements extérieurs tels que les accès, les aires de stationnement, de stockage, les espaces verts et plantations, ...devront faire l'objet d'une conception d'ensemble harmonieuse.

Les haies et plantations végétales devront privilégier des espèces locales et l'association d'essences. Les haies arbustives rustiques et composites sont plus en harmonie avec le milieu naturel, le paysage rural, le rythme des saisons et favorisent la présence d'oiseaux et d'insectes.

Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives sauf aux abords des cours d'eau identifiés au plan, pourront être constituées par des haies vives, des grillages de couleur neutre et des murets recouverts d'un enduit de couleur sable de pays (parpaings en béton ou autres matériaux fabriqués laissés visibles sont interdits).

La hauteur maximale des clôtures n'excédera pas 2 mètres ~~pour les haies végétales et 1,5 mètres pour les éléments édifiés.~~

Ces hauteurs peuvent être mesurées à partir des éléments de clôtures préexistants (murets anciens en pierres sèches ou appareillées au mortier, clôtures en piquets ou clayonnages en bois, etc...).

[...]

#### Clôtures :

Les abords des constructions et les différents aménagements extérieurs tels que les accès, les aires de stationnement, de stockage, les espaces verts et plantations, ...devront faire l'objet d'une conception d'ensemble harmonieuse.

Les haies et plantations végétales devront privilégier des espèces locales et l'association d'essences. Les haies arbustives rustiques et composites sont plus en harmonie avec le milieu naturel, le paysage rural, le rythme des saisons et favorisent la présence d'oiseaux et d'insectes.

Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives sauf aux abords des cours d'eau identifiés au plan, pourront être constituées par des haies vives, des grillages de couleur neutre et des murets recouverts d'un enduit de couleur sable de pays (parpaings en béton ou autres matériaux fabriqués laissés visibles sont interdits).

Lorsque la limite de parcelle sera occupée par un talus, la clôture sera installée en tête de talus afin de faciliter l'entretien de celui-ci.

La hauteur maximale des clôtures n'excédera pas 2 mètres

Ces hauteurs peuvent être mesurées à partir des éléments de clôtures préexistants (murets anciens en pierres sèches ou appareillées au mortier, clôtures en piquets ou clayonnages en bois, etc...).

<p><b>Tenues des propriétés</b></p> <p>Les constructions qu'elles qu'en soit leur destination, les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts régulièrement autorisés, doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.</p> <p><b>ARTICLE UI 13 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, DE PLANTATIONS</b></p> <p>Des rideaux de végétation doivent être prévus afin d'atténuer l'impact des constructions ou installations.</p> <p><del>La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins 30 % de la superficie du terrain.</del></p> <p>Les surfaces libres de toute construction ou d'aires de stationnement doivent être aménagées et plantées de végétaux adaptés à l'environnement, de façon à garantir la qualité de l'aspect des lieux.</p> <p>Tout lotissement devra comprendre un espace <del>publie</del> planté, d'une superficie au moins égale au dixième de la surface du lotissement.</p> <p><b>ARTICLE UI 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL</b></p> <p><del>Il n'est pas fixé de C.O.S. dans cette zone : les possibilités maximales d'occupation du sol sont fixées par les articles précédents.</del></p>	<p><b>Tenues des propriétés</b></p> <p>Les constructions qu'elles qu'en soit leur destination, les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts régulièrement autorisés, doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.</p> <p><b>ARTICLE UI 13 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, DE PLANTATIONS</b></p> <p>Des rideaux de végétation doivent être prévus afin d'atténuer l'impact des constructions ou installations.</p> <p>Au minimum, 10 % de chaque parcelle devront être aménagés en espaces verts de pleine terre.</p> <p>Les surfaces libres de toute construction ou d'aires de stationnement doivent être aménagées et plantées de végétaux adaptés à l'environnement, de façon à garantir la qualité de l'aspect des lieux.</p> <p>Tout lotissement devra comprendre un espace <del>commun</del> planté, d'une superficie au moins égale au dixième de la surface du lotissement.</p> <p><b>ARTICLE UI 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL</b></p> <p>Non réglementé</p>
--	--

### 3.3. Adaptation de l'OAP « zone de Bleu »

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).  
Un lot est déjà occupé par la société Valvert Velay assainissement. Le site est classé en zone Ula du PLU « zone affectée à des activités artisanales, commerciales et agro-alimentaires, et de service public ».

Cette emprise à aménager concerne des parcelles à vocation agricole dont la topographie en légère pente, tend à s'incliner en direction de la voie communale qui traverse et relie les 2 secteurs de la zone de Bleu.

Une attention particulière sera apportée dans l'aménagement de ce secteur à travers les principes suivants :



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

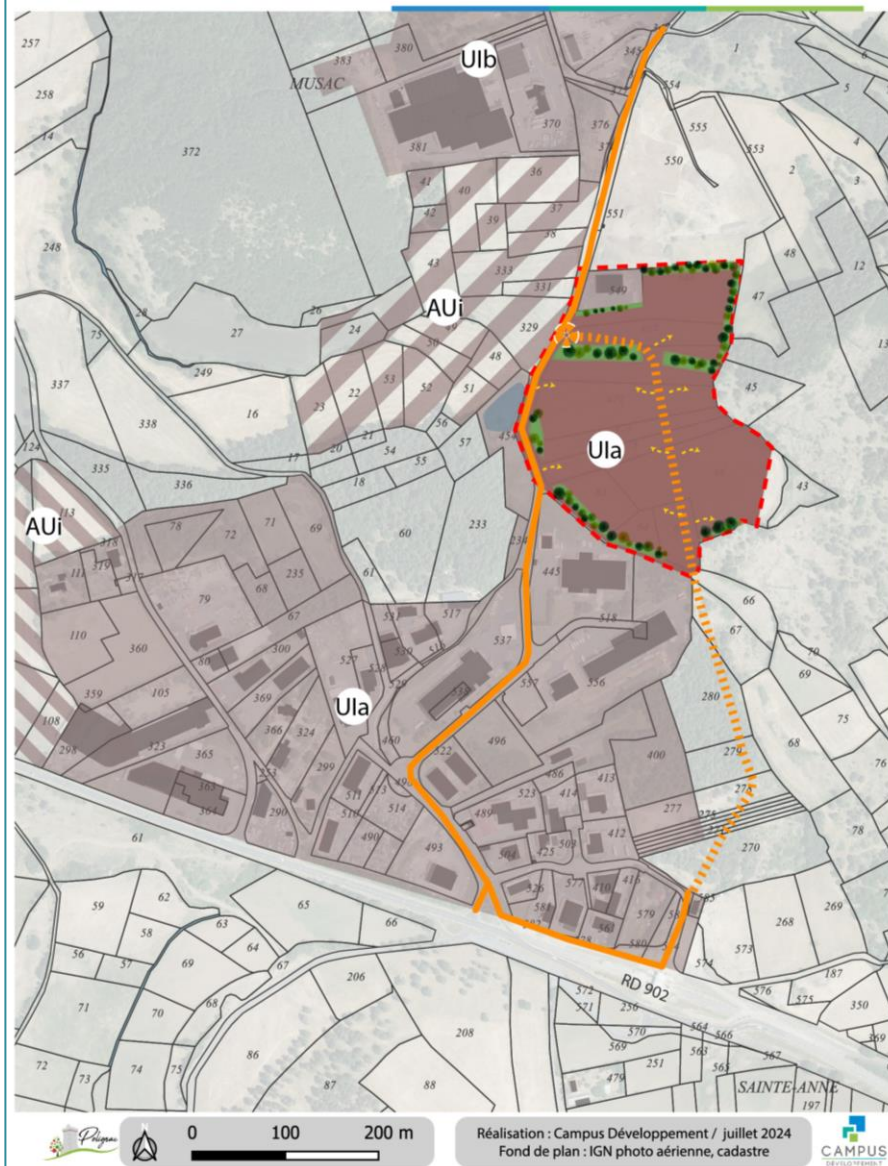
- Créer une nouvelle voie à l'Est depuis l'entrée de la zone du Bleu afin de créer une connexion entre la RD 902 et la voie communale interne à la zone.
- Aménager un carrefour sécurisé entre la voie communale existante et la future voie reliant la zone à la RD 902.
- Permettre la création de voies de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

#### ■ Intégration Paysagère et continuités écologiques

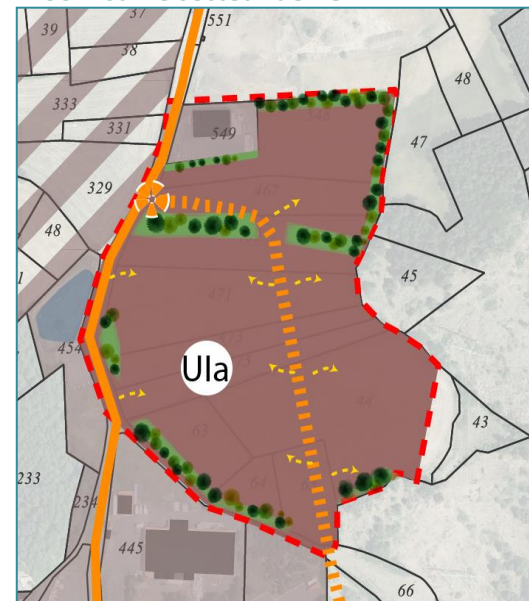
- Maintenir et renforcer les franges végétales notamment en limite Nord et Sud du secteur de l'OAP afin de favoriser l'intégration paysagère de la zone ;
- S'appuyer et conserver en partie l'alignement d'arbres existant du Sud de l'OAP.



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



### Zoom sur le secteur de l'OAP



#### PERIMETRE

Perimètre 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



### 3.4. Bilan des surfaces des zones du PLU

La modification n°1 du PLU entraîne un changement de répartition des surfaces des zones du Plan Local d'Urbanisme de Polignac avec 4 hectares de zone Ula déclassés au profit de la zone NApr. Le détail des surfaces des zones du PLU suite à cette modification du PLU est repris dans le tableau suivant :

Zonages du PLU	Surfaces des zones du PLU en vigueur (en ha)	Surfaces des zones du PLU à l'issue de la Modification n°1 (en ha)	Différence (en ha)
UA	5,7	5,7	/
UAr	49,1	49,1	/
UB	5,9	5,9	/
UBr	224,5	224,4	/
Ula	35,2	31,2	-4,0
Ulb	9,0	9,0	/
Ulc	1,7	1,7	/
ULr	6,2	6,2	/
URpar	3,4	3,4	/
US	13,7	13,7	/
UTr	1,7	1,7	/
<b>Total Zones Urbaines</b>	<b>356,1</b>	<b>352,2</b>	<b>- 4,0</b>
AUh	0,6	0,6	/
AUhr	7,5	7,5	/
AUI (AU strict)	11,0	11,0	/
<b>Total Zones A Urbaniser</b>	<b>19,2</b>	<b>19,2</b>	<b>/</b>
AAr	23,9	23,9	/
AP	440,0	440,0	/
APr	1262,2	1262,2	/
<b>Total Zones Agricoles</b>	<b>1726,1</b>	<b>1726,1</b>	<b>/</b>
NApr	1075,7	1079,7	4,0
Nh	4,4	4,4	/
Ni	114,7	114,7	/
<b>Total Zones Naturelles et Forestières</b>	<b>1194,8</b>	<b>1198,7</b>	<b>4,0</b>
<b>TOTAL</b>	<b>3296,2</b>	<b>3296,2</b>	<b>/</b>