

# 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 Prémption 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<sup>er</sup> 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



SCOP EURECAT, Urbanistes

18, Boulevard de la Libération - 05000 GAP

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

# Sommaire

<b>I. Présentation générale &amp; Contexte réglementaire</b>	<b>1</b>
<b>A. Exposé des motifs des changements apportés et présentation de la modification</b>	<b>2</b>
<b>B. Les modifications</b>	<b>5</b>
1. Adaptation des zones U1/AU2 (règlement graphique)	5
2. Adaptation du règlement (écrit)	8
3. Adaptation de l'orientation d'aménagement du quartier des Casernes ou quartier Breissand	10
4. Informations concernant les risques naturels	10
<b>C. Contenu du dossier</b>	<b>13</b>
<b>II. Annexes</b>	<b>14</b>

# **I. Présentation générale** **&** **Contexte réglementaire**

## A. Exposé des motifs des changements apportés et présentation de la modification

La Commune de Jausiers a approuvé son Plan Local d'Urbanisme (PLU) en date du 8 Décembre 2008. Celui-ci a fait l'objet d'évolutions le 8 Décembre 2010 (Révision simplifiée n°1), le 30 Mars 2010 (Modifications Simplifiée n°1), le 1<sup>er</sup> Juin 2015 (Modification Simplifiée n°2), le 6 Novembre 2017 (Modification de droit commun n°1) et le 27 Mars 2019 (Modification Simplifiée n°3) et d'une Déclaration de Projet valant Mise en Compatibilité du PLU (DPMEC 1) pour la réalisation d'une centrale photovoltaïque au sol, approuvée le 12 Septembre 2022.

### ■ Pourquoi une modification du PLU ?

Cette modification constitue la septième évolution du PLU de 2008.

A l'usage, la commune souhaite faire évoluer son document d'urbanisme sur plusieurs points :

- Une évolution des zones U1 et AU2 en vue du développement des commerces pour maintenir et pérenniser des activités économiques existantes dans le centre-bourg et à proximité en développement. Cette évolution de zonage est accompagnée d'une évolution du règlement (écrit) et d'une mise en cohérence de l'OAP correspondante.

### Le contexte local

La Maison des Produits de Pays de l'Ubaye est un équipement commercial et touristique très important pour la vallée de l'Ubaye et à fortiori pour la commune de Jausiers.

Vitrine des savoir-faire de la vallée, cette coopérative artisanale et agricole regroupe plus de 80 adhérents et producteurs locaux (artisans, agriculteurs, artistes) organisés en circuits courts.

C'est également un lieu d'animation touristique et de promotion de la vallée et des produits de l'Ubaye.

Le succès de cette initiative de plus d'une trentaine d'années amène aujourd'hui le GIE "Produits de l'Ubaye" à agrandir ses locaux commerciaux à Jausiers, situés au 325 de la "Route des Mexicains" ou RD n°900 traversant Jausiers.

La Maison occupe actuellement **560 m<sup>2</sup>** de bâti destiné à la fois à la vente, bureaux et stockage des produits sur une parcelle d'un peu plus de 2.000 m<sup>2</sup> (parcelle cadastrée AB 247). Le GIE est également locataire de plusieurs autres parcelles attenantes (AB 329, 332 et 334) pour une superficie d'environ 2.000 m<sup>2</sup>.

Afin de mener à bien son projet d'extension, le GIE *Produits de l'Ubaye* a besoin d'étendre ses locaux (surface utiles tous usages confondus) à environ **1.160 m<sup>2</sup>** (560 m<sup>2</sup> existants + 600 m<sup>2</sup> d'extension) et sa disponibilité foncière totale à environ **6.500 m<sup>2</sup>**.

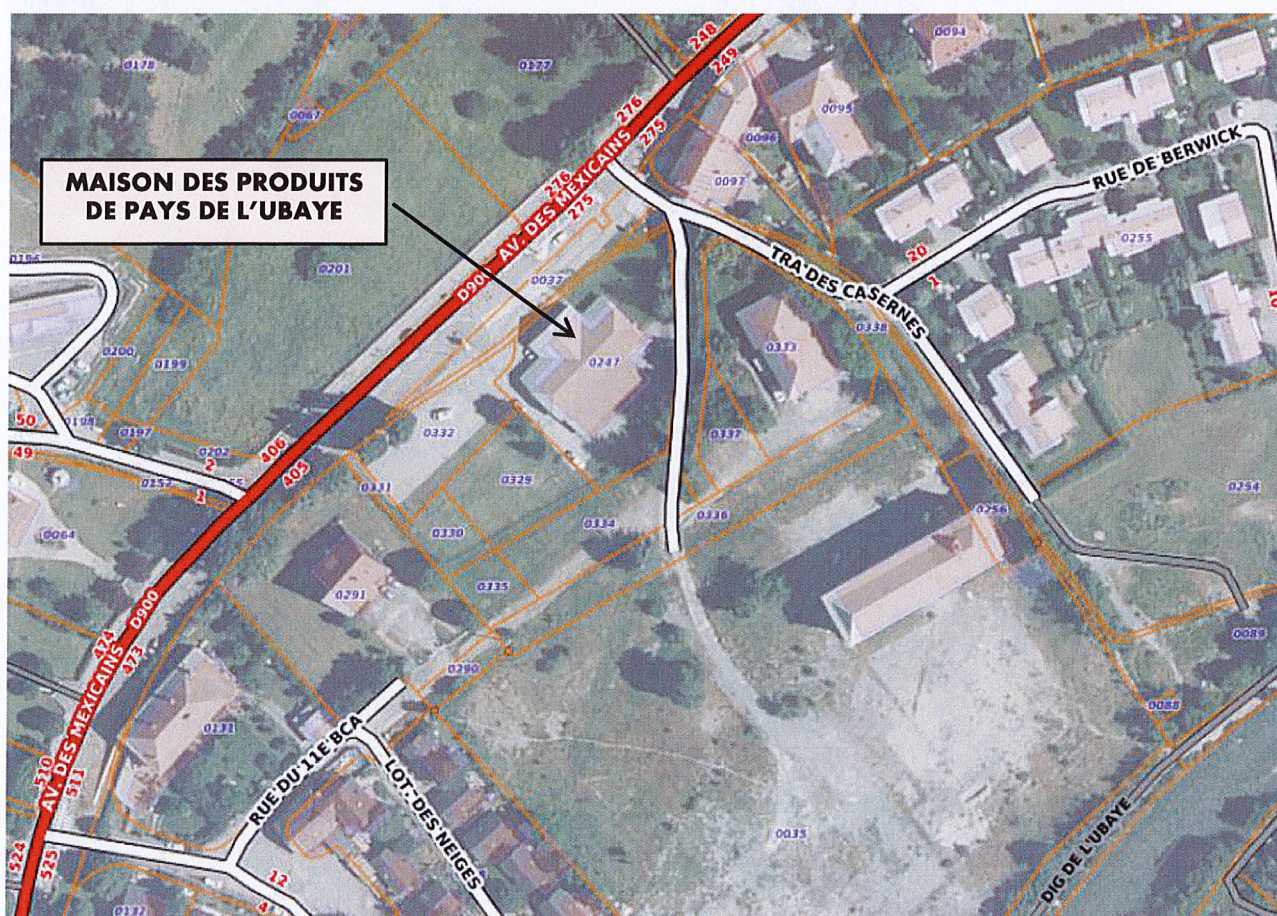
Rappel des surfaces utiles du projet :

	Surface de stockage	Surface vente/expo/dégustation	Surface bureaux/administration	Surfaces extérieures
EXISTANT : 559 m <sup>2</sup>	127 m <sup>2</sup>	377 m <sup>2</sup>	55 m <sup>2</sup>	2.000 m <sup>2</sup> (dont parking 34 places : 975 m <sup>2</sup> )
PROJET : 600 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup> (150 m <sup>2</sup> X 2)	100 m <sup>2</sup>	4.500 m <sup>2</sup> (dont parking 129 places : 3250 m <sup>2</sup> )
<b>TOTAL : 1159 m<sup>2</sup></b>	<b>327 m<sup>2</sup></b>	<b>677 m<sup>2</sup></b>	<b>155 m<sup>2</sup></b>	<b>4.500 m<sup>2</sup></b>

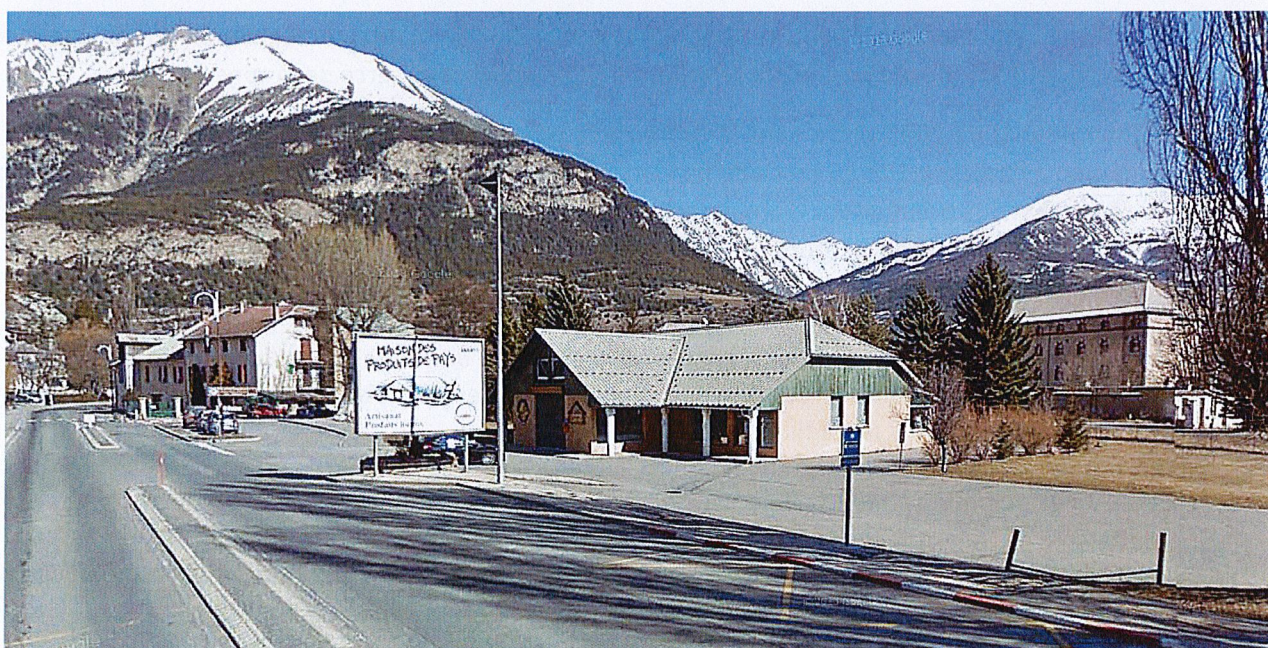
## Les modifications

Le PLU de Jausiers actuellement opposable (approuvé en décembre 2008) classe en zone d'habitat U1 la parcelle construite AB 247 et les parcelles voisines AB 229 et 332 (voir plan cadastral page 3).

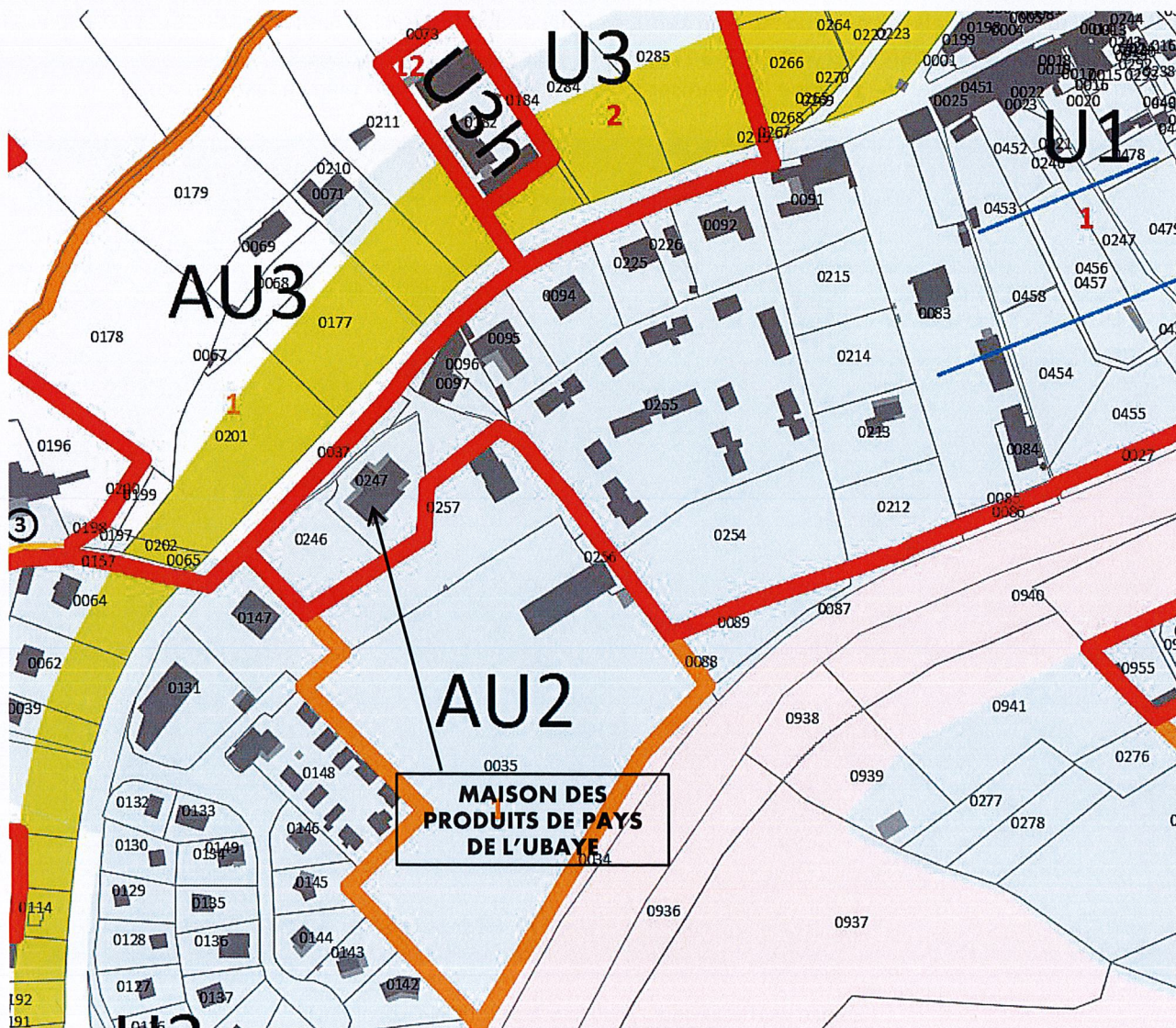
La parcelle AB 334 est classée en zone à urbaniser sous conditions AU2 (voir plan cadastral page 3).



EXTRAIT CARTOGRAPHIQUE/PHOTO AERIEENNE (IGN-GEOPORTAIL)



*La Maison des Produits de Pays de la Vallée de l'Ubaye vue depuis l'Avenue des Mexicains / RD 900 (accès)*



EXTRAIT DU PLU (2008)

L'objet principal de cette modification porte donc sur un seul point, l'évolution du règlement (graphique et écrit (prescriptif) de la zone U1 afin de permettre l'évolution du principal commerce de la zone.

Cette évolution du PLU de 2008 entre dans le cadre de la procédure de **modification de droit commun** telle qu'elle est définie à l'article L 153-36 du Code de l'Urbanisme. Elle est utilisée lorsque la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions, lors d'une réduction des zones constructibles.

Cette modification :

- ne réduit ni un espace boisé classé, ni une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
- ne crée pas une zone d'aménagement concerté (ZAC),
- et n'est pas de nature à induire de graves risques de nuisance.

Les évolutions du PLU respectant ces conditions, la commune a donc engagé une procédure de modification de droit commun par délibération du Conseil Municipal en date du **24 Mai 2022**.

**Il s'agit de la modification de droit commun n°2 (M2) du PLU.**

**La procédure de modification est la suivante :**

- Elaboration du projet à l'initiative du maire,
- Notification du projet aux personnes publiques associées,
- Mise à l'enquête du projet, et enfin
- Délibération d'approbation de la modification du PLU.

**Evaluation environnementale :**

Le présent dossier a été soumis pour avis à la MRAe dans le cadre d'une procédure d'examen au cas par cas. Par décision **n°CU-2022-3235** en date du 28 Octobre 2022, la MRAe n'a pas jugé utile de soumettre le projet de Modification du PLU de Jausiers à évaluation environnementale. Cf. Annexe.

A noter que le secteur concerné est situé :

- en zone d'aléa très fort d'inondation en provenance du torrent de l'Ubaye,
- en zone d'aléa moyen de retrait et gonflement des argiles,
- en zone sismique d'aléa moyen,
- en zone d'aléa très faible d'incendie de forêt (PAC du 04/08/2022),
- hors des trois sites Natura 2000 existants sur la commune et aux alentours,
- hors des six ZNIEFF situées à proximité.

## **B. Les modifications**

---

### **1. Adaptation des zones U1/AU2 (règlement graphique)**

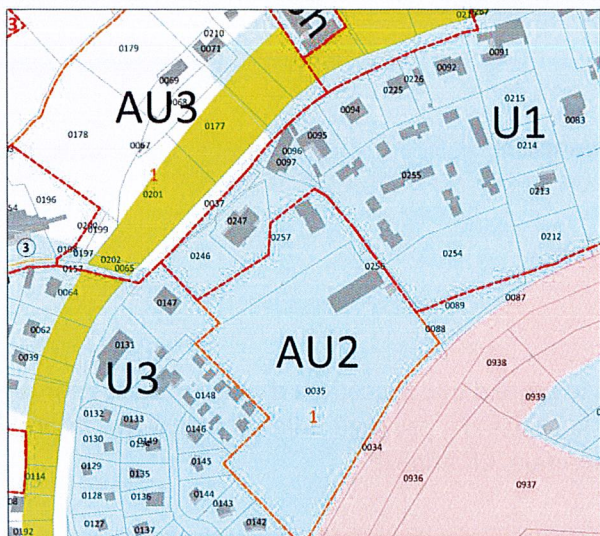
Il s'agit d'étendre la zone urbaine U1 du centre-bourg de Jausiers à hauteur de la Maison des Produits de Pays de la Vallée de l'Ubaye d'environ 0,84 ha en intégrant une partie de parcelle attenante classée en zone AU2. Cette modification a pour but de permettre une extension et un réaménagement des stationnements liés à l'activité commerciale existante en U1, en plein développement et d'augmenter le plafond de surface de plancher autorisée pour les "commerce et activité industrielle" dans la zone U1.

Cette extension en U1 se fait sur la zone AU2 (zone à urbaniser sous conditions) dont le secteur à urbaniser n°1 est à dominante d'habitation collective.

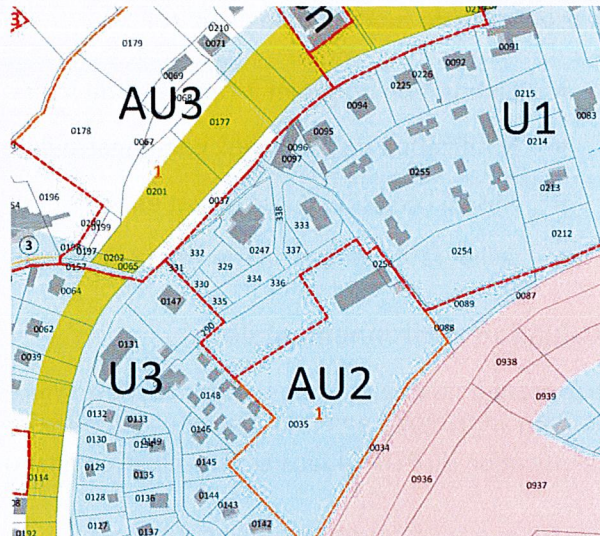
Les parcelles concernées sont AB 333, 334, 335, 336, 337 et AB 35. En l'absence de projet d'aménagement d'ensemble, la zone AU2 n'est pas immédiatement constructible (Cf. règlement PLU de la zone AU2).

Bien qu'il ne s'agisse pas ici de construire de nouvelles surfaces de plancher, il apparaît plus cohérent d'inclure l'aménagement des nouveaux parkings de la Maison des Produits de Pays dans la même zone U1 en modifiant les limites des deux zones urbaines contiguës (U1 et AU2).

Le secteur n°2 de la zone AU2 est ainsi supprimé et la zone n'est plus subdivisée en secteurs. Elle est réduite d'environ 0,84 ha et passe de 4,19 à 3,35 ha.

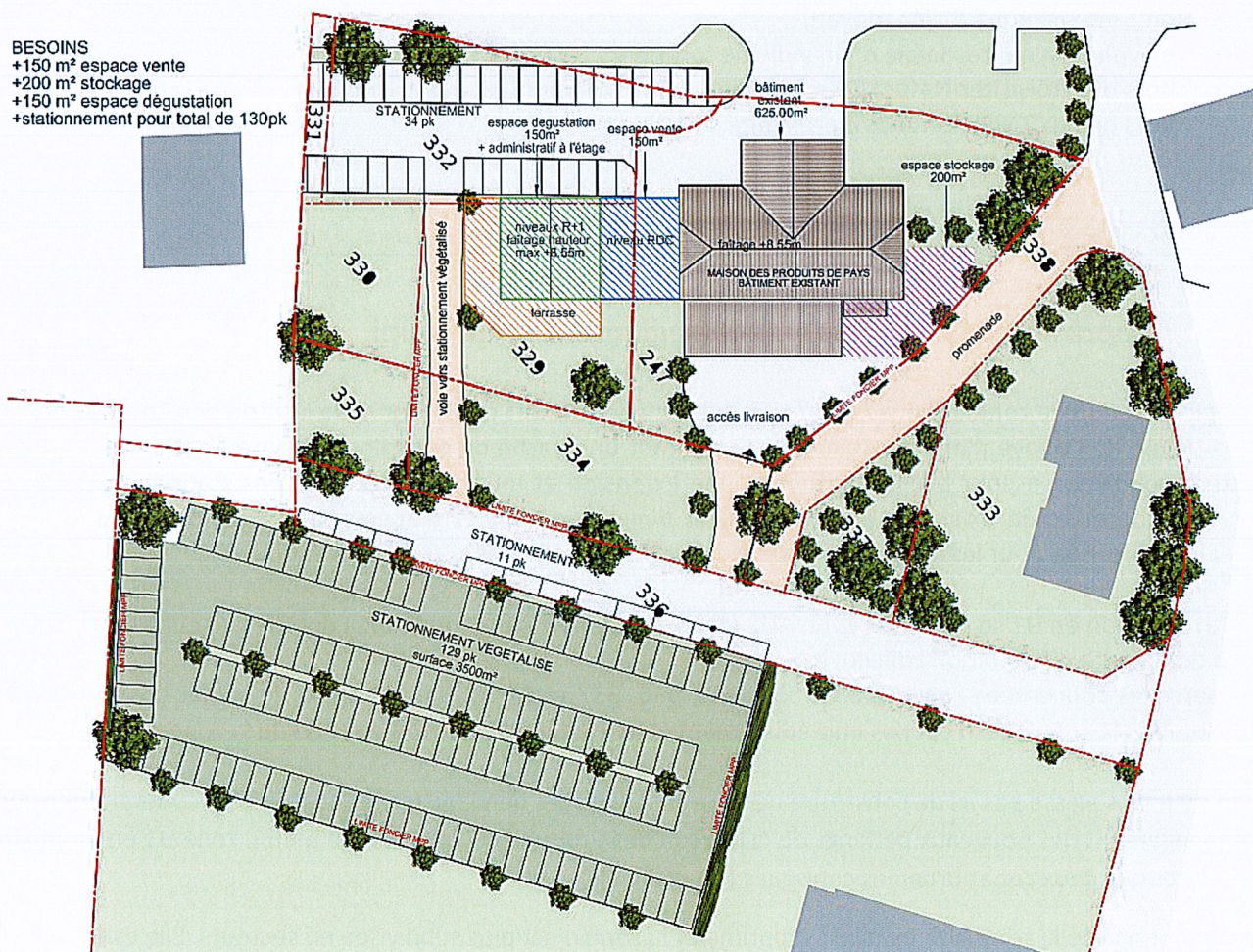


AVANT MODIFICATION



APRES MODIFICATION

- BESOINS  
 +150 m<sup>2</sup> espace vente  
 +200 m<sup>2</sup> stockage  
 +150 m<sup>2</sup> espace dégustation  
 +stationnement pour total de 130pk



PROJET DE REHABILITATION ET EXTENSION DE LA MAISON DE PRODUITS DE PAYS DE L'UBAYE - ESQUISSE DE PLAN DE MASSE

LE NOUVEAU PARKING EST CREE AU SUD DE LA ZONE SUR LA ZONE AU2





PROJET DE REHABILITATION ET EXTENSION DE LA MAISON DE PRODUITS DE PAYS DE L'UBAYE – ESQUISSE DE LA FAÇADE PRINCIPALE (ACCUEIL)

■ Evolution des surfaces

Approche zone par zone :

DP&MEC PLU		M2 PLU		
<b>Zones urbaines</b>		<b>Zones urbaines</b>		
U1	17,54	U1	18,39	
U3	56,45	U3	56,45	
U4	29,64	U4	29,64	
U6	4,45	U6	4,45	
Uc	10,55	Uc	10,55	
<b>Total</b>	<b>118,64</b>	<b>Total</b>	<b>119,48</b>	<b>0,84 ha</b>
<b>Zones A Urbaniser</b>		<b>Zones A Urbaniser</b>		
AU1	8,01	AU1	8,01	
AU2	4,19	AU2	3,35	
AU3	7,25	AU3	7,25	
AUc	8,01	AUc	8,01	
<b>Total</b>	<b>27,47</b>	<b>Total</b>	<b>26,62</b>	<b>-0,84</b>
<b>Zones de richesses agricoles</b>		<b>Zones agricoles</b>		
A	1 044,87	A	1 044,87	
<b>Total</b>	<b>1 044,87</b>	<b>Total</b>	<b>1 044,87</b>	<b>0,00 ha</b>
<b>Zones naturelles</b>		<b>Zones naturelles</b>		
N	9 566,81	N	9 566,81	
Nh	0,57	Nh	0,57	
Nt	10,20	Nt	10,20	
Npv	4,44	Npv	4,44	
<b>Total</b>	<b>9 582,02</b>	<b>Total</b>	<b>9 582,02</b>	<b>-0,00</b>
<b>Total Commune</b>	<b>10 773,00</b>	<b>Total Commune</b>	<b>10 773,00</b>	<b>0,00 ha</b>

**Approche fonctionnelle :**

Zones	DP&MEC PLU	M2 PLU	Différence
<b>Zones d'habitat</b>			
Urbanisation existante	103,63 ha	104,48 ha	0,85 ha
Urbanisation future	19,46 ha	18,62 ha	-0,84
Habitat diffus	5,02 ha	5,02 ha	0,00 ha
<b>Total zones d'habitat</b>	<b>128,12 ha</b>	<b>128,12 ha</b>	<b>0,00 ha</b>

<b>Zones économiques</b>			
Activités économiques	10,55 ha	10,55 ha	0,00 ha
Activités économiques futures	8,01 ha	8,01 ha	0,00 ha
Activités touristiques ou de loisirs	10,20 ha	10,20 ha	0,00 ha
Activités de production d'énergie solaire	4,44 ha	4,44 ha	0,00 ha
<b>Total zones économiques</b>	<b>33,20 ha</b>	<b>33,20 ha</b>	<b>0,00 ha</b>

<b>Zones agricoles</b>			
Hors habitat et activités diffuses	1044,87 ha	1044,87 ha	0,00 ha
<b>Total zones agricoles</b>	<b>1044,87 ha</b>	<b>1044,87 ha</b>	<b>0,00 ha</b>

<b>Zones naturelles</b>			
Hors habitat et activités diffuses	9566,81 ha	9566,81 ha	-0,00
<b>Total zones naturelles</b>	<b>9566,81 ha</b>	<b>9566,81 ha</b>	<b>-0,00</b>

<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>10773,00 ha</b>	<b>10773,00 ha</b>	<b>0,00 ha</b>
----------------------	--------------------	--------------------	----------------

**2. Adaptation du règlement (écrit)**

Suite à l'avis du 1<sup>er</sup> mars 2023 de la DDT 04 sur la modification de droit commun n°2 du PLU, le règlement concernant les clôtures évolue comme suit :

Dans les secteurs à risque faible à très fort définis par le PPRN, les clôtures doivent être perméables aux écoulements à plus de 80 %. Les murets de clôture ou murs-bahuts ne peuvent excéder 0,20 m de hauteur (au lieu de 0,50 m) et doivent permettre les écoulements (orifices de décharge).

Le règlement de la zone U1 limite la surface de plancher autorisée pour les commerces et l'artisanat à 500 m<sup>2</sup>.

La motivation de cette limite est indiquée dans le PADD du PLU et vise à promouvoir la mixité fonctionnelle dans la zone tout en y favorisant "l'artisanat et le commerce de détail", à priori compatible avec les zones d'habitat comme la zone U1.

Ce plafond doit être relevé car trop limitatif.

**Adaptation de l'article U1-2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

L'évolution du règlement porte essentiellement sur l'augmentation **mesurée** du plafond des surfaces de plancher autorisées pour les commerces en zone U1 (zone d'habitat en centre ancien de Jausiers).

Afin de maintenir la mixité fonctionnelle de la zone souhaitée dans le PADD, et principalement la présence de commerces de proximité (sous-destination "artisanat et commerce de détail") en compatibilité avec l'habitat,

ici relativement plus dense, le plafond de surface de plancher autorisée passe de **500 à 750 m<sup>2</sup> de "surface de vente"** (voir définition ci-après et en annexe du règlement du PLU) et non plus de **"surface commerciale"**.

En effet, la **surface commerciale** est égale à la *surface hors œuvre nette* (aujourd'hui la *surface de plancher* - SDP = SHON – 10%) d'un espace commercial, soit la **surface de vente** additionnée de **l'espace de stockage** et des **allées de circulation internes**. Les poteaux et autres cloisons intérieures sont inclus dans la surface commerciale.

La **surface de vente** se définit comme l'ensemble des *espaces couverts ou non couverts affectés à la circulation de la clientèle pour effectuer ses achats, espace affecté à l'exposition des marchandises proposées à la vente et à leur paiement, espace affecté à la circulation du personnel pour présenter les marchandises à la vente (hors réserves, laboratoires et surfaces de vente de carburants)*.

**Ne sont pas compris** les réserves, les cours, les entrepôts, locaux techniques, ainsi que toutes les zones inaccessibles au public, les parkings, etc.

Sont exclues les surfaces correspondant à des formes de vente non sédentaires, en stand ou par correspondance.

(Sources : définition INSEE)

### **Adaptation de l'article U1-11 Aspect extérieur des constructions**

Pour des raisons de sécurité face aux risques naturels très présents sur la commune et dans la zone U1 (risque très fort d'inondation qui touche le site de projet), l'article 11 - Aspect extérieur des constructions - Toitures est partiellement complété.

Les recommandations de la DDT 04 consultée pour le projet d'extension de la Maison des Produits de Pays en matière de risques naturels indiquent que le projet est nouvellement (révision du PPRN en cours) exposé à l'aléa très fort d'inondations en provenance du torrent de l'Ubaye.

Une étude spécifique de vulnérabilité du projet devra être réalisée.

Toutefois, au regard de cet aléa très fort d'inondations, elle préconise de respecter les "prescriptions techniques génériques relatives au projet d'extension de la maison de pays" jointes à sa réponse. Ces prescriptions sont jointes à la présente modification n°2 du PLU. Outre les mesures constructives et la nécessité de surélever le plancher bas ou de se protéger des écoulements en façade, elles mentionnent des mesures architecturales et notamment que :

- Les clôtures doivent être transparentes aux écoulements (muret d'assise d'au plus 0,20 cm de haut et clôture perméable à plus de 80 %). Les ouvrages techniques relatifs au traitement des nuisances et des risques (protection contre les crues, contre le bruit routier, etc.) de facture différente et faisant office de clôture devront faire l'objet d'un avis des services de l'Etat en charge des questions de risques naturels (PPRN).
- Une zone refuge doit être aménagée en R+1 avec un accès direct à un balcon, terrasse ou un toit terrasse permettant les évacuations par hélitreuillage.

Les toitures-terrasses sont déjà autorisées, dans une certaine mesure, dans la zone U1. Les conditions d'autorisation de ces toitures seront élargies pour répondre aux besoins liés à la sécurité.

Ces compléments à l'article U1-11 devront être validés par l'architecte des bâtiments de France (UDAP 04).

### **■ Modification de l'annexe "définitions" (glossaire) du règlement.**

Des informations complémentaires sont apportées concernant :

- **La terminologie des destinations et sous-destinations des constructions**, suite au décret de novembre 2016 (actualisation de la liste des destinations et sous-destinations désormais opposables),
- La définition de la "surface de vente" au sens du Code du Commerce.

### 3. Adaptation de l'orientation d'aménagement du quartier des Casernes ou quartier Breissand

L'orientation d'aménagement et de programmation du quartier des Casernes (AU2) est modifiée dans sa superficie. Elle est réduite de 0,84 ha et passe ainsi de 4,19 ha à 3,35 ha. Le secteur n°2 prévu initialement est supprimé (abords de la Maison des Produits de Pays) initialement voué au développement de commerces et services de même type, est supprimé et reclassé en U1 au profit du projet d'extension de la Maison des Produits de Pays.

Cependant les orientations d'aménagement de l'ancien secteur n°2 ne sont pas modifiées (principes de desserte de voirie, accès piétonnier, canal, vocation, ...) mais actualisées.

Le règlement de la zone AU2 n'est pas modifié non plus.

La zone n'a plus qu'un secteur et n'est ainsi plus sectorisée.

### 4. Informations concernant les risques naturels

Porter à connaissance aléa multirisque naturel commune de Jausiers du 04/08/2022 DDT04 :

#### 1.1. En zone d'aléa fort (3) à très fort (4) tout phénomène confondu

Par principe, toutes zones en aléa fort à très fort tout phénomène confondu se doivent d'être considérées comme des secteurs inconstructibles. Sur ces secteurs, en application de l'article R151-31 du CU, le document d'urbanisme ne doit prévoir aucune extension de l'urbanisation existante et les permis de construire ont vocation à être refusés, sauf pour certains cas particuliers énumérés ci-dessous dans le présent document.

Dans le cadre de la procédure de révision, un aléa des risques naturels (multirisque) a été caractérisé sur l'ensemble du territoire de la commune de Jausiers. Ces documents constituent aujourd'hui la meilleure connaissance du risque disponible sur la commune et à ce titre, elles doivent être utilisées autant que de besoin au titre de l'article R111-2 du code de l'urbanisme (CU) pour interdire ou assortir de prescriptions adaptées les projets de construction qui seraient concernés par les phénomènes décrits.

Il revient à la collectivité de tenir compte de ces cartes pour l'élaboration ou l'évolution de son document d'urbanisme et d'utiliser l'article R111-2 du CU pour interdire ou assortir de prescriptions une demande d'occupation du sol dans les secteurs concernés.

En effet, l'article R111-2 du CU stipule que « *le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations* ».

#### 2. Eléments spécifiques d'aide à la décision pour la prise en compte de l'aléa multirisque

Dans le cas d'un projet sensible (station d'épuration, école, hôpital, service de secours, lotissement, construction de plus de 500 m<sup>2</sup>...), la consultation du pôle risque de la Direction Départementale des Territoires (DDT) des Alpes-de-Haute-Provence est nécessaire.

Si la collectivité ou le pétitionnaire fournissent une étude établie par un bureau d'études reconnu précisant le niveau des aléas et les mesures adaptées pour les prévenir, en substitution aux règles générales ci-après, la consultation du pôle risque de la DDT reste nécessaire pour analyser le dossier.

Dans tous les autres cas, il est recommandé de faire application des règles définies ci-après au titre de l'article R111-2 du code de l'urbanisme.

En matière de mise en protection, notamment pour les zones d'aléa moyen à très fort, il est recommandé lorsque cela est possible techniquement et financièrement :

- d'aménager un espace refuge d'une capacité d'accueil adaptée et accessible dans un délai compatible avec la survenue de l'événement ;
- d'une ouverture depuis l'espace refuge pour permettre une évacuation (éventuellement par les airs) ;
- de mettre en œuvre, en fonction de la nature de la construction existante, les mesures constructives préconisées pour les nouvelles constructions pour le niveau d'aléa le plus contraignant autorisant cette nature de construction. A défaut, il conviendra de réaliser une étude définissant les conditions de réalisation, d'utilisation ou d'exploitation pour que le projet ne soit pas vulnérable vis-à-vis des aléas définis dans la zone par le porter-à-connaissance. Lorsque le projet concerne un ou plusieurs bâtiments, l'étude doit en particulier définir les renforcements en façades et en fondations permettant de rendre ces bâtiments non vulnérables aux aléas de référence sur la zone (pas de dommages en façade ou en fondation, pas de pénétration des eaux dans le bâtiment).

- ...

Un espace refuge doit être accessible dans un délai compatible avec la survenue de l'événement et la mise en sécurité des populations. Il est donc à adapter en fonction de la nature des risques. A cet effet, ce dernier peut être situé en dehors des zones de dangers engendrées par l'événement si le délai de mise en sécurité, à compter de l'alerte, le permet. Mais il peut également être situé au sein de la construction menacée si le délai de mise en sécurité est quasi immédiat à compter de l'alerte. Un espace refuge peut être aussi commun à plusieurs constructions dans la mesure où sa capacité d'accueil permet de mettre en sécurité l'ensemble des personnes occupant les constructions concernées.

### 3.3. Risque d'inondations par crues torrentielles

#### 3.3.1. Pour les constructions existantes

Cf. Chapitre 2.1.1.

#### 3.3.2. Pour les nouvelles constructions

Pour ce qui concerne les constructions nouvelles, le porter-à-connaissance est établi sur la base des éléments figurant dans le tableau ci-après :

Aléa		Faible à Moyen	Fort	Très Fort
Zones Urbanisées	Centre Urbain	Les constructions nouvelles sont soumises à prescriptions	Sont soumises à prescriptions : - les constructions nouvelles dans les dents creuses - les constructions nouvelles dans le cadre d'opération de renouvellement urbain avec réduction de la vulnérabilité Toute autre construction nouvelle est interdite	Sont soumises à prescriptions : - les constructions nouvelles dans le cadre d'opération de renouvellement urbain avec réduction de la vulnérabilité Toute autre construction nouvelle est interdite
	Zone Urbanisée hors Centre Urbain	Les constructions nouvelles sont soumises à prescriptions	Sont soumises à prescriptions : - les constructions nouvelles dans le cadre d'opération de renouvellement urbain avec réduction de la vulnérabilité Toute autre construction nouvelle est interdite	
Zones non Urbanisées		Toute construction nouvelle est interdite		

Pour les constructions permises au regard du tableau ci-dessus, le porteur du projet fait réaliser une étude définissant les prescriptions urbanistiques, architecturales et constructives. Cette étude spécifique prend notamment en compte la connaissance du risque et de l'aléa au droit du projet, les particularités locales et la configuration des lieux. Cette étude définit les conditions de réalisation, d'utilisation ou d'exploitation pour que son projet ne soit pas vulnérable vis-à-vis des aléas définis dans la zone par le PAC. Lorsque le projet concerne un ou plusieurs bâtiments, l'étude doit en particulier définir les renforcements en façades et en fondations permettant de rendre ces bâtiments non vulnérables aux aléas de référence sur la zone (pas de dommages en façades ou en fondation, pas de pénétration des eaux dans le bâtiment).

Au moment du dépôt du permis de construire, le maître d'ouvrage remet à l'autorité compétente en matière d'urbanisme, une attestation établie par l'architecte du projet ou par un expert certifiant la réalisation de cette étude et constatant que le projet prend en compte ces conditions au stade de la conception.

Les prescriptions établies doivent se baser a minima sur les éléments ci-après :

NB : Les éléments ci-dessous ne constituent pas une liste exhaustive des prescriptions.

Aléa très fort	Construction nouvelle à usage d'habitation	<i>Les prescriptions sont établies dans le cadre de l'étude mentionnée ci-dessus</i>
	Construction à usage agricole sans habitat permanent	<i>Les prescriptions sont établies dans le cadre de l'étude mentionnée ci-dessus</i>
	Construction à usage professionnel non agricole ou de service public, sans habitat permanent	<i>Les prescriptions sont établies dans le cadre de l'étude mentionnée ci-dessus</i> <i>Le cas des stations d'épuration fera l'objet d'une demande d'avis à la DDT04-SER-PR</i>
	Aménagement de construction existante avec ou sans habitat permanent	<i>Accord pour travaux d'aménagement aux étages supérieurs</i>

## C. Contenu du dossier

Le dossier de modification comprend les documents suivants :

- Le présent rapport de présentation,
- Le règlement,
- Les documents graphiques,
- Les orientations d'aménagement et de programmation

# II. Annexes

## Décision MRAe



**MRAe**

Mission régionale d'autorité environnementale

PROVENCE ALPES CÔTE D'AZUR

**Décision n° CU-2022-3235**  
**de la Mission Régionale d'Autorité environnementale**  
**après examen au cas par cas de la**  
**modification n°2 du plan local d'urbanisme**  
**de Jausiers (04)**

N°saisine CU-2022-3235  
N°MRAe 2021DKPACA119



La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) Provence Alpes Côte d'Azur,

Vu la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L.104-1 à L.104-8, L.300-6, R.104-1 et suivants ;

Vu le décret n°2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'autorité environnementale ;

Vu le décret n° 2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable (IGEDD) ;

Vu les arrêtés en date du 11 août 2020 et du 6 avril 2021 portant nomination des membres des missions régionales d'autorité environnementale de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable ; ;

Vu la décision de la MRAe du 15 avril 2021 portant délégation à Monsieur Philippe Guillard, président de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) PACA, Monsieur Jean-Michel Palette, Monsieur Jean-François Desbouis membres permanents de l'IGEDD et Mme Sandrine Arbizzi, chargée de mission de l'IGEDD, pour l'adoption de certains actes relatifs à des plans, programmes et documents d'urbanisme ;

Vu la demande d'examen au cas par cas enregistrée sous le numéro CU-2022-3235, relative à la modification n°2 du plan local d'urbanisme de Jausiers (04) déposée par la commune de Jausiers, reçue le 30/08/22 ;

Vu le porter à connaissance (PAC) de la Préfète des Alpes-de-Haute-Provence du 4 août 2022 à la commune de Jausiers concernant l'aléa multirisque naturel établi dans le cadre de la révision du plan de prévention des risques naturels (PPRN) prescrite le 9 mai 2019<sup>1</sup> ;

Vu la saisine de l'Agence régionale de santé en date du 30/08/22 ;

Considérant que la commune de Jausiers, d'une superficie de 108 km<sup>2</sup>, compte 1 132 habitants (recensement 2019) et environ 3 208 habitants supplémentaires en période touristique ;

Considérant que le plan local d'urbanisme (PLU) a été approuvé le 8 décembre 2008 ;

Considérant que la modification n°2 du PLU de Jausiers a pour objet :

- d'étendre la limite de la zone urbaine du centre-bourg (U1) à proximité de la « Maison de Produits de Pays de l'Ubaye » en intégrant les parcelles attenantes d'environ 1,57 ha<sup>2</sup> afin de permettre une extension et un réaménagement du stationnement liés à l'activité commerciale existante ;
- d'augmenter le « plafond » de la surface de plancher des « commerce et activité industrielle » du secteur urbain U1 en passant de 500 m<sup>2</sup> à 750 m<sup>2</sup> pour chacun des établissements ;

Considérant que la modification n°2 du PLU de Jausiers consiste à adapter certaines prescriptions des pièces opposables du PLU pour :

- reclasser une partie de la zone AU2 du secteur à urbaniser « conditionnelle à dominante d'habitation collective avec équipements d'intérêt collectif » en secteur urbain U1 au droit du secteur de projet ;

- 1 Par arrêté préfectoral n°2019-129-010 en date du 9 mai 2019, la révision du PPRN de la commune de Jausiers est prescrite. Cette révision porte sur les risques d'inondations, les mouvements de terrain, les séismes et les avalanches
- 2 Parcelles 333 à 337, 258 et 35 (source : extrait graphique du reclassement de zonage en page 9 de l'annexe 1)

Décision N°CU-2022-3235 du 28/10/2022 sur la modification n°2 du plan local d'urbanisme de Jausiers (04)

- modifier les prescriptions écrites du secteur urbain U1 « Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières » en précisant pour chacune des activités économiques les surfaces de planchers autorisées ;
- modifier le périmètre et les principes de desserte de l'OAP<sup>3</sup> du « quartier des Casernes ou quartier Breissand » en supprimant le secteur 2<sup>4</sup>, compte tenu du reclassement partiel de la zone AU2 au droit du secteur de projet en secteur urbain U1 ;

Considérant la localisation de la zone concernée par la modification n°2 du PLU de Jausiers :

- en zone d'aléa très fort d'inondations en provenance du cours d'eau de l'Ubaye,
- en zone d'aléa moyen de retrait et gonflement des argiles,
- en zone sismique d'aléa moyen,
- en zone d'aléa très faible d'incendies de forêt du PAC du 4 août 2022

du PAC aléa multirisque naturel de la commune de Jausiers du 4 août 2022 ;

- hors des trois sites Natura 2000<sup>5</sup> ;
- et hors des six zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique<sup>6</sup> situées à proximité ;

Considérant les recommandations du PAC précité et ses éléments spécifiques d'aide à la décision pour la prise en compte de l'aléa inondation ;

Considérant que le secteur de projet est identifié en zone à urbaniser au PLU approuvé et qu'il est situé en continuité immédiate de l'enveloppe urbaine ;

Considérant que le projet de la modification n°2 du PLU de Jausiers maintient la vocation initiale de l'OAP du « quartier des Casernes ou quartier Breissand » sur le secteur restant<sup>7</sup>, pour les constructions à vocation d'habitation sous forme de logements collectifs, où des bureaux et des locaux d'activités artisanales peuvent également être admis ;

Considérant par conséquent qu'au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001, de l'article R104-28 du code de l'urbanisme, et de l'ensemble des éléments fournis par la personne publique responsable, la modification n°2 du plan local d'urbanisme de la commune de Jausiers (04) n'apparaît pas susceptible d'avoir des incidences notables sur la santé humaine et l'environnement ;

DÉCIDE :

### Article 1

En application des dispositions du chapitre IV du titre préliminaire du livre premier du code de l'urbanisme et sur la base des informations fournies par la personne publique responsable, le projet de

3 Orientations d'aménagement et de programmation

4 Selon les Orientations d'aménagement du PLU approuvé de décembre 2008 « Ce secteur fait l'objet d'un emplacement réservé au PLU. Sa vocation est de développer autour de la maison des produits de pays existante, un ensemble de locaux à vocation de commerces et services, compte tenu de la structure actuelle du centre-ville. »

5 FR9301526, FR9301559 et FR9310035

6 930013646, 930020355, 930020496, 930012725, 930020030 et 930020032

7 Secteur 1

modification n°2 du plan local d'urbanisme de la commune de Jausiers (04) n'est pas soumis à évaluation environnementale.

### Article 2

La présente décision ne dispense pas des obligations auxquelles le projet présenté peut être soumis par ailleurs.

Elle ne dispense pas les éventuels projets permis par ce plan des autorisations administratives ou procédures auxquelles ils sont soumis.

Une nouvelle demande d'examen au cas par cas du projet de modification n°2 du plan local d'urbanisme de la commune de Jausiers (04) est exigible si celui-ci, postérieurement à la présente décision, fait l'objet de modifications susceptibles de générer un effet notable sur l'environnement.

### Article 3

La présente décision sera mise en ligne sur le site de la MRAe.

Par ailleurs, la présente décision est notifiée au pétitionnaire par la MRAe.

Elle devra, le cas échéant, figurer dans le dossier soumis à enquête publique ou mis à la disposition du public.

Fait à Marseille, le 28 octobre 2022

Pour la Mission Régionale d'Autorité environnementale,  
Philippe GUILLARD, président de la MRAe PACA

