

LE POËT CÉLARD



MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Correction d'une erreur matérielle et modifications de la destination et
des conditions d'urbanisation de la zone 1AUo

Modifications et exposé des motifs



SOMMAIRE

Objectifs poursuivis	P1
Contexte juridique et modalités de la concertation	P2
Correction de l'erreur matérielle	P3
Localisation et exposé des motifs	P3
Traduction réglementaire	P5
Modification des conditions d'urbanisation de la zone 1AUo	P7
Localisation et exposé des motifs	P7
L'affinement des objectifs attribués à la zone 1AUo	P8
L'urbanisation attendue	P9
Traduction réglementaire	P8
Traduction réglementaire	P10
Modification des Orientations d'aménagement et de Programmation	P10
<i>Les OAP actuelles</i>	<i>P10</i>
<i>Les nouvelles OAP</i>	<i>P11</i>
Modifications du règlement graphique	P14
<i>Redécoupage de la zone 1AUo</i>	<i>P14</i>
<i>Zonage avant/après</i>	<i>P15</i>
<i>Règlement écrit de la zone 1AUo</i>	<i>P16</i>
<i>Modifications du règlement de la zone UB</i>	<i>P21</i>

OBJECTIFS POURSUIVIS

La modification simplifiée du P.L.U. poursuit deux objectifs :

- _ **corriger une erreur matérielle commise sur les règlements graphiques** : cette erreur concerne le tracé d'une petite partie du périmètre de la zone Ut (zone touristique correspondant au complexe d'hôtellerie de plein air du Couspeau). Elle résulte de la difficulté, lors de la réalisation des plans du PLU, à percevoir sur le cadastre et les photographies aériennes les chalets (habitations légères de loisirs), les constructions à os-satures légères et leurs aires de fonctionnement, noyés dans la forêt. Cette difficulté a fait qu'une partie de la zone d'hébergement touristique a indûment été classée en zone agricole. L'erreur matérielle porte sur une très faible superficie (2 000 m² environ) mais empêche toute évolution des constructions et équipements touristiques existants classés par erreur en zone A. Elle doit être corrigée.
- _ **faire évoluer les conditions d'urbanisation de la zone 1AUo, située au Nord du village et modifier légèrement sa vocation** :
le PLU actuel avait prévu pour cette zone la création d'habitations et notamment la production de deux logements locatif de type 3 ou 4, ainsi qu'un petit commerce de proximité. Le recul sur ces objectifs, depuis l'approbation du P.L.U. a mis en évidence plusieurs écueils pour la concrétisation de ce projet dans son intégralité :
 - _ un écueil de forme : la zone 1AUo est urbanisable uniquement sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur l'intégralité de sa superficie. Ce mode d'urbanisation, qui présente l'avantage d'assurer la cohérence globale du projet d'aménagement implique aussi l'adhésion au projet de l'ensemble des propriétaires fonciers (ou au moins, au principe d'urbanisation). Cet accord n'étant pas acquis à ce jour, il n'est actuellement pas possible d'urbaniser la zone, alors même qu'elle constitue une partie significative de la capacité à bâtir totale du P.L.U. La modification simplifiée a comme premier objectif, pour la zone 1AUo, d'étudier les moyens de permettre, sans renoncer à l'objectif de cohérence globale de l'urbanisation, de dépasser le problème de rétention foncière, qui se pose par ailleurs sur une partie minime de la zone 1AUo.
 - _ des écueils de fond : la situation du terrain, en net contrebas du village, un peu excentrée, fait qu'en dépit de sa proximité «sur le papier», le site n'est pas propice à la création d'un commerce, dont la viabilité économique est par ailleurs hautement improbable au regard de l'aire actuelle de chalandise. Concernant l'ambition de produire des logements locatifs aidés : la commune dispose de terrains en propriété, attenants au village, immédiatement disponibles, qui peuvent remplir l'objectif dans de bien meilleures conditions, en libérant ainsi la zone 1AUo de cet objectif tout en y permettant la construction de logements en nombre significatif et ainsi contribuer à l'objectif de croissance démographique ambitieux déterminé par le P.L.U. dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durables.
- _ **Au regard des objectifs importants de développement démographique** et sur le constat de blocage de la zone 1AUo pour des raisons de forme comme de fond, il s'agit de **modifier les conditions d'occupation et d'utilisation du sol** de cette zone pour y introduire des règles qui permettront l'urbanisation, la production de logements dans de bonnes conditions d'intégration environnementale et paysagère et sans remettre en cause les orientations du P.A.D.D.

CONTEXTE JURIDIQUE ET MODALITÉS DE LA CONCERTATION

La Loi n°2009-179 du 17 février 2009, dans son article 2, avait créé, par modification de l'article L123-13 du code de l'urbanisme la procédure de modification simplifiée des P.L.U. Le champ d'application de cette procédure a ensuite été élargi par deux lois successives.

La modification simplifiée permet, au travers d'une procédure simple et moins coûteuse qu'une modification classique (car sans enquête publique) d'apporter des adaptations au P.L.U., dès lors que les modifications projetées n'ont pas pour objet :

- _de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD);
- _de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- _de 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 ;
- _de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- _de diminuer ces possibilités de construire ;
- _de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

Les évolutions de règlement pour la zone 1AUo n'entrent pas dans les catégories déclinées ci-dessus et le reclassement en zone UB d'une partie de la zone 1AUo (qui correspond à une partie du terrain d'assiette d'une maison existante) est très minime. Par ailleurs, Indépendamment de ces catégories, une erreur matérielle peut être corrigée par modification simplifiée.

Les modifications relatives à la zone 1AUo et la correction de l'erreur matérielle peuvent dès lors être réalisées dans le cadre de la procédure de modification simplifiée, telle qu'elle est décrite à l'article L123-13 du code de l'urbanisme :

[...] Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes associées [...] sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées. Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, [...] par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

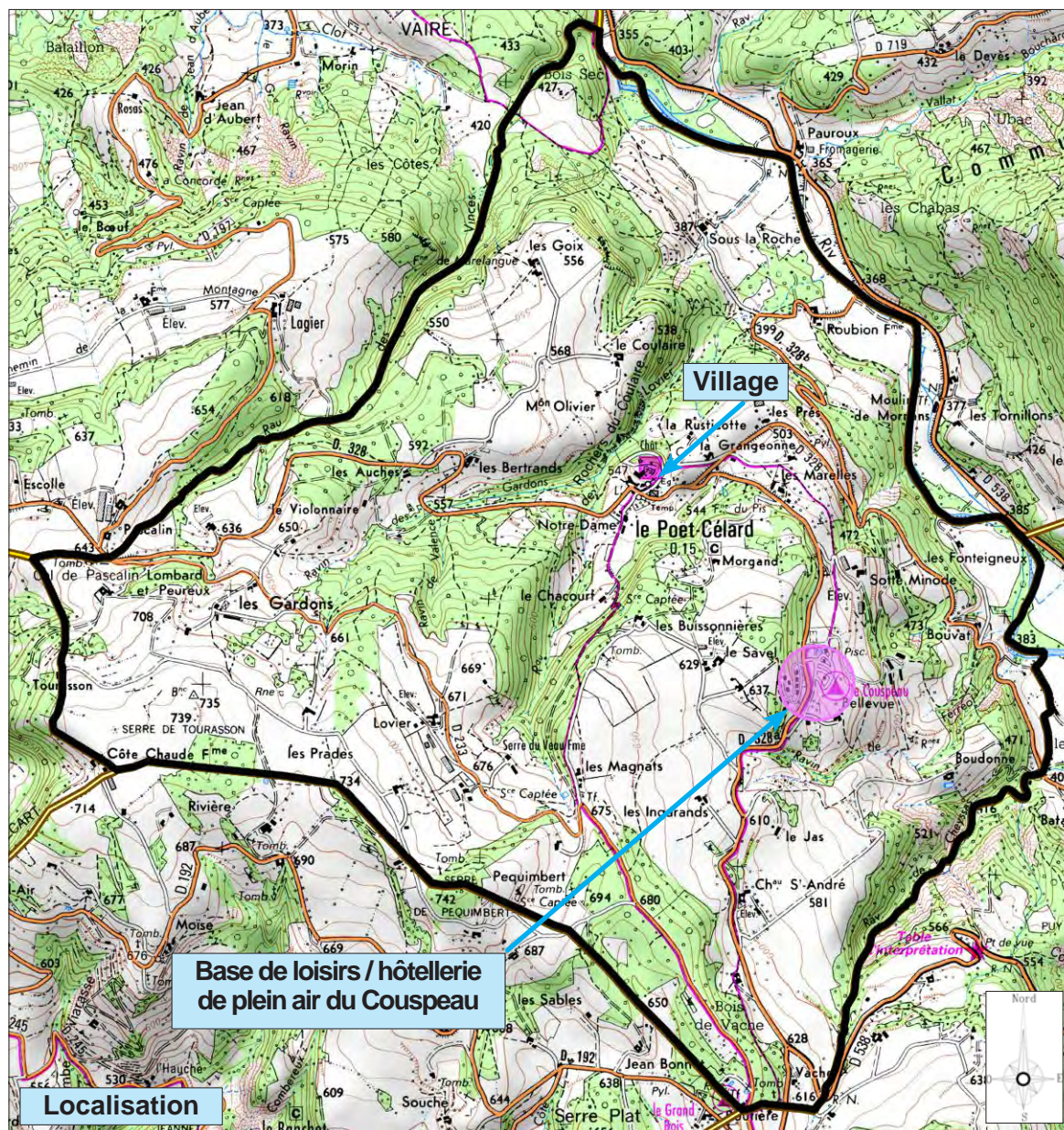
A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

Les chapitres ci-après décrivent les modifications et exposent leurs motifs et leur traduction réglementaire. Le présent document sera tenu à disposition du public au moins un mois, en mairie, aux jours et heures d'ouverture de celle-ci.

Est annexé au présent document un registre de concertation sur lequel toutes remarques ou demandes relatives à la modification simplifiée pourront être consignées.

CORRECTION DE L'ERREUR MATÉRIELLE

Localisation et exposé des motifs



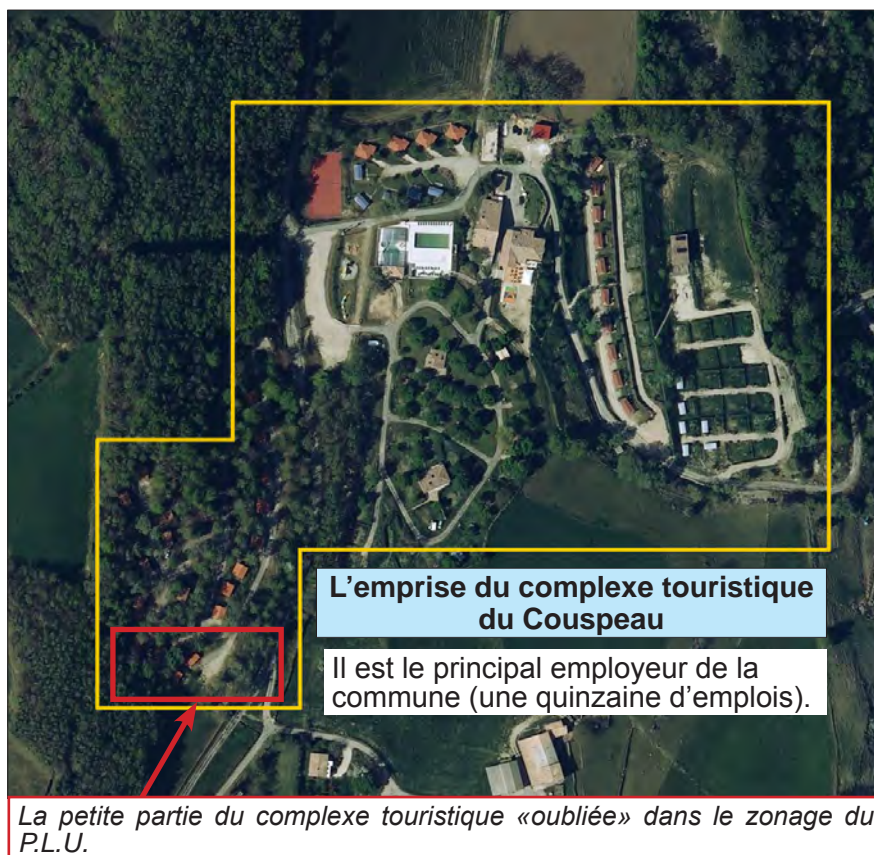
L'erreur concerne le tracé du périmètre de la zone Ut, qui correspond au centre de loisirs et d'hébergement touristique du Couspeau : une petite partie de l'emprise de la zone touristique a été indûment classée en zone agricole (A) au lieu d'un classement en zone Ut, dédiée spécifiquement au tourisme dans le règlement du P.L.U.

Elle résulte de la difficulté de repérer les constructions à ossature légère, les équipements d'infrastructures (non cadastrés) et les Habitations Légères de Loisirs, de très faibles tailles, noyées dans un massif forestier.

Cette erreur doit être corrigée, car elle ne permet pas la gestion des installations qui sont classées actuellement en zone A (la zone agricole interdisant toutes formes d'occupation ou d'utilisation du sol qui ne soient pas nécessaires à l'exploitation agricole ou qui ne soient pas liées à équipements techniques d'intérêt collectif, comme un réservoir d'eau potable ou une station d'épuration, par exemple).

L'activité touristique, avec l'exploitation agricole, constituent les deux poumons économiques du Poët Célaré et la gestion, l'entretien des équipements touristiques constituent une des conditions importantes de l'attractivité des installations de loisirs et des hébergements. Il est donc nécessaire de corriger l'erreur.

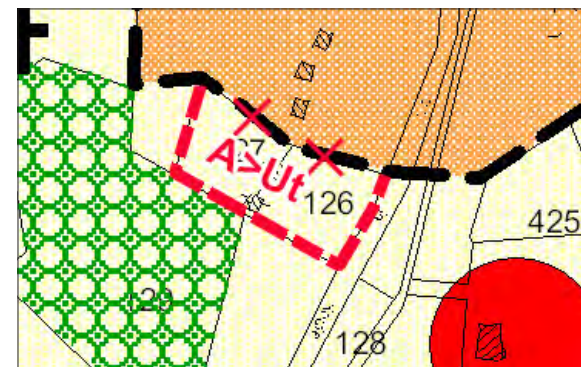
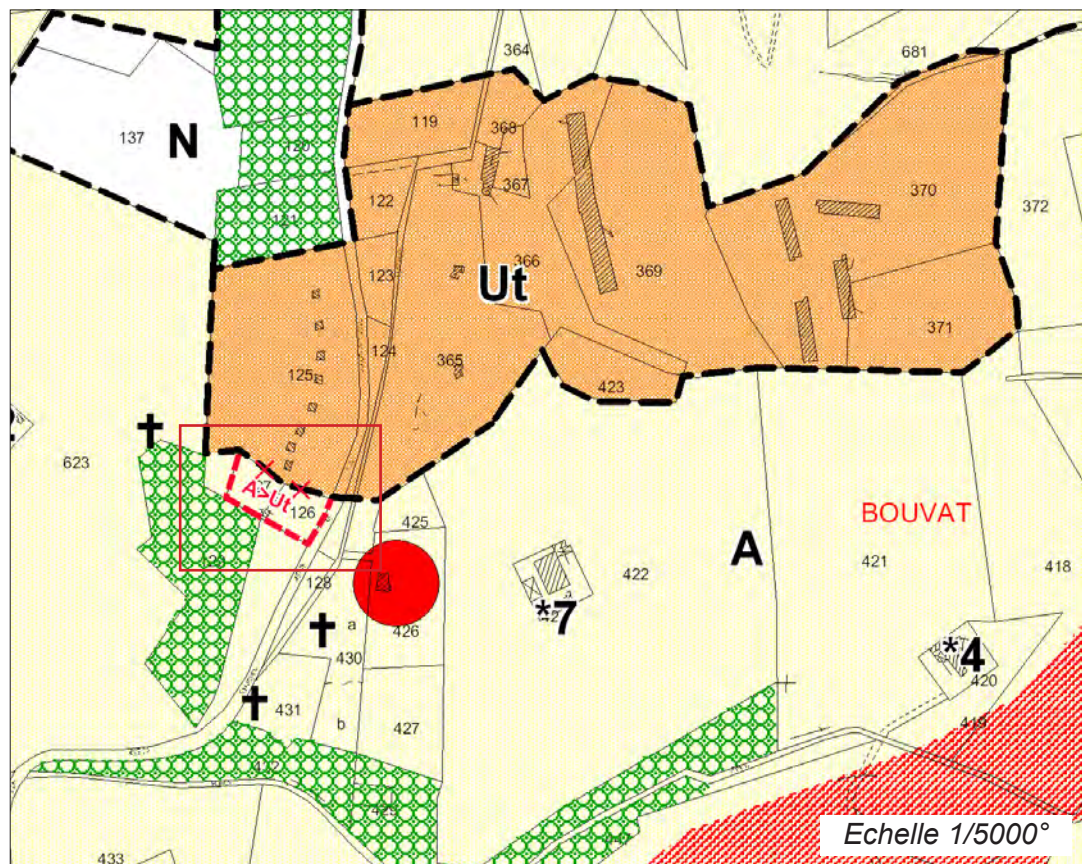
Localisation et exposé des motifs



La petite partie du complexe touristique «oubliée».

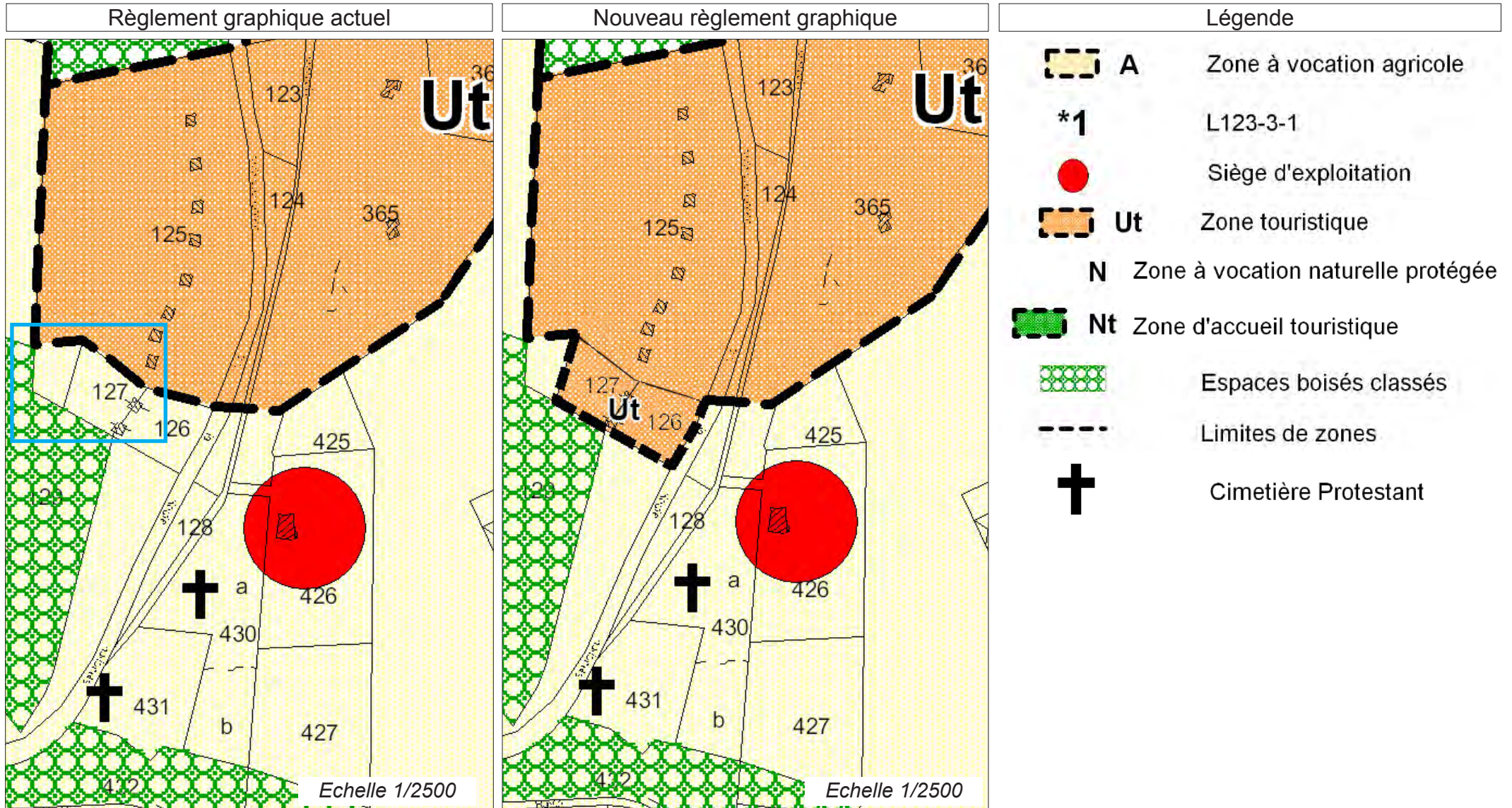
Il convient de déplacer la limite entre zone Ut et zone A de quelques dizaines de mètres afin que les deux HLL, les constructions à ossature légère et leurs aires de fonctionnement soient totalement englobés dans la zone Ut.

Traduction réglementaire



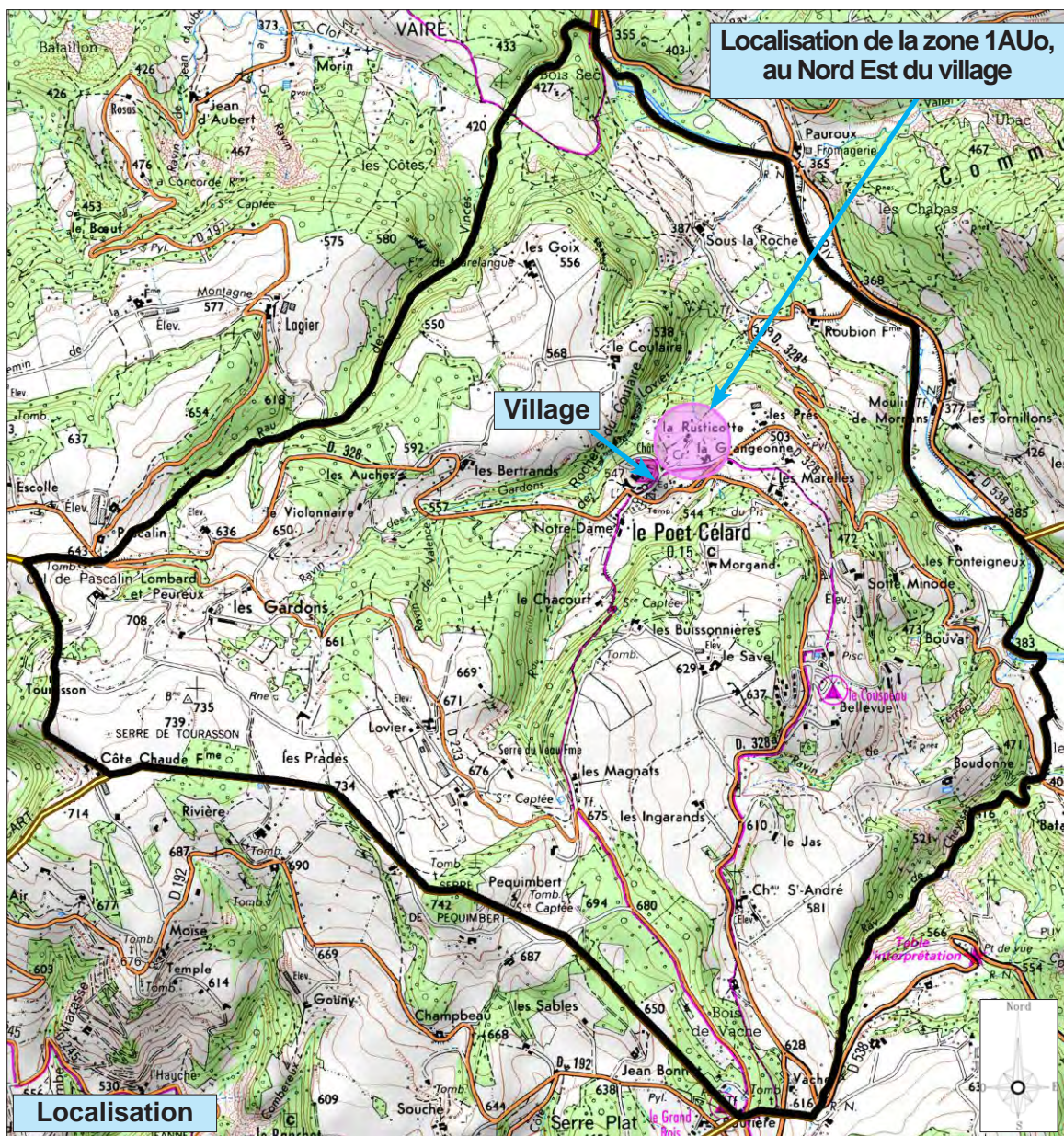
La zone Ut est agrandie sur les parcelles n°126 et 127 actuellement classées en zone agricole (A), pour une superficie d'environ 2 000 m².

Zonage avant-après



MODIFICATION DES CONDITIONS D'URBANISATION DE LA ZONE 1AUo

Localisation et exposé des motifs



Extrait du PADD actuel : «la commune est caractérisée par une diminution et un vieillissement de sa population (145 habitants au recensement 1999, contre 127 au recensement complémentaire 2005). Le parc du logement est constitué d'une part importante de résidences secondaires».

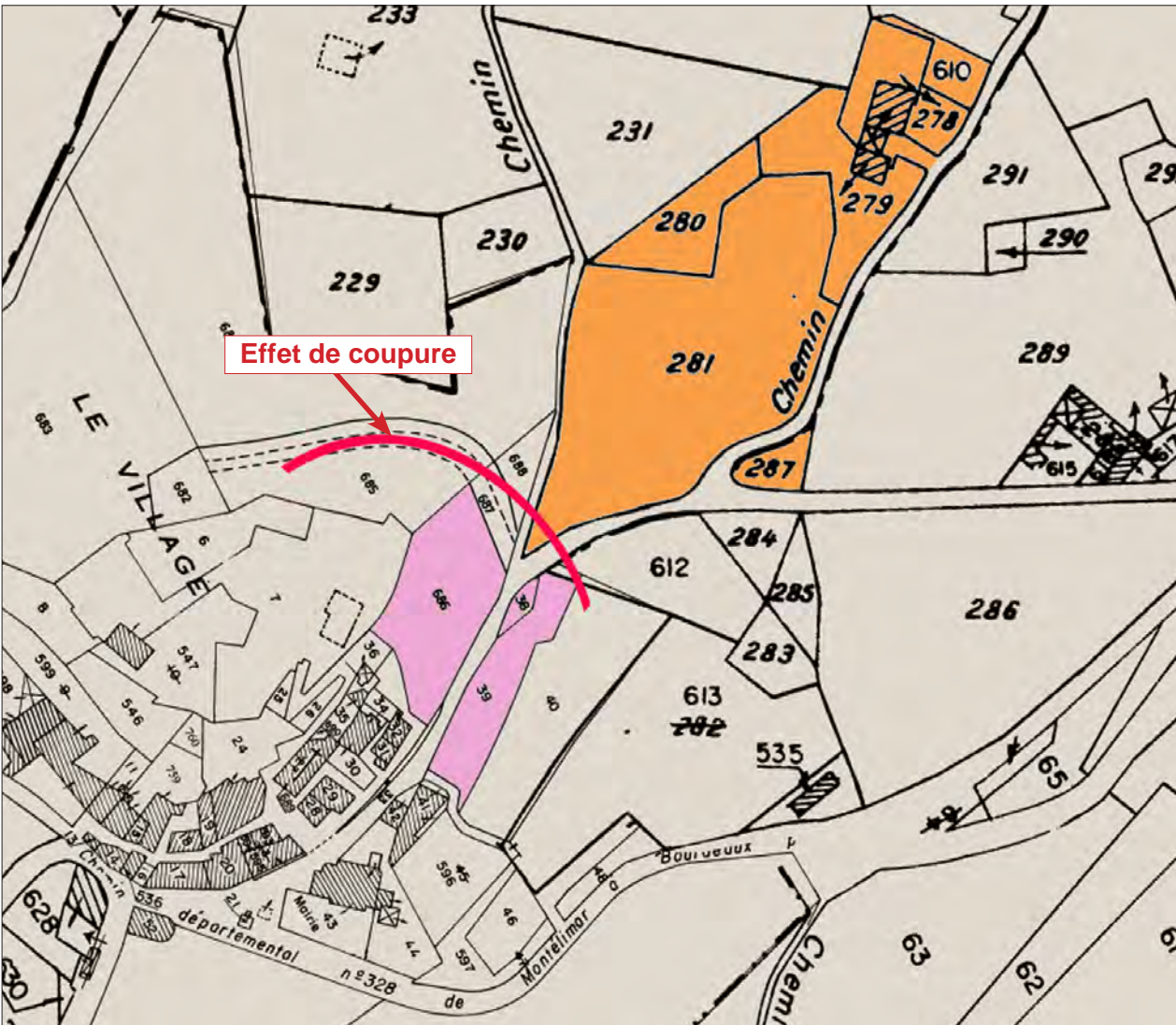
L'enjeu pour la commune sera a minima de combler ce déficit démographique, avec un effet de rattrapage permettant d'approcher une population de 150 habitants (hypothèse basse) permanents d'ici à moyen terme (5 ans).

L'hypothèse haute de croissance démographique à moyen terme avoisine les 180 habitants. La commune souhaitant conserver une maîtrise de sa croissance.»

Le recensement de 2011 fait état d'une population totale de 120 habitants seulement, loin des ambitions affichées dans le PADD. La principale cause de l'écart entre objectifs et résultats concrets est l'atonie de la production de résidences principales et tout particulièrement l'absence d'urbanisation dans les zones 1AUo et 2AUo, qui concentrent une grande partie du potentiel d'urbanisation.

Le motif premier de la modifications simplifiée est donc, dans la mesure de ce qu'il est possible de réaliser au travers du P.L.U. (le choix de construire ou pas appartenant toujours aux propriétaires des terrains), de favoriser l'engagement de l'urbanisation sur la zone 1AUo tout en encadrant au mieux cette urbanisation, au travers de règles plus précises et d'orientations d'aménagement plus fines, afin qu'elle traduise fidèlement les ambitions actuelles de la commune :

- favoriser la création de logements pour en finir avec la décroissance démographique,
- reporter l'ambition de production de logements locatifs sur des terrains communaux attenants au village, immédiatement disponibles, qui peuvent remplir l'objectif dans de bien meilleures conditions,
- libérer la zone 1AUo des dispositions relatives à la production d'un commerce : la situation de cette zone, en net contrebas du village, un peu excentrée, fait qu'en dépit de sa proximité «sur le papier», elle n'est pas propice à la création d'un commerce de proximité, dont la viabilité économique est par ailleurs hautement improbable au regard de l'aire actuelle de chalandise.



Effet de coupure

Les terrains communaux (classés en zone UA) sur lesquels seront finalement construits des logements locatifs et/ou en accession sociale à la propriété.

La zone 1AUo : pour qu'elle puisse pleinement jouer son rôle premier, l'accueil de logements permanents, les ambitions de production de logements aidés sont reportés sur des terrains plus aptes et opérationnels d'ores et déjà (car propriété de la commune).



Depuis la zone 1AUo, en dépit de la proximité apparente avec le centre historique, le village est loin fonctionnellement et la zone n'est pas irriguée par la route principale (pas d'effet de vitrine). L'emplacement n'est pas propice au commerce. C'est la raison pour laquelle, afin de concrétiser l'objectif premier, qui est la production de logements, il est nécessaire de renoncer à la création d'un commerce multiservice ici (qui pourrait être relocalisé sur des secteurs plus crédibles, directement attenants au village historique).

L'urbanisation attendue

A la Rusticotte, principal secteur objet de la modification simplifiée du P.L.U., l'urbanisation attendue doit traduire les grands enjeux et objectifs mis en évidence dans la phase «exposé des motifs» :

- _produire un nombre significatif de logements,
- _optimiser les aménagements sur le plan technique (rationalisation des réseaux et maillage viaire notamment),
- _assurer la sécurité routière et de bonnes conditions de circulation.
- _favoriser les déplacements doux,
- _définir une cohérence globale de quartier,
- _intégrer l'urbanisation dans le paysage et préserver au mieux l'environnement naturel, au travers :
 - _de volumétries simples pour les constructions, d'un découpage parcellaire qui produise des terrains de tailles et de formes diversifiées, pour estomper «l'effet lotissement».
 - _d'une végétalisation dense : haies vives/plantations entre les constructions, les emprises de voies communes, les limites séparatives,

Exemple de forme urbaine attendue : une structure de quartier porteuse d'identité (qui se réfère à l'orientation du bâti ancien de La Rusticotte) et intègre les contraintes d'orientations et les contraintes topographiques des terrains. La trame verte dense, qui s'appuie sur la préservation d'une grande partie des haies, des arbres existants, mais aussi sur la création d'une trame verte, facilitera l'intégration paysagère et constituera des zones refuge ou des gîtes temporaires pour la petite faune locale.



Composition présentées à titre indicatif.

TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE

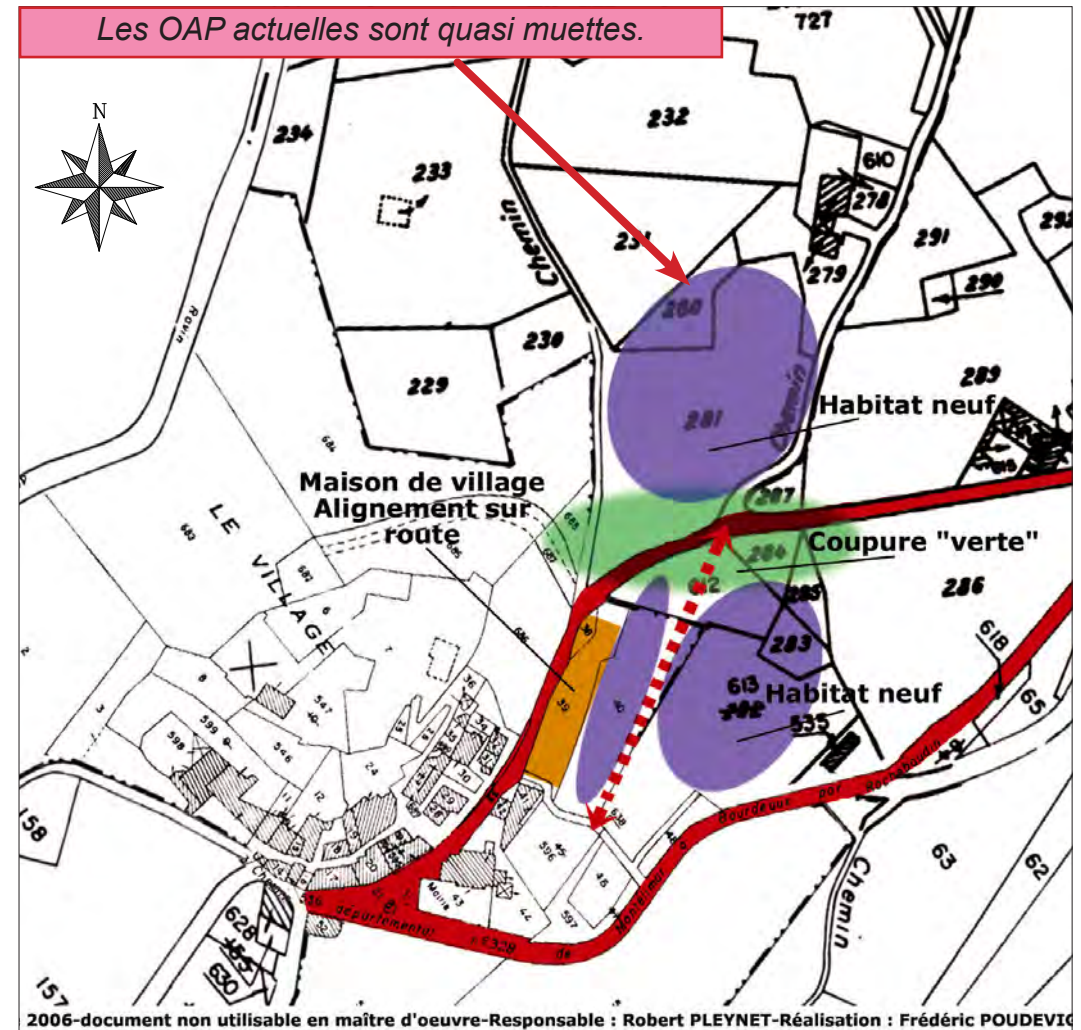
Modification des Orientations d'aménagement et de Programmation

Les OAP actuelles

Le volet graphique actuel des Orientations d'Aménagement et de Programmation (ci-contre) n'a pas de réelle portée, notamment en ce qui concerne la zone 1AUo : une simple tâche violette exprime un principe de zone réservée à l'habitat et une tâche verte, celui de coupure verte.

Pour mieux «coller» aux intentions de la commune, il est donc nécessaire de développer un réel contenu pour les OAP.

Il est précisé que les O.A.P. doivent être respectées par les constructeurs sous le régime de la compatibilité. Ces OAP, couplées avec le règlement de chacune des zones du règlement graphique concernées (zone 1AUo et zone UB pour une faible partie) permettront de traduire des éléments de composition urbaine, d'accompagnement végétal, tels qu'ils ont été déclinés dans les intentions.



Les nouvelles OAP

Elles s'inscrivent dans le cadre juridique défini à l'article L 123-1-4 du code de l'urbanisme :

«Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.»

Plus précisément, pour le secteur de La Rusticotte, objet de la modification simplifiée du P.L.U., les orientations traduisent les grands enjeux et objectifs mis en évidence dans la phase «exposé des motifs» :

- _produire un nombre significatif de logements,
- _optimiser les aménagements sur le plan technique (rationalisation des réseaux et maillage viaire notamment),
- _assurer la sécurité routière et de bonnes conditions de circulation.
- _favoriser les déplacements doux,
- _définir une cohérence globale de quartier,
- _intégrer l'urbanisation dans le paysage et préserver au mieux l'environnement naturel,

Les OAP doivent être respectées sous le régime de la compatibilité, ce qui laisse la marge d'adaptation nécessaire pour assurer la transition entre phase projet et phase réalisation.

Principes

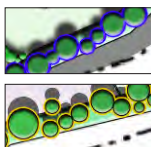
Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) définissent des principes relatifs à l'implantation des constructions, aux accès, à l'organisation urbaine, la densité, la mixité de l'espace bâti, aux coupures vertes... Elles établissent les éléments fondamentaux à intégrer dans les opérations d'aménagement sous le régime de la compatibilité.



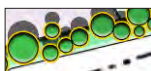
Formes bâties



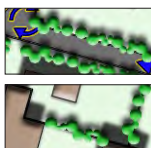
- _ Logements individuels et/ou individuels groupés. Volumétries simples et orthogonales entre elles.
- _ La taille et la forme des parcelles sera diversifiée pour estomper « l'effet lotissement ».



Large bande champêtre à créer : essences locales en bosquets.



Bande champêtre à préserver et à étoffer.



Pour limiter l'effet de cloisonnement des clôtures, on aura, le long des limites séparatives non bâties une interface végétale (bande verte assez large plantée d'essences locales diverses).

Composition urbaine attendue



Exemple de traduction parmi d'autres possibles

Modifications du règlement graphique

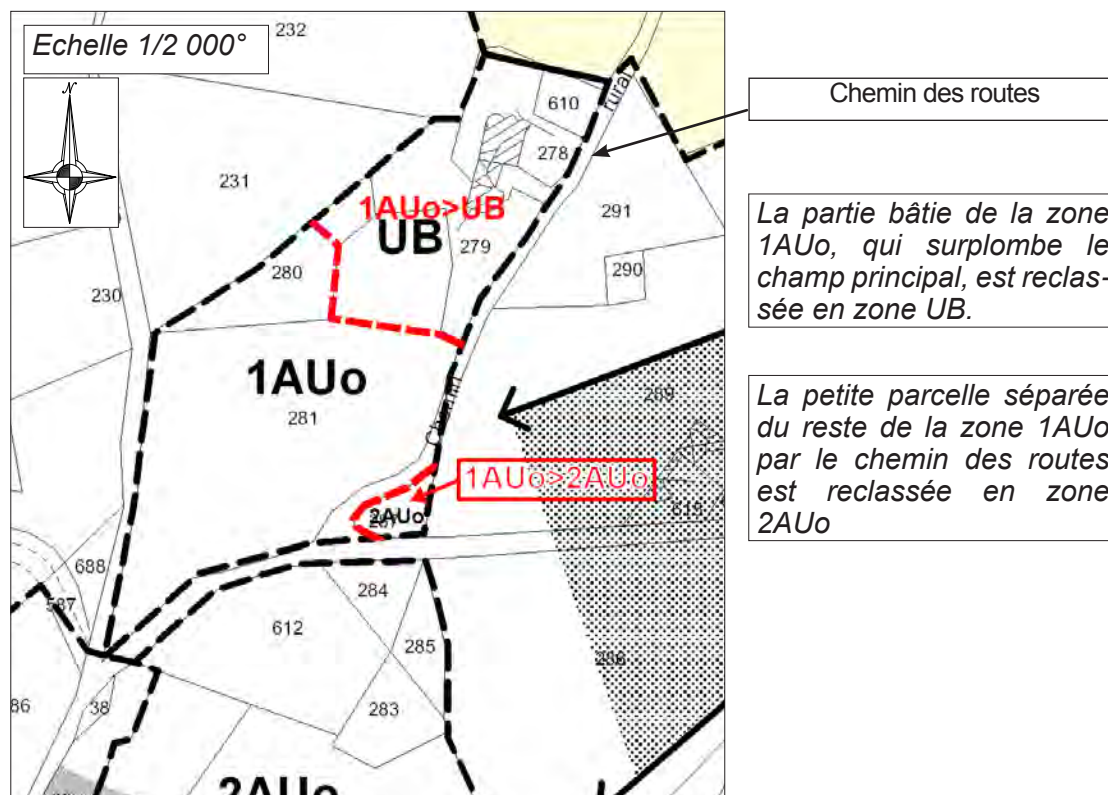
Redécoupage de la zone 1AUo

La zone 1AUo est urbanisable uniquement sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur l'intégralité de sa superficie. Si ce mode d'urbanisation présente l'avantage d'assurer la cohérence globale du projet d'aménagement, il implique aussi l'adhésion de l'ensemble des propriétaires fonciers au projet (ou au moins, au principe d'urbanisation). Cet accord n'étant pas acquis à ce jour, il n'est pas possible d'urbaniser la zone.

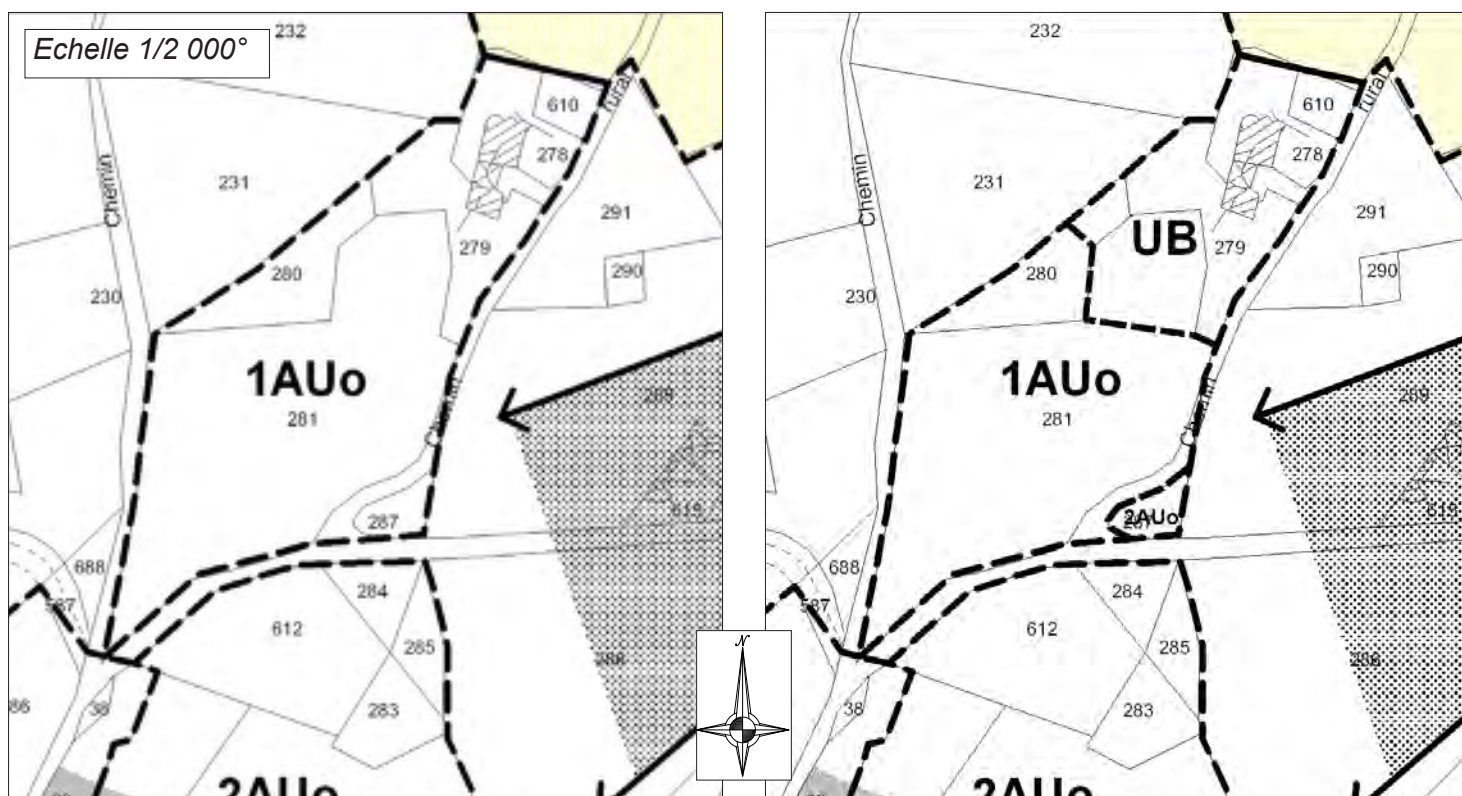
Pour lever ce blocage, il est proposé un redécoupage de la zone 1AUo sur les bases suivantes :

- _l'essentiel de la partie véritablement constructible de la zone 1AUo est maintenue (c'est à dire la partie plate et ouverte, à l'Ouest du chemin des routes et qui ne constitue pas le terrain d'assiette de constructions existantes).
- _la partie déjà urbanisée (les maisons existantes, leurs dépendances et leurs terrains d'assiette) est reclassée en zone UB.
- _la petite parcelle (n°280 au cadastre) en rive Ouest du chemin des routes est reclassée en zone 2AUo.

Ces options traduisent une logique fonctionnelle : des déjà terrains bâtis n'ont par définition, pas lieu d'être classés en zone A Urbaniser (pas d'équipement internes à prévoir, ni d'organisation de l'espace bâti à définir). La parcelle n°280 est détachée physiquement et fonctionnellement du reste de l'actuelle zone 1AUo.



Zonage avant/après



Règlement écrit de la zone 1AUo

Le nouveau règlement écrit de la zone 1AUo vise un meilleur encadrement de l'urbanisation, notamment en terme d'aspect extérieur des constructions, d'accompagnement végétal. Il clarifie également les règles d'utilisation du sol, en affirmant l'habitat comme destination première de la zone. ~~Les ajouts par rapport au règlement actuel apparaissent en rouge et les suppressions en rouge barré.~~

Nouvelles rédaction des articles

Justifications

Article 1AUo 1 modifié (Occupations et utilisations du sol interdites)

Sont interdits, les constructions, travaux, ouvrages, installations, ou utilisations du sol autres que celles prévues à l'article 2 du présent règlement et notamment :

☐ Les constructions à usage :

- Agricole,
- ~~Forestier,~~
- Industriel,
- Artisanal,
- ~~Hôtelier,~~
- D'entrepôt ~~commercial.~~

☐ Le stationnement de caravanes isolées,

☐ Les terrains de camping et de caravanage,

☐ Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone

☐ Les carrières.

Les zones à risque (risque inondation, risque de glissement de terrain) repérées au zonage sont inconstructibles.

Toute nouvelle construction est interdite à moins de 20 m de l'axe des ravins.

L'article 1AUo 1 évolue peu : ont été rajoutées (en application de l'article R123-9 du code de l'urbanisme) dans les occupations du sol interdites les constructions à usage forestier, d'entrepôt et hôtelier, car elles sont incompatibles avec l'habitat, destination principale de la zone 1AUo.

Article 1AUo 2 modifié (Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières)

Les secteurs 1AUo et 2 AUo « du village » ne peuvent être urbanisés que sous la forme d'opérations d'aménagement d'ensemble, compatibles avec les principes décrits dans les orientations d'aménagement et de programmation du PLU ~~et avec la programmation des équipements internes nécessaires à l'urbanisation de la zone (collecteurs EU, AEP, etc.).~~ L'urbanisation doit se réaliser sous forme d'une opération sur la totalité de la zone. Les ouvrages techniques ainsi que les installations nécessaires au fonctionnement des services publics,

L'article 1AUo 2 conserve sa rédaction. Toutefois, la notion de programmation d'équipements publics internes nécessaires à l'urbanisation est supprimée : dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, c'est l'aménageur de la zone et non la collectivité qui doit réaliser les équipements internes.

Article 1AUo 8 modifié (implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété)

~~Non réglementé.~~

~~Les annexes des constructions à usage d'habitation doivent être accolées ou intégrées au volume principal sauf cas d'impossibilité technique ou architecturale.~~

Sur le terrain d'assiette d'une construction, l'accolement des annexes, imposé actuellement, empêche des adaptations parfois nécessaires, notamment pour favoriser la densité ou par praticité : création d'un abri de jardin, accolement de deux garages en limites séparatives...L'essentiel étant surtout dans la cohérence architecturale entre bâtiment principal et annexe, traitée à l'article 1AUo11.

Article 1AUo 10 modifié (hauteur maximale des constructions)

~~La hauteur au faîtage des constructions est limitée à 7 mètres.~~

Définition :

La hauteur est définie comme la différence de niveau entre tout point du bâtiment et le sol à son aplomb. La hauteur est mesurée entre :

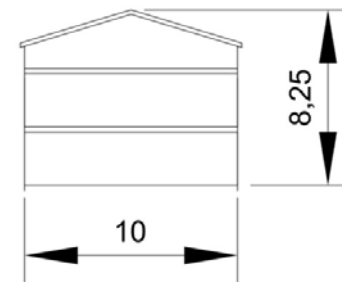
- ☐ à partir du terrain aménagé après travaux si celui-ci est plus bas que le terrain naturel d'origine,
- ☐ à partir du terrain naturel dans le cas contraire.

Les ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale.

Hauteur maximale :

La hauteur maximale des bâtiments est fixée à 8,5 mètres.

La limitation de hauteur des bâtiments à 8,5 m vise à éviter le développement d'immeubles de grandes hauteurs qui rompraient les prospects de l'architecture locale, tout en favorisant un bâti intermédiaire, entre le collectif et le pavillonnaire pur.



Avec une pente de toit de 30 %, construire en R+1+combles avec un pignon de 10 m de large nécessite un peu plus de 8 m de hauteur.

En portant la hauteur maximale de 7 à 8,5 m, on «colle» mieux aux gabarits recherchés.

Article 1AUo 11 modifié (aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords - prescriptions paysagères)

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages.

L'aspect extérieur n'est pas réglementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Volumétries

La volumétrie des constructions sera simple et les volumes orthogonaux entre eux.

Adaptation au terrain

Les constructions, par leur composition et leurs accès, devront s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci.

Façades

(bâtiment principal comme bâtiments secondaires détachés du bâtiment principal, hors parties vitrées, qui sont autorisées, nonobstant les règles déclinées ci-après) :

- ☐ L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit est interdit (parpaings agglomérés etc.)
- ☐ Les façades maçonnées seront :
 - Soit revêtues d'un enduit. Les couleurs vives sont interdites, sauf pour souligner des éléments architecturaux (encadrements d'ouvertures ou autres).
 - Soit en matériaux bruts naturels (pierre, bois...). Les constructions en bois et d'aspect bois pastiches de l'architecture montagnarde ou nordique sont toutefois interdites :

L'article 1AUo 11 est remanié. L'actuel se contente de reprendre des dispositions très générales, issues directement du Règlement National d'Urbanisme (article R111-21 du code de l'urbanisme) sans y apporter de valeur ajoutée).

Le nouvel article introduit plusieurs nouvelles règles, définies pour assurer l'insertion des constructions à venir dans le contexte paysager local, notamment en ce qui concerne les pentes de toit, les matériaux de couverture, les enduits de façade, ou les clôtures, par exemple.

Les règles relatives au traitement des façades visent à faire respecter les textures d'enduits traditionnelles, à imposer des teintes neutres, qui se fondront dans le paysage d'ensemble.

La possibilité d'utiliser des matériaux renouvelables, comme le bois, traduit une ouverture pour des architectures différentes et la nécessité d'autoriser des matériaux vertueux écologiquement, tout en se prémunissant de l'importation brute d'architectures «exotiques», comme les chalets hauts-savoyards, ou les chalets canadiens, par exemple.



Ce sont notamment ces types de maisons en bois qui sont proscrits, car trop décalés avec l'architecture locale.

Les règles relatives aux toitures imposent les pentes traditionnelles dans la commune, dans un souci d'insertion paysagère des constructions à venir. L'obligation relative aux matériaux de couverture poursuit les mêmes objectifs.

□ Les compositions en matériaux bruts naturels (pierre, bois...) et enduits sont autorisées.

Toitures

□ Les toitures 4 pentes et les croupes sont proscrites.

□ les pentes de toit devront être comprises entre 27% et 35% sauf :

_dans le cas de l'aménagement ou de l'extension d'un bâtiment existant présentant des pentes de toit différentes, s'il s'agit de reconduire les pentes de toit existantes.

_pour les bâtiments secondaires détachés du volume du bâtiment principal ou les volumes secondaires d'un bâtiment,

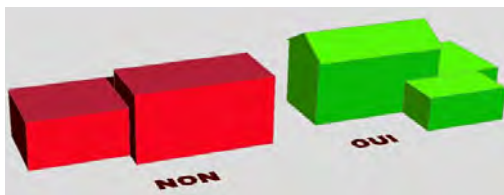
_dans le cas de toits plats (qui sont autorisés sous conditions à l'alinéa ci-dessous).

□ Les bas de pente des toitures, en façades gouttereau présenteront (sauf en ce qui concerne les toits plats) : une génoise bâtie en saillie (2 rangs minimum) ou une passée de toit de 40 cm en rampant composée de voliges et de chevrons.

□ les toits à un pan et les toits plats sont uniquement autorisés :

_lorsqu'ils viennent s'appuyer contre le volume principal d'un bâtiment possédant un toit à deux pans au moins, (les toits terrasses et les toits à un pan devant présenter par ailleurs une hauteur inférieure au toit à pans le plus haut).

_pour les constructions détachées du volume du bâtiment principal.



□ les toits à un pan et les toits plats sont uniquement autorisés :

_lorsqu'ils viennent s'appuyer contre le volume principal d'un bâtiment possédant un toit à deux pans au moins, (les toits terrasses et les toits à un pan devant présenter par ailleurs une hauteur inférieure au toit à pans le plus haut).

_pour les constructions détachées du volume du bâtiment principal.

Couvertures de toitures

□ Sauf pour les toits plats, les toitures seront couvertes de tuiles canal ou tuiles romanes de grande ondulation. Les tuiles pourront être anciennes de récupération ou neuves, à l'aspect vieilli, dans les tons terre cuite.

Panneaux solaires

□ Nonobstant les règles définissant les matériaux de toiture, l'implantation de panneaux solaires intégrés à la toiture (et non posés sur la toiture) est autorisée.

Ouvertures

- ❑ Les ouvertures cintrées sont interdites.

Menuiseries

- ❑ les menuiseries seront peintes, à l'exclusion du blanc ou de toutes lasures et vernis.
- ❑ les contrevents et volets seront peints, à l'exclusion du blanc ou de toutes lasures et vernis. Ils seront à lames verticales sur cadres ou à lames croisées ou ajoutés pour partie avec des lamelles horizontales; les écharpes en Z sont interdites,
- ❑ les volets roulants sont autorisés sous réserve que le coffret n'apparaisse pas en saillie de façade.

Clôtures

Il est rappelé qu'il n'est pas obligatoire de se clore.

La hauteur des clôtures (lorsqu'elle se situe en bordure de voies et emprises publiques) se mesure à partir du niveau du trottoir fini (ou de la chaussée en l'absence de trottoir), ou à partir du sommet du mur de soutènement, lorsque la clôture surmonte ce type d'ouvrage. La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,50 m. Elles pourront être composées :

- ❑ soit d'un grillage,
- ❑ soit d'un mur seul : dans ce cas la limite de hauteur est fixée à 0,50 mètre au lieu de 1,50 m,
- ❑ soit d'un mur d'une hauteur maximale de 0,50 m surmonté d'un grillage.

En cas de construction d'un mur, ce dernier devra être en pierres apparentes (ou matériau d'aspect similaire à la pierre) ou enduit sur ses deux faces.

Les clôtures pourront être doublées par des haies végétales d'essences locales mélangées (2 m de haut maximum pour les haies implantées de 0 m à 2 m des limites du terrain). Si les plantations font plus de 2 m de haut, elles devront être situées à 2 m au moins des limites du terrain).

Toutefois : pour des raisons de sécurité publique, en bordure des voies ouvertes à la circulation, la hauteur des clôtures peut être limitée dans le cas où ces clôtures constitueraient une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (par exemple carrefour, biseau de visibilité, courbe...).

Les règles relatives aux ouvertures et aux menuiseries recherchent la reproduction, dans le bâti futur, des éléments de composition traditionnels du bâti historique.

Si la hauteur maximale des clôtures a été fixée à 1,50 m, c'est pour maintenir des échappées visuelles lorsqu'on circule le long des voies. L'interdiction de parties minérales dans les clôtures a été introduite pour éviter « l'effet palissade », qui induit le plus souvent une perception très fermée, cloisonnée de l'espace, qui s'oppose à l'ouverture traditionnelle du milieu rural. Les clôtures en grillage seront accompagnées de haies composées d'essences locales mélangées pour concilier perception « douce » des clôtures vues depuis l'extérieur (l'espace public notamment) et envie, pour les occupants des logements, de se couper visuellement de l'extérieur.

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages.

~~☐ ——— Constructions à usage d'habitation : 1 place par logement;~~

~~Pour les autres constructions à usage de commerces, de services, d'équipements Le stationnement des véhicules automobiles particuliers, utilitaires et de deux roues doit correspondre aux besoins de l'opération.~~

Il est exigé au minimum :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- ~~☐ 1 place de stationnement pour les logements d'une surface de plancher inférieure ou égale à 50 m²,~~
- ~~☐ 1 place + 1 place par tranche de 150 m² pour les logements d'une surface de plancher supérieure à 50 m² (par exemple, 2 places pour les logements de 51 m² à 200 m² de surface de plancher; 3 places pour les logements de 201 m² à 350 m² de surface de plancher...).~~

~~Nonobstant les règles de stationnement définies aux alinéas ci-dessus, il n'est demandé qu'une place par logement locatif financé à l'aide des prêts aidés par l'Etat.~~

Pour les constructions à usage de bureaux :

- ~~☐ 1 place par tranche de 30 m² de surface de plancher.~~

Pour les constructions à usage commercial :

- ~~☐ 1 place par tranche de 25 m² de surface de vente.~~

~~La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables.~~

Le code de l'urbanisme ne permet plus de réglementer le nombre de places de stationnement à créer «au logement» mais en fonction de la surface de plancher. C'est la raison pour laquelle l'article 12 a été mis à jour.

On a imposé des ratios entre surface habitable et nombre de places pour que ce soient les constructeurs qui réalisent les parkings nécessaires (et non la collectivité). Les ratios définis dans le règlement ont été étudiés pour faire en sorte qu'une habitation, même petite, doive disposer d'une place de stationnement et que le constructeur d'un logement de grande taille ne soit pas obligé de réaliser un nombre disproportionné de places. C'est pourquoi la règle a été établie de la manière suivante, selon une échelle qui n'est pas linéaire.

Pour les occupations du sol autres que l'habitat, les règles visent à imposer un minimum de places de stationnement pour que suivant la nature des activités (logements bureaux, artisanat...), des parkings privés en nombre suffisant soient créés pour assurer le stationnement en dehors des voies publiques et pour éviter les problèmes de circulation (dans une problématique identique à la gestion du stationnement déterminée pour l'habitat).

Règlement écrit de la zone UB

Le nouveau règlement écrit de la zone 1AUo vise un meilleur encadrement de l'urbanisation, notamment en terme d'aspect extérieur des constructions, d'accompagnement végétal. Il clarifie également les règles d'utilisation du sol, en affirmant l'habitat comme destination première de la zone. Les ajouts au règlement actuel apparaissent en rouge et les suppressions en rouge barré.

Article UB 2 modifié (Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières)

Les installations classées soumises à déclaration sous réserve qu'elles soient nécessaires à l'exercice des occupations et utilisations du sol admises par ailleurs, et qu'elles ne soient pas incompatibles avec le voisinage.

Les ouvrages techniques ainsi que les installations nécessaires au fonctionnement des services publics,

Dans les secteurs de la zone UB soumis à orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), la constructibilité est conditionnée au respect de ces OAP sous le régime de la compatibilité.

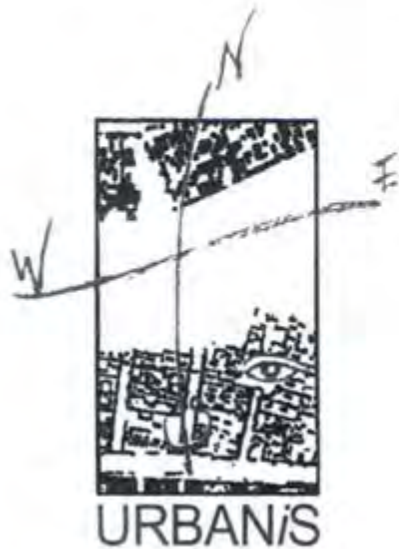
La modification simplifiée soumettant à Orientations d'Aménagement et de Programmation une partie de la zone UB, ces nouvelles prescriptions sont logiquement introduites dans l'article UB2.

Article UB 14 modifié (Coefficient d'Occupation du Sol)

~~Le coefficient d'occupation des sols est limité à 0,35.
Non réglementé en Uba.~~

Non réglementé.

En application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014, les COS sont abrogés.



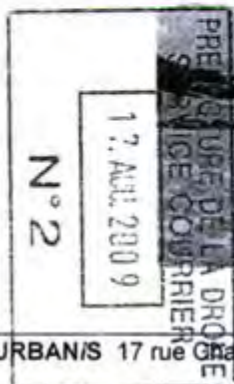
Département de la DROME

Plan **L**ocal **U**rbanisme

Commune de POËT CELARD

Rapport de présentation

Juillet 2009



Préambule

La mise en place d'un modèle de développement durable, respectueux de l'environnement et des hommes est devenue une préoccupation majeure. Ce principe a d'ailleurs été retenu par la Loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 Décembre 2000. Associée au renforcement de l'intercommunalité (loi Chevènement du 12 juillet 1999) et à la prise en compte des Pays dans l'aménagement du territoire (loi Voynet du 25 juin 1999), la loi SRU est l'occasion de développer de façon mieux équilibrée le devenir de nos territoires urbains et ruraux. Elle a été récemment modifiée par la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 qui apporte une simplification dans la démarche de projet et de planification. Elle clarifie notamment le contenu des PLU et plus particulièrement le Plan d'Aménagement et de Développement Durable.

Ce contexte réglementaire place le développement durable au cœur de la démarche de planification. Celui-ci s'exprime dans quelques principes fondamentaux : équilibre, diversité des fonctions urbaines et mixité sociale, respect de l'environnement et des ressources naturelles, maîtrise des besoins en déplacements et de la circulation automobile, préservation de la qualité de l'air, de l'eau et des écosystèmes.

Pour ce faire, le Plan Local d'Urbanisme, document fédérateur de l'ensemble des règles communales a été créé. Principal outil de définition et de mise en œuvre des politiques d'aménagement, il traduit le Projet d'Aménagement et de Développement Durable des communes défini à partir d'un diagnostic et de l'analyse de l'état initial de l'environnement.

Le diagnostic constitue la première phase de l'élaboration du PLU et vise à intégrer une réelle prise en compte des contraintes ainsi qu'une démarche de préservation des paysages et de manière plus globale celle de l'environnement. Il établit notamment la situation géographique de la commune, donne des informations concernant la population, le parc immobilier, le patrimoine, le paysage et les équipements. Il permet dans un second volet de justifier les choix à retenir pour établir le PADD et la délimitation des zones.

N°2

17. AOUT 2009

PRÉFECTURE DE LA DROME
SERVICE COURRIER

SOMMAIRE

Préambule.....	2
1- Présentation générale de la commune	5
A- Présentation géographique	5
B- Organisation du territoire.....	5
C- Les données intercommunales	5
D- Les règles générales et locales d'Urbanisme.....	6
2- Analyse du milieu naturel.....	7
A- Description paysagère	7
B- Analyse du paysage	9
C- Protection de l'Environnement.....	14
3- Analyse du milieu humain	24
A- Historique.....	24
B- Patrimoine architectural et urbain.....	27
1. Les éléments remarquables	27
2. Le patrimoine protégé.....	30
C- Patrimoine archéologique.....	30
D- Les équipements et services publics.....	31
1- Services de proximité	31
2- Sports et loisirs	31
3- Equipements socio- culturels	31
4- Equipements administratifs	31
E- Les réseaux.....	32
1- Les infrastructures	32
2- Les servitudes	32
3- Alimentation en eau potable	33
4- Réseau d'assainissement	33

5- Eaux Pluviales	34
F- Les ordures ménagères.....	34
G- Analyse socio- économique	35
1- La démographie.....	35
2- La construction	36
3- L'économie	38
4- Le secteur du tourisme.....	39
5- L'activité agricole	39
6 - Les perspectives d'un développement économique endogène	41
4 - Synthèse, choix et orientation du PLU	46
1 - Le PLU et la préservation de l'agriculture	59
2 - Le PLU et la préservation des paysages et espaces naturels	59
3 - Le PLU et les équipements	60

1- Présentation générale de la commune

A- Présentation géographique

La commune de Poët Célarde est située dans une zone de relief tourmenté du pays de Bourdeaux, à 13km de Dieulefit et à 25 km de Crest. De taille modeste, c'est une commune rurale qui s'étend sur une superficie de 834 ha et accueille 145 habitants (recensement de 1999).

Le territoire communal s'inscrit dans une zone montagneuse d'une altitude moyenne de 590m et s'étend sur un plateau entrecoupé par de nombreux ravins.

La commune est classée en zone de montagne.

B- Organisation du territoire

Elle est délimitée :

- au Nord Est par une barrière naturelle formée par le Roubion,
- à l'ouest par la route départementale D328 (en partie)
- au Sud – Sud Est par la route départementale D538.

La commune à dominante rurale s'organise autour d'un noyau ancien et de plusieurs hameaux disséminés sur l'ensemble du territoire ; la

majeure partie étant occupée par l'agriculture, et dans les zones les plus arides et abruptes par des bois et des landes.

Le village est desservi par les RD328 et 328a. Une autre départementale la RD 233 sillonne la commune plus à l'Ouest tout en rejoignant les RD 328 et 328a sur les limites Nord Ouest et Sud Est.

Les communes voisines sont :

- Francillon sur Roubion,
- Félines sur Rimandoule,
- Truinas,
- Mornans,
- Bourdeaux.

C- Les données intercommunales

Le Poët Célarde est l'une des trente six communes de la Communauté de Communes du Val de Drôme qui regroupe la plupart des communes de la vallée de la Drôme.

La Commune a également adhéré à 4 autres intercommunalités :

- le Syndicat des Eaux du Haut Roubion,
- le SIVOM du pays de Bourdeaux,
- le Syndicat Intercommunal d'Assainissement du Val de Drôme,
- le Syndicat Intercommunal d'Energie de Bourdeaux.

La commune fait partie du canton de Bourdeaux qui représente une entité géographique et culturelle forte à l'origine de nombreuses actions intercommunales culturelles (festival du conte) sociale et

éducative (regroupement scolaire) mais aussi technique (réseau adduction en eau potable).

D- Les règles générales et locales d'Urbanisme

La commune de Poët Célarde s'est dotée d'un POS approuvé le 3 mars 2000.

Le POS arrive aujourd'hui à saturation ; la révision offre l'opportunité de poursuivre la réflexion sur le développement de la commune, les modalités de l'urbanisation et le niveau de croissance souhaité.

Cette mise à jour est l'occasion de définir une politique qualitative d'aménagement pour les 10 ans à venir.

Au delà des actions ponctuelles, l'objectif du PLU est de traduire une politique globale de la commune en matière de développement urbain, démographique et économique.

2- Analyse du milieu naturel

A- Description paysagère

Le réseau hydrographique

La rivière du Roubion longe la partie Sud Est de la commune au pied du plateau. Elle est soumise aux risques inondation durant les périodes d'étiages estivales et les périodes de grand débit. Une zone inondable a été délimitée par la MISE. Cette zone est localisée sur les plans de zonage par une trame spécifique.

D'autres ruisseaux, de taille plus réduite viennent irriguer le territoire :

- Le ruisseau des Vincés en limite Nord Ouest avec Francillon sur Roubion,
- Le ruisseau de Lovier qui longe le village pour se jeter dans le Roubion,
- Le ravin des Gardons qui se jette dans le ruisseau du Lovier,
- Le ravin des Cheyssas au sud en limite avec Bourdeaux.

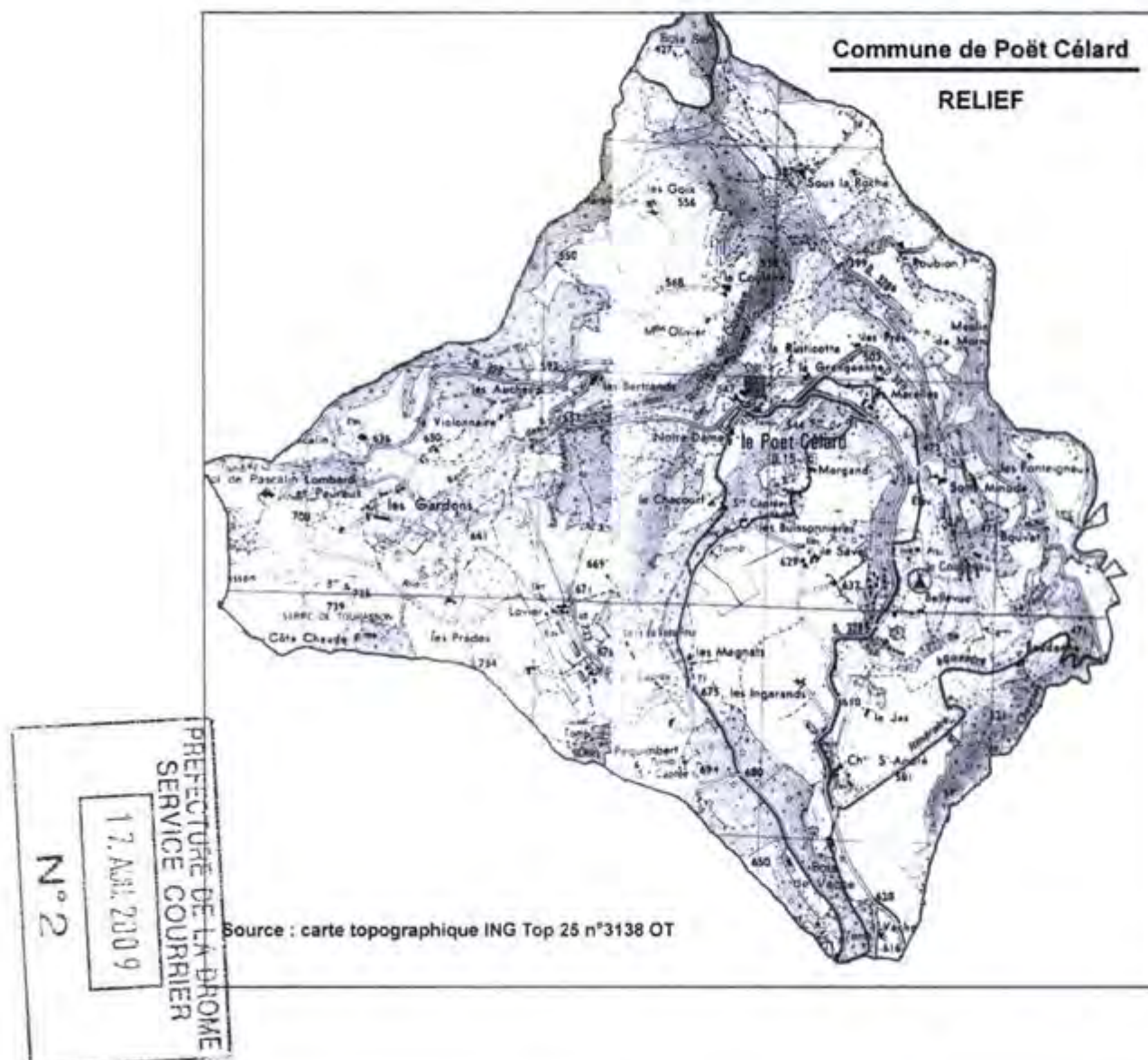
Ce petit réseau hydrographique s'insérant dans des combes profondes ne présente en principe aucun danger en terme d'inondation. Un recul, au titre de principe de précaution est néanmoins imposé au règlement.

Relief

En rentrant à l'intérieur des terres le relief s'élève sur une altitude moyenne de 560m pour atteindre 740m au Sud Ouest.

Géologie

Le territoire communal s'étend sur un plateau marneux entaillé par deux barres gréseuses qui forment des abrupts boisés. Ces terrains marneux présentent une certaine instabilité provoquant ainsi des glissements de terrains (cf voir chapitre spécifique relatif aux risques naturels).



B- Analyse du paysage

La commune de POËT CELARD offre un paysage représentatif de la région des alpes sèches sur marnes : cultures fourragères principalement pour l'agriculture, landes et forêts pour les espaces incultes. C'est un paysage composé avant tout par le relief qui génère lignes de crête très fortes dans la structuration du paysage d'ensemble, vallon abrupt boisés et sombres, espaces agricoles plats dégagés et ouverts.

Occupation de l'espace

La découverte de la commune à travers les principales voies d'accès a permis de dégager des grandes entités paysagères le plus souvent imbriquées les unes aux autres dont les composants sont :

- des fermes qui sont disséminées sur l'ensemble du territoire.
- des secteurs agricoles et naturels,
- de grandes entités boisés,
- Le promontoire bâti formé par le centre ancien (village perché).

Les routes Départementales 328, 328a et 328b offrent une vue sur ces éléments : une succession de paysages ouverts sur des terres agricoles ou plus ou moins fermés avec des boisements.



La RD 328



La RD 328a



En empruntant la route Départementale 328b, on descend du plateau pour rejoindre la vallée creusée par le Roubion. Ce cheminement permet de surplomber toute la vallée et de découvrir toute une grande partie de la commune. Le paysage est ponctué par une alternance de secteurs cultivés, naturels et de fermes qui sont le plus souvent des exploitations agricoles.



Le bâti disséminé sur la commune aux Bertrands, au Roubion, au Jas,

Un élément fort se dégage du paysage : le noyau ancien de taille relativement modeste qui surplombe le territoire communal. Ce village perché offre un cône de vue sur les milieux naturels. A l'inverse, il constitue une butée visuelle depuis la RD328a et la RD328. Il est d'autant plus marquant dans le paysage depuis la RD328b. Il s'agit véritablement de la « carte postale » de Poët Célar.



La vue depuis le château



Le château depuis la RD328b



Le château en dessous de la mairie

La diversité des paysages est à préserver en particulier de la menace de la mono culture et d'une urbanisation diffuse.

Couverture végétale

L'espace à caractère montagneux, agricole et naturel présente un intérêt paysager qui justifie son inscription dans l'inventaire des paysages remarquables du département. **Les boisements** couvrent une grande partie de la commune (34%) : ils sont composés de taillis, de futaies de hêtres, de chênes, et de pins sylvestres selon l'altitude et l'exposition. Certains secteurs boisés ont d'ailleurs été répertoriés comme ZNIEFF notamment le remarquable bois de Vache en limite avec Truinas et Bourdeaux.

Les vallons agricoles, les boisements, les fermes implantées en rupture de pente créent une harmonie sur l'ensemble du territoire et confèrent à la commune une forte sensibilité paysagère. Cet environnement à la fois escarpé et minéral, où alternent bois abrupt, landes, pâturages et cultures constitue de ce fait une harmonie générale qui ne doit toutefois pas se traduire par une protection conservatoire.

Quelques **éléments paysagers remarquables** jouent un rôle important dans la structuration du paysage :

- les alignements de chênes à la ferme du Roubion, ainsi qu'aux Bertrands,
- les masses végétales au dessus du village, ...
- les masses végétales qui structurent la plaine agricole et créent des repères visuels,
- des traces du patrimoine agricole traditionnel : ancienne bâtisse, murs en pierre,
- des témoignages du passé religieux de la commune avec des cimetières protestants.

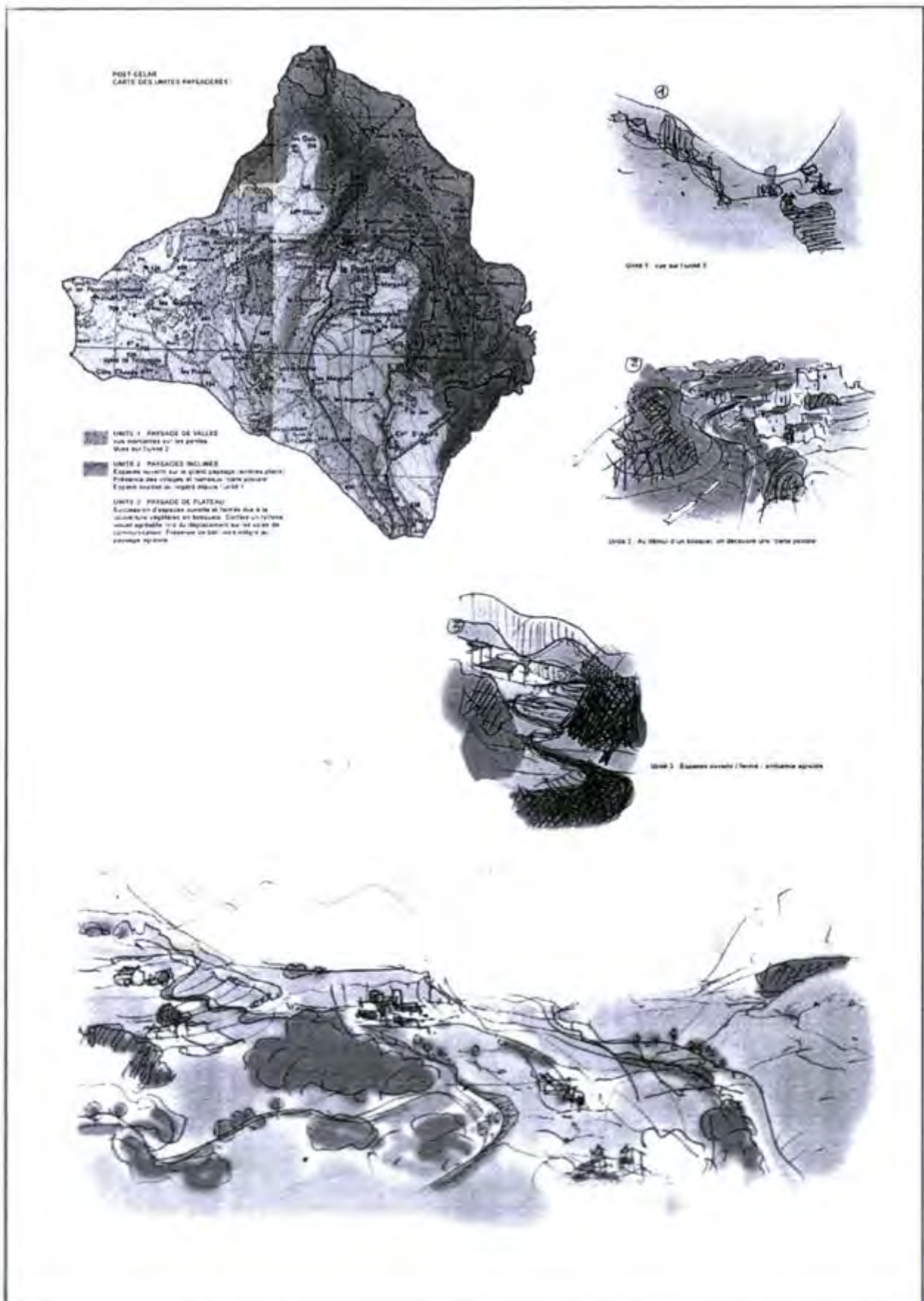


A l'inverse, ***certains points noirs*** altèrent parfois le paysage :

- une mauvaise intégration du bâti plus récent, accentuée par son isolement,
- quelques hangars en ruines.



Entités paysagères



C- Protection de l'Environnement

1. Les ZNIEFF

Une ZNIEFF est un secteur du territoire particulièrement intéressant sur le plan écologique, participant au maintien des grands équilibres naturels ou constituant le milieu de vie d'espèce animales et végétales rares, caractéristique du patrimoine régional. L'inventaire des ZNIEFF identifie, localise et décrit les sites d'intérêt patrimonial pour les espèces vivantes et les habitats.

Etabli pour le compte du ministère de l'environnement, il constitue l'outil principal de la connaissance scientifique du patrimoine naturel et sert de base à la définition de la politique de protection de la nature, en particulier pour les milieux les plus sensibles.

Les ZNIEFF n'ont pas de portée réglementaire directe. Elles ont le caractère d'un inventaire scientifique. La loi de 1976 sur la protection de la nature impose au document d'urbanisme de respecter les préoccupations d'environnement et interdit aux aménagements projetés de « détruire, altérer ou dégrader le milieu particulier » à des espèces animales ou végétales protégées.

Les ZNIEFF constituent à ce titre un réel élément d'expertise pris en considération par la jurisprudence des tribunaux administratifs et du conseil d'état. La jurisprudence considère comme une erreur manifeste d'appréciation, le fait de classer une ZNIEFF de type 1 en zone NA pour la réalisation d'un lotissement (TA d'Orléans -1998). Une

autorisation de défricher a été refusée pour maintenir en l'état une ZNIEFF (conseil d'état du 8 juillet 1992).

L'inventaire a été lancé en 1982. Une première version de l'inventaire régional a été diffusée en 1994.

La DIREN procède actuellement à une actualisation de l'inventaire des ZNIEFF, les données provisoires sont présentées ci-dessous :

On relève sur la commune une ZNIEFF de type 1, « Le bois des vaches ».

Le site s'étend du lieu-dit les Ingarands au col de Boutière. Le bois de Vache, qui en constitue la plus grande partie, est une belle **forêt de Hêtre et de chêne à luzule**. En sous-bois, l'*Epipactis à petites feuilles* pointe ses délicates fleurs vert rougeâtre. Des landes à *Callune* et des pelouses à *danthonies* sont associées à cette forêt. Elles sont les témoins d'une exploitation humaine très ancienne.

Un certain nombre d'espèces végétales rares ou protégées peuvent être observées dans ces milieux ouverts. C'est le cas d'une graminée des prairies sèches : la *Gaudinie fragile*.

L'*Orchis de Provence* apprécie, elle aussi, de tels milieux. De nombreuses sources sont également présentes.

Elles créent des petites zones humides où vient se reproduire le *Crapaud accoucheur*.

Les ZNIEFF de type 1 correspondent à des sites particuliers de taille généralement réduite, qui présentent un intérêt spécifique et abritent des espèces animales ou végétales protégées bien identifiées. Ils constituent donc des enjeux en terme de préservation des biotopes concernés.

Le type de zonage adapté à la préservation de la ZNIEFF de type 1 est un zonage N strict. Il convient également que la réglementation correspondante exclut notamment certains impacts parfois tolérés en zone N : installations et travaux divers (parking, ...), ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, réseaux divers,...

L'ensemble fonctionnel du Roubion est classé lui en ZNIEFF de type II n°2615 (sources: DIREN)°

Les communes de BONLIEU-SUR-ROUBION, BOURDEAUX, BOUVIERES, CHAROLS, CHAUDEBONNE, CLEON-D'ANDRAN, CRUPIES, FRANCILLON-SUR-ROUBION, LA BEGUDE-DE-MAZENC, LA LAUPIE, LE POET-CELARD, MANAS, MARSANNE, MONTELIMAR, MORNANS, PONT-DE-BARRET, SAINT-GERVAIS-SUR-ROUBION, SAINT-MARCEL-LES SAUZET, SAOU, SAUZET, SAVASSE, SOYANS, VESC sont couvertes par cet espace.

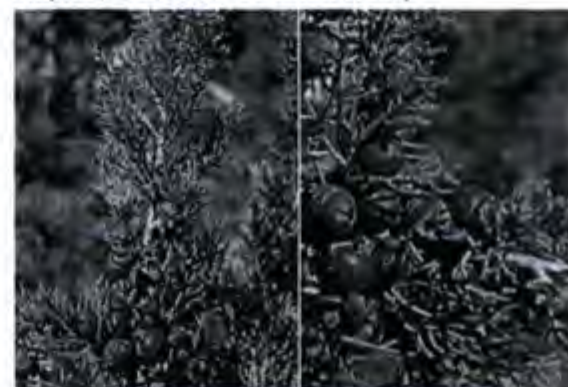
Cette zone intègre l'ensemble fonctionnel formé par le Roubion, ses annexes fluviales et quelques-uns de ses affluents.

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du Bassin Rhône Méditerranée Corse souligne l'importance d'une préservation des liaisons physiques existant entre la rivière et le fleuve

Rhône, pour garantir le bon fonctionnement des milieux et la libre circulation des poissons.

Le cas des belles populations de Bouvière et de **Castor d'Europe** présentes localement, et de la nécessité d'assurer la pérennité des échanges entre celles-ci est à cet égard significatif.

La flore conserve des éléments remarquables, parmi les espèces inféodées aux zones humides (Samole de Valerand ou « Mouron d'eau »...), ou celles à répartition méditerranéenne (Colchique de Naples, Genévrier de Phénicie...).



Samole



Colchique de Naples



Le zonage de type II souligne l'interdépendance de ces cours d'eau, dont les tronçons abritant les habitats ou les espèces les plus remarquables sont retranscrits par plusieurs zones de type I au fonctionnement très fortement interdépendant.

En terme de fonctionnalités naturelles, l'ensemble exerce tout à la fois des fonctions de régulation hydraulique (champs naturels d'expansion des crues) et de protection de la ressource en eau.

Il constitue un corridor écologique pour la faune et la flore fluviale (Petit Gravelot, Chevalier guignette...) et une zone d'échange avec le fleuve Rhône lui-même.



Petit gravelot



Chevalier guignette



Castor d'Europe

Il joue également un rôle de zone de passage, d'étape migratoire, de zone de stationnement, mais aussi de zone de reproduction pour certaines espèces d'oiseaux remarquables, de mammifères ou de poissons, dont celles précédemment citées.

2. La protection et l'entretien des rivières

La commune de POËT CELARD a adhéré via la CCVD au précédent contrat de rivière mené de 1998 à 2006. Il s'agissait du deuxième contrat de rivière qui venait conforter et développer les acquis en matière d'assainissement, d'aménagement et d'entretien des rivières mais constitué l'outil opérationnel de mise en œuvre des préconisations du SAGE de la Drôme. Le contrat concernait l'ensemble du bassin versant de la rivière Drôme, de ses affluents et le haut Roubion. La délimitation était constituée du territoire des structures intercommunales et de deux communes soit :

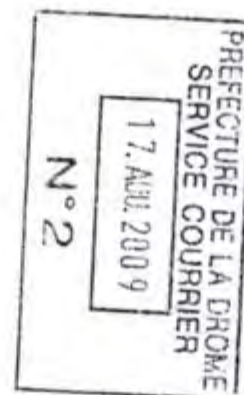
- District rural de développement du Diois
- District du canton de Saillans
- Communauté de Communes du Crestois
- District d'aménagement du Val de Drôme
- Commune de Crest et de Grâne

La question s'était posée de limiter le périmètre du deuxième contrat à celui du « SAGE Vallée de la Drôme » mais le bassin du haut Roubion constituait également une priorité en terme d'assainissement et de remise en état des rivières.

Les principaux travaux réalisés par la commune ont concerné les collecteurs pour le chef lieu, le camping et quelques habitations.

Aujourd'hui la compétence rivière a été transférée au SMBRJ (bassin Roubion Jabron).

Le SAGE du Roubion n'est pas programmé. Par contre une charte d'objectif est à l'étude. Si elle devait aboutir sur un programme de travaux, le syndicat du bassin du Roubion pourrait envisager l'établissement d'un contrat de rivière.



Commune de Poët Celard

PROTECTION DES ZONES NATURELLES

LEGENDE



Espaces boisés Classés



ZNIEFF de type I
Le bois de vache (26000044)



ZNIEFF de type II
Ensemble fonctionnel du Roubion (2615)

URBANIS
17 rue Chabaud - 26200 MONTELIMAR

www.urbanis.fr - frederique.dittmar@urbanis.fr

Echelle : 1 / 15000

3. Les Orientations Régionales de Gestion de la Faune sauvage et d'amélioration de la qualité de ses Habitats » (ORGFH)

Un constat a été établi concernant les espaces naturels et ruraux qui subissent des transformations majeures avec :

- Une accélération de la progression de l'urbanisation,
- Une déprise des zones rurales difficiles,
- Une intensification des zones de production agricole dans les zones les plus favorables qui se traduit par un prélèvement de plus en plus important des ressources naturelles et une dégradation du milieu.

Afin de protéger les espaces naturels et ruraux, « les Orientations Régionales de Gestion de la Faune sauvage et d'amélioration de la qualité de ses Habitats (ORGFH) de Rhône Alpes » ont été approuvées par le Préfet de la Région Rhône Alpes le 30 juillet 2004.

La dégradation et la disparition des habitats favorables à la faune sauvage, le dérangement du fait des activités humaines, l'emploi de produits toxiques et certaines pratiques agricoles ont été identifiées.

Trois grandes orientations ont été retenues par les ORGFH afin de remédier à cette dégradation des milieux :

- Limiter la conversion des surfaces agricoles en zones industrielles, résidentielles, infrastructures linéaires et autres espaces artificialisés.
- Inciter à la diversité des cultures et favoriser les effets lisières en faveur notamment de la petite faune (bandes enherbées).
- Maintenir ou restaurer le paysage bocager et les éléments fixes du paysage (réseaux de haies de qualité, bosquets, arbres isolés, murets, ...).

Concrètement ces orientations peuvent être traduites de la manière suivante dans le PLU :

- Instauration des Espaces Boisés Classés de manière à préserver la ripisylve le long du Roubion et du ravin de Lovier.
- Classement de haies et espaces boisés en EBC, en « espaces remarquables » protégés
- Repérage des tombes et cimetières protestants (éléments du patrimoine)
- Le PLU tend à limiter la conversion des surfaces agricoles, et restitue à l'agriculture des secteurs réservés au précédent POS au développement d'activités économiques, jugés préjudiciable à l'activité agricole de la commune.

4. Le Schéma de Services Collectifs des Espaces Naturels et Ruraux

A partir des problématiques évoquées ci-dessus, le Schéma de Services Collectifs des Espaces Naturels et Ruraux a établi trois grands objectifs qui définissent les politiques publiques :

- La conservation des secteurs naturels des grandes vallées fluviales composantes essentielles des continuités écologiques soumises à de fortes pressions,
- La préservation des zones humides, indispensables au maintien de la qualité de l'eau, de la biodiversité et des paysages, du contrôle des crues : à l'échelle communale cela passe par la réhabilitation écologique des cours d'eau, la restauration des ripisylves et des zones inondables,
- La mise en place d'un réseau écologique national destiné à assurer la préservation et la continuité entre les sites d'intérêt écologique remarquable : pour donner de la vigueur à ce réseau national il est important d'assurer la continuité écologique entre le chevelu du réseau hydrographique et les espaces naturels de qualité existants sur la commune ou à proximité.

5. La loi Montagne (loi n°85-30 du 9 janvier 85 modifiée)

Les zones de montagne se caractérisent par des handicaps significatifs entraînant des conditions de vie plus difficiles et restreignant l'exercice de certaines activités économiques.

Les principes d'aménagement et de protection en zone de montagne sont définis à l'article L145-3 du code de l'urbanisme (articles L145-3 à L145-7). Ces principes sont les suivants :

- Préservation des terres nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales et forestières.
- Les documents et décisions relatifs à l'occupation de sols comportent des dispositions propres à préserver les espaces, paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard.
- Principes d'urbanisation en continuité avec les bourgs, villages et hameaux existants, sous conditions... sauf si le respect des dispositions de préservation citées ci-dessus, ou la protection contre les risques naturels imposent la délimitation des hameaux nouveaux intégrés à l'environnement ou sauf à titre exceptionnel après l'accord de la chambre d'agriculture et de la commission des sites pour créer des zones d'urbanisation future de taille et de capacité d'accueil limitées.

- Respect entre le développement de l'économie touristique, les communautés d'intérêt des collectivités locales et les grands équilibres naturels.

Si par des motifs de préservation du milieu montagnard, il est démontré que la construction en discontinuité est justifiée, mais une exception à la règle de continuité peut être admise.

Les choix communaux exprimés dans le présent PLU sont en cohérence avec les principes de cette loi.

6- Les risques naturels

6.1 Risques de glissements de terrains

En raison de ces caractéristiques géologiques, la commune est concernée par des risques de glissement de terrains. Les terrains marneux présentent une certaine instabilité.

Trois secteurs sont signalés par la Commune :

- Juste au dessus de la ferme de Lovier,
- Au dessus de la ferme Roubion,
- En aval du Château Saint André.

L'ensemble du territoire communal est classé « en zone vulnérable à des mouvements de terrain » par le BRGM et présentant des signes d'érosion diffuse.

En l'absence d'études plus précises, les zones cartographiées dans le PLU sont inconstructibles.

La couverture boisée des abrupts joue également un rôle important de protection contre une érosion plus active.

Le PLU vise à favoriser la protection des espaces boisés communaux et limiter l'ouverture à l'urbanisation en secteurs naturels.

6.2 Risques Inondations

La commune de Poët Celard est soumise au risque inondation du Roubion. Différentes études hydrauliques ont été réalisées et disponibles en mairie concernant les crues constatées du Roubion le

long de la RD 538 (carte mise au point avec la commune en 1994) et l'étude BCEOM du Roubion réalisée en 1998 qui définit les limites du champ d'expansion des crues rares du cours d'eau par analyse géomorphologique et enquête de terrain. Les crues peuvent être de type torrentiel avec une montée des eaux rapides et une durée de submersion assez courte.

Afin de préserver les vies humaines et réduire le coût des dommages, la politique de l'Etat s'articule autour de quatre objectifs :

- Interdire les implantations humaines dans les zones les plus dangereuses et réduire, si possible le nombre de constructions existantes déjà exposées au risque.
- Dans les autres zones où les risques sont moins importants : protéger les constructions déjà existantes en prenant les dispositions nécessaires.
- Préserver les capacités d'écoulement et d'expansion des crues par un contrôle strict de l'urbanisation. Il convient donc de veiller fermement à ce que les constructions qui pourront être éventuellement autorisées soient compatibles avec les impératifs de la protection des personnes et de l'écoulement des eaux.
- Ne pas considérer que les travaux d'aménagement des cours d'eau constituent des protections permettant d'ouvrir de nouvelles zones à l'urbanisation ou bien de densifier des zones déjà exposées aux risques.

En terme de zone inondable, les secteurs concernés se trouvent dans les zones A et N.

Concernant les divers ravins, affluents du Roubion traversant le territoire communal, une règle de recul est imposée à toute nouvelle construction.

6.3 Risques incendie

En matière de risques de feux de forêt, le territoire communal présente des zones d'aléa feux de forêt moyen à fort.

La prise en compte des feux de forêt passe par le respect des règles suivantes :

- les parcelles situées en zone constructible (U et AU du PLU) : le propriétaire ou l'ayant droit de la parcelle doit la débroussailler en totalité même s'il n'existe pas de bâtiment ;
- les parcelles sont situées en zone agricole (A) et naturelle (N) : le propriétaire ou l'ayant droit de l'installation en débroussaille les abords sur une profondeur de 50 m.

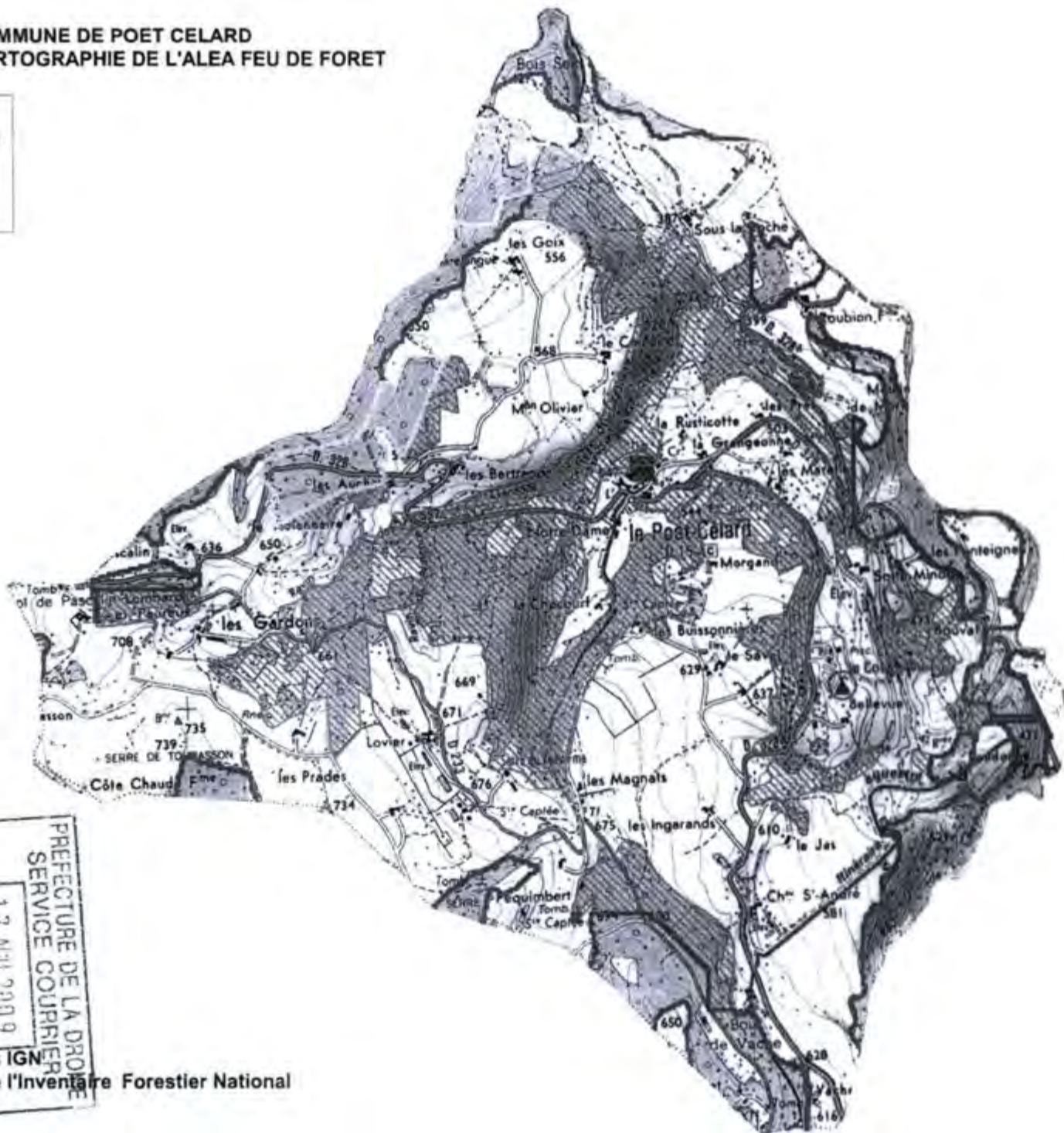
S'applique sur tout le territoire communal l'arrêté préfectoral n° 08-0011 du 2 janvier 2008 réglementant l'emploi du feu et le débroussaillage préventif des incendies de forêt.

Par ailleurs la desserte des bâtiments, quelle que soit leur destination doit répondre au minimum aux prescriptions des arrêtés du 25 juin 1980 et 31 janvier 1986.

COMMUNE DE POET CELARD
CARTOGRAPHIE DE L'ALEA FEU DE FORET

☐ Aire négligeable: aucun feu enregistré entre 1878 et 2002
☐ Aire moyen, localement élevée
☐ Aire modérée
☐ Aire très faible à faible

échelle : 1 / 15000



Sources :

Urbanisme : données de 2002, scans IGN

Forêts : données de 1996, 3^e cycle de l'inventaire Forestier National

PREFECTURE DE LA DROME
SERVICE COURRIER
17. AOÛ. 2009
N°2

3- Analyse du milieu humain

A- Historique

Les premiers témoignages visibles du passé remontent au Moyen Age. Des traces de présence humaine à l'époque préchrétienne ont été trouvées dans l'enceinte du château du village mais c'est le moyen âge qui a laissé les premières traces significatives de l'histoire de la commune.

Le château de Poët Célard a pu être construit à l'occasion de la Guerre des Episcopaux qui s'opposent pendant près de 50 ans. La seigneurie qui a le plus marqué la commune est la famille de Blain. A partir de 1562, Poët Célard devient protestant sous Gabriel Blain.

Entre 1540 et 1595, est édifié le château de Saint André principal fief de la famille Blain. Une tradition orale vient étayer le passé protestant de la commune avec le passage de Calvin au château de St André. Les commissaires exécuteurs de l'Edit de Nantes maintiennent le culte protestant au Poët Célard.

En 1684, un an avant la révocation de l'Edit de Nantes, le conseil du Roi décide la suppression de l'Eglise réformée du Poët Célard et la démolition du temple.

Le « bois des vaches » est un lieu de culte clandestin des protestants au 18^{ème} siècle où se réalise un rassemblement biannuel.

Il existe peu d'informations pour la période révolutionnaire, on notera l'extinction de la famille Blain en 1836.

Au XIX^e siècle, la commune connaît une forte augmentation de sa population : après un maximum de 394 habitants. Par la suite, la population ne cesse avec l'exode rural des années 50-60 de décliner pour atteindre moins de 150 habitants en 1975.

L'histoire de Poët Célard a laissé un patrimoine modeste dans un cadre bucolique à préserver et qui fait aussi son identité.

Parties urbanisées

La commune est caractérisée par :

- un village perché qui domine la vallée du Roubion, il est de taille modeste ;

Des masses végétales denses épousent le pourtour du village et couvrent les pentes environnantes.



Le village médiéval de POËT CELARD est constitué de bâtisses qui se concentrent autour du château qui le domine en se déployant de manière radioconcentrique. Le bâti est très dense, il occupe toutes les

parcelles le long d'une venelle centrale débouchant sur la placette de l'église.



L'habitat se développe principalement sur un rez de chaussée, parfois avec des combles ou un étage. Les façades sont aussi hautes que larges.

– des fermes isolées (environ 80) qui témoignent du passé et constituent parfois de petits hameaux (agglomération de trois quatre corps de fermes) : quartier Lombard et Lovier



Dans les espaces les plus plans et cultivables, d'autres formes de bâti se sont développées. Disséminées sur l'ensemble du territoire communal, ce sont principalement des fermes, qui s'agrémentent petit à petit de gîtes.

Ces bâtisses sont constituées de plusieurs volumes imbriqués les uns avec les autres. Souvent de hauts murs ou des corps de bâtiments formant des murs d'enceinte, viennent clore des espaces centraux dégagés (cours). Leur accès se fait par de hauts portails en bois. La pierre est le principal matériau de construction des parois. Les toitures sont en tuiles canal. Elles débordent généreusement sur les murs et soulignent leur horizontalité par le biais de génoises à triple rang.



Les fermes sont isolées sur fond de « grand paysage », leurs grands volumes compactes et leurs assises allongées, mettent en valeur les lignes horizontales dominantes.

Cette tradition d'un habitat dispersé pose la question de son extension, notamment par rapport à la loi montagne, qui impose un développement urbain aggloméré.

B- Patrimoine architectural et urbain

1. Les éléments remarquables

La structure du village reproduit un atavisme médiéval qui se caractérise par une forte densité du bâti où chaque parcelle apparaît totalement occupée. Les habitations des faubourgs s'organisent de façon radioconcentriques autour du château qui domine le village en son point le plus élevé. La structure générale du village est en forme de « coquille d'escargot ». Les habitations constituent une bande s'enroulant autour du château, point d'origine du développement urbain.

Si le château bénéficie d'une orientation panoramique, le village quant à lui se développe depuis l'époque napoléonienne d'Est en Ouest avec une dominante des façades et des ouvertures sur le versant Est Ouest du village.

Le village de Poët Célarde est un bel exemple de village perché avec sa rue centrale encadrée par deux rangées de maisons. L'habitat y est solide et trapu et se développe principalement sur un RDC, quelquefois deux étages pour les bâtiments au centre du village et des combles. Les toits recouverts de tuiles canal, les génoises de terre cuite à débordement et les façades de ton ocre lui confèrent une certaine harmonie dans son ensemble. Quelques maisons sont dotés de « quelques amabilités du décor » avec des encadrements de portes et des fenêtres chanfreinés.

Les espaces extérieurs privatifs apparaissent très clairement comme des réappropriations de l'espace public formalisé principalement par la place de l'église, point central du village. Les espaces extérieurs sont majoritairement des espaces publics, à savoir les placettes et les venelles, éléments récurrents de la cité médiévale.



Sources : Jean Noël COURIOL, « *Le Poët Célarde, Histoire et tourisme* », Histoire du Patrimoine Drômois, 1996, p1, 48p.

Les petites ruelles constituent les artères principales d'irrigation du village depuis ces extrémités jusqu'en son centre. Ces espaces récurrents assurent les transitions douces avec la nature qui vient s'immiscer quelque fois en plein cœur du village.

D'autres éléments ponctuels viennent confirmer le caractère du village tels que des maisons à calabert, des impasses avec un pavage en pierres, un linteau datant de 1875. On note aussi :

- *La calade empierrée restaurée lors d'un chantier de l'ADCAVL.*
- *L'église datant de 1862, après l'effondrement de la toiture de l'Eglise Sainte Foy vers le milieu du XIXe siècle, les élus décident finalement de la reconstruire sur place pour des raisons de commodités. Cette paroisse ne dispose plus de curé depuis 1893 ; elle est finalement supprimée en 1934 et transformée en salle polyvalente en 1978. Le mobilier culturel et les cinq tableaux sont déposés au presbytère de Bourdeaux.*
- *Le Temple protestant démoli en 1684 et reconstruit à la fin du XVIIIe siècle. Son abside demi-circulaire, son toit débordant à trois rangs de génoises et son oculus sur la façade sont caractéristiques de l'architecture huguenote. Il a été désaffecté en 1975 et vendu l'année suivante.*
- *Le lavoir et la fontaine, actuellement visibles, datent de 1909 (nouvelle fontaine et 1958 pour le réservoir). Ils ont été construits à la suite de problème d'approvisionnement en eau de très médiocre qualité. L'eau s'écoule par le biais d'un griffon. Le mur du lavoir est orné de pierres plates et d'un masque humain.*
- *Le blason de la famille Blain.*
- *Le monument aux morts réalisé en 1921.*
- *Le château, son imposante masse minérale a été construite entre le XVI et XVIIe siècle. Il a été une des demeures de la famille*

Blain qui l'a ensuite délaissé au profit du château Saint André plus confortable et mieux placé. Au milieu du XXe siècle, le château appartient à plusieurs propriétaires successifs qui l'utilisent comme carrière de belles pierres.

Construit entre le 15 ème et le 17 ème siècle, le château conserve en partie son mur d'enceinte et sa tour nord, une échauguette, terrasses, écuries, pigeonier, fontaine et lavoir.



Séverin Béty, 1990

Collection d'histoire « L'art » - 1909 (1909), photo de M. Boudier

C'est au début des années 1980 qu'une association lyonnaise, la « Société Lyonnaise pour l'Aide à l'Enfance et à l'Adolescence », ayant acquis ce site, entreprend de le réhabiliter, relayée quelques années plus tard par l'ADCAVL, dans le cadre d'un partenariat avec la dite association lyonnaise. Aujourd'hui, sont encore visibles, le portail d'entrée avec le blason de la famille Blain, quelques vestiges de cheminées, l'entrée monumentale avec un portail surmonté du blason des Blain et un bel oculus octogonal.

Des cônes de protection ont été instaurés dans le précédent POS et pour partie maintenue au PLU.



Ancienne église paroissiale



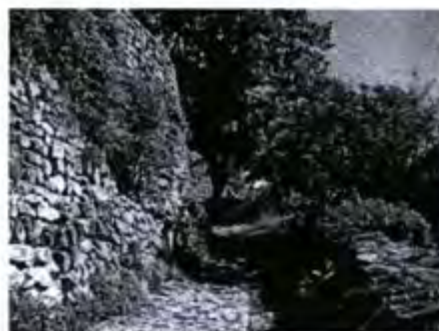
L'entrée du château



Le Temple protestant



La fontaine



La calade montant au château



Rosace en pierres ornant la calade

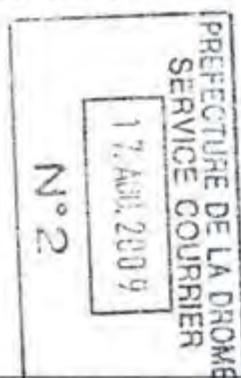
2. Le patrimoine protégé

Les façades et les toitures du château de Saint André construit vers 1540 étaient inscrites à l'inventaire des Monuments Historiques depuis 1972. Depuis 2001, le château, ainsi que les restes du mur d'enceinte avec la tour nord et les terrasses, les écuries, le pigeonnier, l'enclos constitué de la parcelle B 497, la fontaine ainsi que le potager avec le lavoir sont classés monument historique et soumis au rayon des 500 mètres.

Il s'apparente à une maison forte encadrée par trois tours circulaires et une tour rectangulaire qui évoque un donjon. Une bretèche située au dessus de la porte d'entrée évoque aussi le rôle défensif de l'édifice.

La cour intérieure paraît avoir été en partie refaite vers 1740. La galerie Est de quatre travées a dû être créée à ce moment (1744 inscrit sur la deuxième arcade). Au cours de cette campagne, la façade sud a dû recevoir au premier étage des fenêtres à linteau cintré. Les autres fenêtres du château sont manifestement du 16^{ème} siècle.

Un buste abîmé est visible dans une niche. Des armoiries sont visibles au dessus de l'entrée.



Le château Saint André



Sources : Jean Noël COURIOL, « Le Poët Celard, Histoire et tourisme », Histoire du Patrimoine Drômois, 1996, p19, 48p.

C- Patrimoine archéologique

Une zone archéologique de saisine à l'étude depuis la parution du décret du 16.01.2002 relatif aux procédures administratives et financières vise à instituer des zones dans lesquelles la réalisation des travaux soumis à permis de construire, permis de démolir ou à demande d'autorisations d'installations et travaux divers peut être subordonnée à l'accomplissement de mesures d'archéologie préventive.

D- Les équipements et services publics

1- Services de proximité

Le Poët Célard est concerné par 2 circuits de TRANSDROME, services de transport à la demande du Conseil Général 26, nécessitant une réservation au préalable auprès d'un organisme relais. Ce service permet d'établir des correspondances et remplit une mission de commodité réservée aux personnes âgées de plus de 65 ans, ou atteintes d'un taux d'invalidité d'au moins 80% permettant des déplacements pour motifs d'achats, visites médicales, ou démarches administratives.

2- Sports et loisirs

- un camping : le Couspeau,
- une auberge : l'auberge du Grand Bois avec des emplacements pour les campeurs,
- le Château qui accueille des chantiers de jeunesse.

3- Equipements socio- culturels

- Une salle polyvalente.

4- Equipements administratifs

- La mairie.

Comme le commerce, aucun service public n'est resté au Poët, à l'exception de la mairie.

Les enfants se rendent à l'école de Bourdeaux. Le transport est organisé par la commune. L'école communale fermée depuis 10 ans a été rénovée ; elle accueille désormais la nouvelle Mairie et deux logements.

E- Les réseaux

1- Les infrastructures

Le territoire de la commune est quadrillé par les routes départementales suivantes : n° 233, 328, 328a, 328b.

L'organisation spatiale des constructions dispersées sur l'ensemble du territoire nécessite un linéaire important de voirie, qui dessert toutes les fermes, même les plus reculées.

La voirie communale est entièrement revêtue. Les chemins de terre sont des chemins d'exploitation agricole ou forestière.

2- Les servitudes

Servitudes	Intitulé de la servitude	Acte de la Servitude	Caractéristiques 1	Caractéristiques 2	Nom gestionnaire
A4	Servitudes de passage des engins mécaniques d'entretien le long des cours d'eau non domaniaux	AP n° 5121 du 02/12/68	Passage des engins d'entretien le long du cours d'eau : Roubion		DDAF
AC1	Servitudes de protection des monuments historiques inscrits ou classés	AM n°MH03 IMM013 du 11 mars 2003	Ensemble du Château St André (reste du mur d'enceinte, tour nord, terrasses, écuries, pigeonnier, enclos, fontaine, potager, lavoir)	B495- B499 – B500- B502- B495- B497	DIREN

3- Alimentation en eau potable

La commune dispose depuis quelques années d'un réseau collectif d'eau potable qui assure l'alimentation de toutes les constructions de Poët Célaré.

La commune est adhérente au SIE du Haut Roubion.

Le Réseau est alimenté par la source de Bine, située sur la commune de Bezaudin sur Bine. Compte tenu de la dispersion de l'habitat et des contraintes de relief, le réseau est très maillé. Il compte un linéaire total de 8 km pour une population de 2800 habitants. L'équipement comprend un captage exploité par une station de pompage qui alimente un réservoir pilote de 1000 m³ au col des Boutières. Ce réseau a permis de relayer les trois sources captées sur le POET CELARD qui présentaient des problèmes chroniques de pollution (sources Berger, Julian et Magnats). Les sources sont désormais abandonnées.

Le dernier (les Magnats) a été abandonné depuis janvier 2005.

Le captage de Beauzaudin sur Bine permet de répondre aux besoins actuels en eau et offre une capacité supérieure de 50%.

4- Réseau d'assainissement

Un assainissement collectif a été établi du noyau ancien au camping du Couspeau. Le réseau est de type séparatif avec des canalisations

en PVC de diamètre 200 mm pour le seul chef lieu dont les parties les plus anciennes ont été mises en place en 1995 et les extensions plus récentes en 1998. Le réseau part du château et en longeant le plus souvent la RD 328 à l'est du village rejoint le camping le Couspeau.

Son habitat très dispersé fait de l'assainissement individuel la seule solution économique valable pour maintenir la salubrité de l'environnement en traitant les eaux rejetées après utilisation. Une étude des sols a été réalisée de manière à déterminer l'aptitude des sols à l'assainissement et la filière correspondante (le rapport est annexé au dossier PLU).

L'ensemble des effluents du réseau aboutit à la station située au lieu dit « le Colombier » sur la parcelle 611 de la section B2. Cette station, de type filtre compact a été mise en service en 1998 et est dimensionnée pour 400 équivalents habitants pour une population actuelle de 144 habitants (93 habitations).

L'enquête sur le dispositif d'assainissement collectif existant réalisé à l'occasion du zonage assainissement montre que le réseau collectif existant draine des eaux claires parasites en faible quantité. L'enquête sur le ruissellement des eaux pluviales ne met en évidence aucun problème sur la commune.

L'élaboration de la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome s'est portée sur sept zones. Les résultats ont montrés que les formations reconnues (alluvions et substratum altéré) permettent selon les secteurs, la mise en place d'assainissement autonome par

infiltration. Les facteurs limitant la faisabilité de l'assainissement autonome par infiltration sont soit la perméabilité trop faible, la pente trop importante ou la présence du substratum à faible profondeur.

5- Eaux Pluviales

Le village est équipé d'un collecteur d'eaux pluviales de 300 mm qui a pour exutoire le ravin dans lequel se font les rejets en sortie de l'unité de traitement des eaux usées. (ravin affluent rive droite du ravin de Lovier à une distance de 800 m du Roubion).

Sur le reste du territoire, les eaux usées pluviales sont évacuées par l'intermédiaire de fossés et de petits ruisseaux.

F- Les ordures ménagères

La collecte des ordures ménagères est organisée par la Communauté de Communes du val de Drôme. Des containers sont également mis à disposition dans le centre bourg pour le tri sélectif.

Une déchetterie a été mise en place dans la commune voisine de Bourdeaux.

Actuellement, le Plan Intercommunal d'Élimination des Déchets de la Drôme (PIED) approuvé par arrêté préfectoral du 21.12.95 est actuellement en cours de révision.

Le Plan interdépartemental d'élimination des déchets du BTP approuvé par arrêtés des 14 et 30 juin 2004 permet de traiter les déchets dans le plus grand respect de l'environnement.

G- Analyse socio- économique

1- La démographie

Evolution de la population (sources RG 1999)

	1982	1990	1999	2005
Population	137	142	145	127
Evolution	-	3.65%	2.11%	- 12,4%

Sources : INSEE RP99, recensement complémentaire 2005.

Entre 1990 et 1999, la population de la commune du Poët Célard est restée stable avec 145 habitants. Elle a un taux de croissance annuelle de 1.3% contre 1% dans le canton et 0.6% dans le département.

Cette stabilisation de la population peut s'expliquer de la manière suivante :

- La commune bénéficie d'un solde migratoire positif (bilan des entrées et des sorties sur la commune) : avec l'arrivée de 50 personnes en plus sur le territoire entre 1990- 1999.
- Un solde naturel (bilan des naissances et des décès) déficitaire mais qui tend à se réduire.

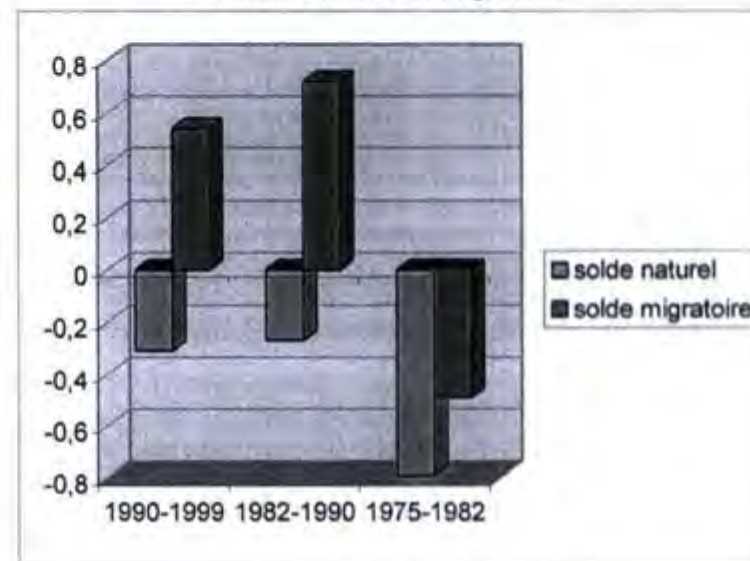
Le maintien de la population est donc du à de nouvelles entrées sur la commune et non aux naissances.

La 1^{ère} estimation du recensement complémentaire de 2005 s'établit à 127 habitants. La commune connaît une baisse démographique de 12,4% sur les 6 dernières années.

Le maintien de la population constitue un enjeu fort pour la commune. Il s'agira par le biais du PLU d'attirer de nouveaux ménages en

résidence permanente grâce à une intervention dans les champs de l'habitat et du développement économique.

Soldes naturel et migratoire



Sources : INSEE, 1999

Répartition par tranches d'âges

Tranches d'âges	Sexe		
	Hommes	Femmes	Total
0 à 19 ans	21	11	32
20 à 39 ans	15	18	33
40 à 59 ans	20	15	35
60 à 74 ans	8	12	20
75 ans et plus	12	13	25
Total	76	69	145

Sources : INSEE, 1999

La population des moins de 19 ans (22.1%) est mieux représentée sur le territoire communal qu'au niveau du canton (19.4%) ; cependant elle reste inférieure à celle du Département (25.4%). Avec un indice de jeunesse de 0.71, la population de Poët Celard est confrontée à un vieillissement (indice de jeunesse du Département : 1.1).

Cette analyse démontre la nécessité d'accueillir de nouveaux ménages avec enfants, de manière à redynamiser la population.

2-La construction

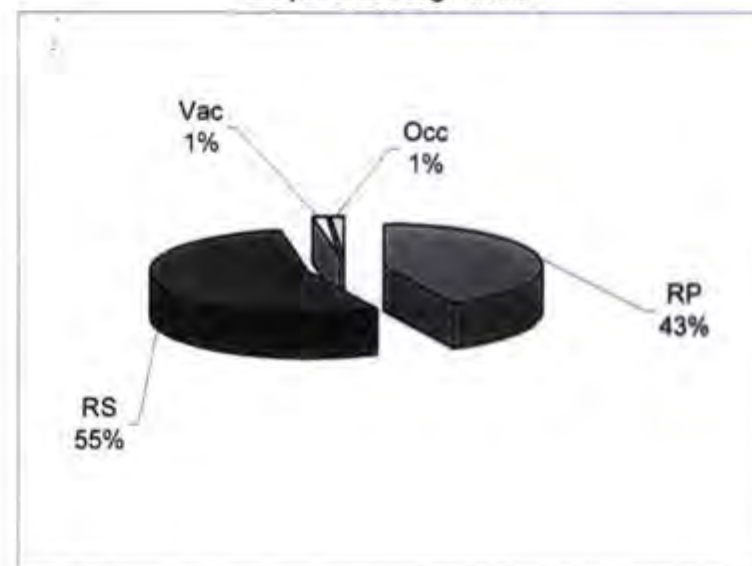
	1975	1982	1990	1999	Evolution de 90 -99
RP	38	47	61	59	-3.3%
RS	25	35	43	75	74.4%
Vac	11	2	4	2	-50%
Occ	/	/	0	2	/
Total	74	84	108	138	27.8%

Sources : INSEE, 1999

De manière générale entre deux recensements, le parc total croît de 27.8%. Sur la même période, le parc total du canton croît de 9.5% et celui de la Drôme de 10.9%. Néanmoins, on peut remarquer la forte croissance de la part des résidences secondaires : 74.4% entre 1990 et 1999 soit 32 résidences secondaires en plus.

Depuis 99, un permis a été délivré sur la commune, en sept ans. Le POS a conduit à un blocage préjudiciable que la commune souhaite lever à travers l'élaboration du PLU.

Le parc des logements



Sources : INSEE, 1999

POËT CELARD dispose d'un parc social locatif de 2 logements soit un taux de 3.4% par rapport aux résidences principales (43%). La part du locatif est inférieure à la moyenne du canton (9%) et du département (16.6%).

PALULOS COM	1
LOG CONV	1
Total	2

Sources : INSEE, 1999

POËT CELARD est inclus dans le Programme Local de l'Habitat du Val de Drôme approuvé en février 2003. La CCVD est sur le point de relancer un PLH version moderne dans le cadre du CRDA à l'échelle de la vallée de la Drôme.

En résumé, la population diminue et vieillit. Le parc des logements est essentiellement composé de résidences secondaires. Il s'agira par le biais du PLU :

- d'assurer le maintien d'une population jeune et permanente en privilégiant les actions vers les propriétaires bailleurs afin de créer des logements locatifs.
- De veiller à ce que le parc des résidences secondaires ne bloque pas le fonctionnement du marché des résidences principales et la vie de la commune,
- Veiller à la bonne articulation avec les orientations du PLH actuel dont les recommandations portent essentiellement sur la nécessité de développer le parc locatif social via trois axes majeurs:

► *L'acquisition amélioration de bâtiments existants à enjeux (bien situés, qualité architecturale)*

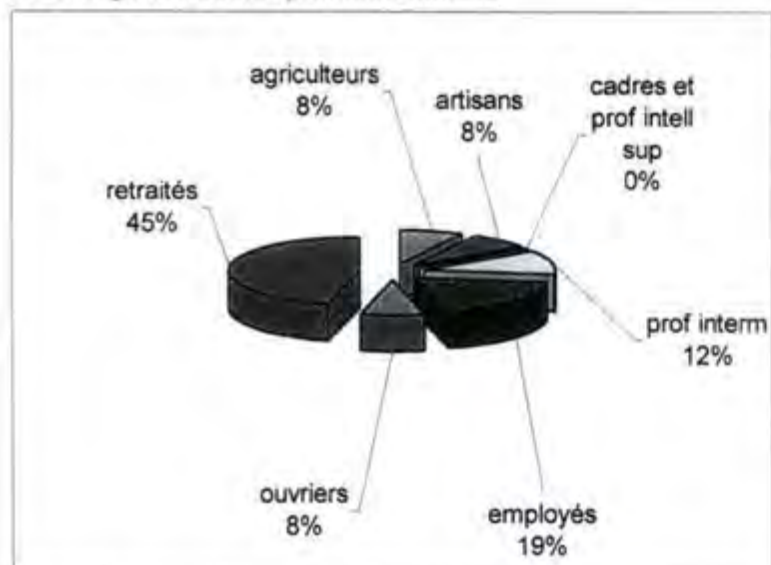
► *La réalisation de petits programmes neufs avec un souci d'intégration dans le paysage et la possibilité de déléguer la maîtrise d'ouvrage aux opérateurs HLM du département.*

► *L'incitation des propriétaires bailleurs privés à réhabiliter leur parc (aides majorées dans le cadre du PIG).*

L'objectif poursuivi est d'assurer le maintien des résidences principales, en créant une réelle mixité de la population et de proposer aux ménages des solutions logement adaptées à l'évolution de leur situation tout au long de leur vie (trajectoires résidentielles)

3- L'économie

Les catégories socio- professionnelles



Sources : INSEE, 1999

La commune de Poët Célar se caractérise par :

- une bonne représentation des agriculteurs (8 %) ;
- une proportion d'employés supérieure à la moyenne cantonale et départementale (respectivement 19.2% contre 11.8% et 15.3%) ;
- aucune représentation des cadres ;
- une forte proportion des retraités qui confirme la tendance au vieillissement de la population avec 46.2% contre 32.7% pour le canton et 23.7% pour le département.

La population active compte 52* personnes ayant un emploi et 2 à la recherche d'emploi. L'essentiel des salariés travaillent sur Bourdeaux et Dieulefit.

Les flux domicile- travail

Déplacements des habitants	Vers :	% des actifs occupés*
Poët Célar	A l'intérieur de la Drôme :	
	Le Poët Célar	92 %
	Bourdeaux	53.8
	A l'extérieur de la Drôme	13.5
		8

Sources : INSEE, 1999

Le Poët Célar représente un pôle de 45 emplois occupés par :

Des habitants de :	% des actifs extérieurs *
La Drôme	95.5
Dont Poët Célar	62
Francillon sur Roubion	13.3
Extérieurs venant d'autres départements	4.5

Sources : INSEE, 1999

4- Le secteur du tourisme

Les attraits du Poët Celard, par son paysage, les points de vue panoramiques du col de Boutière surtout mais aussi du col de Pasclin, autour des deux châteaux, lui confère une vocation touristique qui s'affirme de plus en plus.

En accord avec le conseil général, le conseil municipal, par délibération du 28 mai 1999, a sélectionné des chemins ruraux, dans le cadre de la mise en œuvre du Plan Départemental des itinéraires de Promenades et de randonnées (PDIPR). Le PDIPR a pour but de :

- préserver le patrimoine des sentiers et des chemins ruraux
- promouvoir la pratique de la randonnée
- assurer la pérennité des itinéraires
- garantir la qualité des circuits inscrits

Deux structures avec le camping le « Couspeau » et l'auberge du Grand bois permettent d'accueillir et d'héberger les visiteurs.

La Commune compte également 6 à 7 gîtes et 1 chambre d'hôtes.

Annuellement, en période estivale, Le Poët Célarde organise une fête votive.

La population atteint jusqu'à 600 habitants au plus haut de la saison estivale.

5- L'activité agricole

Selon les données issues du RGA de 2000, il existe sur la commune 5 exploitations agricoles dont 4 professionnelles (elles étaient au nombre de 20, il y a 20 ans).

La superficie agricole utile communale est de 459 ha dont 416 ha sont utilisés par les exploitations. L'agriculture est caractérisée par la polyculture (189 ha pour les terres labourables dont 52 ha pour les céréales).

Par l'utilisation de l'espace et le nombre d'actifs, l'agriculture reste la principale activité économique sur la commune.

L'importance de la superficie toujours en herbe (225 ha) a permis le développement de l'élevage des bovins avec 60 têtes et celui des brebis (128 têtes).

L'élevage des volailles est très développé (environ 15 000 volailles). Certains ateliers de production peuvent relever de la réglementation sur les ICPE auxquels s'applique l'article L112-3 du code rural.

Le zonage des terres agricoles a été repris au plus près de l'activité exercée par les agriculteurs.

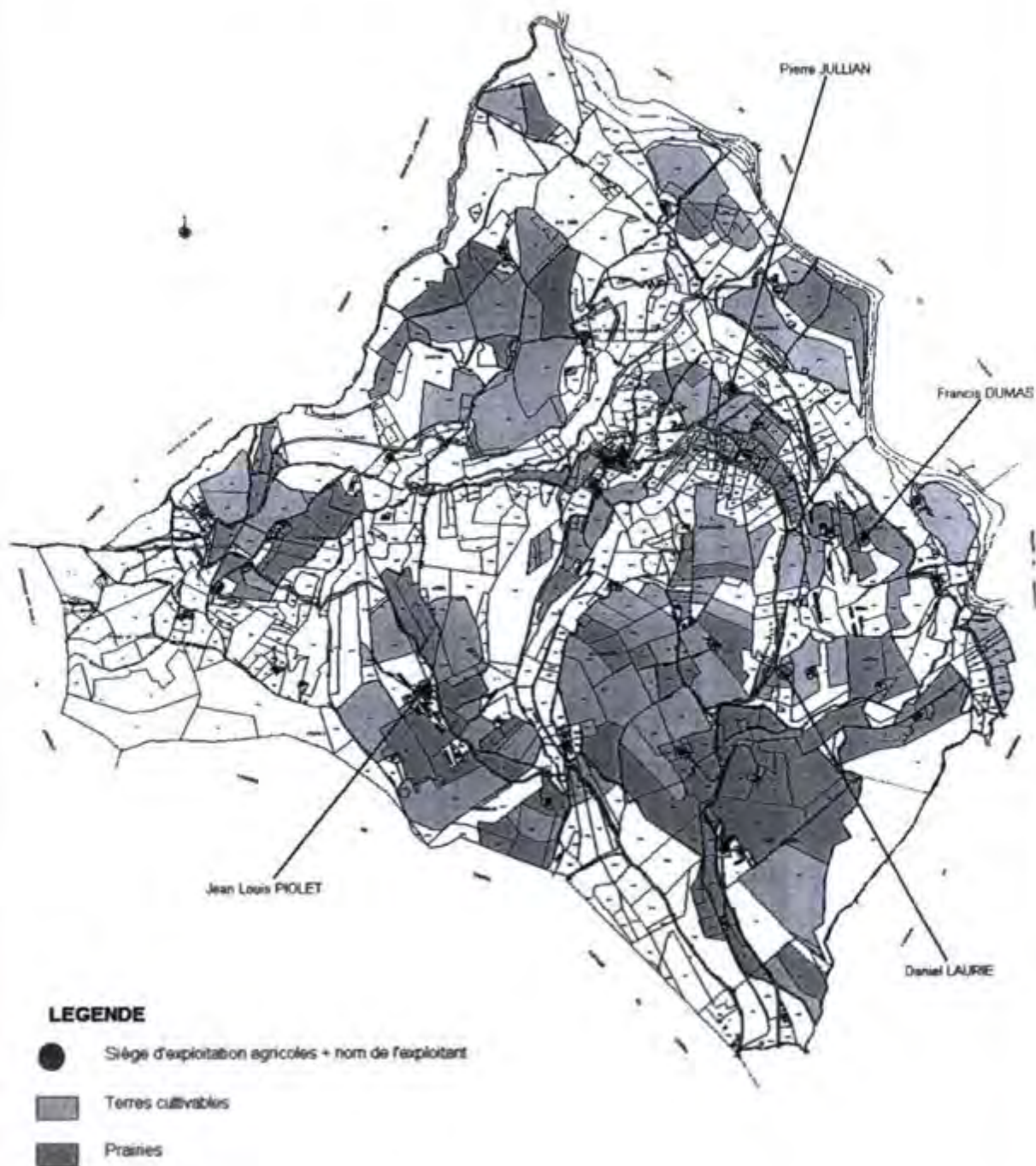
Les parcelles plates, d'un seul tenant, bien adaptées à la culture du fourrage et des céréales, denrées nécessaires à l'alimentation des élevages présents dans le secteur ont été préservées (unité culturelle fourragère).

URBANIS CESAER - MARS 2007

COMMUNE DE POËT CELARD

PLU

ACTIVITE AGRICOLE ET LOCALISATION DES EXPLOITATIONS



6 - Les perspectives d'un développement économique endogène

L'ouverture d'une zone d'activité est envisagée notamment dans le cadre intercommunal et en lien avec le choix d'un développement de l'ensemble du territoire et l'implantation de zones d'activité multi site. Ce concept de développement induit la création d'une capacité d'accueil en plusieurs point permettant un aménagement cohérent et équilibré, un maillage harmonieux et une meilleure répartition et complémentarité économique. POET CELARD fait l'objet d'un programme d'implantation future.



Par ailleurs, la CCVD expérimente un concept expérimental à Eure, qui pourrait être reproduit sur d'autres communes et qui vise à accueillir de l'activité, non polluante et bruyante, un village d'habitations, des espaces naturels et de détente, des activités culturelles.

Le PLU a été un moment fort de réflexion pour accueillir une opération du même type et mixée de l'activité, du logement, des déplacements doux et une zone de détente et de loisir. Le choix s'était porté sur une zone plane à proximité du Roubion, sa faune, sa flore et desservi par la départementale.

Une étude de compatibilité de la future zone avec la loi montagne a été réalisée.

Compte tenu d'une part de l'impact sur l'activité agricole et en vertu de la protection contre les risques naturels (inondation du Roubion), le choix de la localisation de cette zone a été reconsidéré et une autre implantation a été envisagée ailleurs sur le canton.

Exemple du site expérimental sur la commune de Eure



Le Poët Celard Enjeux du territoire

PLU - Juillet 2009

LEGENDE

-  Collecteur EU
-  Centralité renforcée, densification de l'habitat
-  Urbanisation moyennement dense
-  zone de loisirs
-  zone agricole préservée
-  zone Naturelle
-  Espaces boisés classés
-  Protection Monument Historique Rayon 500m
-  Monument historique

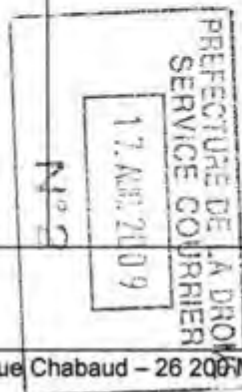
URBANIS
17 rue Chabaud - 26200 MONTELIMAR

www.urbanis.fr - frederique.dittmar@urbanis.fr

Echelle : 1 / 15000

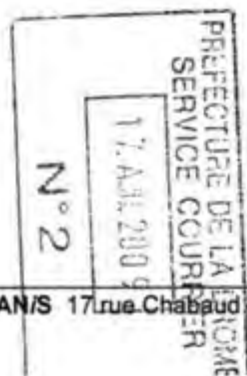
Synthèse du diagnostic

	Atouts	Menaces/ contraintes
Environnement Paysage	<ul style="list-style-type: none"> - Un paysage de moyenne montagne avec de très belles et lointaines perspectives depuis le centre bourg sur la vallée agricole, - D'un point de vue du Grand Paysage, les entités paysagères (les fermes, les entités boisées et les terres agricoles) sont imbriquées les unes aux autres - Le noyau ancien perché sur son éperon rocheux ressort du paysage - Quelques éléments remarquables: alignements de platanes, masses végétales qui créent des coupures et rythme le paysage, anciennes bâtisses de caractère, cimetière protestant, ... - Cadre bucolique avec un paysage vallonné occupé par des terres agricoles et des boisements, - La ripysilve du Roubion et son environnement proche 	<ul style="list-style-type: none"> - Protection de l'environnement avec les <i>Zones Naturelles Faunistiques et Floristiques (ZNIEFF) de type 1 au niveau du Bois de Vache (EBC)</i>: ce secteur est classé en zone Naturelle dans le PLU. - Préservation des boisements avec la mise en place d'<i>Espaces Boisés Classés</i> - Un <i>espace fonctionnel</i> présentant un fort intérêt écologique a été répertorié le long du Roubion - La commune soumise à <i>la loi Montagne</i> qui préconise une urbanisation en continuité des hameaux



Les risques naturels		<ul style="list-style-type: none"> - Les risques naturels : le risque inondation avec le Roubion. - Concernant les glissements de terrains, il conviendra de ne pas rendre constructibles les zones cartographiées dans le PLU. - Aléas feu de forêt
Urbanisation	<ul style="list-style-type: none"> - Fermes isolées qui témoignent de l'activité agricole. 	<ul style="list-style-type: none"> - Cet habitat dispersé n'est pas sans poser de problème avec les principes édictés par la loi Montagne et l'acheminement des réseaux.
Patrimoine architectural	<ul style="list-style-type: none"> - Le château de Saint André qui est classé à l'inventaire des Monuments Historiques. - Le village dans son ensemble avec son église, les calades empierrées, le lavoir, le temple. - Le patrimoine archéologique : les zones sont à l'étude 	Des mesures conservatoires qui ont stoppé le développement de POET
Réseaux	<ul style="list-style-type: none"> - La commune est dotée d'un réseau d'eau potable de capacité suffisante pour accueillir de nouveaux arrivants. Il n'y a plus de captage sur la commune. - Concernant l'assainissement collectif : la capacité de la station d'épuration est prévue pour 400 équivalents habitants. 	<ul style="list-style-type: none"> - Les études réalisées sur la commune montrent une inaptitude des sols à l'assainissement autonome.

<p>Les données socio éco</p>	<ul style="list-style-type: none"> - La population se stabilise. - Concernant l'économie : <ul style="list-style-type: none"> ▪ les agriculteurs sont bien représentés fortement orientés vers l'aviculture. ▪ une proportion d'employés supérieure à la moyenne, une forte proportion des retraités. <p>L'ouverture d'une zone d'activités dans le cadre de l'intercommunalité permettra de créer un pôle d'emplois sur la commune à l'échelle du canton de Bourdeaux et d'accueillir de jeunes ménages.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - La population vieillie, - Le parc des logements est essentiellement composé de résidences secondaires. Il s'agira par le biais du PLU de favoriser la production de logement locatif en lien avec le PLH existant. <p>- Trouver une zone d'implantation adaptée au futur projet et dans le respect des contraintes réglementaires</p>
<p>Tourisme</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Forte potentialité de la commune qui offre un cadre très agréable. 	



4 - Synthèse, choix et orientation du PLU

Le présent chapitre du rapport de présentation a pour objectifs :

- D'expliquer les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable,
- D'exposer les motifs de la délimitation des zones et des règles qui y sont applicables

Le contexte communal:

POET se caractérise par de vastes espaces naturels et agricoles : Les espaces naturels boisés qui couvrent le bois de vache pour une part, les versants raides, les terres labourables d'autre part, les zones inondables le long du Roubion, la loi montagne ne laissent pas de très grandes latitudes autres que celles déjà existantes pour ce qui est de l'implantation de l'habitat.

POET CELARD est par ailleurs une commune touristique classée en zone de montagne, un site remarquable (Son château).

De fait elle est confrontée à de nombreuses contradictions du point de vue de l'utilisation du sol :

- implantation de nouvelles zones d'habitat,
- protection de son agriculture de moyenne montagne
- protection du grand paysage,
- protection du patrimoine
- développement économique
- développement touristique.

Les secteurs à risques (glissement de terrain) ainsi que la carte d'aptitude des sols vient également hypothéquer un certain nombre de terrains sur lesquels, compte tenu de la perméabilité trop faible, la pente trop importante ou la présence de substratum induré à faible profondeur, aucune construction ne peut plus être autorisée. L'ensemble du territoire est maintenu en assainissement autonome individuel. Sur les secteurs défavorables à l'assainissement autonome, seules des filières contraignantes pourraient être prescrites (filtre à sable vertical drainé ou filtre compact avec rejet dans le milieu hydraulique superficiel ou en tranchées d'infiltration). Les dispositifs nécessitant un rejet dans le milieu hydraulique superficiel ne pourront être mis en œuvre que dans le cadre de réhabilitation.

Le PLU est le résultat d'un arbitrage fin tenant compte de la vocation des sols, du niveau d'équipement de la communes et des principaux enjeux identifiés à POËT CELARD partagés au sein des différentes commissions thématiques et municipales conduites tout au long de l'élaboration du PLU.

Les enjeux identifiés localement et partagés:

- Au regard de la construction et du patrimoine, les enjeux sont multiples. La commune souhaite initier une réelle dynamique d'accueil. Elle est confrontée à la concurrence résidence principale / résidence secondaire

La gestion de cette réalité conduit la commune à développer une offre foncière qui permette de répondre à la demande permanente et de façon diversifiée en cohérence directe avec le PLH existant sur le territoire.

Au regard de l'offre foncière, la commune fait l'héritage d'un POS qui présente au moment de la révision du PLU un résiduel dans des micro secteurs (zones NB) qui en raison de l'inaptitude des sols à l'assainissement autonome ne peuvent pas être maintenues au PLU.

- Au plan touristique, la commune souhaite préserver son offre de qualité et ne pas favoriser la multiplication de structures d'hébergement sur le site. La politique communale vise à favoriser cette activité tout en essayant d'en maîtriser le développement et les conséquences (fréquentation, réseau, préservation du site). La commune a conscience qu'une sur fréquentation conduirait à une dégradation du site et de l'ambiance générale sur la commune.

- Bien qu'une réelle inquiétude persiste concernant sa pérennité, la commune souhaite que le PLU permette à l'activité agricole traditionnelle de s'exercer dans de bonnes conditions. L'enjeu est à la fois d'un point de vue strictement économique mais aussi sur un plan identitaire et paysager.

- Enfin et de manière indirecte, le PLU a été un moment fort de réflexion et d'échanges vis-à-vis du volet économique sur le canton de Bourdeaux et la nécessaire création d'un pôle d'activités répondant aux attentes et besoins d'artisans locaux, ainsi que le développement / soutien de l'artisanat d'art.

Bien que le PLU ne traduise pas directement cet enjeu, la commune de POET s'est très fortement positionnée en faveur de la création d'une zone d'activité permettant à quelques familles de s'installer ou de rester dans le canton pour y exercer leur activité.

Traduction graphique et réglementaire

Le zonage est le résultat à la fois d'un projet de développement communal et de la prise en compte de l'ensemble de ces contraintes présentes sur la commune. Dans ce cadre, la commune a cherché à définir un projet de PLU cohérent entre :

- différents enjeux de développement
- la préservation de son identité, de son environnement naturel avec une attention toute particulière par rapport à la protection de son patrimoine naturel et bâti.
- l'offre foncière préexistante au PLU.

POET pourrait ainsi atteindre 200 habitants permanents (5% de croissance annuelle sur une base estimée à 127 habitants au recensement INSEE provisoire de 2004) d'ici 10 ans.

Elle souhaite répondre à la demande de nombreux jeunes ménages de façon diversifiée sans toutefois développer un urbanisme diffus sur son territoire en contradiction avec son réseau d'équipement, l'environnement, l'agriculture, le paysage et son activité touristique.

A ce titre le zonage proposé à travers le PLU vise à contenir le développement autour du centre bourg et en utilisant le potentiel bâti existant diffus. L'ensemble du PLU s'est fait à l'économie par le biais de réajustements et de recherche de cohérences par rapport à de petites zones bâties et notamment la suppression d'un cône d'in constructibilité au centre village. La commune souhaite globalement renforcer la centralité du POET et l'animation commerciale par l'implantation dans un deuxième temps d'un petit commerce de proximité

Le zonage propose également d'utiliser les dents creuses.

→ Centre village

Confortation du centre bourg par l'instauration de deux zones AU dans le prolongement du vieux village (Zone UA centre qui englobe le vieux village et respecte son caractère architectural), dans laquelle une certaine densification est recherchée. Un bâti d'une densité plus importante qu'en zone UB pourra s'implanter selon une logique spatiale en concordance avec l'existant et visant à en renforcer sa centralité. Une étude d'aménagement a été confiée au CAUE ; Les deux zones AU s'urbaniseront sous forme d'opérations d'ensemble et selon les principes d'aménagement joint dans le document « orientations d'aménagement ».

Les grands principes suivants ont été retenus :

L'objectif poursuivi par la délimitation de ces deux zones AU est une densification du centre village et la production d'une offre locative à destination de jeunes ménages.

Zone1 AUo

La zone AU1 dont le projet sera porté par la commune devrait accueillir deux logements locatif de type 3 ou 4 ayant pour objectif d'accueillir de jeunes ménages sur la commune et aussi un petit commerce de proximité.

Le scénario retenu par la commune est celui de la forme dynamique insufflée par la coquille d'escargot, dont le point central part du château, se déroule logiquement en englobant le bâti du village et continu son élan le long et en surplomb de la parcelle, sur le chemin rural existant. Le développement périphérique au village de cette trame organique générant la forme urbaine, propose en plan une continuité logique de l'existant.

Le gabarit des logement pourra être de R+1 et combles maximum afin d'assurer la transition avec l'existant. Des possibilités de demi niveau pourront être examinée afin de rappeler l'aménagement des terrasses, phénomène récurrent dans le village

Les façades principales seront orientées Est Ouest compte tenu du fait que l'ensoleillement de la façade Ouest est rapidement masqué par la château. Le chemin rural est conservé dans son état existant. Les habitations seront en accès direct depuis le chemin rural. Les aires de stationnement privatives et couvertes se feront par le haut de la parcelle.

Des variantes peuvent être examinées en réalisant les aires de stationnement en mi niveaux depuis la rue sous le toit des logements. L'organisation générale sera à l'envers. On accèdera par le toit pour descendre dans l'habitation. Le rez de chaussée se trouvera alors en accès direct au niveau du verger.

Zone 2AUo

La zone AU2 est une opération greffe en aval de l'opération communale et pourra accueillir une quinzaine de lots en accession selon une opération d'aménagement d'ensemble.

Deux cônes de vue ont été dessinés sur le plan de zonage. Il s'agit des principaux cônes de vue sur le village et son château perché, qu'il était indispensable de préserver pour garder au site la force de son caractère.

A l'intérieur de ces cônes de vue, toute construction est interdite.

Le maintien d'une petite zone Uba au sud du village vers le cimetière qui pourra accueillir une ou deux constructions nouvelles, d'une certaine densité pour prolonger le village.

Le maintien et l'extension limitée de zone UB sur des sites peu perçus et qui sont déjà partiellement urbanisés ; Il en découle un zonage discontinu, qui s'étend sur plusieurs quartiers différents. Environ 3 + 15 possibilités de constructions existeront dans ce secteur. Une rupture naturelle entre la zone UA et UB a volontairement été recherchée pour éviter une continuité urbaine qui paraissait préjudiciable en vertu de la forme urbaine traditionnelle en escargot de POËT.

Ces deux secteurs présentent l'intérêt d'être proche du centre et donc de le conforter sans valeur et exposition paysagère particulière.

Enfin un secteur pourra accueillir quelques constructions supplémentaires.

Un zonage Uba est proposé:

- Le secteur de Magnat pourrait supporter un bâti nouveau (petit déploiement de la constructibilité) et venir conforter ce petit hameau.



La suppression des zones NB et NA diffuses sur le territoire

Afin d'éviter tout mitage du paysage préservé de la commune, les zones NB sont supprimées du PLU.

Une zone AUf :

Une zone AU non desservie par les réseaux qui constitue une réserve foncière à proximité du village. Elle pourra accueillir à terme des constructions d'une certaine densité, qui permettront de diversifier l'habitat (petits collectifs et locatifs).

Zone A:

Les zones agricoles ont été délimitées selon des limites naturelles et physiques (talus, ruisseaux, chemins) et ont fait l'objet d'un repérage précis de l'utilisation des sols par les agriculteurs de la commune. Certaines parcelles agricoles inexploitablees ont été reclassées en zone N. D'autres inexploitées à l'heure actuelle sont maintenues en zone agricole compte tenu de leur potentiel agronomique.

Quatre exploitations sont recensées sur la commune. Ailleurs, d'important corps de ferme structure le paysage. A ce titre, il serait particulièrement dommageable d'appauvrir le paysage agricole et de le noyer dans un mitage. Le zonage A permet le maintien de l'activité agricole dans les meilleures conditions. Les anciennes zones NB sont supprimées du PLU et restituées à l'agriculture, ainsi qu'une ancienne zone destinée à l'activité, qui compte tenu de son potentiel agronomique est restituée à l'activité agricole.

La mobilisation du bâti ancien

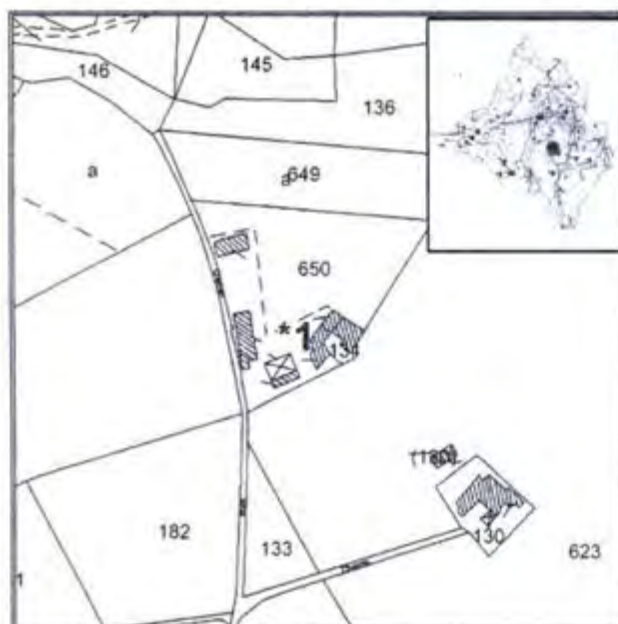
Il existe sur POET un patrimoine rural et agricole, souvent inadapté à la mécanisation de l'agriculture qui constitue un potentiel de développement de logements sans occasionner de mitage ou de consommation foncière nouvelle (présence de friches agricoles et question de leur devenir).

Par la mobilisation d'un patrimoine bâti agricole existant, délaissé et diffus sur le territoire:

En zone agricole, il a été effectué un repérage des bâtiments agricoles relevant de l'article L 123 – 3 -1 qui en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, pourront faire l'objet d'un changement de destination et d'un aménagement, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole.

Le repérage a été l'occasion de vérifier que cette autorisation de changement de destination ne viendrait pas entraver le travail des agriculteurs et créer des difficultés pour l'activité agricole pratiquée. Certaines bâtisses, présentant les critères nécessaires en matière de qualité patrimoniales n'ont pas pour autant été retenues en raison de leur localisation au cœur ou à proximité d'un siège d'exploitation. La règle de réciprocité par rapport aux bâtiments d'élevage a également été mise en avant pour ne pas autoriser de changement de destination de bâtiments jugés trop près.

L'indice ★ (étoile) apposé sur les propriétés bâties cadastrées permet de les localiser sur le zonage



1 Quartier le Savel : Propriété Martin



2 Quartier le Savel : Propriété Rialhe

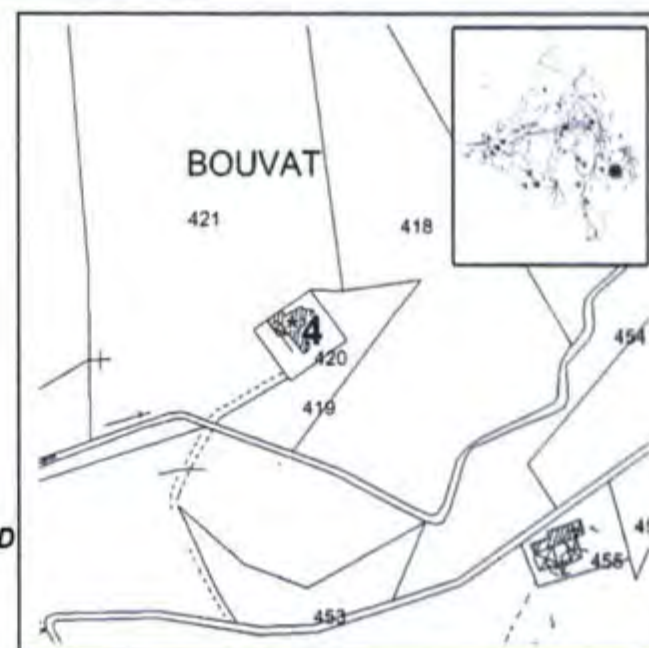




3 Quartier Saint André : Propriété Laurie A



4 Quartier Boudonne : Propriété Laurie D

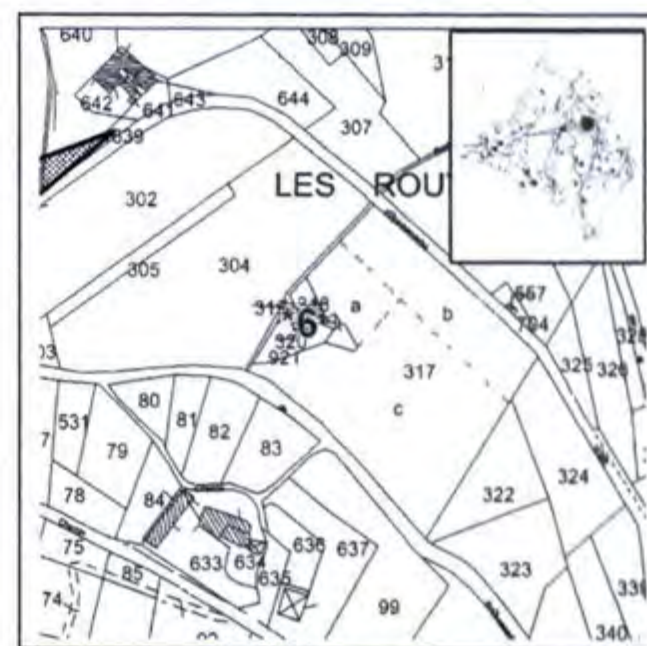




5 Quartier Les Bertrands : Propriété Jullian

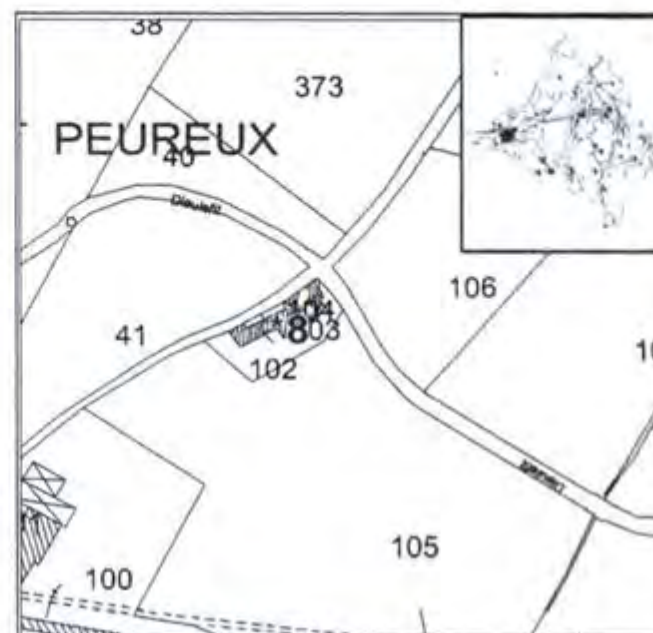


6 Quartier les Routes : Propriété Laurie D





7 Quartier Bellevue : Propriété Laurie D

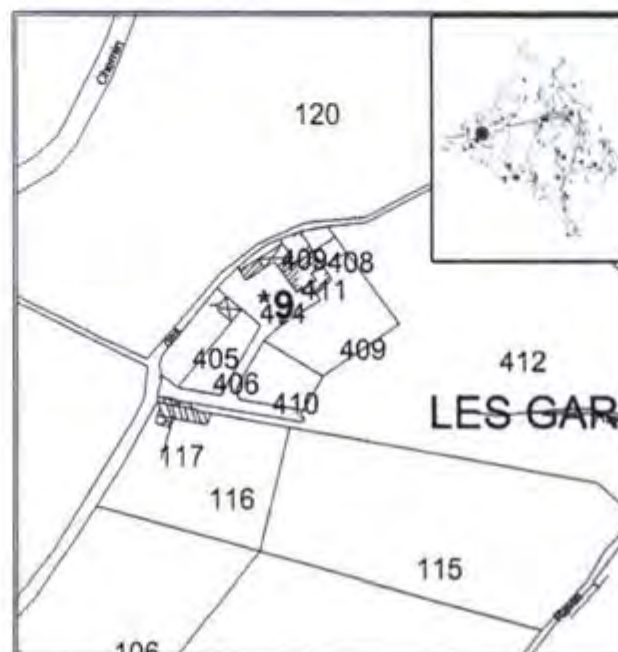


8 Quartier les Gardons : Propriété Mallet





9 Quartier les Gardons : Propriété Bompard



Zone Ut:

La commune connaît une fréquentation estivale importante et une demande d'hébergement de visiteurs et de vacanciers. On dénombre la présence d'un camping plutôt bien intégré, dans un environnement naturel. Cette hôtellerie de plein air constitue une ressource d'hébergement essentielle dans ce secteur. POET offre un cadre agréable pour les nombreux adeptes du tourisme vert et de pleine nature, des randonneurs, des touristes de divers horizons géographiques et sociaux.

Dans son PLU, la commune entérine l'existant mais ne souhaite pas développer une offre nouvelle pour ne pas nuire au paysage et en cohérence avec le niveau d'équipement de la commune. L'enjeu est d'afficher un tourisme vert et favoriser un accueil à taille humaine en lien avec l'image de la commune et ce secteur du département de manière plus général (tourisme vert). Le règlement permet une gestion de l'existant ainsi que la réalisation d'équipements de loisirs nécessaires au fonctionnement de l'accueil sans création de capacité supplémentaires.

Le site de Grand Bois, qui comprend une auberge et un camping, non raccordé à l'assainissement collectif, est classé en zone Nt (zone naturelle dans laquelle un accueil touristique est existant et autorisé).

Zone N

Les choix communaux liés à la préservation de l'identité et du patrimoine paysager de la commune se traduisent au zonage par la préservation des espaces boisés et ZNIEFF :

- du bois quartier Notre Dame particulièrement perçu depuis la RD 328 et la RD 328b
- du grand bois quartier Saint André, répertorié parmi les ZNIEFF
- le bois près de Lombard et Peureux, en forte pente
- plusieurs bois qui présentent soit une grande valeur du fait de la qualité des arbres (superbes chênes au Colombier et aux Bertrand) soit pour leur rôle dans le paysage (vers le village et quartier des routes)

Le PLU a permis également le repérage de nombreuses tombes et cimetières protestants localisés au plan de zonage.

Prise en compte du risque :

Les zones de glissement de terrain sont répertoriées sur le plan de zonage par une trame spécifique. La constructibilité n'est pas autorisée sur ces secteurs.

Quatrième partie : incidence du PLU**1 - Le PLU et la préservation de l'agriculture**

Les zones agricoles actuellement exploitées sont globalement préservées sur l'ensemble de la commune notamment

Les secteurs qui sont inscrits en AU sont issus du déclassement de secteurs classés NAa dans le précédent POS.

La vocation agricole de la plaine de Tourrasson, le plateau des Goix et le secteur de Notre Dame jusqu'à Saint André sont confirmés.

Un repérage des sièges d'exploitation a été effectué pour s'assurer que l'activité agricole est pérennisée et que le zonage du PLU ne vient pas compromettre l'activité agricole exercée.

2 - Le PLU et la préservation des paysages et espaces naturels

L'ensemble des zones N et anciennes zones ND est maintenu au PLU dans un souci de préservation des espaces de protection de sites naturels et ZNIEFF identifiés sur la commune.

Les zones boisées couvrant les reliefs de la commune et qui constituent une composante essentielle à la fois du paysage, de la protection de l'environnement (biodiversité à préserver) et contre l'érosion sont maintenues en zone de site et espaces boisés. Il s'agit:

- du bois quartier Notre Dame très perçu depuis la RD 328 et la RD 328b
- du grand bois Quartier Saint André, répertorié parmi les ZNIEFF
- le bois quartier Lombard et Peureux en forte pente
- plusieurs entités boisées de qualité, chênes du Colombier et aux Bertrands, vers le village et quartier des Routes.

La protection de l'environnement est renforcée en particulier sur les berges du Roubion et le long du Ravin de Lovier, tous les classés en espaces naturels couverts d'EBC.

Les zones d'habitat diffus, y compris celles dans des secteurs non bâtis sont supprimées au PLU et restituées au secteur d'activité agricole.

3 - Le PLU et les équipements

Les zones U sont équipées (eau, électricité, assainissement). Les secteurs non équipés notamment en matière d'assainissement ont été intégrés au PLU dans une zone AU. Dans l'immédiat et compte tenu des systèmes préconisés par les études des sols, l'assainissement autonome est autorisé sous réserve d'être réalisé en conformité à la réglementation actuelle et ne pas constituer de risques de dégradation des ressources naturelles de la commune.

Enfin, le dispositif de lit filtrant drainé ne sera autorisé qu'à titre exceptionnel pour une parcelle ou lorsqu'il s'agit de réhabilitation.

ZONES	SURFACES
Ua	1,47 Ha
UB	2,70 Ha
UBa	2,07 Ha
Ut	9,7 Ha
1 AUo	0,87 Ha
2 AUo	0,86 Ha
AUf	0,41 Ha
A	387 Ha
Nt	3,321 Ha