

Plan Local d'Urbanisme

Commune de **JAUSIERS**

Alpes-de-Haute-Provence

Déclaration de projet et mise en compatibilité du PLU pour la réalisation du parc photovoltaïque au sol de "Chanenc"

- 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

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 et Mise en compatibilité du PLU

Approuvée par délibération du conseil
municipal du : 12 Septembre 2022

Jacques FORTOUL, Maire



SCOP EURECAT, Urbanistes

18, Boulevard de la Libération - 05000 GAP

Tel : 04.92.49.38.01 - Mail : contact.eurecat@gmail.com

Sommaire

LES ORIENTATIONS GENERALES RELATIVES A L'AMENAGEMENT	4
LES SECTEURS D'AMENAGEMENT	
7	
Secteurs et conditions de réalisation	7
Clot de Guenier Nord - Zone AU1, secteurs 1 et 2	8
1. Contexte et état des lieux	8
2. Objectifs d'aménagement	11
3. Principes d'organisation	12
Centre-Ville - Zone AU2	13
1. Contexte et état des lieux	13
2. Objectifs d'aménagement	15
3. Principes d'organisation	15
Chanenc - Zone Npv	17
1. Contexte et état des lieux	17
2. Objectifs d'aménagement	19
3. Orientations d'aménagement	19

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

Les orientations de Clot de Guenier (AU1) et du Centre-ville de Jausiers (AU2) :

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) et le 01/06/2015 (modification simplifiée n°2) concernant :

- Clot de Guenier nord (secteurs 1 & 2, zone AU1),
- Centre-ville (secteur 2, zone AU2).

L'orientation de Chanenc (Npv) accompagne la mise en compatibilité du PLU à l'occasion de la déclaration de projet approuvée le xx/xx/2022 pour la réalisation d'un :

- Parc photovoltaïque au lieudit Chanenc (zone Npv).

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.
- Favoriser le développement des énergies renouvelables et de l'énergie solaire en particulier

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.
- La réorganisation du développement urbain de Clot de Guenier nord est une des motivations de cette modification.

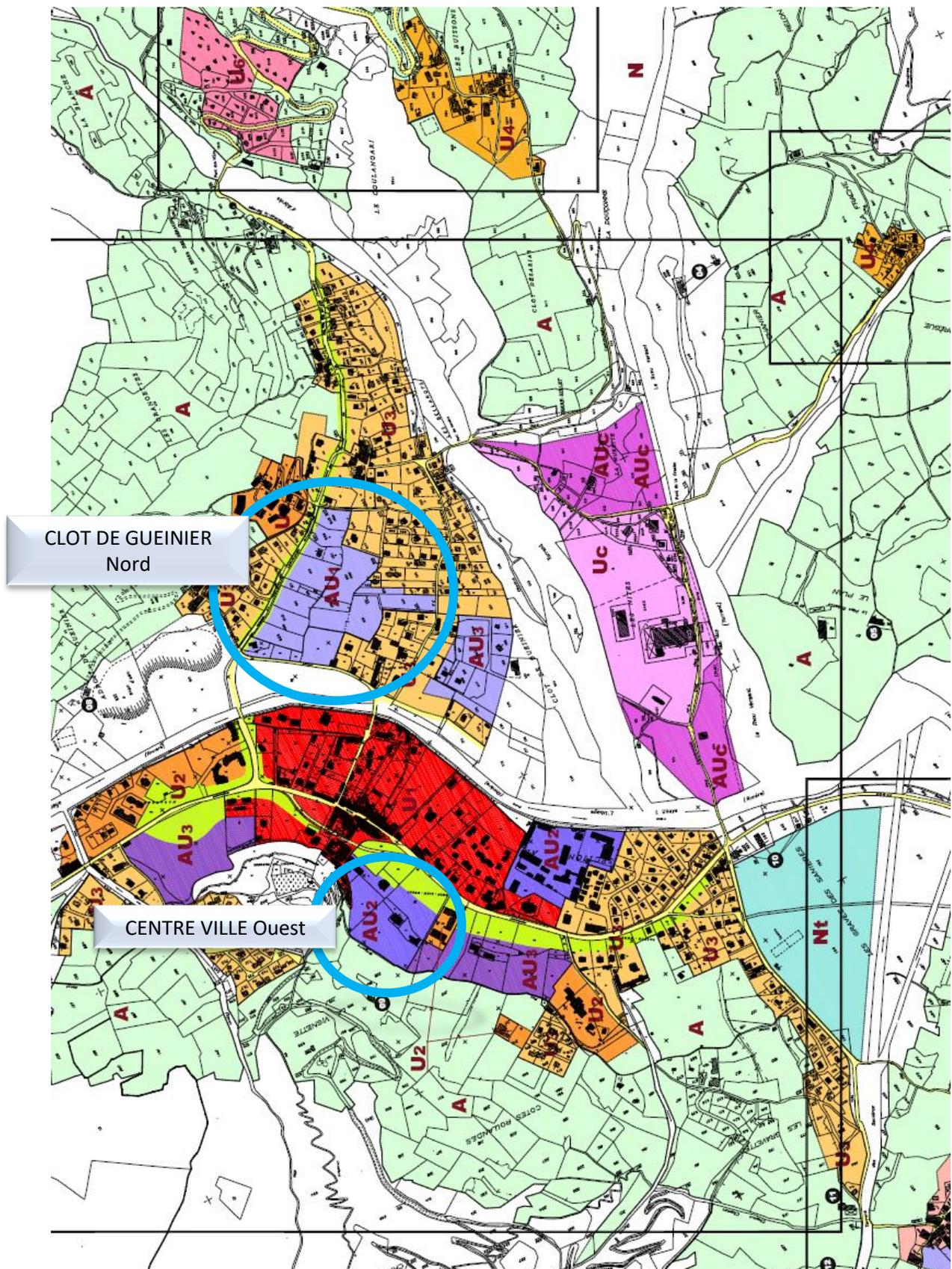
La préservation de **l'agriculture** est mise en œuvre par :

- La préservation des terres agricoles,

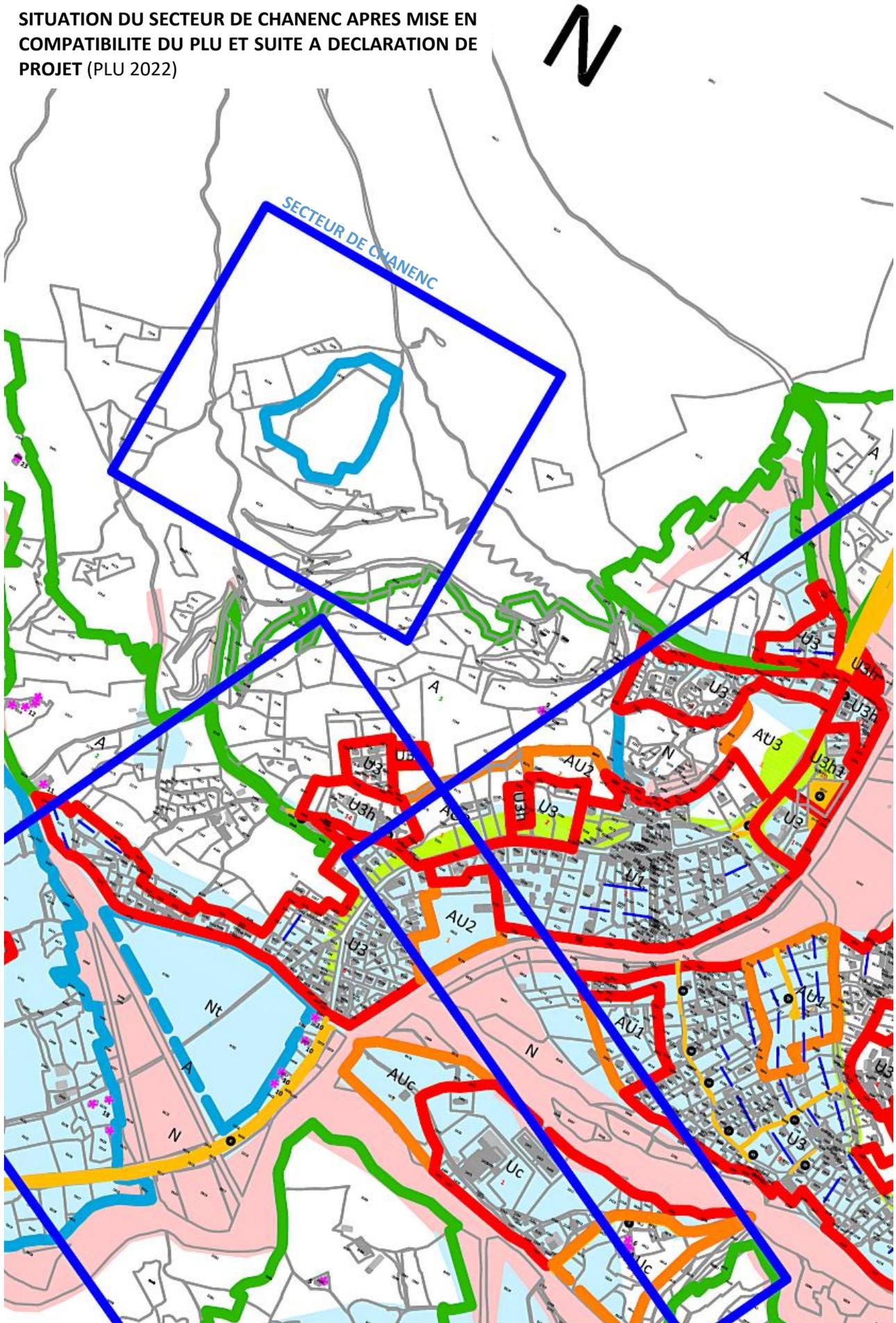
La protection des **espaces naturels** est assurée par :

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

SITUATION DES SECTEURS MODIFIES (PLU 2008)



SITUATION DU SECTEUR DE CHANENC APRES MISE EN COMPATIBILITE DU PLU ET SUITE A DECLARATION DE PROJET (PLU 2022)



Les secteurs d'aménagement

Secteurs et conditions de réalisation

1

Les secteurs concernés par la présente modification du PLU sont les suivants :

Le secteur de Chanenc est concerné par la procédure de mise en compatibilité du PLU. L'OAP correspondante est développée en page 15.

N°	Sect.	Localisation	Superficie totale		Superficie disponible (ha)	Surface mini. par opération (ha)	Nbre d'opérations possibles	Nbre mini. de logements
			Avant modification et mise en compatibilité du PLU. (ha)	Après modification et mise en compatibilité du PLU. (ha)				
	AU1 Sect. 1&2	Clot de Guenier nord	6,44	4,28	4,1	0,30	1 à 13	43
	AU2 Sous-Sect.2	Centre-Ville	2,3	2,3	2,3			
	Npv	Chanenc	0	4,44	4,44			

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 Guénier Nord - Zone AU1, secteurs 1 et 2



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.

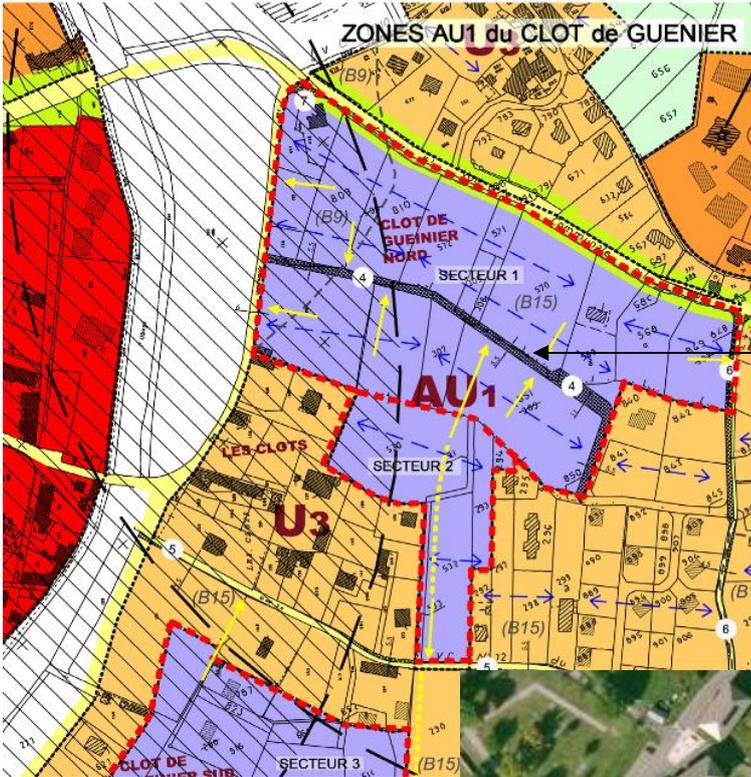
Ces secteurs AU1 se composent après modification d'une quinzaine de parcelles d'une superficie d'environ 4,3 ha. Une partie de la zone AU1, "secteur 2" (3 à 4 parcelles) et "secteur 1" (3 parcelles) a été rendue à la zone U3 voisine.

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.

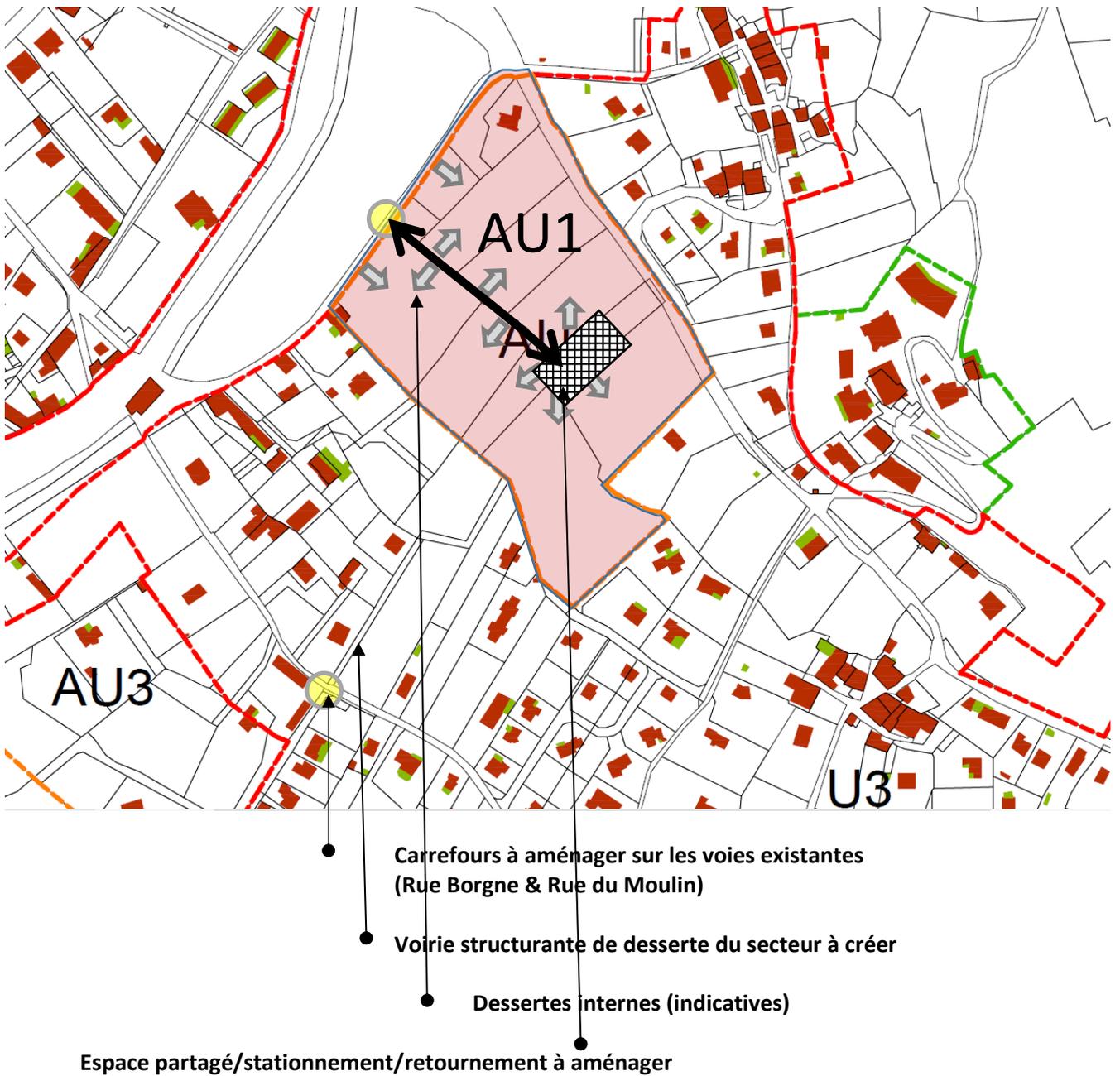


● **SECTEURS 1 & 2, AU1, AVANT MODIFICATION (en bleu).**

LOCALISATION DE LA ZONE AU1



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



SECTEUR 1 ZONE AU1, APRES MODIFICATION.

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 pieds)

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.

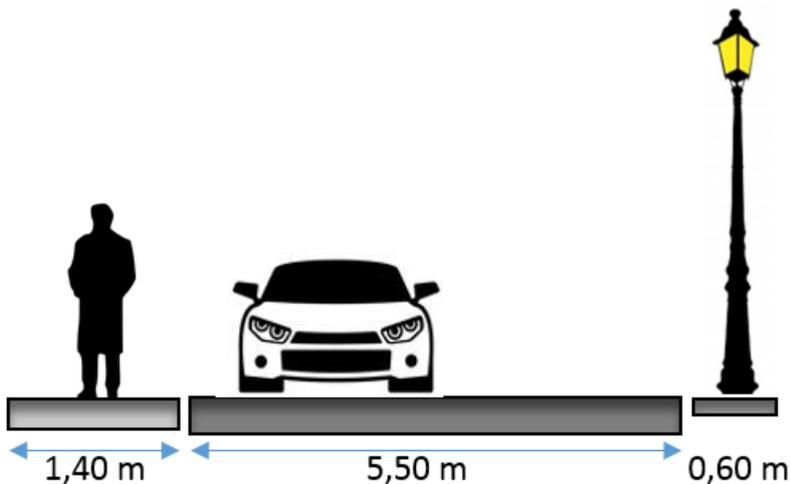
La densité attendue de l'ensemble est d'au moins 12,5 logement à l'hectare, soit au moins 43 logements pour les deux secteurs (hors voirie et espaces partagés).

■ 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.

Centre-Ville - Zone AU2

3

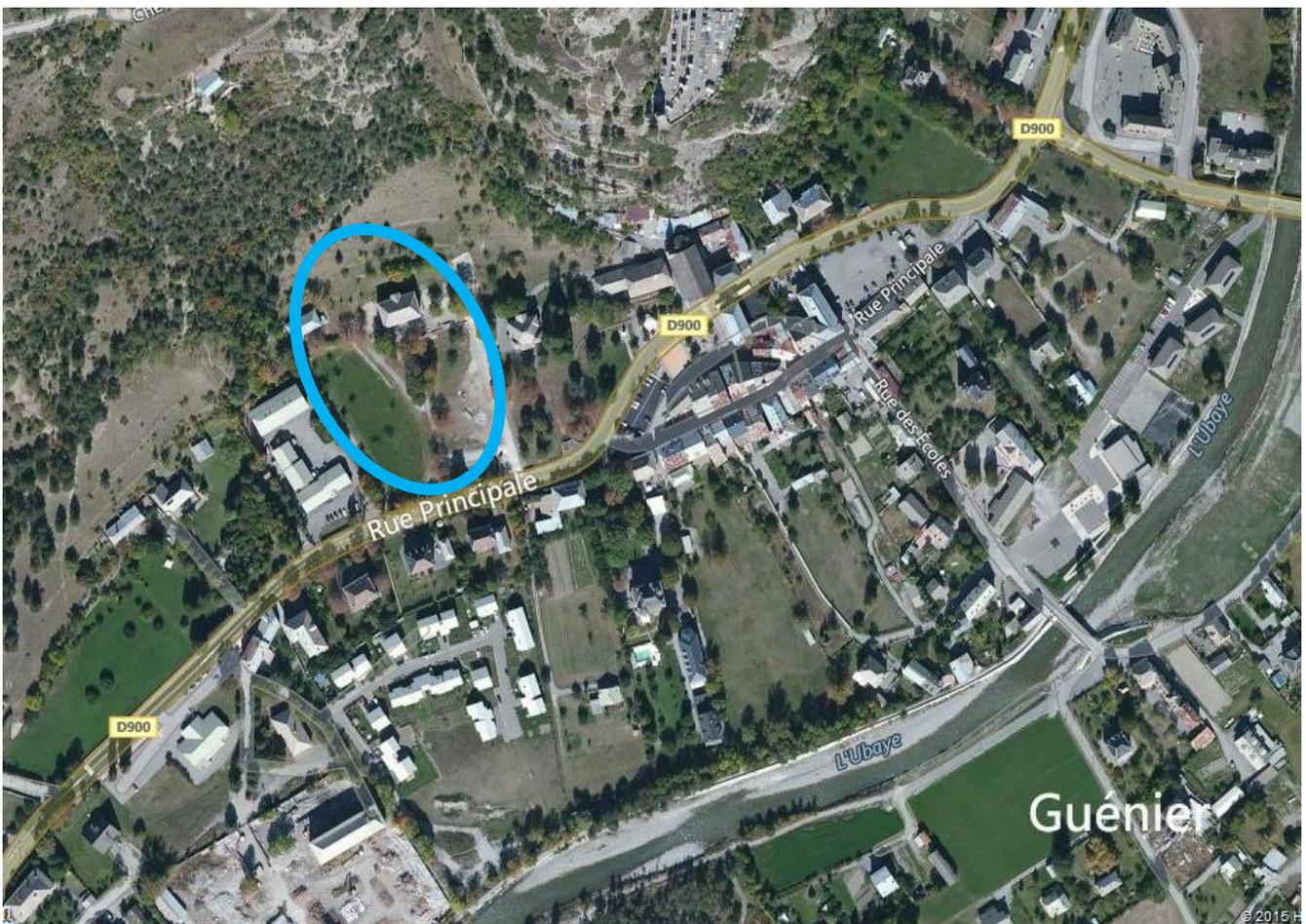
1. Contexte et état des lieux

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.

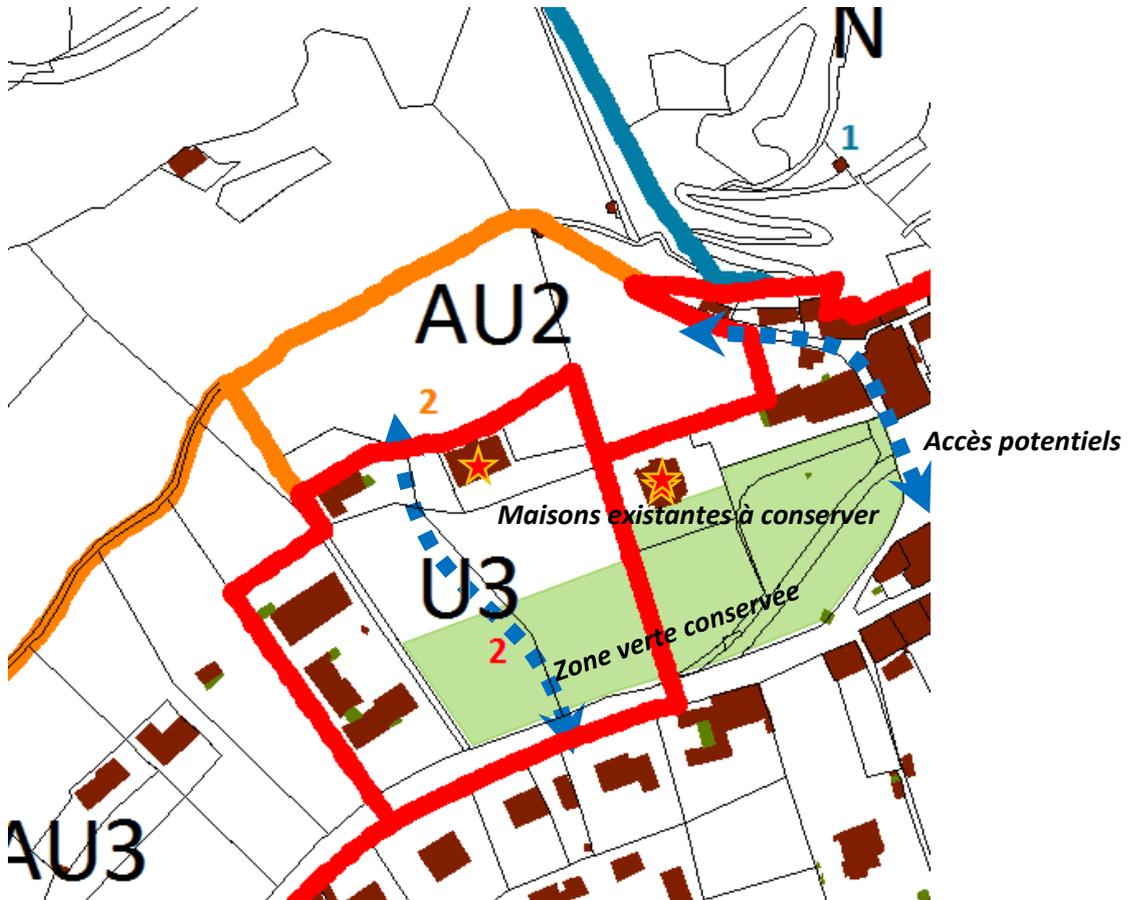
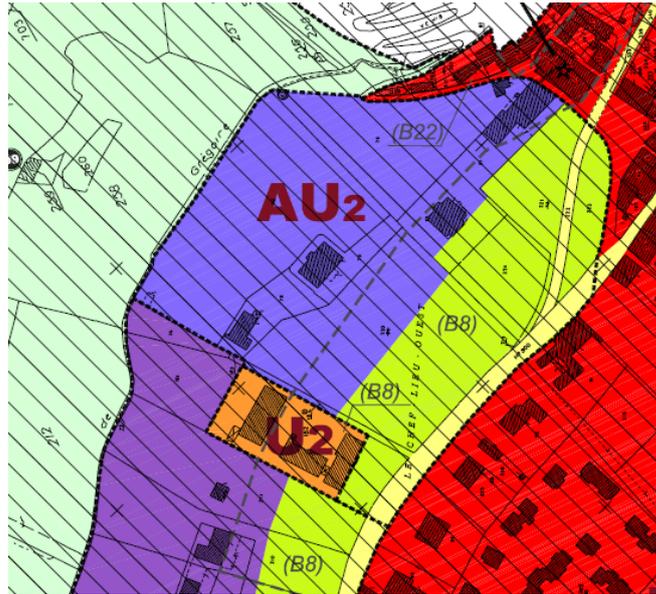
Objet de la modification : Il s'agit de redéfinir l'orientation d'aménagement de la zone AU2 suite à l'abandon du projet de centre de balnéothérapie, lequel a été transféré sur la zone AU2 du quartier Breissand (anciennes casernes).

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



LE SECTEUR AU2 DU CENTRE VILLE APRES LA MODIFICATION

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 bâtie et dans l'intégration paysagère de celles-ci au terrain.

Chanenc - Zone Npv

4

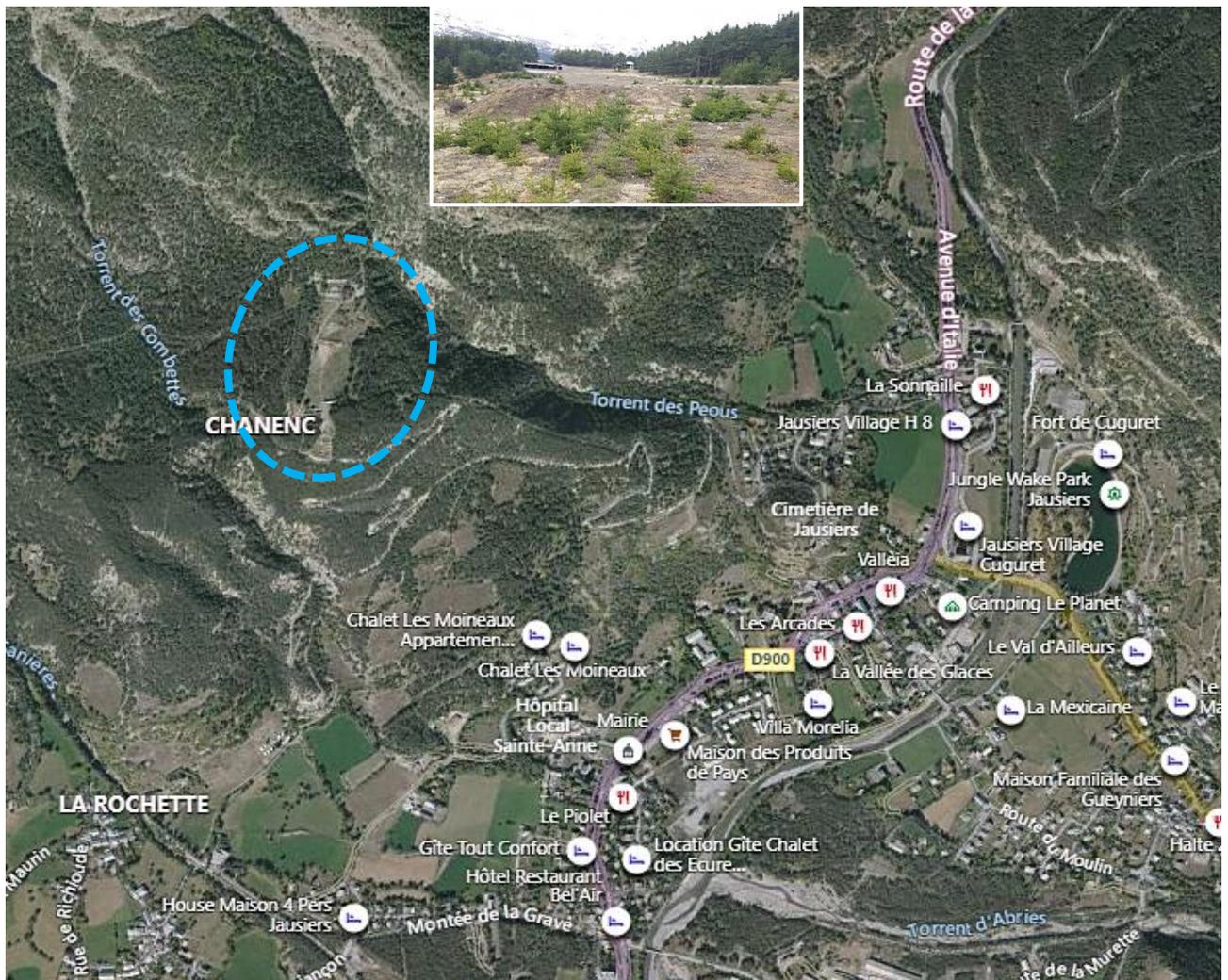
1. Contexte et état des lieux

La zone Npv dédiée aux installations solaires photovoltaïques au sol (centrales ou parcs solaires photovoltaïques) se situe à 300 m au-dessus du chef-lieu au lieu-dit Chanenc et recouvre l'ancien champ de tir militaire du CNAM abandonné en 2009 par l'armée et grevé d'une servitude d'utilité publique AR6 relative à ce type d'utilisation. Elle résulte d'un déclassement d'une partie de la zone Naturelle protégée(N) au PLU initial de 2008.

Il s'agit de mettre en compatibilité le PLU avec le projet de zone Npv de Chanenc suite au déclassement d'une partie (4,44 ha) de de la zone N afin de permettre la réalisation du projet d'intérêt général de centrale solaire au sol (4,44 ha).

La présente OAP a pour but d'améliorer la qualité des aménagements prévisibles par le PLU. Elle reprend et localise un certain nombre de mesures paysagères développées de façon plus détaillée dans l'étude d'impact du projet (et dans ses compléments d'étude).

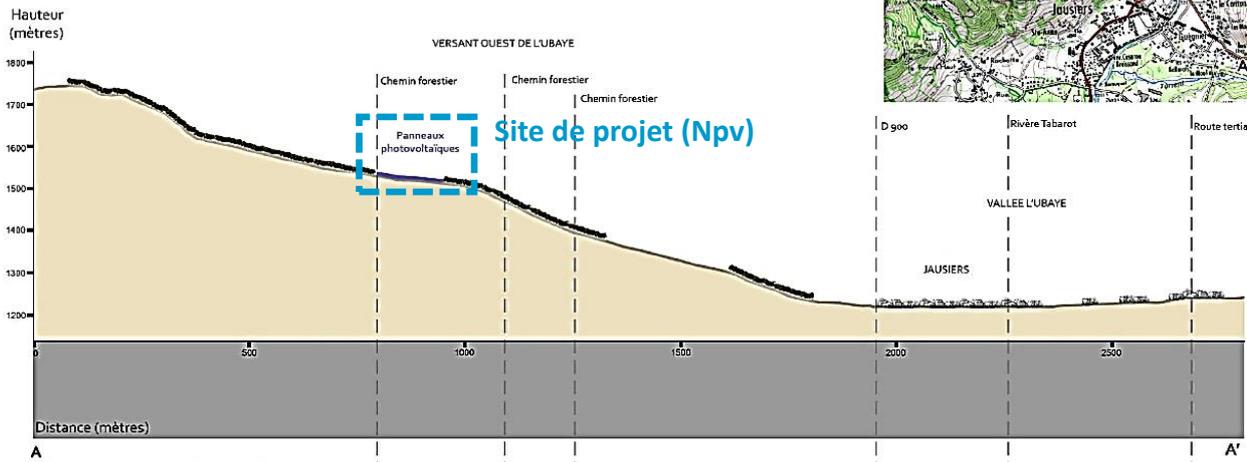
SITUATION DU SITE DE CHANENC



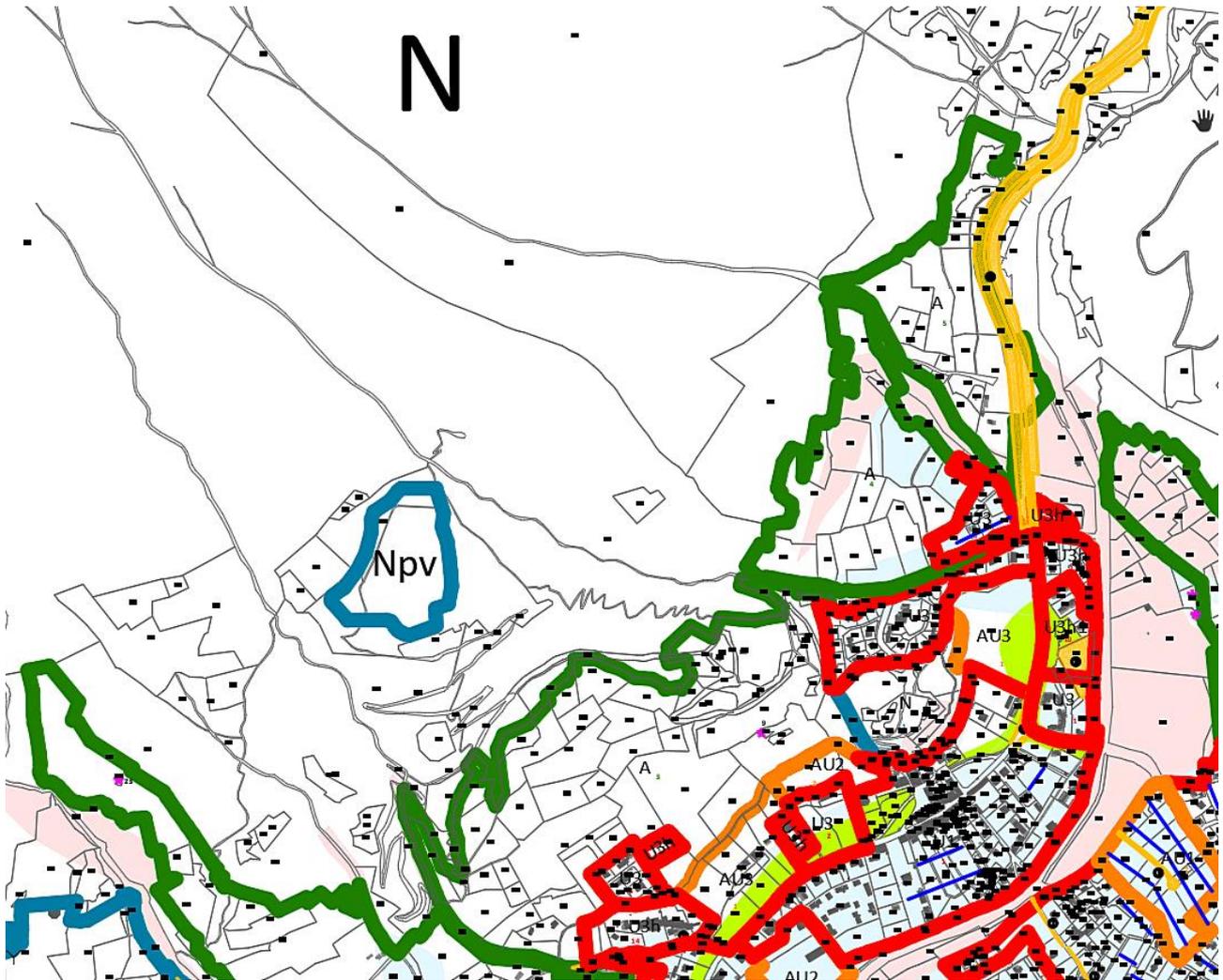
Scs : base photo BING 2021

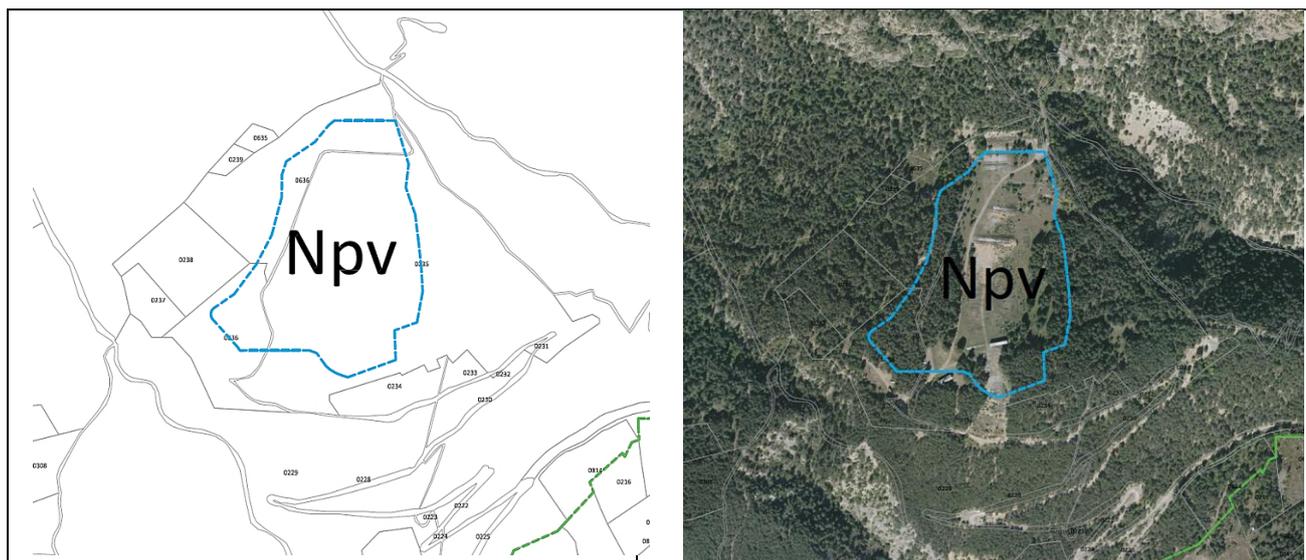
COUPE DE PRINCIPE SUR LA VALLEE (Sces : Etude d'impact du projet, 2020)

CARTE DE LOCALISATION



CREATION D'UNE ZONE Npv A CHANENC AU DESSUS DU VILLAGE (extrait du PLU après mise en compatibilité)



CREATION D'UNE ZONE Npv A CHANENC (extrait du PLU après mise en compatibilité)

2. Objectifs d'aménagement

Le projet devra prendre en compte :

- La fréquentation touristique du site, étape de randonnée vers la « Pointe Fine » et la nécessité de maintenir l'itinéraire de randonnée existant,
- L'intégration paysagère dans le grand paysage (perceptions lointaines du projet),
- L'aspect qualitatif des aménagements (perceptions immédiates),
- La qualité environnementale du site,
- Les accès existants,
- La sauvegarde du bâtiment existant.

Ces objectifs concernent autant la zone Npv que les abords de la zone Naturelle stricte.

3. Orientations d'aménagement

■ Les conditions d'aménagement

La zone Npv est spécifiquement dédiée aux constructions et installations directement liées à l'exploitation de l'énergie solaire photovoltaïque et à sa valorisation dans les conditions définies au règlement de zone et Dans la présente OAP.

Les orientations définies par la présente OAP débordent de la zone Npv et concerne également les aménagements paysagers (sans construction) des franges immédiates du projet inscrites dans la zone Naturelle.

■ Les accès et cheminements

L'accès au projet :

Le choix du site de Chanenc repose notamment sur la présence d'une desserte viaire communale existante exploitable (ancien usage militaire). Celle-ci sera autant que possible conservée afin de minimiser l'impact paysager du projet.

Les cheminements de randonnée :

L'itinéraire de randonnée traversant le site de projet sera dévié et raccordé à l'itinéraire existant. La création d'itinéraires adaptés aux randonneurs pourra se faire par l'Ouest ou par l'Est du parc photovoltaïque (avec ou sans vue sur le parc).

Ces réaménagements de sentier pourront être le support d'une valorisation pédagogique du projet (valorisation des ressources locales dont l'énergie solaire), comme projeté par le porteur de projet Enercoop (espaces stratégiques tels que : entrée/point d'information/signalétique, points de vue privilégiés, ...

■ Le Paysage

Il s'agit d'un secteur visuellement éloigné de la vallée et peu perceptible de celle-ci. Les perceptions lointaines s'établissent à partir de 1400 m d'altitude et depuis le versant opposé.

Végétation/Boisements/biodiversité :

Le site de projet, en clairière, est partiellement occupé et ceinturé de boisements persistants (pinède), à l'exception d'une trouée existante au Sud/Sud-Est du site donnant sur la vallée.

Cette pinède doit être préservée autour du projet sur une profondeur d'environ 40 à 50 mètres (5 ha).

Une partie de cette pinède dégradée par l'activité militaire occupe le site de projet (emprise de la zone Npv) et pourra être défrichée (1,9 ha).

Une des mesures de réduction de l'impact paysager, notamment proposée par l'étude d'impact du projet sur l'environnement (études permis de construire) concerne le maintien de cette frange ou ceinture boisée périphérique existante (pinède) au Sud, Est et à l'Ouest.

Même si cette ceinture boisée (40 à 50 m) est concernée par l'obligation légale de débroussaillage (et non de défrichement), elle peut, en effet, jouer un rôle de filtre visuel en bloquant les vues sur le projet (depuis la vallée ou le versant opposé / Sud et Est) sur les 20 premiers mètres de boisements autour de la centrale.

Cette mesure ne permet en revanche pas de filtre les vues plongeantes possibles situées en altitude, au-dessus du site).

La trouée forestière ou ouverture visuelle potentielle sur le projet depuis le Sud et l'Est sera traitée par une « revégétalisation » au-dessus de la ligne de rupture de pente (alt. env. 1510 m – cf. OAP p.23).

Les essences plantées seront locales, identiques à celles déjà sur place (pins sylvestres) afin d'assurer une continuité paysagère avec le site (voir type de boisements conservé sur photos ci-dessous).

Les arbres d'une hauteur au moins égale à celle de la clôture (env. 2 m) seront plantés sur une double rangée au moins.

Si une repousse spontanée de la végétation herbacée n'est pas suffisante après une première année d'exploitation, elle sera complétée d'un réensemencement.

L'entretien de la végétation sera assuré dans le cadre de l'exploitation du parc solaire.

Un protocole d'abattage limitant l'impact sur la biodiversité et les espèces susceptibles d'utiliser le boisement (Isabelle de France, chouette de Tengmalm, cortège de chiroptères) devra être observé.

D'autre part, des mesures de suivi de la biodiversité en phase de chantier et en phase d'exploitation sont prévues dans le cadre de l'étude projet afin de valider la pertinence de ces mesures.

VUE DU SITE EXISTANT DU SUD/SUD-EST VERS LE NORD DEPUIS LA TROUÉE FORESTIÈRE :



VUE DU SITE EXISTANT DU NORD VERS LE SUD/SUD-EST ET DE LA TROUÉE FORESTIÈRE :



LA TROUÉE FORESTIÈRE AU SUD/SUD-EST DU SITE, APRES LA RUPTURE DE PENTE (ZONE NATURELLE) :



SIMULATION DU PROJET VU DEPUIS LE NORD DU SITE (A HAUTEUR DU BELVEDERE) (SCES : ETUDES PERMIS DE CONSTRUIRE) ET APERÇU DE LA FRANGE SUD APRES REBOISEMENT (EN ARRIERE-PLAN) :



Sces : Etude paysagère complémentaire – EQUILIBRE PAYSAGE, juin 2021

SIMULATION DU PROJET EN VUE PLONGEANTE (EN MONTANT A POINTE FINE). ON APERÇOIT AU SUD-EST LA TROUÉE FORESTIÈRE A COMBLER



Sces : Etude paysagère complémentaire – EQUILIBRE PAYSAGE, juin 2021

Aménagements annexes :

Les clôtures, postes électriques, citerne incendie, panneaux d'information, signalétique, etc. feront l'objet d'une attention particulière d'intégration. L'usage de matériaux naturels ou revêtus de teintes sombres, semblables aux teintes du paysage naturel et la sobriété de leur mise en oeuvre contribuera à cette intégration.

Les clôtures devront prendre à compte la libre circulation de la petite faune (parties ajourées).

EXEMPLES DE CLOTURES INSTALLEES EN MILIEU NATUREL OU AGRICOLE :



EXEMPLE DE CITERNE CYLINDRIQUE EN BOIS :



Sces : Etude paysagère complémentaire – EQUILIBRE PAYSAGE, juin 2021

Conservation des constructions existantes :

Le bâtiment existant (ci-dessous) dans la nouvelle zone Npv (abri ouvert servant de pas de tir) ne présente pas d'intérêt particulier et n'appelle pas de conservation.



Un champ de tir mis à la disposition de l'armée

C'est Guy Rebattu, président de l'Association syndicat libre du Planet, qui a rappelé l'histoire de l'association et du site de Chanenc.

"L'Association syndicale libre du Planet est créée en 1893 par des propriétaires jausiers. Leur objectif est l'acquisition des terrains situés sur le plateau de Chanenc afin d'en accorder la concession à l'autorité militaire pour l'établissement d'un champ de tir

nécessaire à la garnison de Jausiers, présente sur la commune depuis 1878. L'idée est de favoriser le maintien de la présence militaire sur la commune" débute le président.

En 2009, à la fermeture du Centre national d'aguerrissement en montagne qui a succédé au Centre d'instruction et d'entraînement au combat en montagne, lui-même créé après la dissolution du 11

Bataillon de Chasseurs alpins, implanté au quartier Craplet à Barcelonnette, l'armée met fin à ses activités sur le champ de tir et dénonce le bail. Depuis cette date, l'Association du Planet assure la gestion du site où des buttes de terre et quelques baraquements rappellent encore la présence militaire sur le site qui a partiellement été reconstruit par des boisements naturels.

S.A.



L'armée a utilisé ces terrains pendant une centaine d'années jusqu'à son départ de la vallée en 2009.

/PHOTOS ON

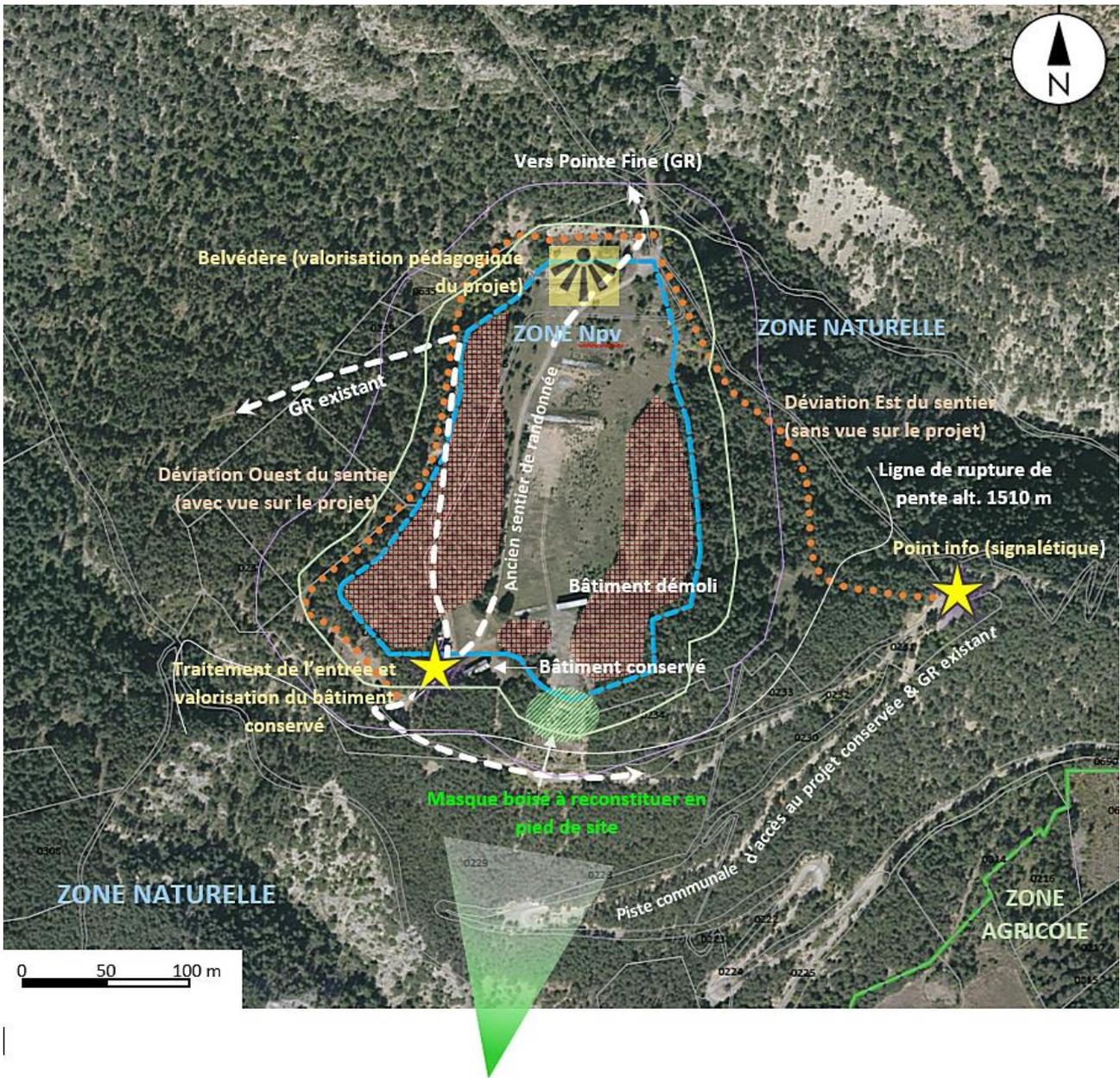
Le bâtiment en lisière de projet (ci-dessous) et hors zone Npv, peut, en revanche, être conservé sans changement de destination. Il témoigne de l'histoire militaire du site. Il pourra faire l'objet de lieu pédagogique sur les énergies vertes. Son appropriation privilégiera l'extérieur pour ne pas perturber la population de chiroptères susceptibles de nicher sous la charpente.

Il pourra également marquer le point de départ de l'itinéraire de randonnée qui longe le parc solaire par l'Ouest.



Sces : Etude paysagère complémentaire – EQUILIBRE PAYSAGE, juin 2021

SYNTHESE GRAPHIQUE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



LEGENDE			
	Limite de la zone Npv soumise à OAP (emprise du projet solaire)		Zone à reboiser (« filtre » ou « masque » visuel sur le projet)
	Itinéraires de randonnée après déviation		Ligne de rupture de pente (rebord de plateau)
	Itinéraire de randonnée existant à dévier de la zone de projet (Npv)		Cône visuel sur le projet depuis le Sud-Est
	Espaces de « respiration » et points stratégiques		Zones soumises à défrichement (1,9 ha)
	Zone OLD (5,2 ha)		Ceinture boisée conservée ou renforcée sur 20 m (2 ha)

Sces : base photo IGN-Géoportail 2021