

Plan Local d'Urbanisme

Commune de JAUSIERS

Alpes de Haute-Provence

Modification n°2 du PLU

Evolution du zonage et règlement pour l'extension de la Maison de Pays

- 10. Rapport de présentation
- 20. Projet d'Aménagement et de Développement Durables
- 30. Orientations d'Aménagement et de Programmation
- 40. Règlement
- 50. Documents graphiques
- 60. Annexes
 - 61. Annexes sanitaires
 - 62. Emplacements réservés
 - 63. Servitudes
 - 64. Risques
 - 65. Exploitations agricoles
 - 66. Droit de Préemption Urbain
 - 67. Autres éléments d'information

PLU initial

Approuvé le : 8 Décembre 2008
Révision simplifiée n°1 : 8 Décembre 2010
Modification simplifiée n°1 : 30 Mars 2010
Modification simplifiée n°2 : 1^{er} Juin 2015
Modification n°1 : 6 Novembre 2017
Modification simplifiée n°3 : 27 Mars 2019
Déclaration de Projet & Mise en compatibilité
du PLU (DPMEC) n°1 : 12 Septembre 2022

Modification n°2

Approuvée par délibération du conseil
municipal du : 28 Juin 2023

Jacques FORTOUL
Maire



Sommaire

LES ORIENTATIONS GENERALES RELATIVES A L'AMENAGEMENT.....	1
LES SECTEURS D'AMENAGEMENT	3
Secteurs et conditions de réalisation	3
Clot de Guenier Nord - Zone AU1, secteurs 1 et 2	4
1. Contexte et état des lieux.....	4
2. Objectifs d'aménagement.....	7
3. Principes d'organisation.....	8
Les Sanières - Zone AU1	9
Centre-Ville - Zone AU2	11
1. Contexte et état des lieux.....	11
2. Objectifs d'aménagement.....	13
3. Principes d'organisation.....	13
Quartier des casernes - Zone AU2.....	14
1. Contexte et état des lieux.....	14
La Murette - Zone AUc	17
Les Nites - Zone AUc.....	17

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.

Les orientations générales relatives à l'aménagement

Ces orientations :

- Modifient et remplacent les orientations correspondantes du PLU approuvé en décembre 2008, révisé le 08/12/2010 (révision simplifiée n°1), modifié le 30/03/2010 (modification simplifiée n°1) concernant :
- Clot de Guenier nord (secteurs 1 & 2, zone AU1),
- Centre-ville (secteur 2, zone AU2).

Les grandes orientations spatiales du PLU consistent à :

- Permettre mais contrôler le développement de l'urbanisation de JAUSIERS et notamment du chef-lieu (centralité), grâce aux moyens mis à disposition par le PLU (emplacements réservés, OAP, règlement, ...) et en privilégiant la mixité des formes d'habitat.
- Limiter l'impact paysager de l'urbanisation notamment.
- Préserver le foncier agricole.
- Définir et préserver les espaces de pleine nature.

L'urbanisation est :

- Concentrée actuellement sur un développement à l'est du chef-lieu, dans la plaine des Magnans (Les Gueniers nord et sud, les Bellarots) qu'il s'agit d'organiser (modification n°1 du PLU).
- Le bourg connaît quelques évolutions dont celle du quartier des Casernes dont la zone AU2 est partiellement réduite au profit de la zone U1. C'est l'objet de la modification n°2 du PLU).

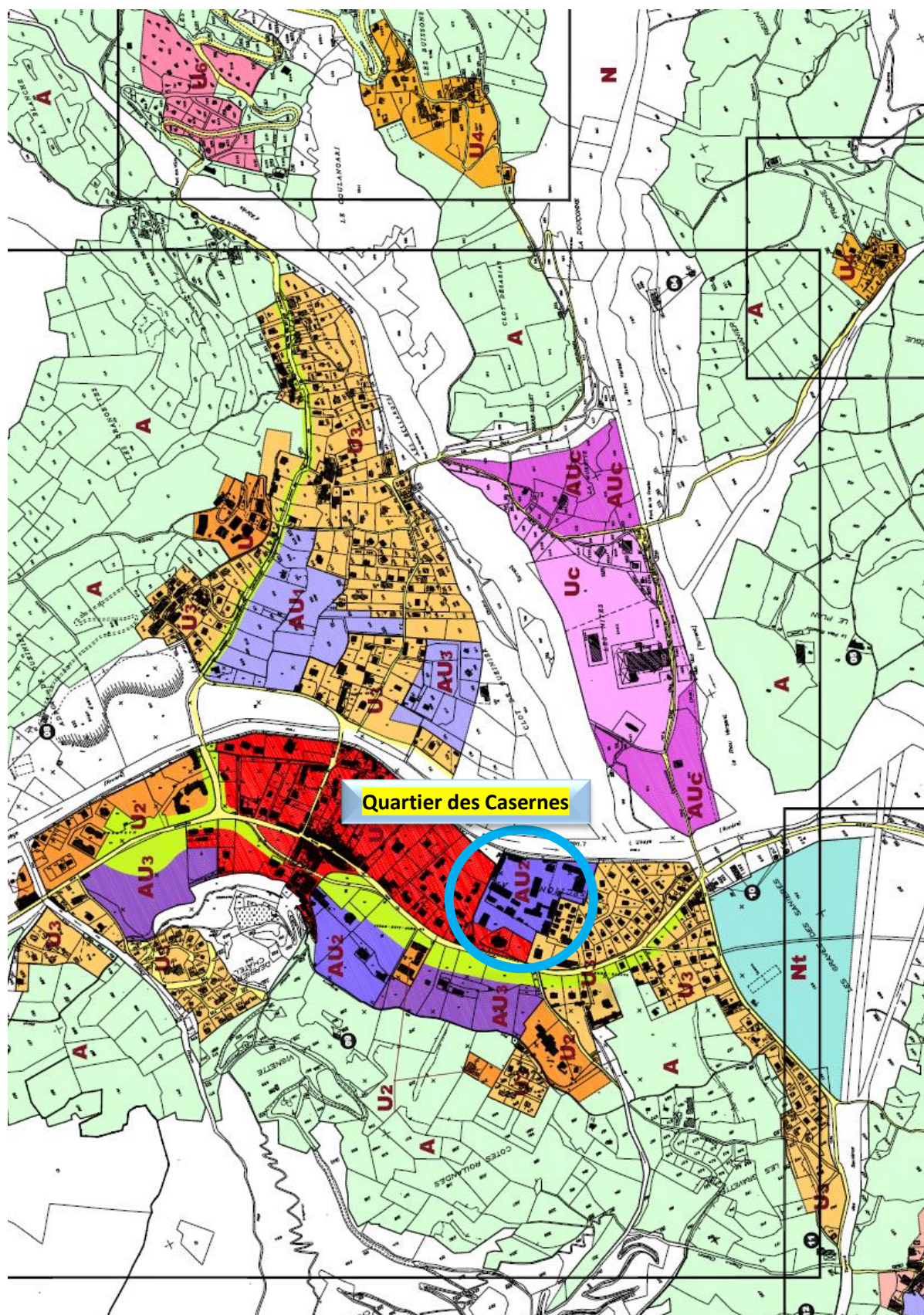
La préservation de **l'agriculture** est mise en œuvre par :

- La préservation des terres agricoles,

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

- Le respect des continuités écologiques,
- La limitation de l'urbanisation,
- Le maintien des espaces boisés.

SITUATION de la zone AU2 modifiée (Base PLU 2008)



Les secteurs d'aménagement

Secteurs et conditions de réalisation

Les secteurs OAP :

N°	Sect.	Localisation	Superficie totale	Superficie disponible (ha)	Surface min. par opération (ha)	Nbre d'opérat° possibles	Nbre min. de logements
	AU1 s-sect. 1&2	Clot de Guenier nord	4,28	4,10	0,30	1 à 13	43
	AU2 s-secteur 2	Centre-Ville	2,3	2,3	NR	1 à 13	NR
	AU1	Les Sanières	4,28	4,28	0,30		54
	AU2	Quartier des Casernes	3,35	3,35	NR		NR
	AUc	Les Murettes	4,57	4,57	NR		
	AUc	Les Nites	3,44	3,44	NR		

En AU1 : Une seule opération d'aménagement d'ensemble portant soit sur la totalité du secteur, soit sur au moins 3.000 m². Le nombre minimum de logements par opération est fixé à un par tranche de 800 m².

Clot de Guenier Nord - Zone AU1, secteurs 1 et 2



1. Contexte et état des lieux

Le secteur concerné par cette OAP se situe face à Jausiers-centre, en rive gauche de l'Ubaye.

Caractérisé par une urbanisation plus ou moins récente de maisons individuelles avec jardin, extension de noyaux urbains villageois anciens relativement denses mais dont la forme urbaine diffère, le secteur est aujourd'hui facilement raccordable aux réseaux et bien situé par rapport aux services et équipements publics (existants) proposés sur la commune.

Deux secteurs AU1 étaient prévus au PLU de 2008. Ils sont ici modifiés en superficie mais non en qualité. L'urbanisation envisagée demeure en cohérence avec l'urbanisation existante sur le secteur.

Ces secteurs AU1 se composent après modification d'une quinzaine de parcelles d'une superficie d'environ 4,3 ha. Une partie de la zone AU1, "secteur 2" (3 à 4 parcelles) et "secteur 1" (3 parcelles) a été rendue à la zone U3 voisine.

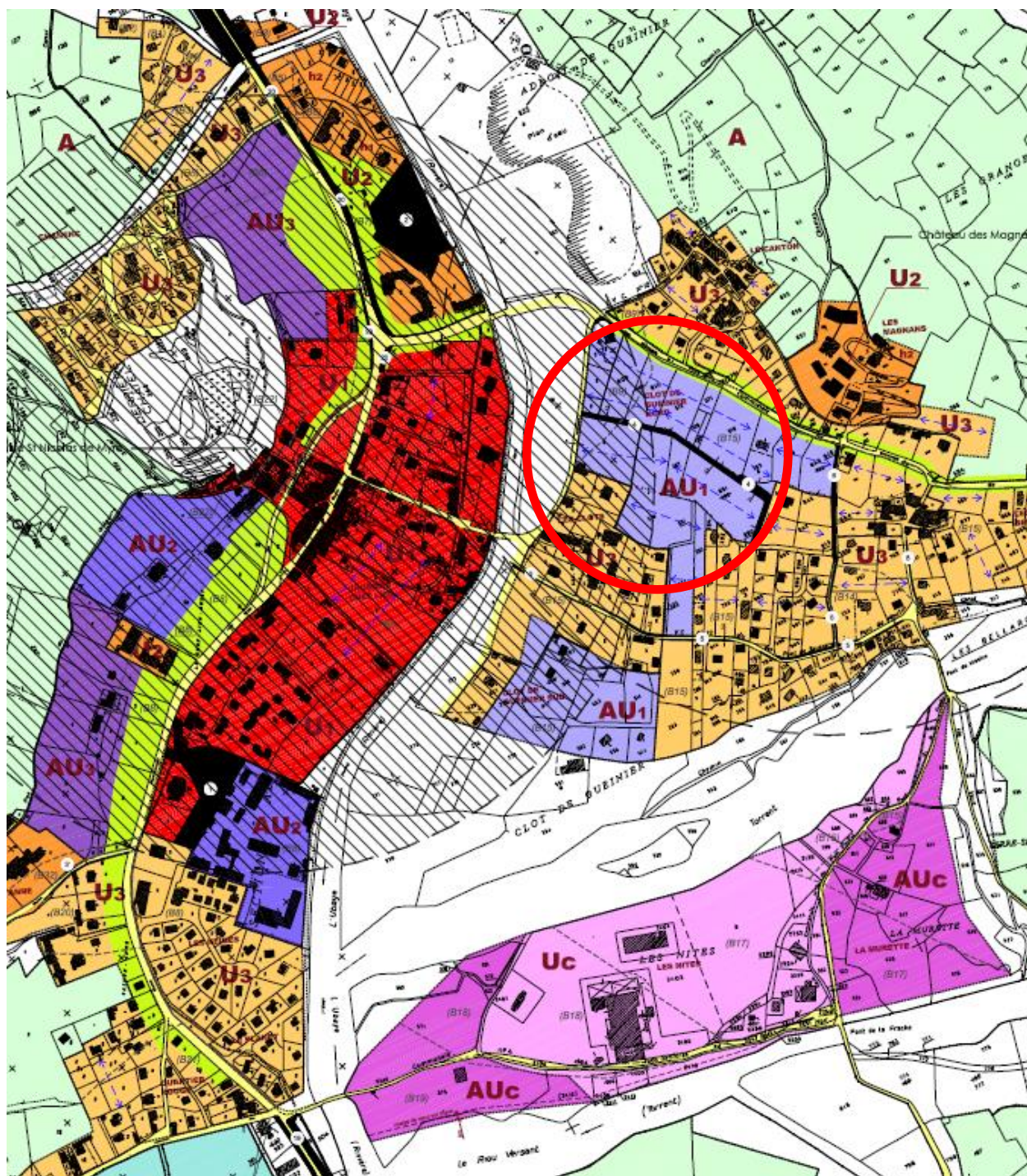
Dans le cadre du PLU de 2008, cette zone AU1 a pour vocation principale (dominante) d'accueillir de l'habitation, dans le cadre d'une opération d'ensemble (Permis d'aménager/lotissement, permis groupé, ZAC...), mais également des activités économiques non nuisantes (hébergement hôtelier, bureaux, commerces) afin d'assurer un minimum de mixité fonctionnelle au quartier.

Toute construction est conditionnée par la viabilisation du secteur. Cet équipement pourra être à l'initiative de la commune ou pris en charge par un aménageur.

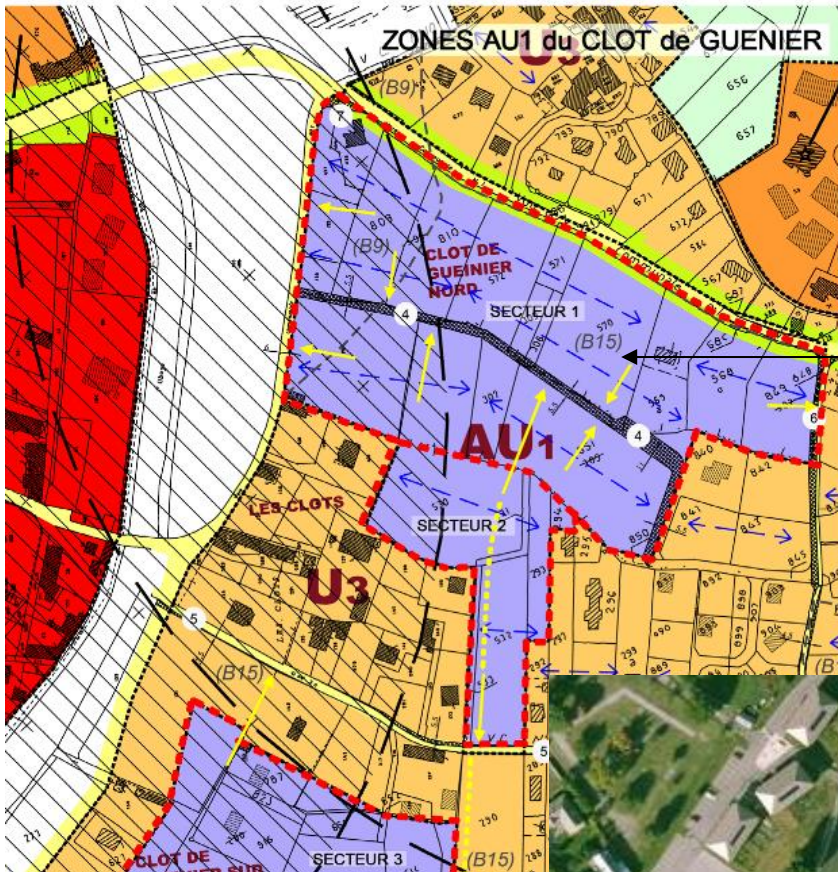
La zone pourra être ouverte à l'urbanisation de façon progressive, par tranches d'une surface d'au moins 3000 m².

La présence de zones U au sud et à l'ouest facilite son urbanisation et son intégration paysagère.

Clot de Guenier Nord



Plan de Situation (avant modification)

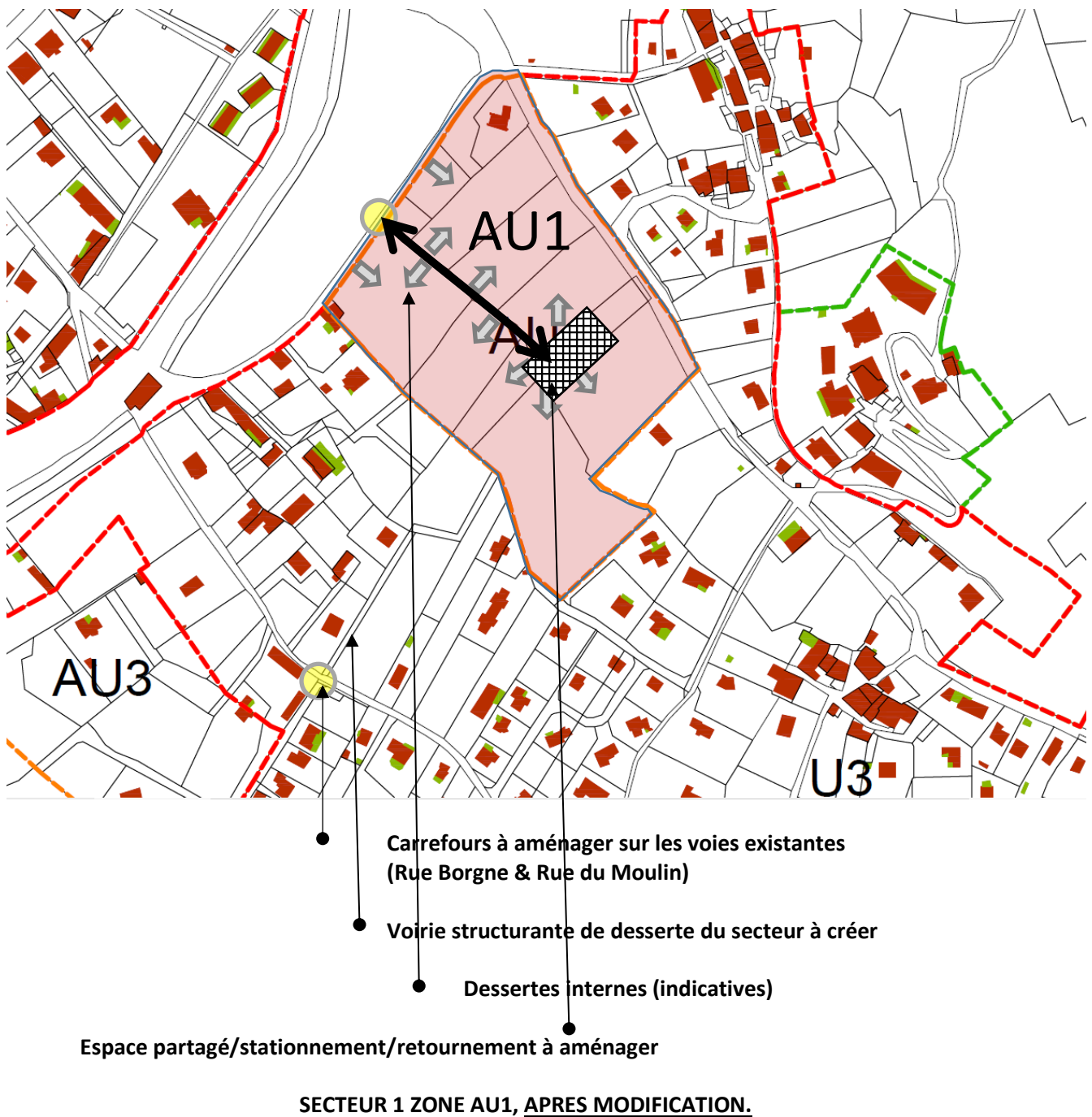


SECTEURS 1 & 2, AU1, AVANT MODIFICATION (en bleu).

LOCALISATION DE LA ZONE AU1



SECTEURS 1 & 2, ZONE AU1, APRES MODIFICATION
(Périmètre modifié en orange & principe de desserte viaire du secteur, en gris)



2. Objectifs d'aménagement

- Prolonger mais restructurer une urbanisation en cours de développement (zone urbaine U3 en périphérie) en assurant une certaine mixité fonctionnelle ;
- Réaliser une ou plusieurs opérations d'ensemble ;
- Rester cohérent avec l'urbanisation alentours (typologie et densité) ;
- Connecter le nouveau secteur aux voies et quartiers connexes (en voiture et à pied)

3. Principes d'organisation

■ Les conditions d'aménagement

Ce secteur modifié AU1 est immédiatement urbanisable. Il nécessite une opération d'ensemble par tranches d'au moins 3000 m².

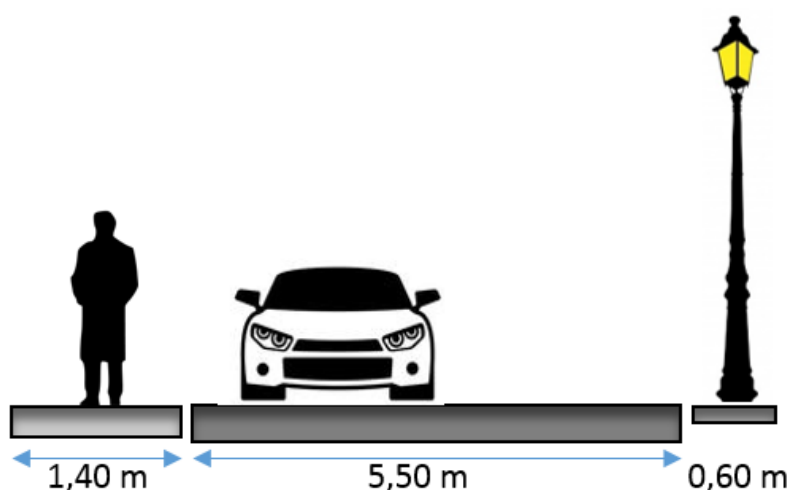
La densité attendue de l'ensemble est d'au moins 12,5 logements à l'hectare, soit au moins 43 logements pour les deux secteurs (hors voirie et espaces partagés).

■ Les accès et cheminements

Une voie de desserte est prévue depuis la rue Borgne, au nord (voie existante sur les berges de l'Ubaye) qui reprend mais modifie (réduction) en partie l'emplacement réservé n°4 prévu au PLU de 2008.

Cette voie aura le gabarit d'une voie structurante secondaire à double sens (environ 5,50 à 6 m de chaussée + 1,40 de trottoir).

Les terrains en bordure de la rue Borgne restent accessibles directement depuis cette voie mais le nombre de sorties sur la rue Borgne pourra être limité par le gestionnaire de la voie pour des raisons de sécurité.



Un espace partagé est également prévu en cœur de secteur. Cet espace commun pourra notamment recevoir les places de stationnement visiteurs et une aire de retournement.

■ Le Paysage

Il s'agit d'un paysage "périurbain" encore relativement agricole mais cerné de constructions, de champs relativement ouverts, partiellement occupé par un habitat diffus de périphérie de village. Le terrain est quasiment plat et ne présente pas de limites visuelles marquées.

Les plantations existantes seront autant que possible conservées ou remplacées.

■ Implantation et morphologie du bâti

L'urbanisation future s'inscrira en continuité de la zone U3 et face au centre ancien de Jausiers séparé par l'Ubaye.

L'habitat pourra être individuel isolé, individuel groupé. Cette forme d'habitat reste en cohérence avec l'urbanisation à proximité tout en permettant une certaine densification urbaine.

Les Sanières - Zone AU1



2

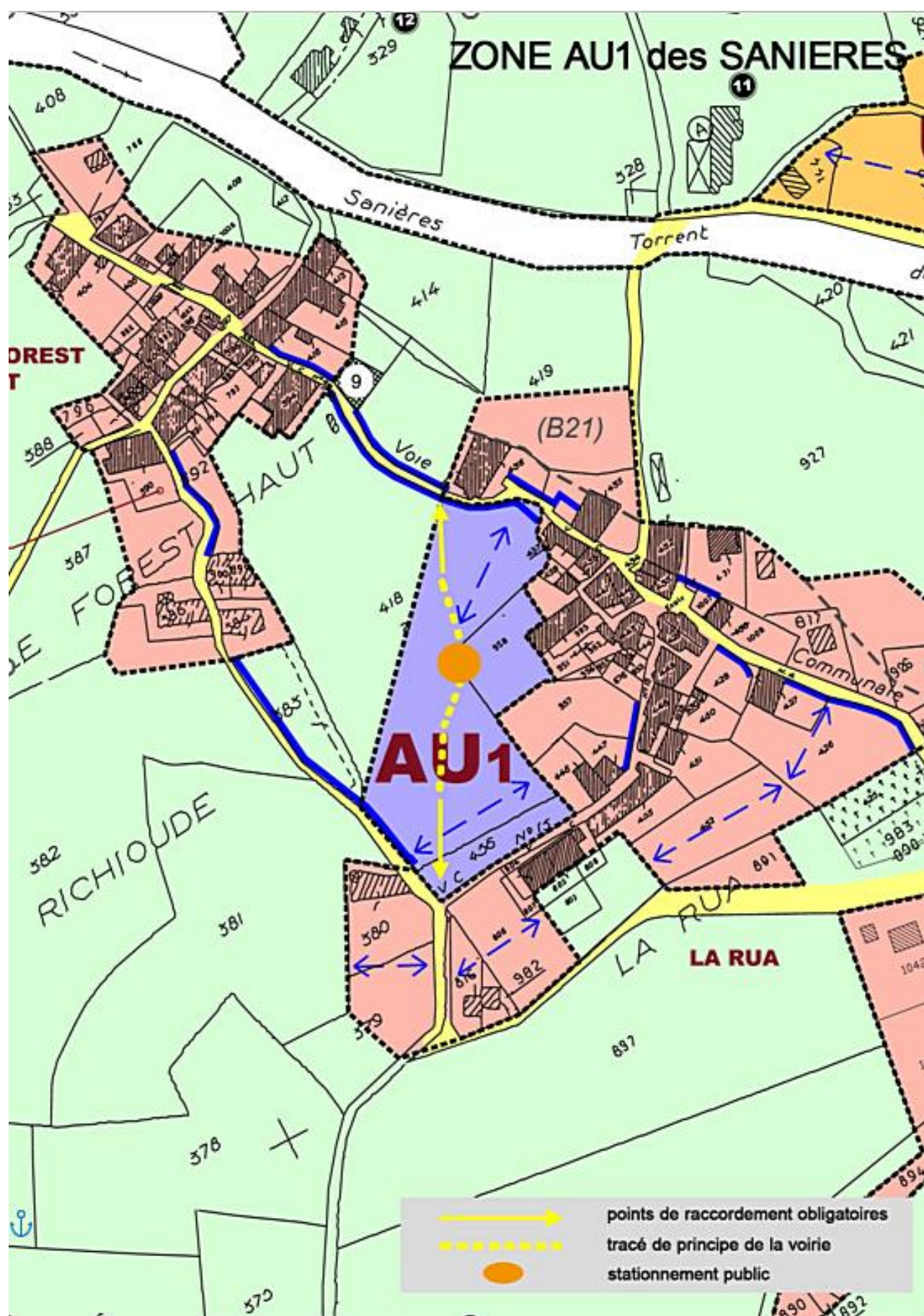
L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est assujettie à la création par l'aménageur d'une voie reliant le carrefour situé derrière les HLM à la voie d'accès au Forest haut.

Le tracé de la voie entre ces deux points est libre.

La voie créée sera à usage public et sera rétrocédée à la commune après aménagement dans le cadre des législations en vigueur en matière de lotissement.

Les murets caractéristiques du hameau des Sanières seront préservés et reconstruits. Ils accompagneront la voie à chaque débouché sur les voies communales existantes (voir croquis).

Une zone de stationnement à usage public, de cinq places au minimum, sera aménagée le long de la voie créée.



Centre-Ville - Zone AU2

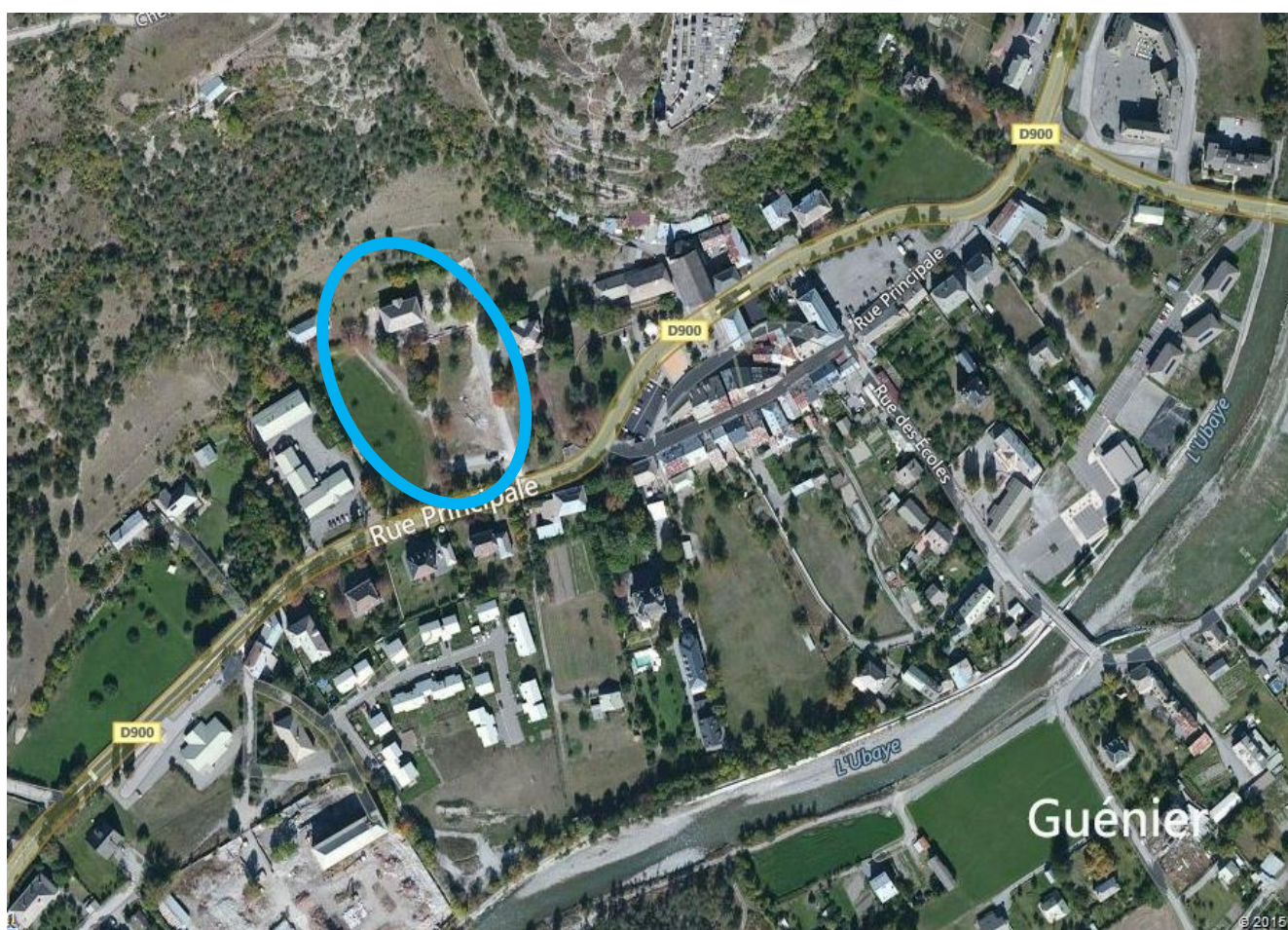
1. Contexte et état des lieux

La zone AU2 du centre-ville (ouest) se situe entre le centre ancien et le quartier des casernes. Elle constitue le second pôle de développement du centre envisagé par le PLU.

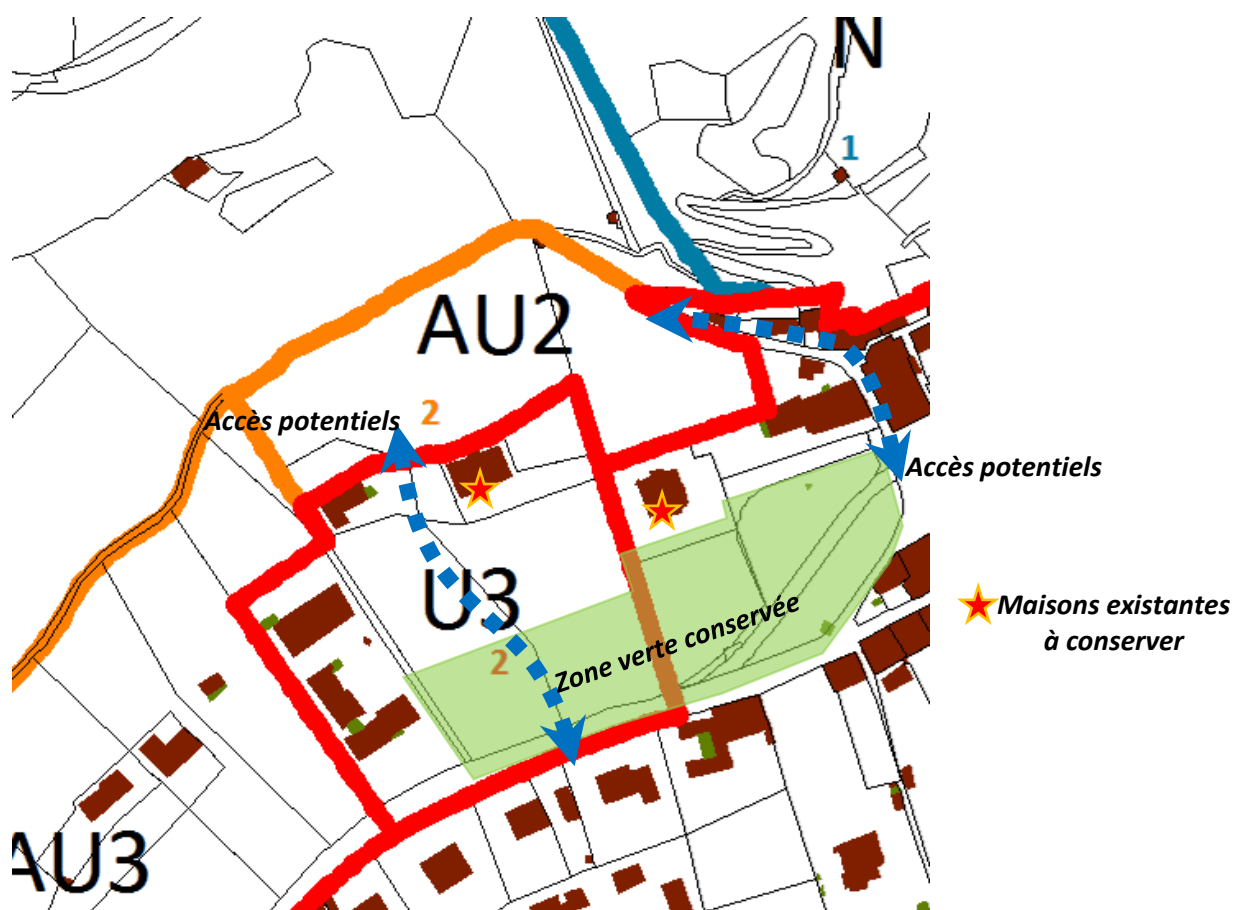
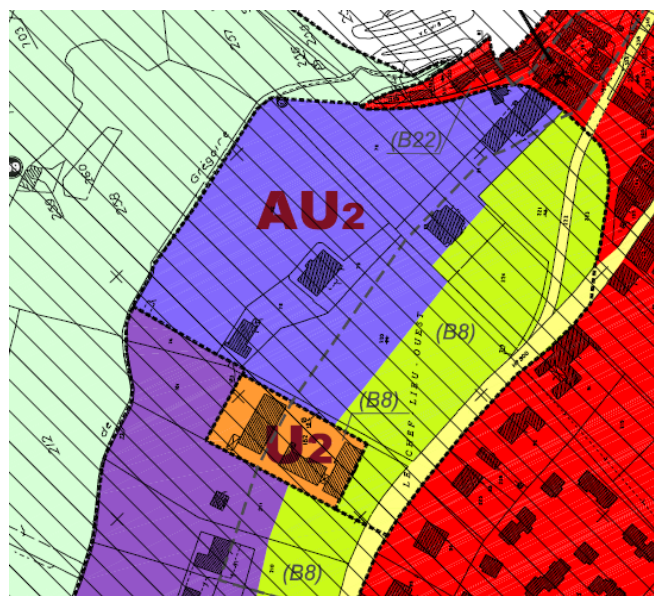
Objet de la modification : Il s'agit de redéfinir l'orientation d'aménagement de la zone AU2 suite à l'abandon du projet de centre de balnéothérapie, lequel a été transféré sur la zone AU2 du quartier Breissand (anciennes casernes).

Cette éventualité étant déjà explicitement prévue au PLU en vigueur, ni le PADD, ni l'économie générale du PLU ne sont remis en cause.

La zone AU2 est réduite au profit de la zone U3 et U1. La destination de la zone AU2 restante n'est pas modifiée. Le règlement n'en est donc pas affecté.



LE SECTEUR AU2 DU CENTRE VILLE AVANT LA MODIFICATION (M1)



LE SECTEUR AU2 DU CENTRE VILLE APRES LA MODIFICATION (M1)

2. Objectifs d'aménagement

La zone à urbaniser est reportée sur la partie amont des terrains.

Le secteur aval sera rendu, pour la majeure partie, à la zone U3h (habitat périphérique à dominante d'habitat collectif) et à la zone U1 (habitat de centre-ville). La zone « verte » (parc urbain) est conservée en bordure de rue principale.

3. Principes d'organisation

■ Les conditions d'aménagement

Le secteur AU3 restant en amont conserve sa destination, définie ci-après :

- Logements collectifs dominants comprenant un minimum de 4 % de logements locatifs permanents ;
- Hébergement hôtelier ;
- Espaces commerciaux possibles mais non obligatoires ;
- Les places de stationnement seront réalisées en garages intégrés aux constructions ou enterrés pour 50% au minimum ;
- Maison indiquée au plan à conserver ;
- Accès non restrictifs comme indiqués dans le point suivant ; Aménagement paysager de l'espace vert aval, en une seule unité, avec cheminement piétonnier.

A titre indicatif, ces unités foncières pourraient être :

- L'ancienne ferme située à l'ouest et le terrain attenant ;
- Le "Trianon" et son terrain attenant ;
- Les terrains en amont en un ou deux secteurs.

Le découpage des sous-secteurs n'est pas imposé par les présentes orientations. Il devra faire l'objet d'une demande d'autorisation appropriée.

■ Les accès et cheminements

L'accès à la zone n'est pas restrictif en lieux et en nombre. Il pourra/pourront se réaliser par la voie le long de l'église qui sera obligatoirement réaménagée dans le cadre du programme immobilier ou par la servitude de passage existante dans la zone U3 notamment ;

■ Le Paysage

Il s'agit d'un secteur visuellement éloigné de la voie principale mais exposé, marqué par la pente. Le paysage urbain du premier plan est assez remarquable, par sa situation, sa composition (constructions remarquables), relativement peu dense, marqué par une zone « verte » formant un tout premier plan visuel fort. C'est aussi un secteur à fort potentiel, stratégiquement bien situé (entre le centre ancien et le quartier des casernes).

■ Implantation et morphologie du bâti

L'implantation et l'aspect des constructions respecteront le règlement AU2 - 11 du PLU lequel indique que les règles architecturales concernant les bâtiments publics ou d'intérêt collectif sont libres sous réserve d'une justification argumentée.

Les logements collectifs sont quant à eux soumis aux règles les concernant dans le même article. Le champ d'expression architectural défini par cet article est plus large et plus ouvert qu'en matière de constructions individuelles.

La question de la pente sera décisive dans le choix des implantations bâties et dans l'intégration paysagère de celles-ci au terrain.

Quartier des casernes - Zone AU2

1. Contexte et état des lieux

La zone AU2 (3,35 ha) du quartier des Casernes se situe à proximité du centre-ville. Elle constitue un pôle important de développement potentiel du bourg envisagé par le PLU dès son élaboration.

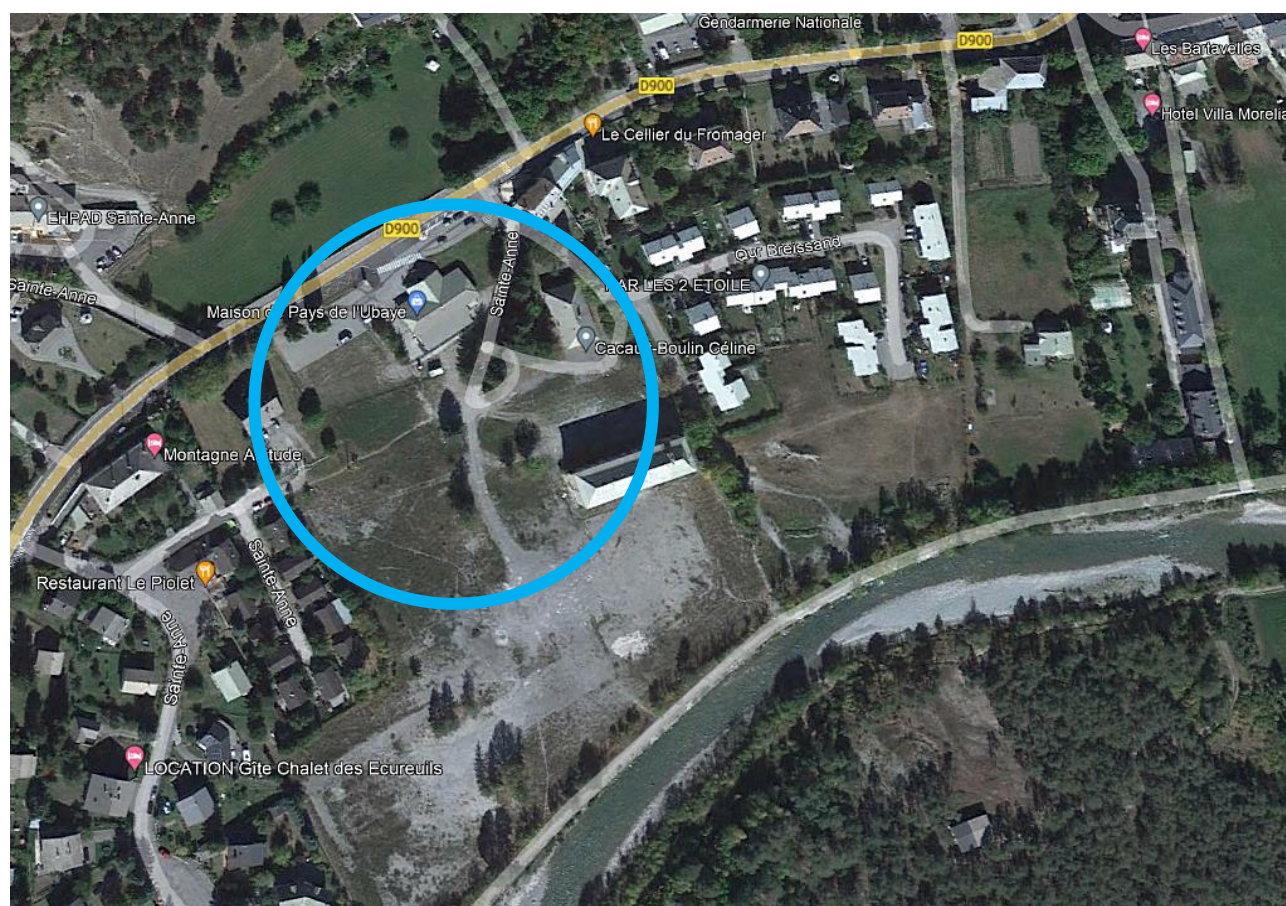
Elle est réservée pour les constructions à vocation d'habitation sous forme de logements collectifs. Des bureaux ou des locaux d'activités artisanales peuvent également être admis.

Elle est assujettie aux obligations suivantes :

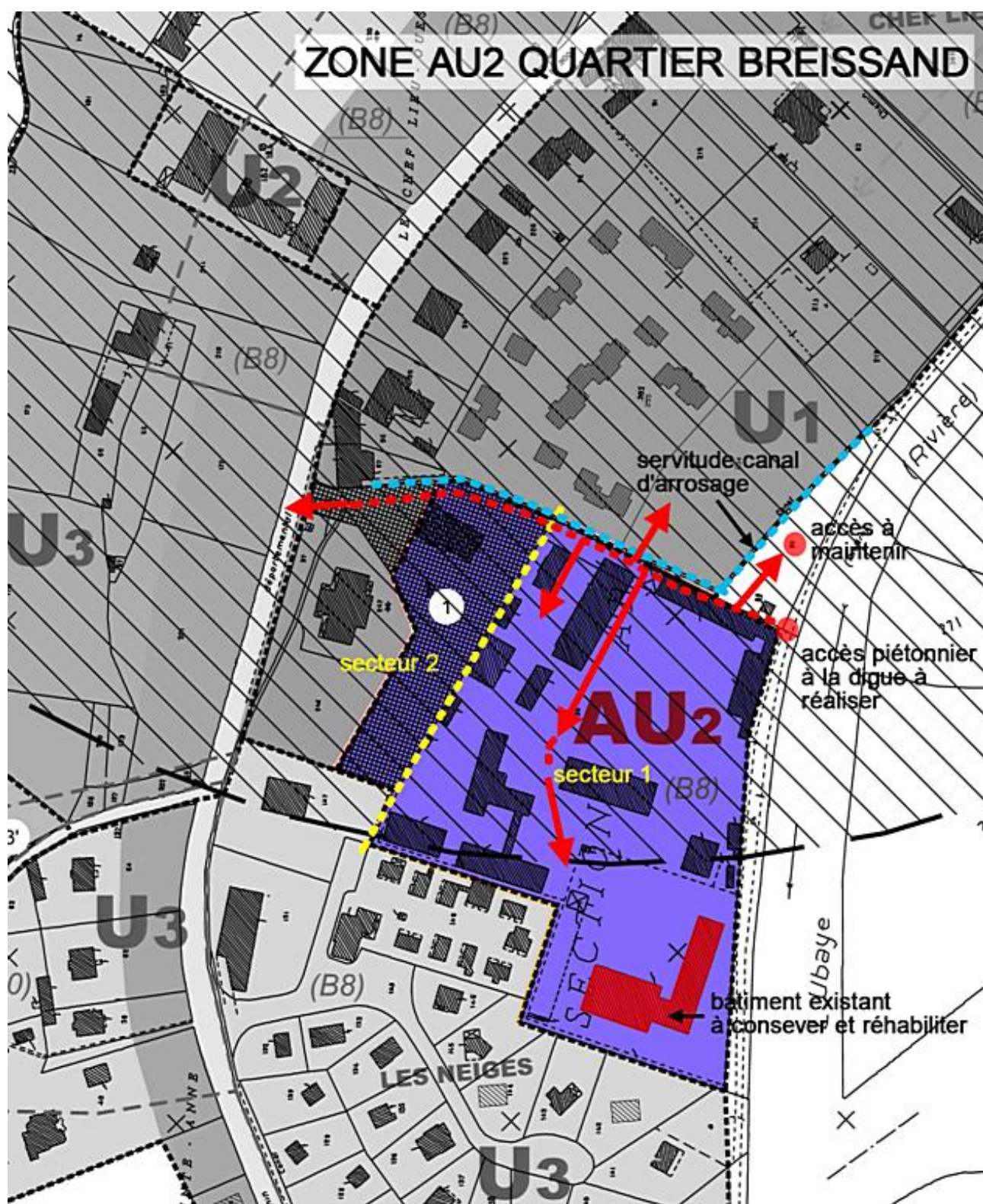
Maintien du bâtiment existant repéré sur le plan qui devra être affecté à la création de logements locatifs sociaux.

Obligation de respecter sur le reste du programme :

- un pourcentage de 20 % de logements locatifs sociaux, sur le nombre total de logements envisagés
- un accès principal convergent vers l'accès principal du site repéré sur plan joint
- une liaison piétonne publique depuis le secteur 2 jusqu'à la digue de l'Ubaye à préserver et mettre en valeur
- une servitude de passage du canal existant à maintenir
- un accès au forage du centre balnéothérapie à maintenir.



LE SECTEUR AU2 (secteurs 1 & 2) DU QUARTIER DES CASERNES AVANT MODIFICATION (M2)



Déclassement du secteur 2 de la zone AU2 au profit de la zone U1
Réduction du secteur 1 de la zone AU2 au profit de la zone U1

La Murette - Zone AUc



5

Il s'agit d'une zone à vocation artisanale.

Cette zone devra faire l'objet d'un remembrement afin d'offrir un tissu parcellaire adapté à la création d'activités.

La desserte principale se fera par la route des Nites (chemin communal n° 4). En conséquence, la voie desservant la zone sera aménagée en boucle à partir de la route des Nites prolongée.

Le plan joint donne le principe de décision parcellaire.

Les Nites - Zone AUc



6

La zone AU c en aval des Nites est assujettie à la création des digues de protection prescrites au PPR.

La digue future pourra éventuellement servir de support à une nouvelle voie, ce qui permettrait de disposer d'un tènement foncier unique propre à accueillir un équipement industriel ou commercial important.

Le contenu de la zone AU c est susceptible d'ajustements dans le cadre d'une modification du PLU, suivant le tracé définitif de la digue.

