

# Plan Local d'Urbanisme

## Commune du POËT

Hautes-Alpes

### Modification n°2 du PLU

### Reclassement de la zone AU1x des Grandes Blâches

- 10. Rapport de présentation
- 20. Projet d'Aménagement et de Développement Durables
- 30. Orientations d'Aménagement et de Programmation
- 40. Règlement et documents graphiques
- 50. Annexes
  - 51. Annexes sanitaires
  - 52. Emplacements réservés
  - 53. Servitudes
  - 54. Risques
  - 55. Exploitations agricoles
  - 56. Droit de Préemption Urbain
  - 57. Autres éléments d'information

#### PLU initial

Approuvé le : 15 Février 2010  
Modification simplifiée n°1 (MS1) du : 22 Mars 2014  
Révision allégée n°1 (RA1) du : 11 Septembre 2015  
Modification simplifiée n°2 (MS2) du : 19 Mai 2017  
Déclaration de Projet & Mise en Compatibilité du PLU (DP&MEC1) du : 26 Juillet 2019  
Modification n°1 (M1) du : 12 Octobre 2021

#### Modification n°2

Approuvée par délibération du conseil municipal du :  
26 Juin 2023



Georges PAPEGAY, Maire





---

# Sommaire

LES ORIENTATIONS GENERALES RELATIVES A L'AMENAGEMENT.....	1
LES SECTEURS D'AMENAGEMENT .....	3
Secteurs et conditions de réalisation .....	3
1 - Zone AU1a de Fontaine Petite.....	5
2 - Zone U2x des Grandes Blâches.....	7
3 - Zone AUpv de Grande & Petite Sainte Anne .....	15

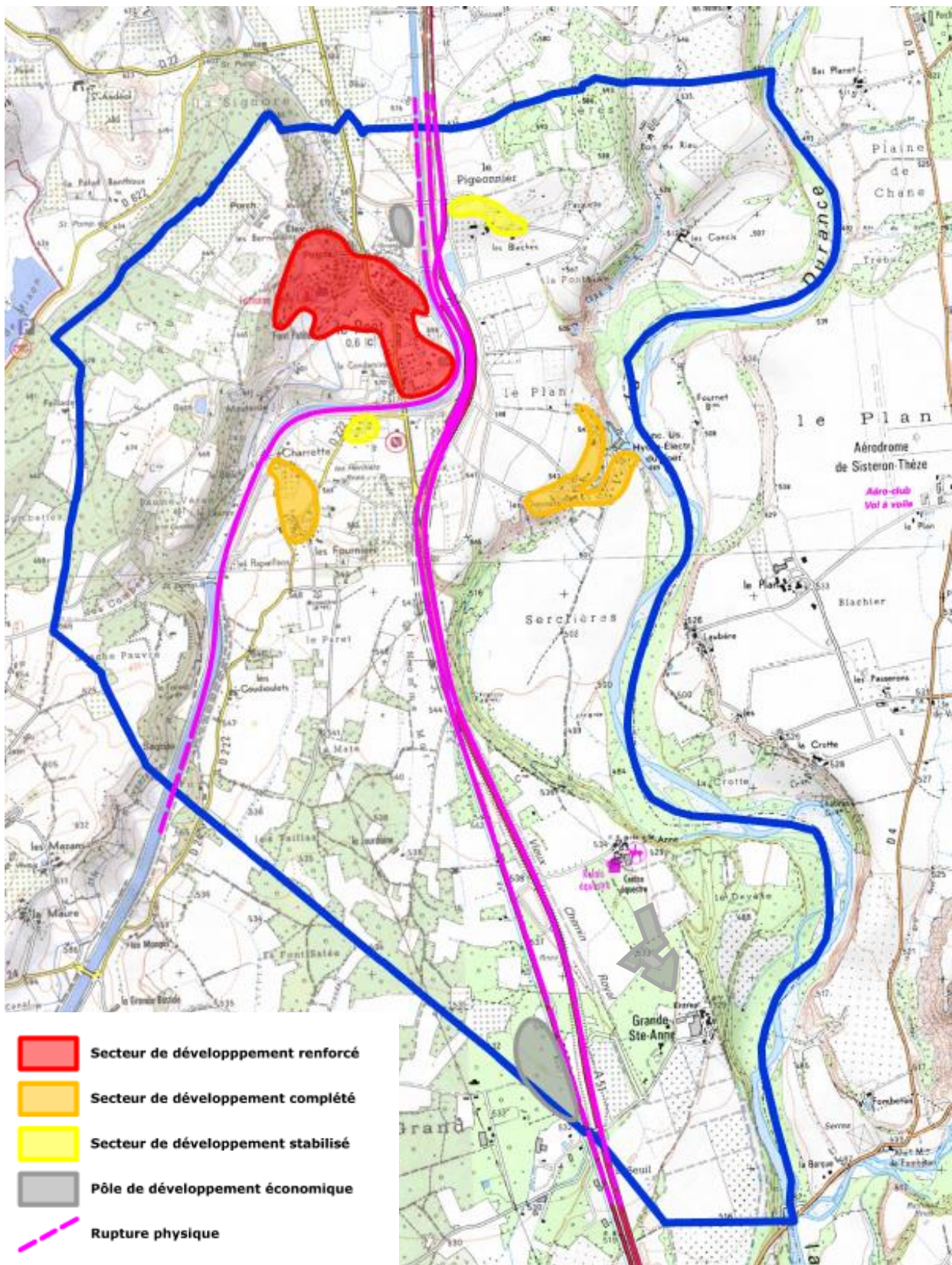
---

**Rappel** : les autorisations d'urbanisme (permis d'aménager, permis de construire, non opposition à déclarations préalables) doivent être compatibles avec les présentes orientations d'aménagement.

Les schémas d'aménagement indiquent des intentions et des orientations mais n'indiquent pas la position exacte des voiries ou des constructions.

---

## Projet de développement de la commune du Poët



---

# Les orientations générales relatives à l'aménagement

1

Il n'y a pas de bouleversement des grandes orientations relatives à l'aménagement par rapport au PLU initial. Les secteurs dédiés au développement sont seulement plus "resserrés" et densifiés.

Les grandes orientations spatiales du PLU consistent à :

- développer l'urbanisation en privilégiant le village et conforter les activités économiques dans les secteurs déjà urbanisés ou à urbaniser du PLU initial
- limiter dans la mesure du possible la consommation des terres agricoles
- préserver les espaces naturels tant pour leur valeur environnementale que pour les paysages.

**L'urbanisation** est :

- renforcée au Village (utilisation des dents creuse et extensions déjà prévues mais plus limitées) tant pour l'habitat que les équipements collectifs et les activités économiques,
- contenue ailleurs, permettant une légère évolution des hameaux, plus restreinte qu'au PLU initial,
- confortée, sans extension, dans les secteurs d'activités économiques, à l'exception du secteur de Grande & Petite Ste Anne destiné à la production d'énergie renouvelable photovoltaïque (parc solaire) comme prévu dans le PLU Initial (zone Npe déclassée en zone AU<sub>pv</sub>).

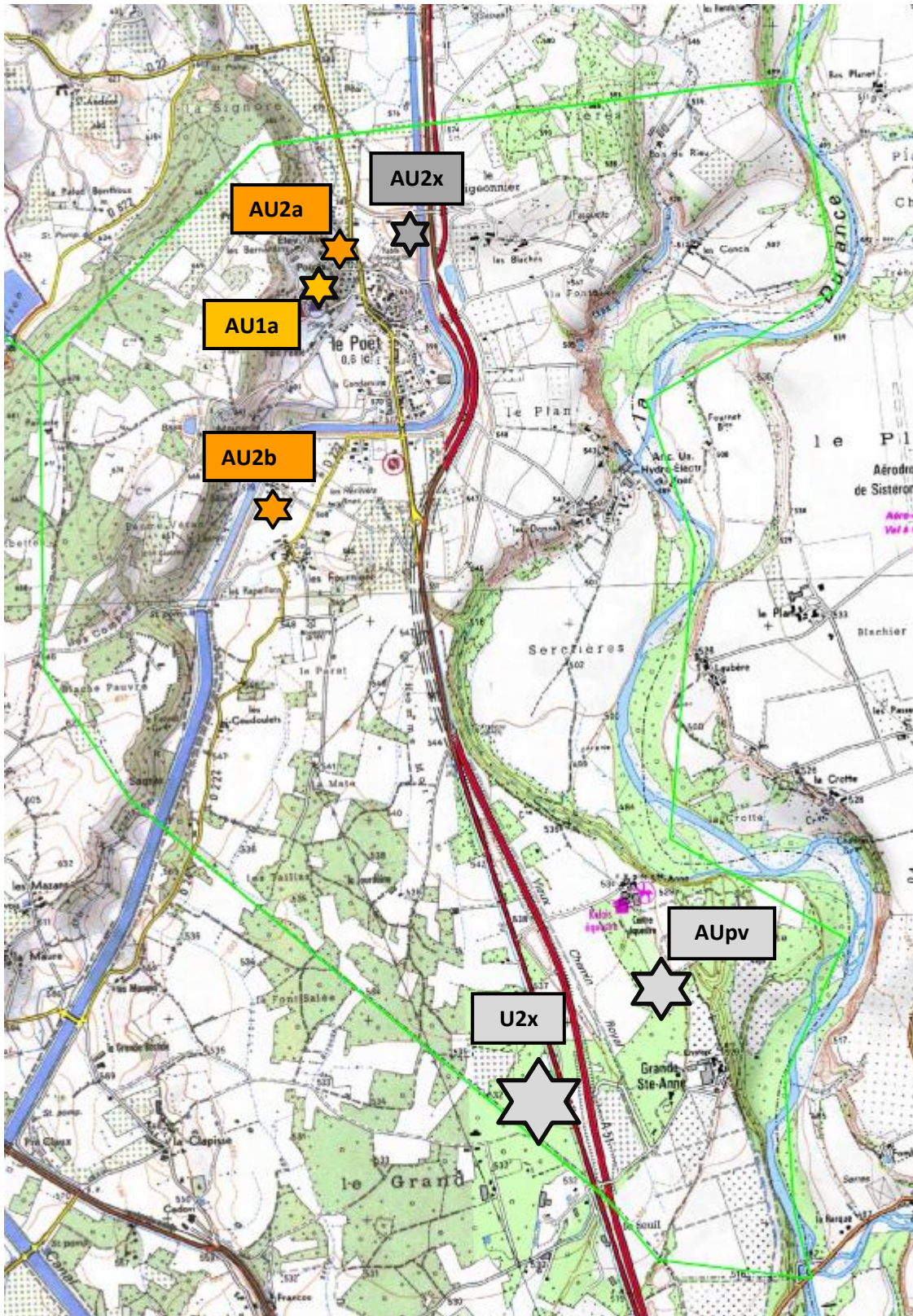
La préservation de **l'agriculture** est mise en œuvre par :

- l'éloignement, autant que possible, des zones d'urbanisation par rapport aux exploitations
- une approche fine des bâtiments agricoles en fonction des usages actuels et des besoins futurs

La protection des **espaces naturels** est assurée par :

- un zonage le plus continu possible des zones naturelles
- le gel des constructions dans la zone naturelle
- le respect des continuités écologiques

## Localisation des zones à urbaniser



## Secteurs et conditions de réalisation

Les zones concernées sont les suivantes :

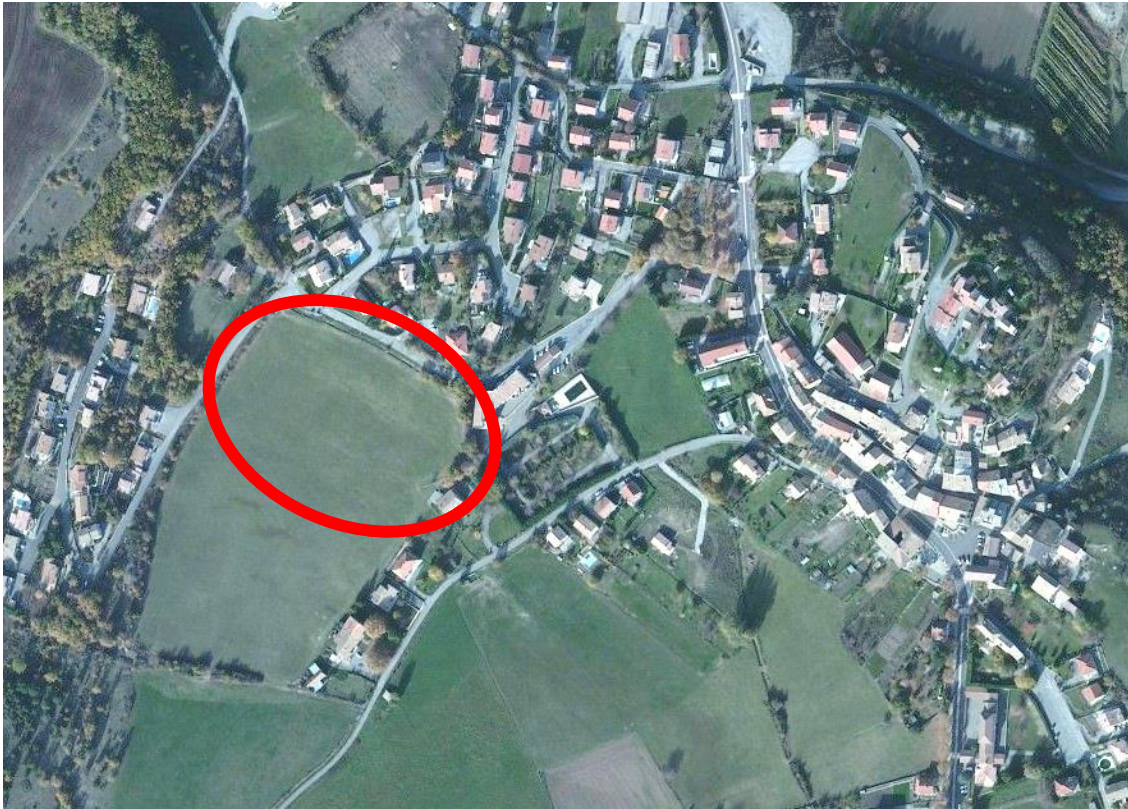
- la zone AU1a : zone de développement de l'habitat au village, à Fontaine Petite
- la zone U2x, secteur des Grandes Blâches (zone d'activités économiques)
- la zone AUpv : zone de production d'énergie renouvelable, solaire photovoltaïque (parc solaire)

Trois autres zones sont prévues mais leur ouverture à l'urbanisation est conditionnée à une modification ou une révision du PLU. Elles ne font donc pas l'objet d'orientations d'aménagement particulières

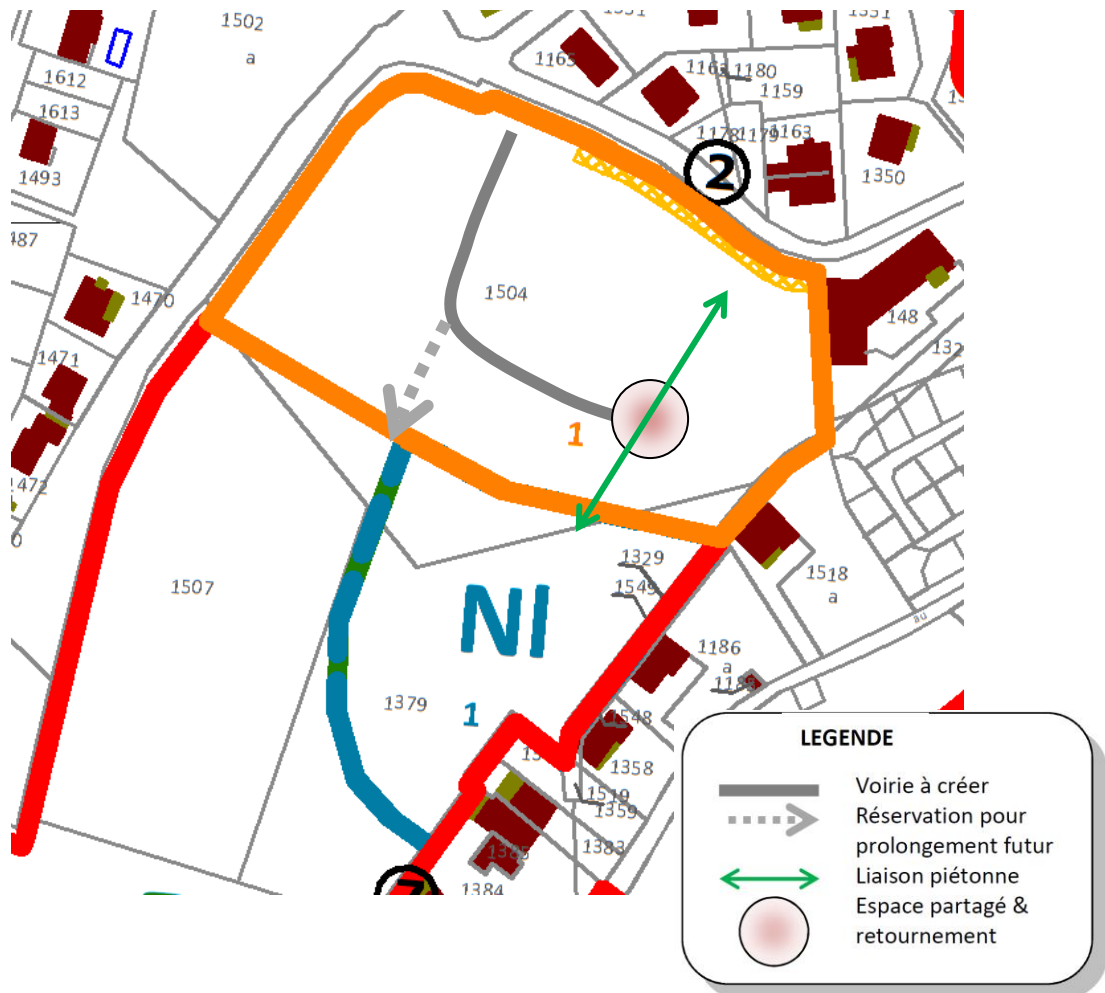
- la zone AU2a : zone de développement futur de l'habitat au village
- la zone AU2b : zone de développement futur de l'habitat périphérique
- la zone AU2x : zone de développement économique futur

A noter que des secteurs classés en AU au PLU initial ont été reclassés en U du fait de la réalisation des conditions préalables à l'urbanisation.

Tous les secteurs AU1 doivent faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble (lotissement, permis groupé, AFU, ZAC) portant sur la totalité de la surface du secteur concerné.



Source BING



# 1 - Zone AU1a de Fontaine Petite

(Cf. illustration en face)

La zone concernée correspond à une partie d'une zone de même appellation du PLU initial.

En continuité du village et des zones pavillonnaires, la zone AU1a est à vocation d'habitat.

Cette zone avait été étudiée dans le cadre du Programme d'Aménagement Solidaire du Laragnais mais la dimension de l'opération excédait les besoins de la Commune.

Elle a donc été réduite de 3,4 ha à 1,5 ha. La partie initialement prévue en jardin commun a été reclassée en zone NI (loisirs).



*Etude "Agir en ville"*

Les principes d'aménagement ne sont pas bouleversés mais sont adaptés à la nouvelle dimension de la zone.

Les constructions qui s'y implanteront seront du type habitat individuel, pavillonnaire de préférence groupé ou de micro-collectifs.

La zone AU1a est raccordable aux réseaux d'eau potable, d'assainissement et d'EDF. Ces réseaux sont situés à l'extérieur de la zone mais à proximité immédiate.

La zone sera desservie par une voirie interne raccordée, de préférence au nord, sur les voies communales. Cette voie doit pouvoir être prolongée vers le Sud pour un éventuel développement futur de l'urbanisation. Une placette sera réalisée avec une double fonction d'espace partagé et de retournement.

La gestion des eaux pluviales utilisera la zone NI contiguë.

Un accès piéton à la zone NI doit également être prévu.

A l'exception des ouvrages techniques et constructions nécessaires aux services publics ou fonctionnement de la zone, les usages du sol sont soumis à condition préalable d'opération d'aménagement d'ensemble (lotissement, permis groupé, AFU, ZAC) portant sur la totalité de la zone. Cette opération doit comporter au moins 30% de logements aidés (en location et/ou en accession à la propriété)



Sources : D'après IGN Géoportail 2018 - La zone d'activités des Grandes Blâches en cours d'aménagement

---

## 2 - Zone U2x des Grandes Blâches

(Cf. illustration en face)

### **Le contexte et la problématique**

La zone U2x des Blâches ou Grandes Blâches correspond au reclassement de la zone AU1x après la modification n°2 du PLU (M2PLU). Sa superficie de 9,6 ha est inchangée et correspond à celle inscrite au PLU approuvé en 2015.

Située en bordure de RD 1085, route à grande circulation, la zone a fait l'objet en 2006 d'une étude d'entrée de ville conformément à l'application de l'article L.111-8 du Code de l'Urbanisme.

L'aménagement de la zone AU1x, suite au permis d'aménager obtenu en 2010, a tenu compte de cette étude. Aujourd'hui la zone ayant été aménagée, le reclassement de la zone AU1x en U2x amène à traduire dans le règlement et la présente OAP modifiés à la fois les orientations de l'étude de 2006, celles de l'autorisation de défrichement obtenue en 2019 ainsi que plusieurs orientations complémentaires de type architecturales et paysagère propres à la zone.

Ces orientations complètent les dispositions environnementales et paysagères opposables (reportées sur les documents graphiques règlementaires) et définissent plusieurs principes concernant l'aspect architectural des constructions de la zone. Elles sont destinées à l'intégration du projet dans le site, l'architecture envisageable en zone U2x (vocation industrielle, d'entrepôt de logistique, commerce de gros...) ne pouvant être de même qualité que celle initialement prévue pour des constructions tertiaires à plus forte valeur ajoutée.

### **Les orientations**

Ces orientations sont complémentaires des prescriptions portées au règlement de la zone U2x.

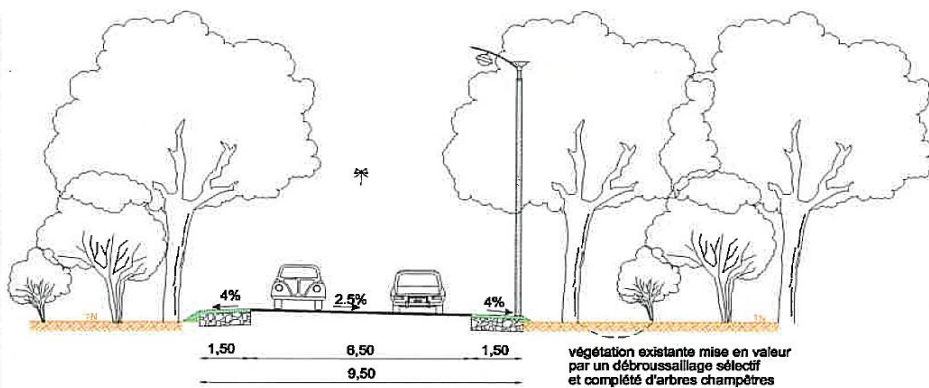
*"Il est possible de faire de la qualité en raisonnant les coûts et en favorisant un travail de conception en amont : ajuster la taille de la voirie, faire des accotements enherbés, jouer sur le mobilier urbain, préserver des arbres existants, réglementer l'implantation des bâtis et du stationnement, etc..."*

Parole d'acteur immobilier en zones d'activités économiques



**Maintenir Les boisements interférant visuellement avec la RD 1085 (écran visuel) et situés sur les lots Est.** L'entretien se fera annuellement par débroussaillage sélectif (conserver les plus beaux sujets (chênaie blanche) et plantations complémentaires d'arbres d'essences locales ou champêtres) afin de conserver une transparence visuelle (pas de "mur" végétal) et de prendre en compte les risques d'incendie. L'enherbement, lorsqu'il existe est à de type prairie rustique.

Cette disposition fait l'objet d'une servitude de protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

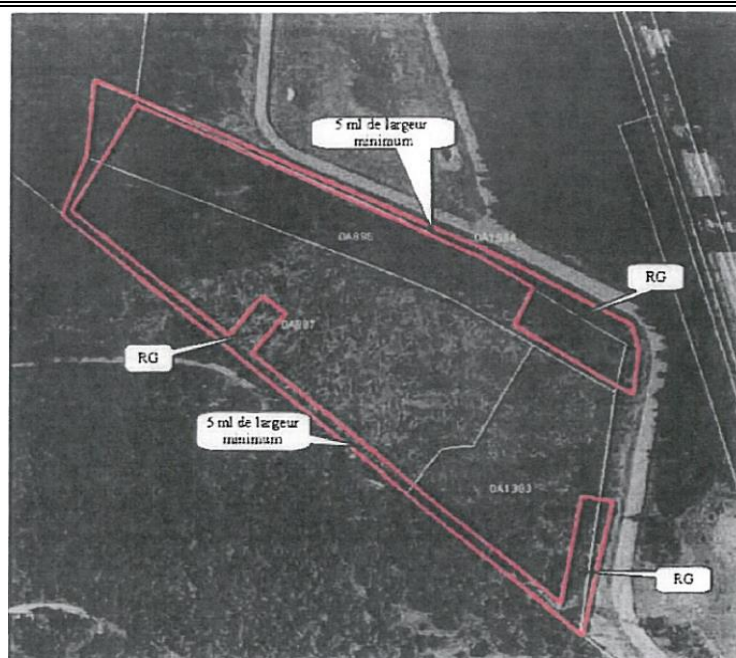


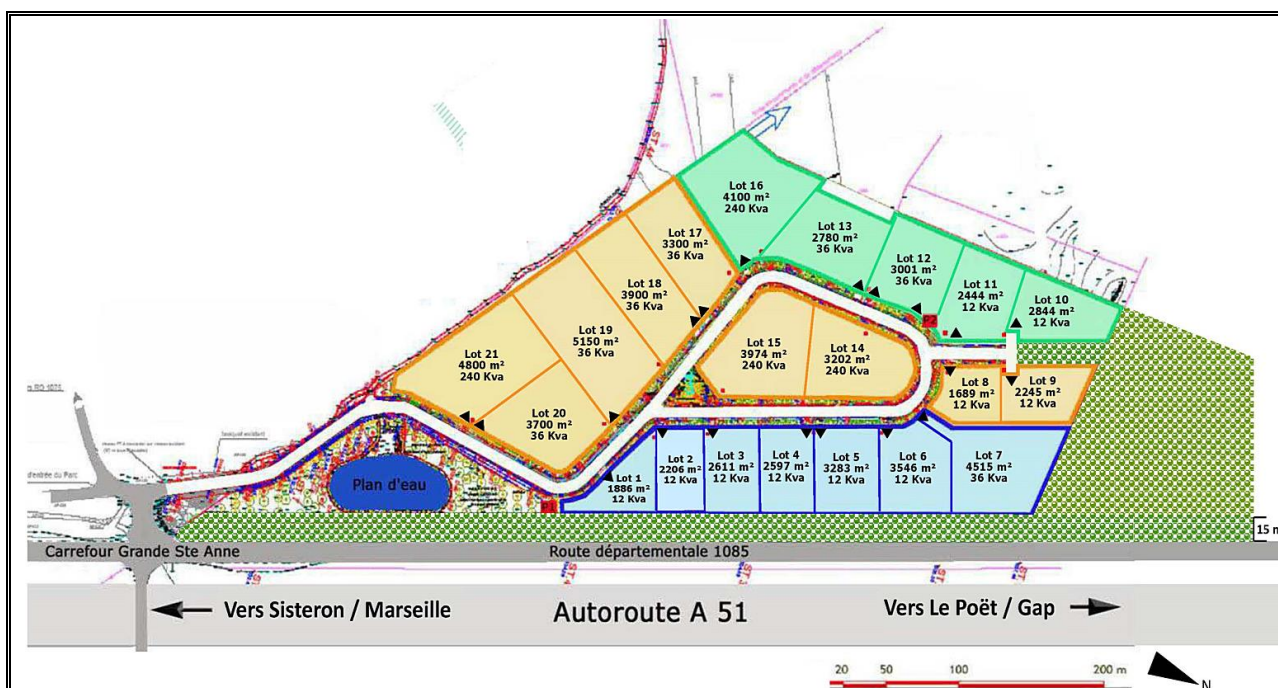
Orientations concernant le traitement végétal de la zone - Extrait de l'étude de faisabilité DDE, 2006

Suite à l'autorisation de défrichement obtenue en Juin 2019 (arrêté préfectoral), **instauration d'une réserve boisée (zone à préserver) sur environ 3.825 m<sup>2</sup>, d'au moins 5 m d'épaisseur en périphérie des 6 lots situés au Sud de la zone d'activités, entrées de lots (côté Nord) exceptées.**

Préservation des chênes et des stations à Rosa galica (RG)

Cette disposition fait l'objet d'une servitude de protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.





Plan du lotissement d'activités (commercialisé)

Une bande enherbée et plantée, non imperméabilisée, est prévue (existante) entre la voirie interne et les lots (côté entrées de lots) avec noue de récupération des eaux pluviales et de ruissellement.



Principe d'implantation des constructions et des clôtures par rapport à la voie de desserte (10 m de l'axe de la voie) mis en oeuvre dans la zone via le permis d'aménager de 2010, repris dans le PLU ( zone AU1x). **Cette règle est supprimée pour permettre la densification des lots.**





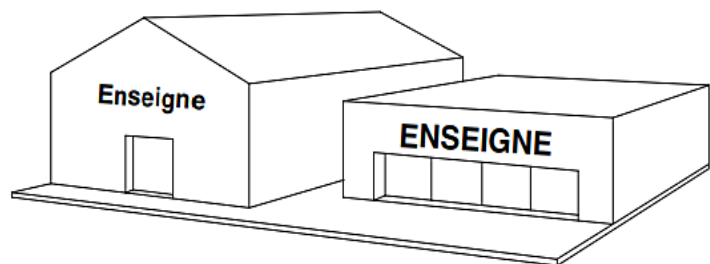
Les différentes façades d'un bâtiment doivent avoir un aspect qualitatif homogène. Cependant, les façades principales, en premier plan (entrées de lots), sont à soigner davantage (visuellement plus attractives).

- Les façades enduites blanches sont à proscrire, **préférer des enduits chauds et soutenus.**
- **Les bardages de bois ou l'usage de pierre naturelle** sont à privilégier pour l'intégration des constructions dans le site.
- **Les autres types de bardages** (que bois) **sont admis** avec des teintes naturelles (ci-dessous, éléments de revêtement de façade en terre cuite).

Les façades principales forment un ensemble cohérent et attractif. **Les éléments techniques saillants en façades exposées sont habillés** avec des matériaux de mêmes types afin qu'ils soient **masqués**.



Les enseignes et informations liées à l'activité sont apposées sur les façades (façade principale, en premier plan visuel),...



... ou en entrées de lots, sur les clôtures ou totems prévus à cet effet.

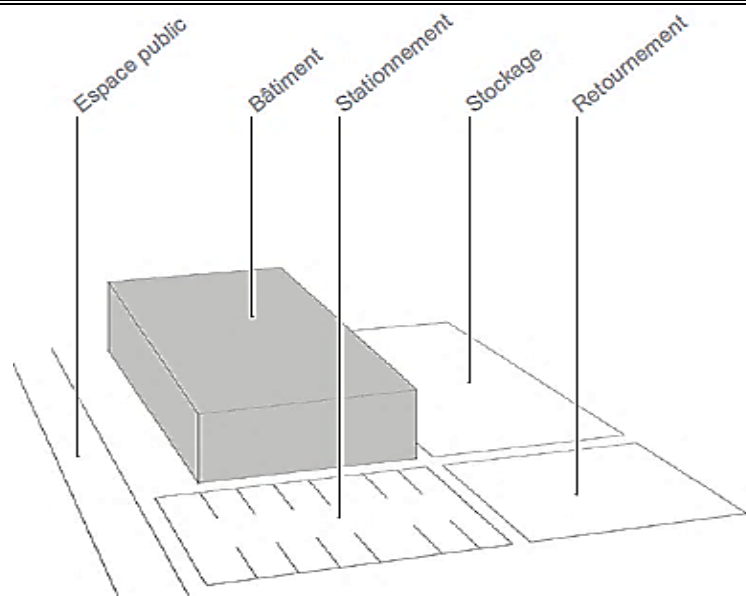




L'activité génère des besoins en surfaces extérieures peu valorisantes (stockages, citernes, installations diverses). **Ces espaces logistiques seront délimités et différenciés des espaces d'accueil du public et de stationnement.** Les accès aux bâtiments et cheminements sont clairement identifiés et définis par un traitement homogène et continu de matériaux, revêtements de sol ou par un accompagnement végétal linéaire (bande enherbée, haie basse,...).

**Les espaces de stockage/dépôt seront situés à l'arrière des bâtiments d'activité afin d'être masqués.**

A défaut, ils doivent être protégés par un écran bâti (clôture ou couverture) ou végétal (notamment pour les lots Est, à double exposition : RD 1085 et voirie de desserte interne).



Lorsque la surface imperméabilisée est supérieure à 50 % de la surface de l'unité foncière, les eaux de surface doivent être retenues sur l'unité foncière et faire l'objet d'une gestion à la parcelle avant de rejoindre le réseau collecteur des eaux pluviales (trop-plein). Une étude hydraulique spécifique devra être réalisée.

**Dans tous les cas, les surfaces éco-aménageables ou non imperméabilisées ne doivent pas être inférieures à 35% de la surface de l'unité foncière.**

Ci-contre, aire de stationnement perméable en *Evergreen*.

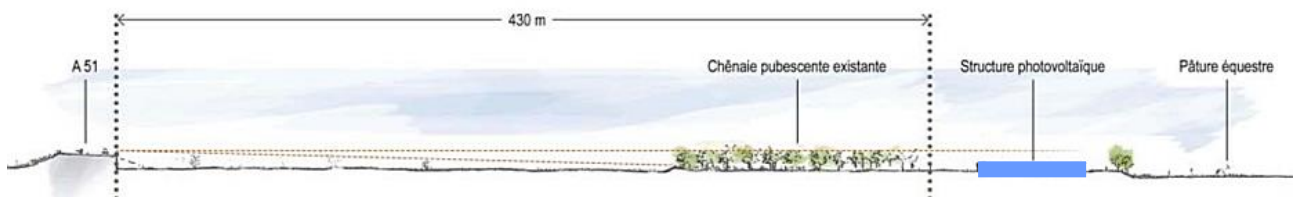
Les aires de stationnement seront plantées ou délimitées par des haies vives d'essences locales mélangées.

Les clôtures ajourées devront être doublées d'une haie végétale d'essences locales mélangées d'une hauteur maximale de de 2m. Les clôtures (mais pas les haies) pourront dépasser cette hauteur uniquement pour des motifs de sécurité.



**Les clôtures doivent permettre le passage de la faune sauvage.** Une pose à 30 cm au-dessus du sol ou des passages libres d'au moins 0,20 x 0,20 m au niveau du sol et tous les 10 à 15 mètres linéaires de clôture seront ménagés.

## ORIENTATION D'AMENAGEMENT ZONE AU<sub>pv</sub>



### IMPLANTATION DU PROJET DE PARC SOLAIRE – Coupe transversale de principe

(Sources : Solairedirect – étude d'impact 2018)

---

## 3 - Zone AU<sub>pv</sub> de Grande & Petite Sainte Anne

(Cf. illustration en face)

La zone AU<sub>pv</sub> correspond à une partie (environ 4,7 ha) de la zone Npe (7,27 ha) du PLU initial approuvé en février 2010 (zone Naturelle à vocation de développement des énergies renouvelables). Cette zone a été déclassée en zone à urbaniser (AU<sub>pv</sub>) à l'occasion de la présente Déclaration de Projet emportant mise en compatibilité du PLU afin de permettre la réalisation du projet de parc solaire photovoltaïque même avec du défrichage.

La présente orientation d'aménagement définit quelques principes d'aménagement de zone et précautions afin de permettre une meilleure intégration du projet dans le site. Ces orientations sont complémentaires des prescriptions portées au règlement de la zone AU<sub>pv</sub>. Il s'agit de :

- Procéder à un aménagement d'ensemble de la zone (opération d'un seul tenant),
- Respecter de la trame parcellaire agricole et arborée (haies ou bosquets conservés ou reconstitués),
- Maintenir des boisements interférant visuellement avec l'autoroute (écran visuel),
- Préserver les abords des fermes existantes et de leur cadre paysager en ménageant un espace tampon entre celles-ci et la zone AU<sub>pv</sub>,
- Aménager un/des accès adaptés au projet à partir du réseau de chemins existants (Chemin Royal), en cohérence avec la trame parcellaire,
- Préserver les espèces floristiques caractéristiques et protégées (chênaie blanche, Gagées)
- Prendre en compte le risque incendie (feux de forêt),