Révision Plan Local d'Urbanisme de Manosque

Réunion Publiques – avant arrêt

Juin 2021

Du projet à sa traduction règlementaire

Au programme de cette réunion

- Rappels de procédure
- Orientations du projet politique renouvelé et sa traduction – zoom sur votre quartier
- Débats avec les participants

OBJET DE LA REUNION : STRATEGIE GLOBALE D'AMENAGEMENT DE LA VILLE A 15 ANS ET SUR LE QUARTIERS

PAS DE REPONSE SUR DES CAS PARTICULIERS OU SUR LA CONSTRUCTIBILITE DES PARCELLES

Qu’est ce que le P.L.U ?

Le Plan Local d’urbanisme :

- Exprime un projet stratégique de développement du territoire communal porté par les élus qui engage l’avenir de la commune pour 15 ans.
- Définit le droit des sols (zonage, règlement) pour les autorisations de construire
- Applique les lois sur l’urbanisme, l’environnement, l’habitat, …
- Doit être compatible avec les documents : Schéma de Cohérence Territoriale, le Programme Local de l’Habitat, charte Parc Naturel Régional

Qu’est ce que le P.L.U ?

RAPPORT DE PRESENTATION
Diagnostic du territoire (démographie, économie, habitat, équipements, environnement, paysage, ...)
Justifications des choix retenus

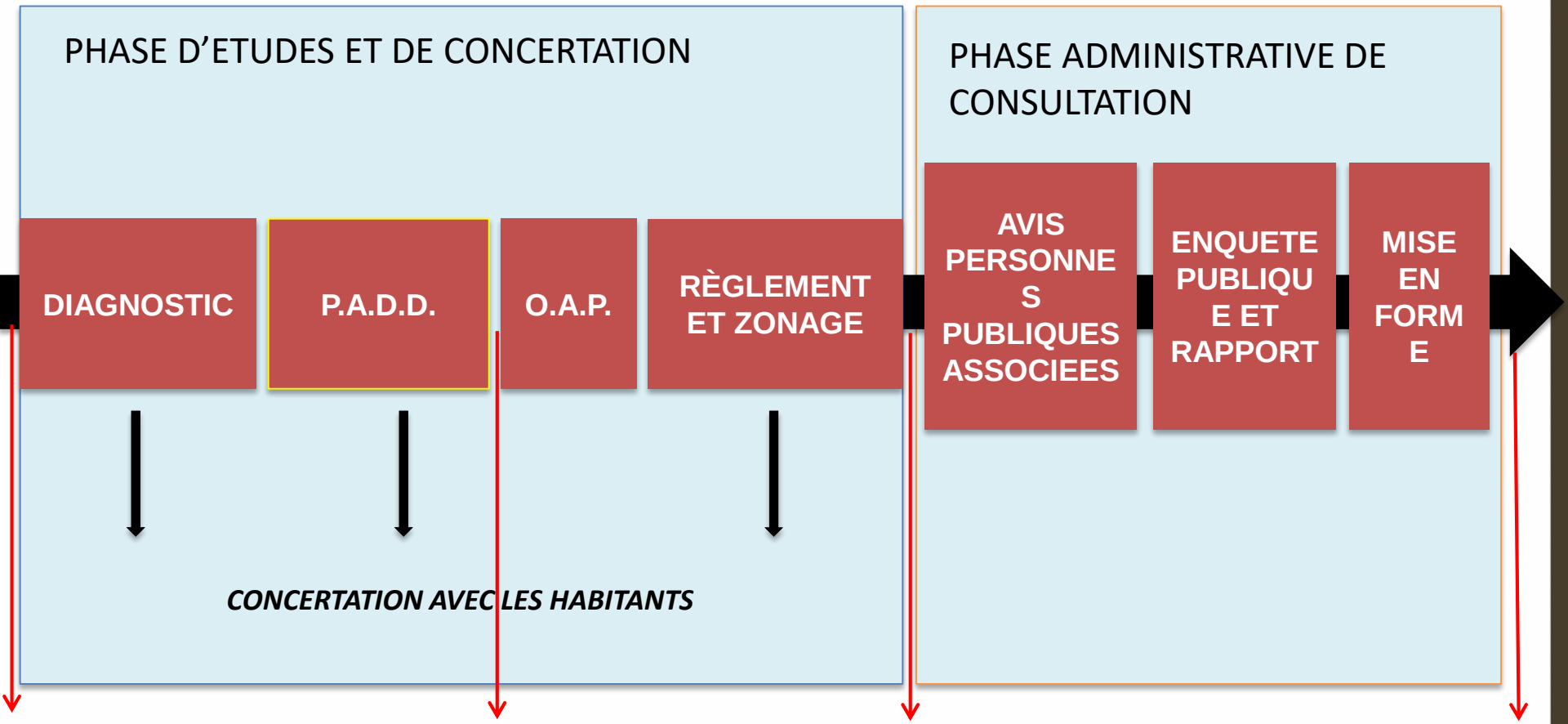
P.A.D.D. : Projet d’Aménagement et de Développement Durables
PROJET POLITIQUE
Pièce maitresse

Orientations d’aménagement et de Programmation (O.A.P)
Orientations pour les zones ouvertes à l’urbanisation

RÈGLEMENT ET PLANCHES GRAPHIQUES
Document graphique définissant le zonage pour chaque parcelle
Règles applicables pour construire, rénover, agrandir....

ANNEXES
Zones inondables, servitudes diverses, annexes sanitaires, ...

Rappels de procédure



Prescription
février 2015

Débat du PADD
1e débat 26 septembre 2019
2e débat 22 avril 2021

ARRET
8 juillet 2021

APPROBATION
Début 2022

Stratégie politique actualisée

Axes du PADD

Axe 1 : Renforcer Manosque en tant que ville-centre, pôle d'équilibre pour l'ensemble du territoire de DLVA

1A/ Renforcer le rôle de pourvoyeur d'emploi de la ville de Manosque pour ses habitants et son bassin de vie
1B/ Produire des logements en quantité et qualité suffisante pour soutenir la croissance démographique d'une ville centre d'agglomération
1C/ Développer un niveau d'équipements et services publics qui rayonnent à l'échelle de la ville et de l'agglomération

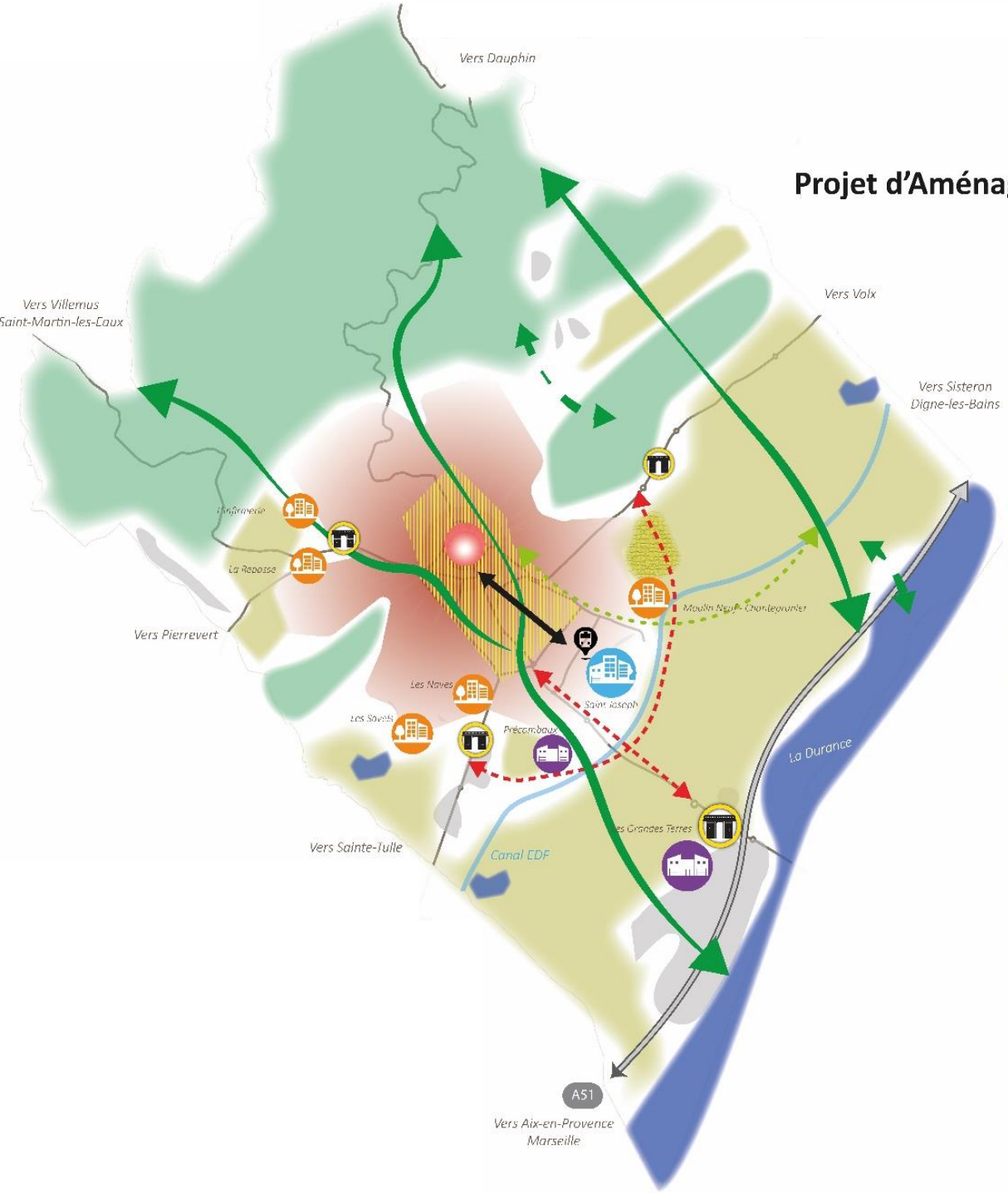
Axe 2 – Affirmer une stratégie urbaine tournée vers le réinvestissement du centre-ville (centre ancien élargi aux faubourgs

2A/ Mettre en place une armature de déplacements comme préalable à une stratégie urbaine de réinvestissement urbain : améliorer le maillage de voiries, développer les modes doux et des transports en commun efficaces comme alternative à la voiture individuelle, depuis et vers le centre-ville
2B/ Reconquérir un centre ancien dégradé et en perte de vitesse économique
2C/ Densifier le centre-ville et les espaces urbanisés et calibrer des extensions urbaines qui accompagnent cet objectif premier.

Axe 3 - Valoriser Manosque en tant que porte d'entrées de territoires remarquables : Durance, Luberon et Verdon

3A/ Valoriser l'agriculture, comme activité économique productrice de ressources, de paysages identitaires et d'attachement à un terroir
3B/ Valoriser les continuités écologiques
3C/Prévenir les risques, les nuisances et protéger les ressources
3D/ Valoriser les paysages naturels, agricoles et urbains

Carte de synthèse
Projet d'Aménagement et de Développement Durable



Axe 1 : Renforcer Manosque en tant que ville-centre, pôle d'équilibre pour l'ensemble du territoire de la DLVA

- Mettre en place une stratégie sur les zones d'activités et commerciales pour prioriser le commerce de centre-ville, créer des espaces d'activités spécifiques en fonction de leurs localisations et créer des quartiers d'activités qualitatifs
- Produire des logements en quantité et en qualité suffisante pour soutenir la croissance démographique dans l'enveloppe urbaine et en extension
- Favoriser la mutation de la ZA de St Joseph vers un quartier mixte lié à la gare

Axe 2 : Une stratégie urbaine tournée vers le réinvestissement du centre-ville

- Hiérarchiser la trame viaire pour décongestionner les axes et privilégier les modes doux
- Connecter les différents modes de transports avec le centre et créer un pôle d'échanges multimodal autour de la gare
- Aménager des coulées vertes facilitant les modes doux
- Reconquérir le centre ancien : remobilisation des logements vacants, développement de la vocation commerciale,... et les espaces urbanisés menant au pôle d'échanges multimodal autour de la gare ferroviaire
- Urbaniser les espaces non bâtis ou mutables de l'enveloppe urbaine en priorité

Axe 3 : Valoriser Manosque en tant que porte d'entrée de territoires remarquables : Durance, Luberon et Verdon

- Préserver les terres agricoles cultivables, notamment celle de la plaine de la Durance
- Ajuster l'extension du quartier Moulin Neuf Chanteprunier aux besoins en logements et restituer des espaces agricoles
- Préserver les réservoirs de biodiversité de type humide
- Préserver les réservoirs de biodiversité de type terrestre
- Limiter l'urbanisation pour pérenniser le foncier agricole et naturel
- Qualifier les entrées de ville, l'interface entre l'urbain, la nature et l'agriculture
- Protéger les rioux et leurs ripisylves support de corridors écologiques

Stratégie politique actualisée

Axes du PADD

Axe 1 : Renforcer Manosque en tant que ville-centre, pôle d'équilibre pour l'ensemble du territoire de DLVA

1A/ Renforcer le rôle de pourvoyeur d'emploi de la ville de Manosque pour ses habitants et son bassin de vie
1B/ Produire des logements en quantité et qualité suffisante pour soutenir la croissance démographique d'une ville centre d'agglomération
1C/ Développer un niveau d'équipements et services publics qui rayonnent à l'échelle de la ville et de l'agglomération

⇨ **Renforcer Manosque comme ville centre – 1e pôle d'emplois intercommunal**

Points clés du projet économique :

- Prioriser la vitalité économique du centre-ville (commerces, services, …)
- S'appuyer sur les espaces définis au SCoT pour développer des emplois en zones d'activités :
  - Optimiser les ZA existantes (St Maurice notamment)
  - Etendre les Grandes Terres pour les vocations industrielles et logistiques
  - Etendre la ZA de Précombaux pour accueillir des activités artisanales (et favoriser la relocalisation des activités de St Joseph)
  - Intégrer les activités économiques compatibles avec les tissus urbains dans des véritables quartiers de ville

Stratégie politique actualisée

Axes du PADD

Axe 1 : Renforcer Manosque en tant que ville-centre, pôle d'équilibre pour l'ensemble du territoire de DLVA

1A/ Renforcer le rôle de pourvoyeur d'emploi de la ville de Manosque pour ses habitants et son bassin de vie
1B/ Produire des logements en quantité et qualité suffisante pour soutenir la croissance démographique d'une ville centre d'agglomération
1C/ Développer un niveau d'équipements et services publics qui rayonnent à l'échelle de la ville et de l'agglomération

Points clés du projet d'accueil de population :

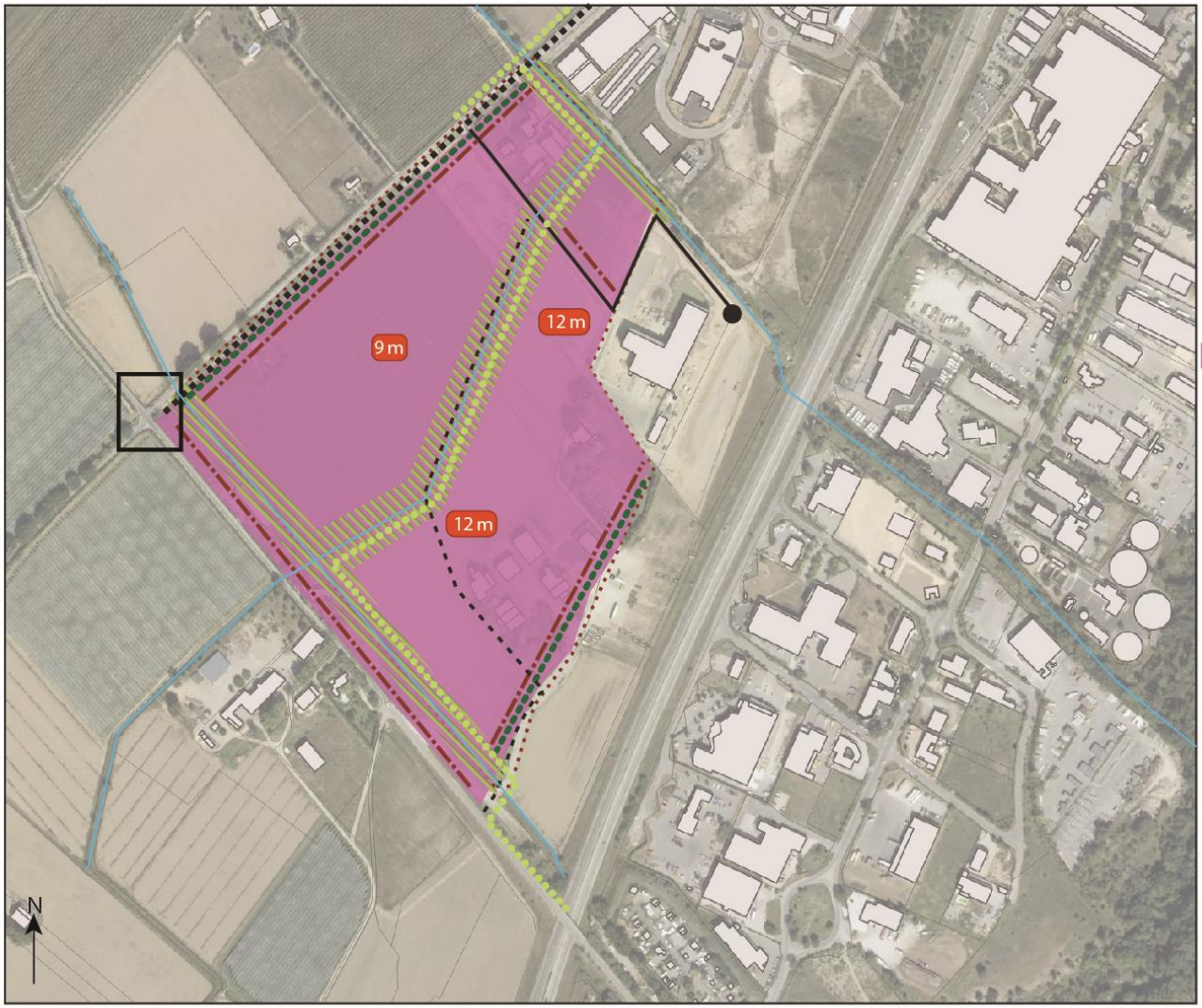
- S'appuyer sur la stratégie du SCoT en terme d'accueil de population pour les 15 ans du PLU : **0,8% de variation annuelle de population soit 2800 logements**
- Produire des logements de qualité qui offrent un panel d'offres, ... (quantité, qualité, typologie, …)
- Produire des logements abordables mais aussi pour les ménages CSP+

OAP Grandes Terres

Commune de Manosque

OAP Grandes Terres

Surface aménageable non bâie : 16 ha



Périmètre d'application de l'OAP

Accessibilité, modes doux et stationnement

- Principe de voie structurante à requalifier
- Principe de voie de desserte à créer
- Flux, carrefour à organiser
- Principe de liaison douce

Vocation et composition urbaine

- Secteur à vocation d'activités écnomiques
- Principe d'insertion urbaine (ordonnancement de la façade principale
- R+2 Hauteur (m) maximale

Composition paysagère

- Préserver la rypisylve en place
- Création d'un écran végétal
- Riou existant

Stratégie politique actualisée

Axes du PADD

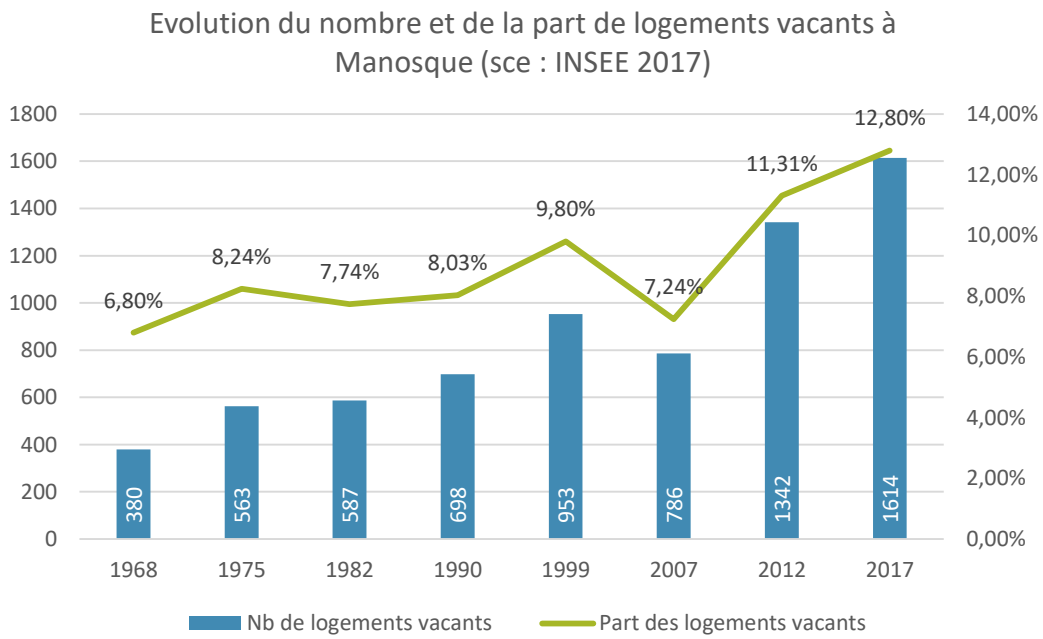
Axe 2 – Affirmer une stratégie urbaine tournée vers le réinvestissement du centre-ville (centre ancien élargi aux faubourgs

2A/ Mettre en place une armature de déplacements comme préalable à une stratégie urbaine de réinvestissement urbain : améliorer le maillage de voiries, développer les modes doux et des transports en commun efficaces comme alternative à la voiture individuelle, depuis et vers le centre-ville
2B/ Reconquérir un centre ancien dégradé et en perte de vitesse économique
2C/ Densifier le centre-ville et les espaces urbanisés et calibrer des extensions urbaines qui accompagnent cet objectif premier.

Points clés du projet :

- Appuyer la stratégie Action Cœur de Ville et remobiliser les logements vacants
- Urbaniser en priorité la mutabilité et la densification des espaces déjà bâtis
  - Faire muter la ZA ST Joseph dans le temps vers un quartier mixte, à proximité de la gare
- Développer des extensions urbaines, durables et dont les formes urbaines et types de logements permettent de répondre à la fois aux objectifs de modération de consommation des espaces NAF et dans la mixité sociale souhaitée :
  - Clôturer la ZAC Chanteprunier au regard des objectifs politiques renouvelés

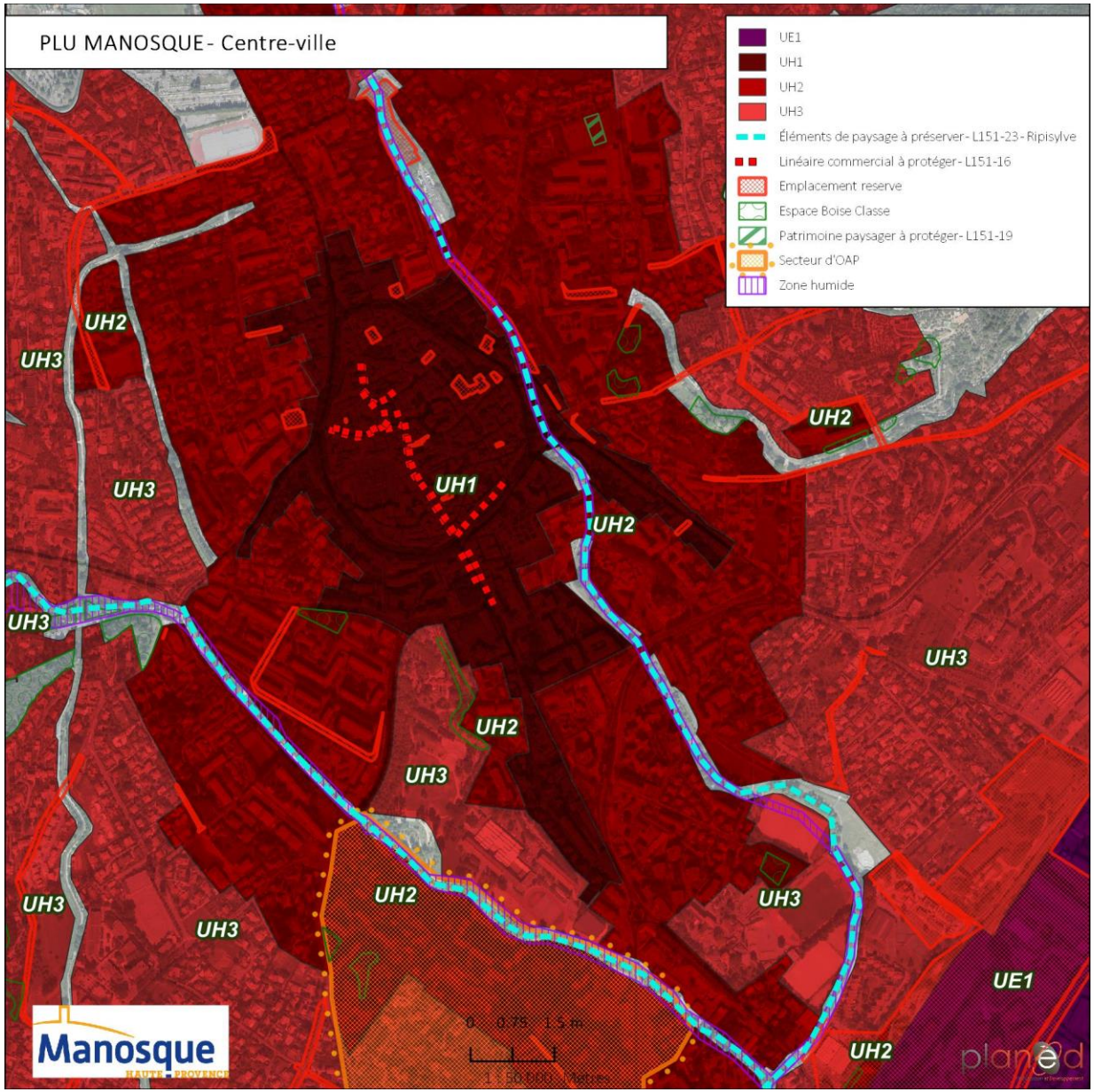
Logements vacants



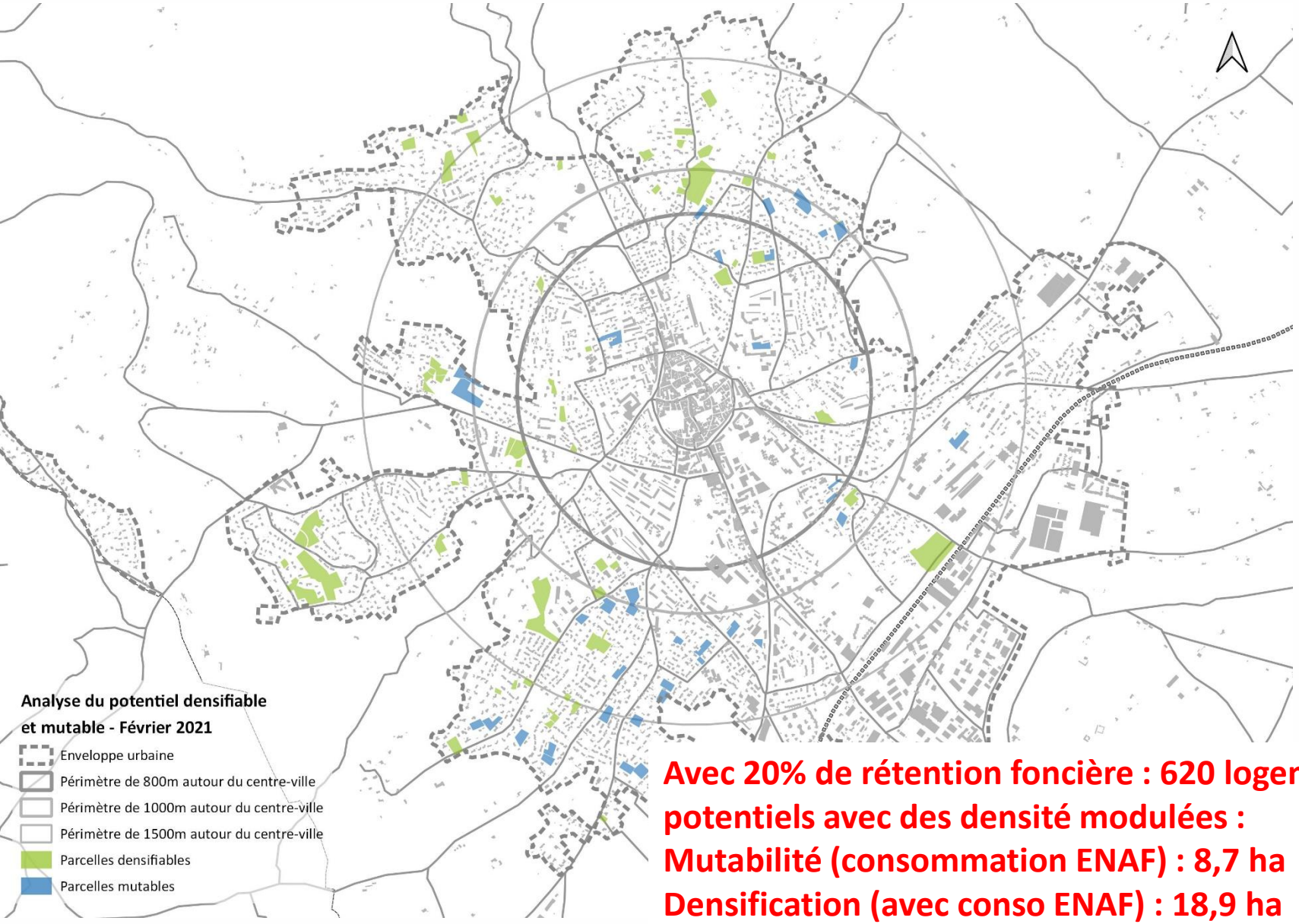
Objectif PADD : **stopper l'augmentation de logements vacants et remobiliser 400 logements vacants minimum**

650 nouveaux logements vacants si la tendance se poursuit : 54 nouveaux logements vacants par an

Stratégie politique actualisée

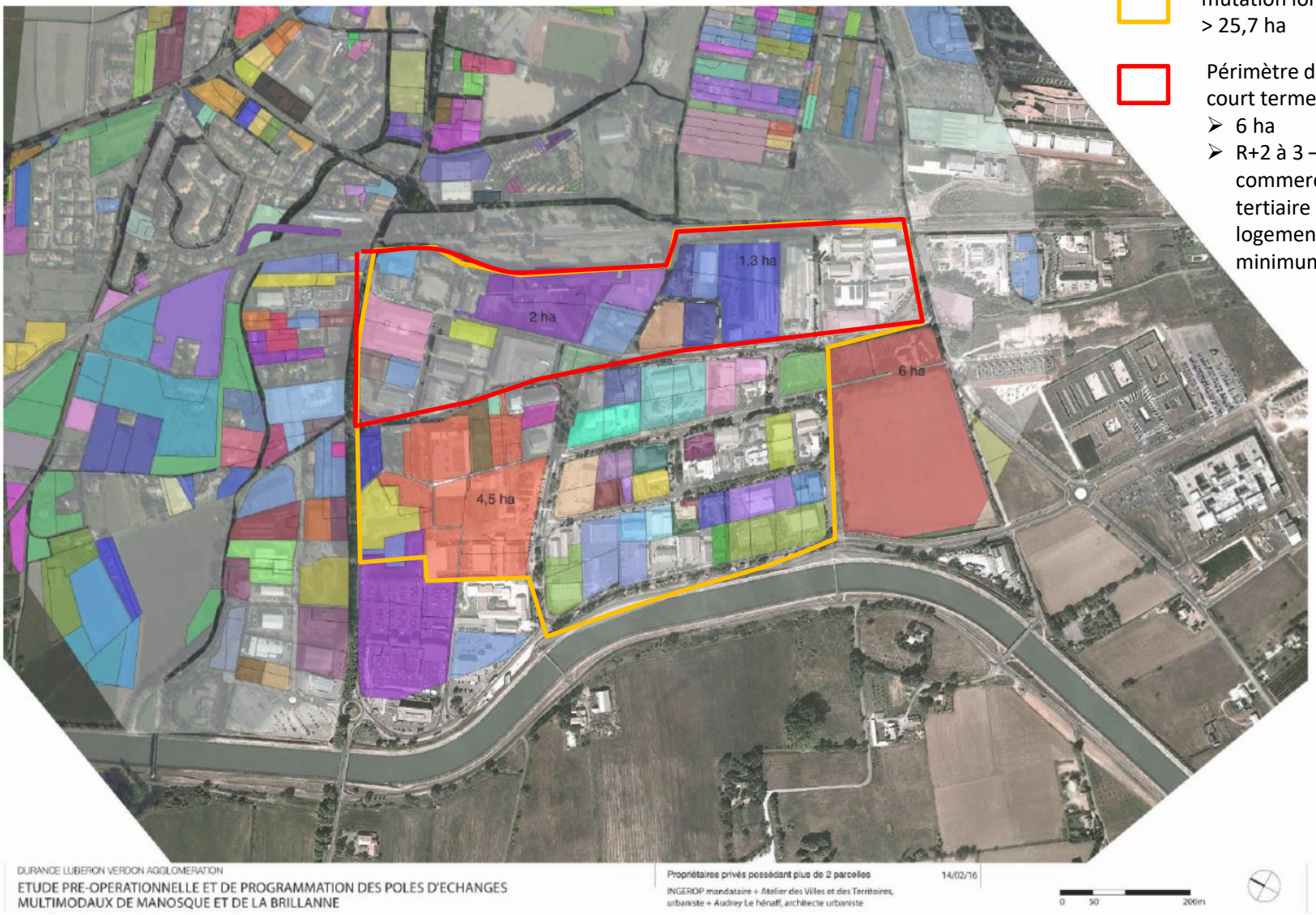


Logements dans l'enveloppe urbaine



Avec 20% de rétention foncière : 620 logements potentiels avec des densité modulées :
Mutabilité (consommation ENAF) : 8,7 ha
Densification (avec conso ENAF) : 18,9 ha

Saint Joseph : mutation vers un quartier mixte



Périmètre de mutation long terme > 25,7 ha

Périmètre de mutation court terme (PLU)

- 6 ha
- R+2 à 3 – rdc commerce ou tertiaire : 300 à 400 logements potentiels minimum

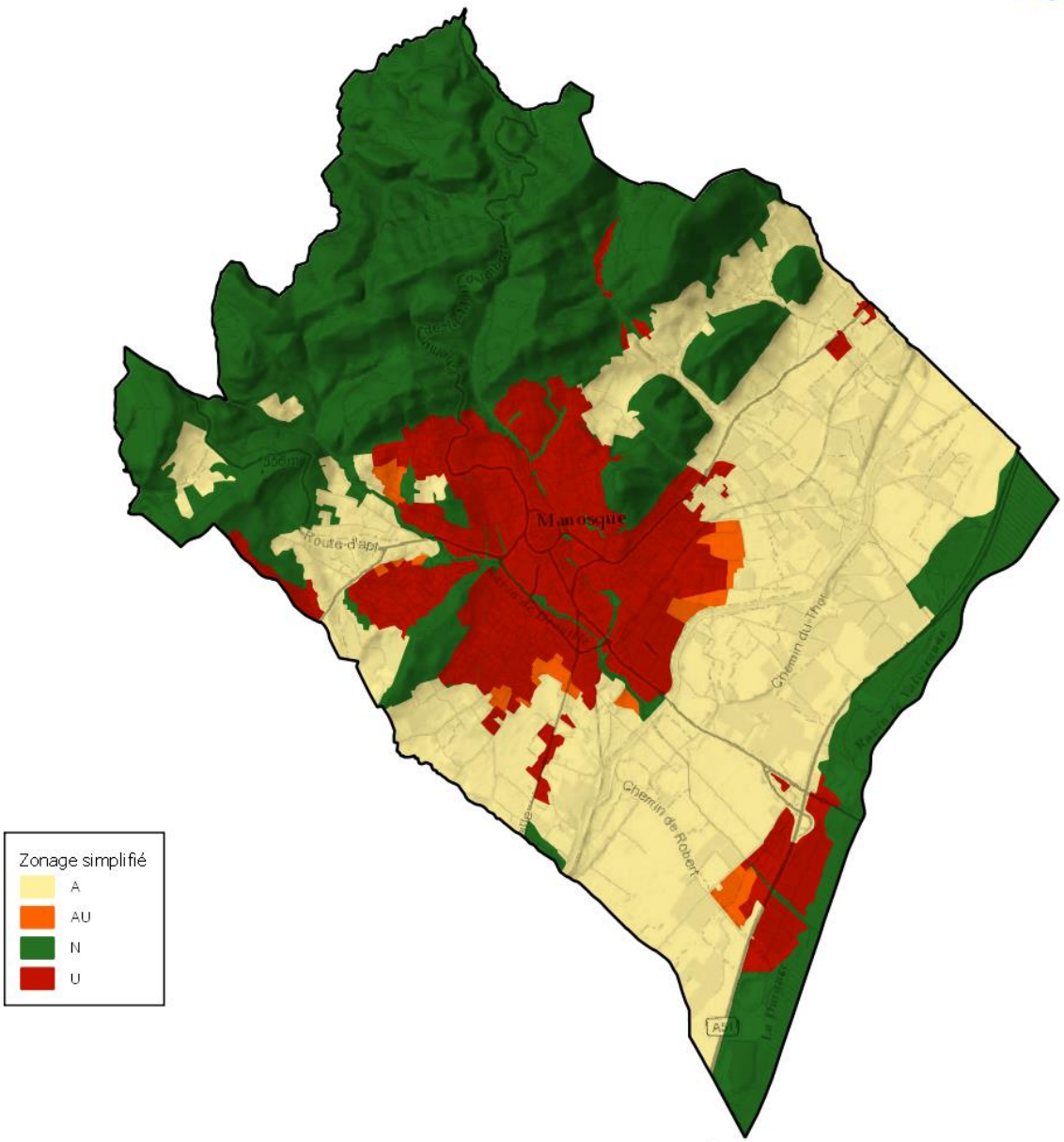
Logements dans l'enveloppe urbaine

En synthèse :

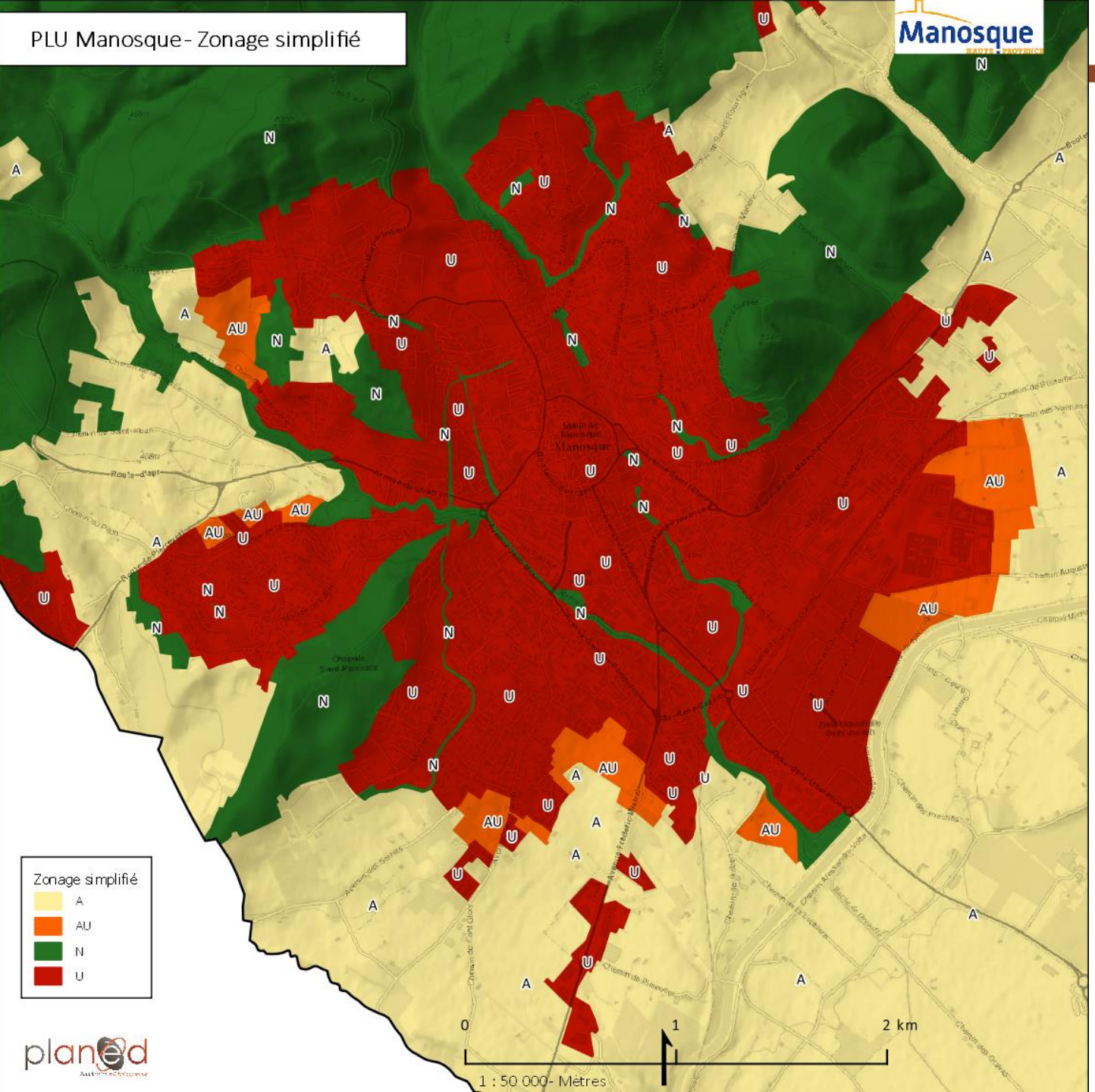
Dans l'enveloppe urbaine	Nombre logements
Logements vacants	400
Densification	400
Renouvellement urbain et mutabilité	600
SS-TOTAL DANS L'ENVELOPPE URBAINE	**1400**

50% des logements dans l'enveloppe urbaine constituée

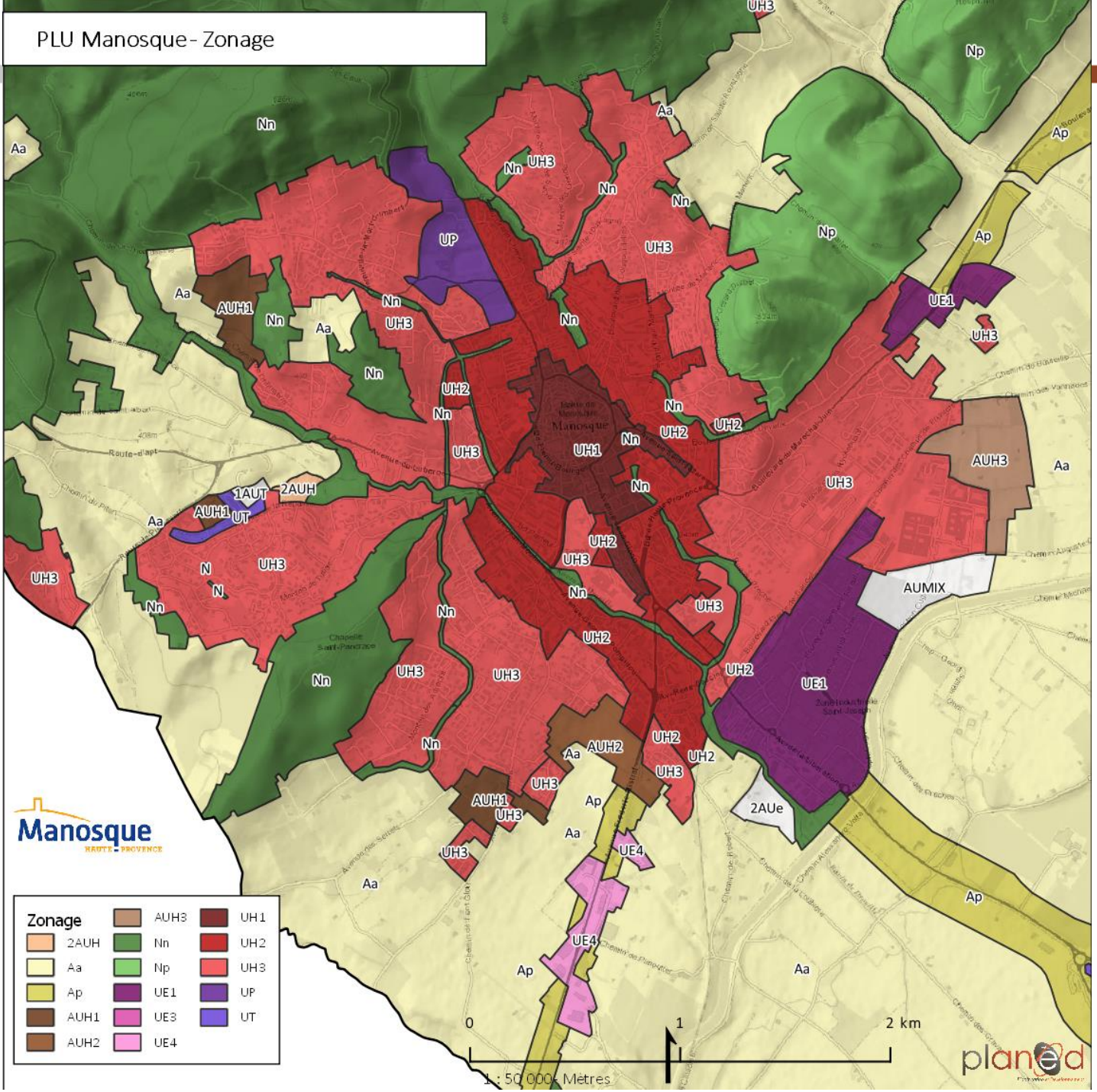
PLU Manosque - Zonage simplifié



PLU Manosque - Zonage simplifié



PLU Manosque - Zonage



PLU Manosque - Prescriptions

Manosque
HAUTE PROVENCE

Zonge simplifiée
- A
- AU
- N
- U

Prescription surfacique
- Emplacement reserve
- Espace Boise Classe

- Élément de paysage à préserver - L151-23
- Patrimoine paysager à protéger - L151-19
- Secteur d'OAP
- Zone humide
- Secteur à programme de logements mixité sociale - L151-15

Prescription inéaire
- Patrimoine paysager à préserver - L151-19
- Éléments de paysage à préserver - L151-23 - Haie
- Éléments de paysage à préserver - L151-23 - Ripisylve
- Linéaire commercial à protéger - L151-16

Prescription ponctuelle
- Patrimoine bâti à protéger - L151-19
- Changement de destination
- Zone humide

planeo

OAP Saint Joseph extension mixte

Commune de Manosque

OAP Secteur Saint Joseph extension

Surface brute : 12.5 ha

Densité nette : 21 logements/ha

Périmètre d'application de l'OAP

Accessibilité, modes doux et stationnement

- Principe de voie structurante à créer/conforter
- Principe de voie de desserte à créer
- Flux, carrefour à organiser
- Principe de liaison douce

Vocation et composition urbaine

- Vocation mixte (habitat, activité)
- Gradation de la densité
- Vocation mixte (équipement, actvité)
- Vocation économique
- R+2 Hauteur maximale des constructions
- Zone mutable pour équipement (ouvrage de gestion du risque inondation)
- Rdc commercial autorisé

Composition paysagère

- Protection paysagère (non constructible)
- Espace de pleine terre végétalisé

OAP secteur Moulin Neuf/Chanteprunier

Commune de Manosque

OAP Secteur Moulin Neuf/Chanteprunier

Surface brute : 20 ha

Nombre de logements : 400

Densité nette : 44 logements/ha

Manosque HAUTE PROVENCE

Périmètre d'application de l'OAP

Accessibilité, modes doux et stationnement

- Principe de voie à requalifier
- Principe de voie de desserte à créer
- Principe de voie de contournement
- Flux, carrefour à organiser
- Principe de liaison douce

Vocation et composition urbaine

- Secteur à vocation habitat de densité moyenne (habitat individuel groupé)
- Secteur à vocation mixte de densité moyenne à élevée (habitat, équipement public, commerces de proximité). Principe de gradation de la densité (- +)
- Secteur à vocation mixte (habitat, services, tertiaire). Principe de gradation de la densité (+ -)

Equipement public

- Espace public à créer
- Principe d'insertion urbaine (ordonnancement de la façade principale
- Rdc commercial
- R+2 Hauteur (m)

Composition paysagère

- Principe de coulée verte

Logements en extension

La ZAC Chanteprunier, héritage des précédents mandats – bientôt clôturée

Clôture de la ZAC en cours de validation politique (délibérations DLVA et ville):
> modérer la consommation des espaces agricoles notamment
> mieux répartir la production de logements sur le territoire manosquin
> finaliser les aménagements en cours et notamment autour de la piscine
> créer un bouclage vers la route de Volx pour fluidifier les circulations et sortir le trafic automobile du centre ville

Points clés du projet :

- Maintenir la phase 2 et 2 bis (chemin des Vannades) et repenser son aménagement et programmation global (nombre de logements, espaces publics, …) – étude PNRL en cours
- Clôturer en accord avec la DLVA la phase 2 bis et 3 tout en conservant à terme la voie de bouclage vers la route de Volx

OAP secteur L'Infirmerie

Commune de Manosque

OAP Secteur Infirmerie

Surface AUH1 brute à vocation habitat : 9.7 ha

Nombre de logements en AUH1 : 145

Densité nette : 20 log/ha

Périmètre d'application de l'OAP

Accessibilité, modes doux et stationnement

Principe de voie structurante à créer

Principe de liaison douce

Vocation et composition urbaine

Densité faible (maisons individuelle)

Densité moyenne (habitat individuel groupé)

R+2 Hauteur (m)

Composition paysagère et environnementale

Espace de pleine terre végetalisé

Ripisylve à préserver

Localisation préférentielle d'un bassin de rétention

OAP secteur La Repasse

Commune de Manosque

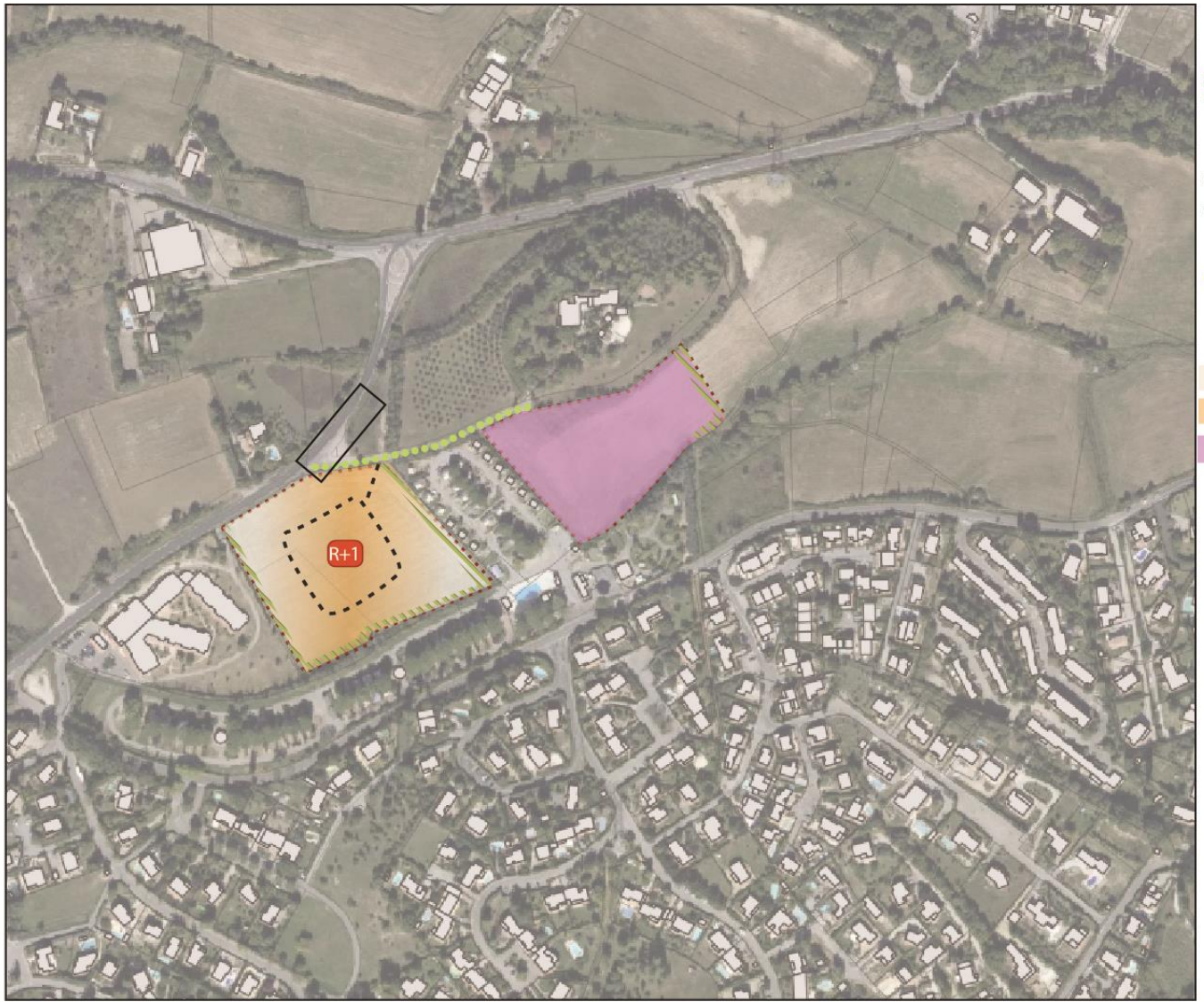
OAP Secteur Repasse

Surface brute à vocation habitat : 1.8 ha

Nombre de logements : 40

Densité brute : 22 log/ha

Manosque
HAUTE PROVENCE



Périmètre d'application de l'OAP

Accessibilité, modes doux et stationnement

- Principe de voie structurante à créer
- Principe de voie de desserte à créer
- Flux, carrefour à organiser
- Principe de liaison douce

Vocation et composition urbaine

- Densité faible (maisons individuelles)
- Densité moyenne (habitat individuel groupé)
- Zone d'extension du camping, aire de camping car
- R+2 Hauteur maximale (m)

Composition paysagère

- Espace de pleine terre végetalisé

OAP secteur les Savels

Commune de Manosque

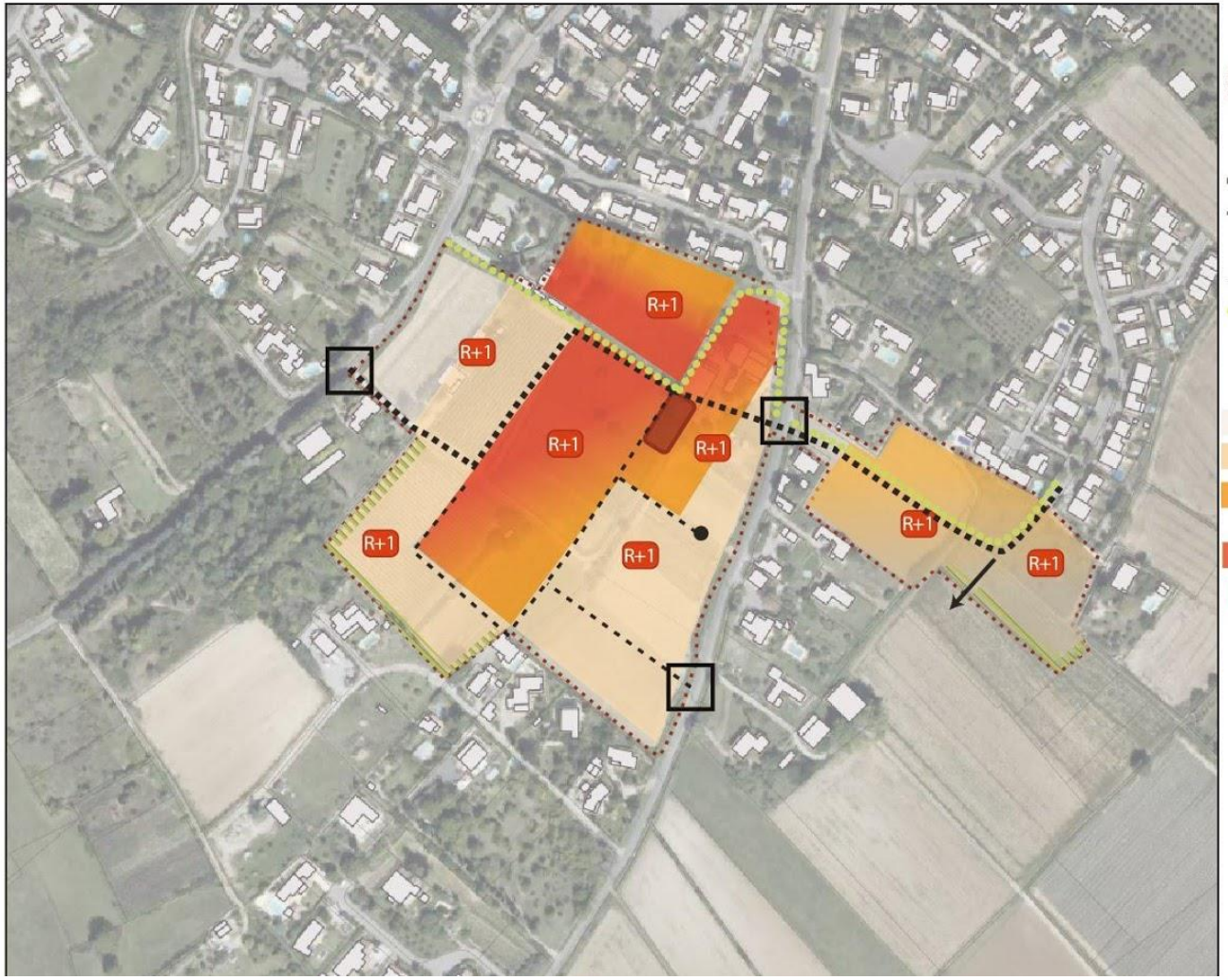
OAP Secteur les Savels

Surface brute : 7.2 ha

Nombre de logements : 150

Densité brute : 20 log/ha

Manosque HAUTE-PROVENCE



Périmètre d'application de l'OAP

Accessibilité, modes doux et stationnement

- Principe de voie structurante à créer
- Principe de voie de desserte à créer
- Flux, carrefour à organiser
- Principe de liaison à long terme
- Principe de liaison douce

Vocation et composition urbaine

- Densité faible (maisons individuelles)
- Densité moyenne (habitat individuel groupé)
- Densité élevée (maison en bande, habitat superposé)
- Densité forte (petits collectifs)
- Espace public à créer ou requalifier
- R+2 Hauteur (m)

Composition paysagère

- Espace de pleine terre végetalisé

OAP secteur des Naves

Commune de Manosque

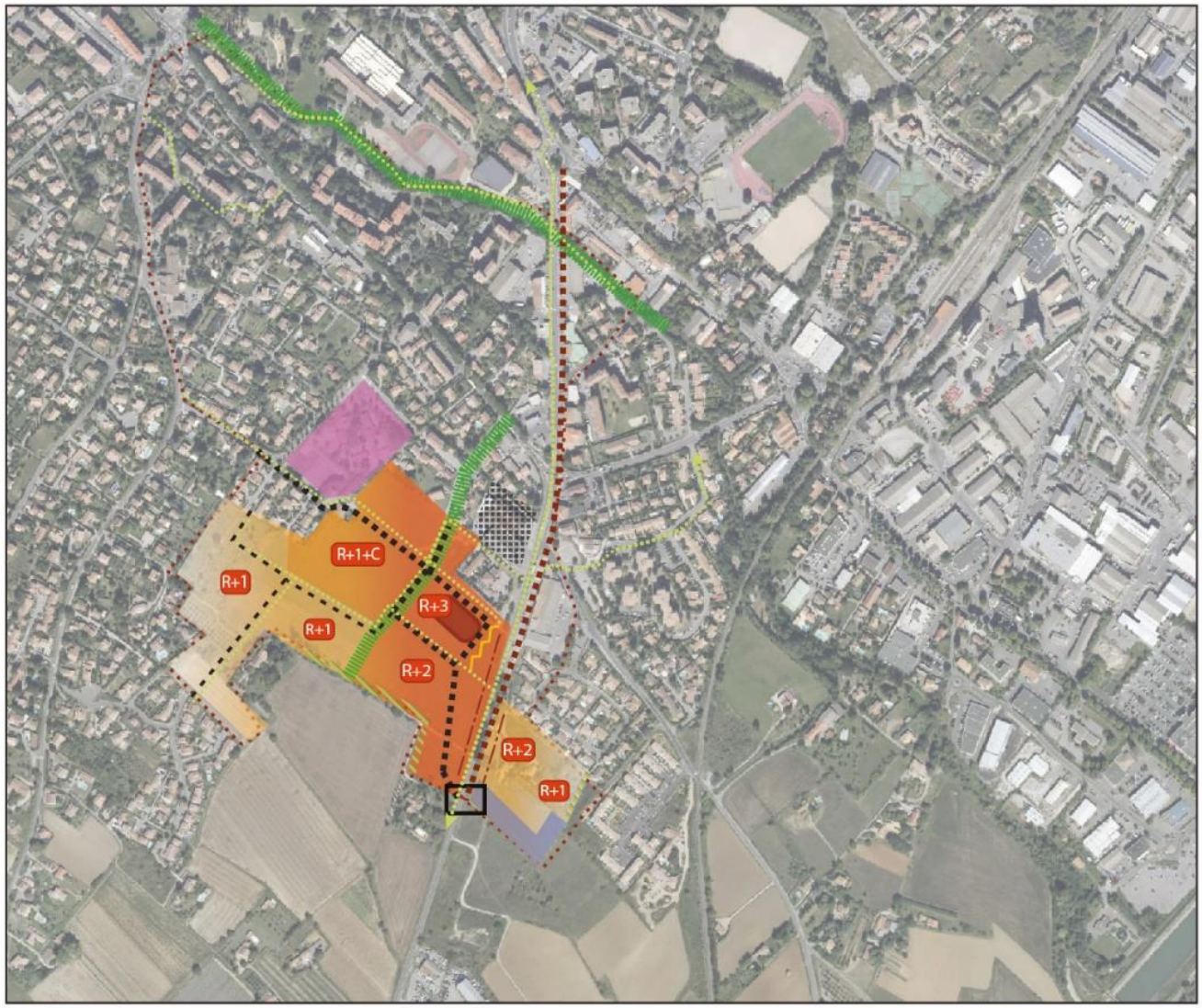
OAP Secteur Naves

Surface brute à vocation habitat hors mutation : 10.2 ha

Nombre de logements (hors secteur mutation) : 400

Densité brute : 44 log/ha

Manosque HAUTE PROVENCE



Périmètre d'application de l'OAP

Accessibilité, modes doux et stationnement

- Principe de voie structurante à créer
- Principe de voie de desserte à créer
- Principe de boulevard urbain
- Flux, carrefour à organiser
- Principe de liaison douce

Vocation et composition urbaine

- Densité faible (maisons individuelles)
- Densité moyenne (habitat individuel groupé)
- Densité élevée (maison en bande, habitat superposé)
- Densité forte (petits collectifs)
- Zone mutable en vocation habitat
- Requalification, extension école
- Espace public à créer ou requalifier
- Principe d'insertion urbaine (ordonnancement de la façade principale
- Rdc commercial
- R+2 Hauteur (m)
- Localisation préférentielle bassin de rétention

Composition paysagère

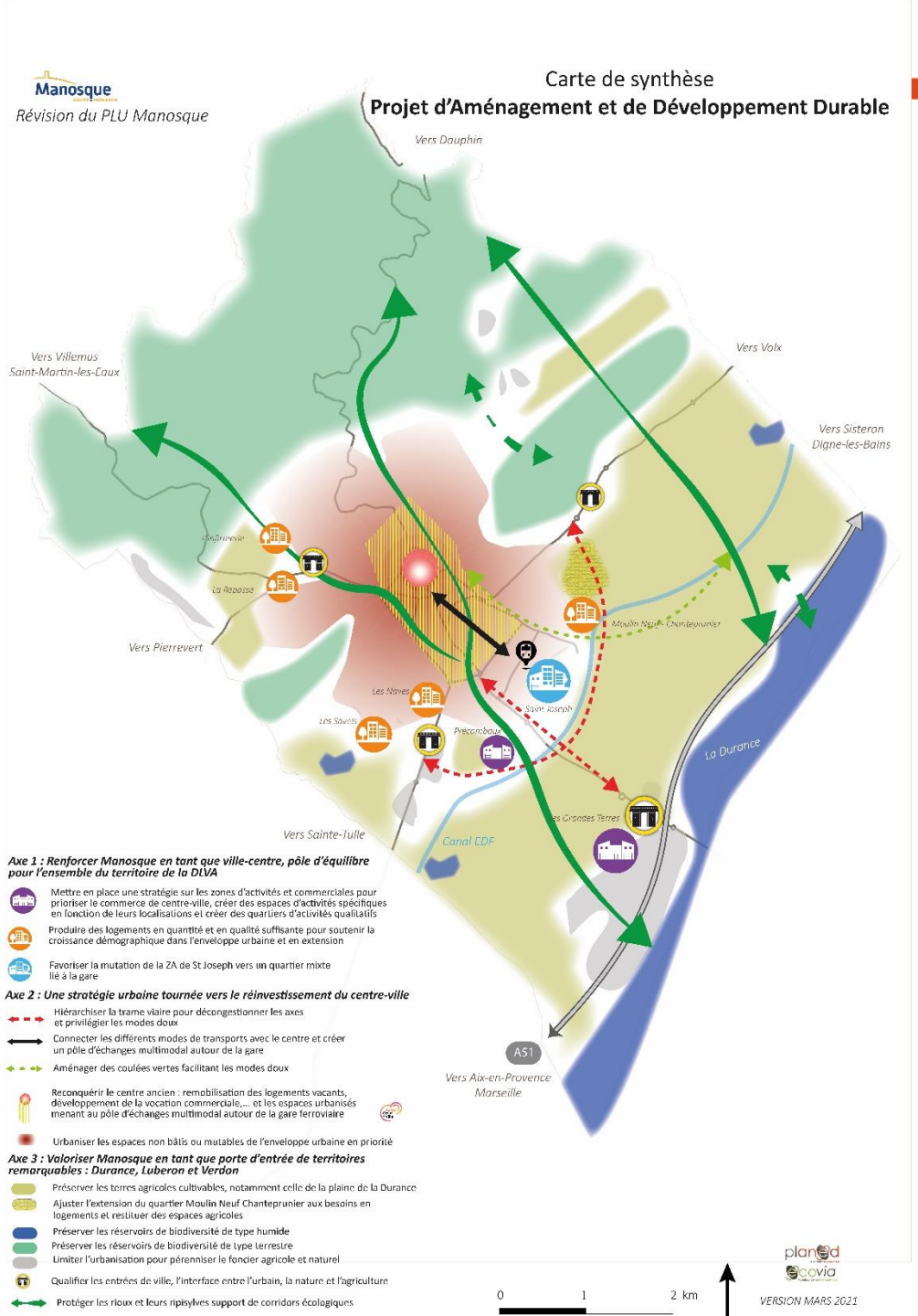
- Espace de pleine terre végetalisé
- Principe de coulée verte

Territorialisation des logements

Dans l'enveloppe urbaine	Nombre logements
Logements vacants	400
Densification	400
Renouvellement urbain et mutabilité	600
SS-TOTAL DANS L'ENVELOPPE URBAINE	**1400**

50% des logements dans l'enveloppe urbaine constituée

En extension urbaine	Nombre logements	Surface brute en ha	Surface nette	Densité log/ha brute	Densité log/ha nette
Moulin Neuf - Chanteprunier	400	12,7	9	31	44
Les Naves	400	12,1	8,9	33	45
St Joseph - Chanterpunier	100	7,4	4,9	14	21
La Repasse 1AU OAP	40	1,8	1,3	22	31
La Repasse 2AU	45	1,9	1,3	24	35
Les Savels	150	7,3	5,1	21	29
L'Infirmerie	145	9,7	7,3	15	20
SS-TOTAL EXTENSION	**1280**	**52,9**	**37,8**	**24**	**34**
Logements en U extension	108	9	6,8	12	12
SS-TOTAL EXTENSION	**1388,0**	**61,9**	**44,5**	**22**	**31**
TOTAL LOGEMENTS PLU 15 ANS	**2788**	**74,4**	**59,5**	**37**	**47**

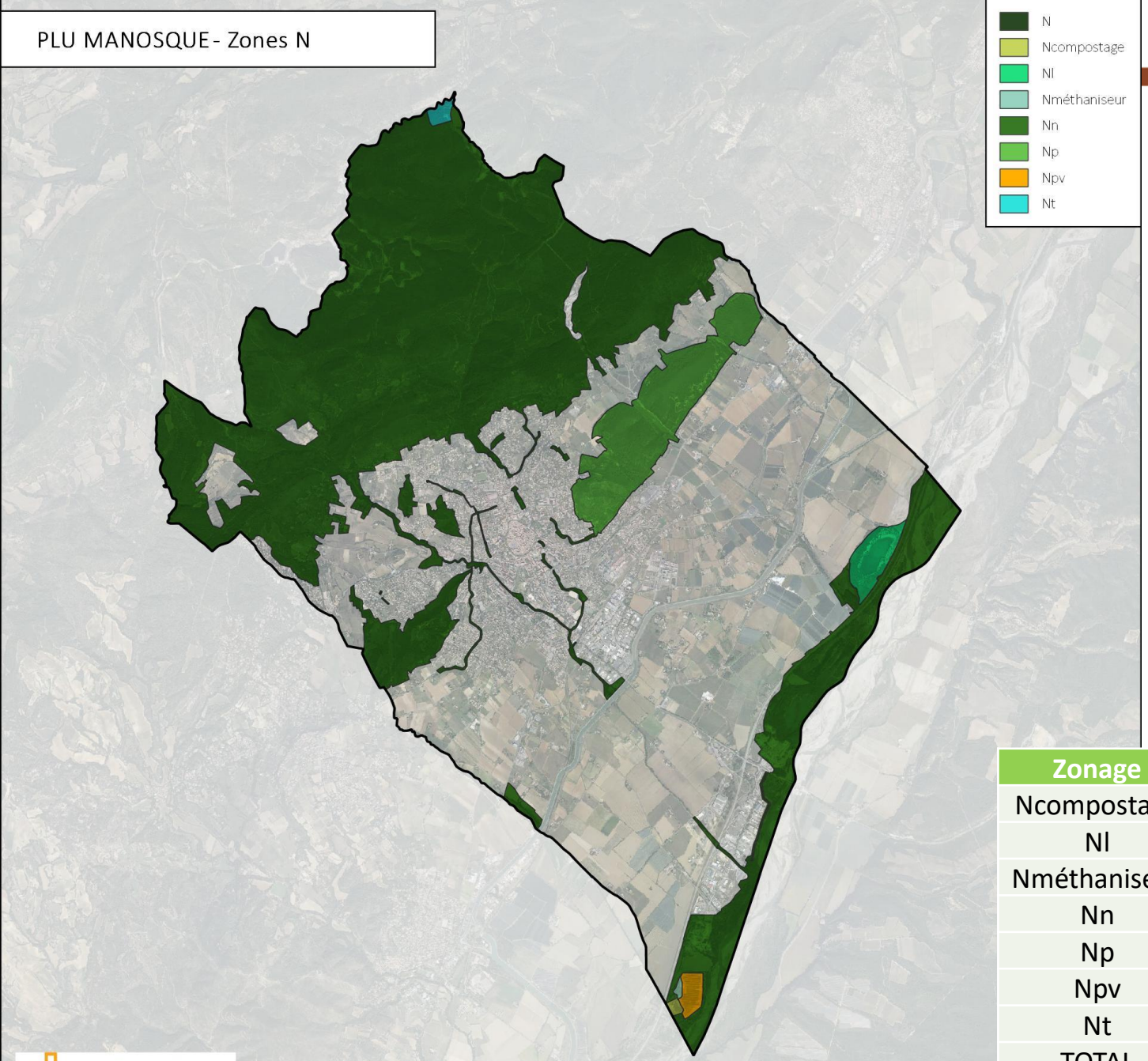


Stratégie politique actualisée

Axe 3 - Valoriser Manosque en tant que porte d'entrées de territoires remarquables : Durance, Luberon et Verdon

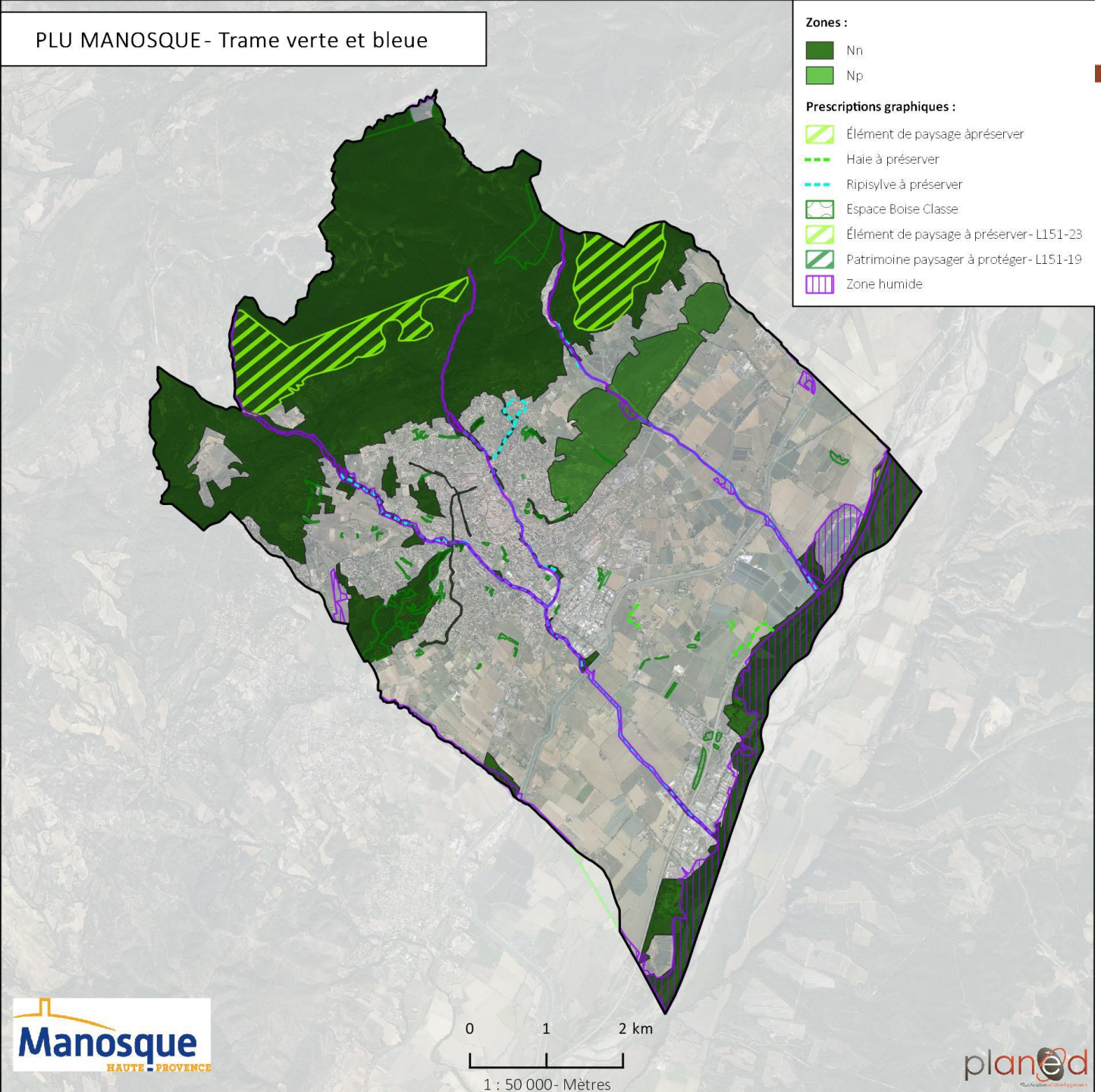
3A/ Valoriser l'agriculture, comme activité économique productrice de ressources, de paysages identitaires et d'attachement à un terroir
3B/ Valoriser les continuités écologiques
3C/Prévenir les risques, les nuisances et protéger les ressources
3D/ Valoriser les paysages naturels, agricoles et urbains

PLU MANOSQUE - Zones N

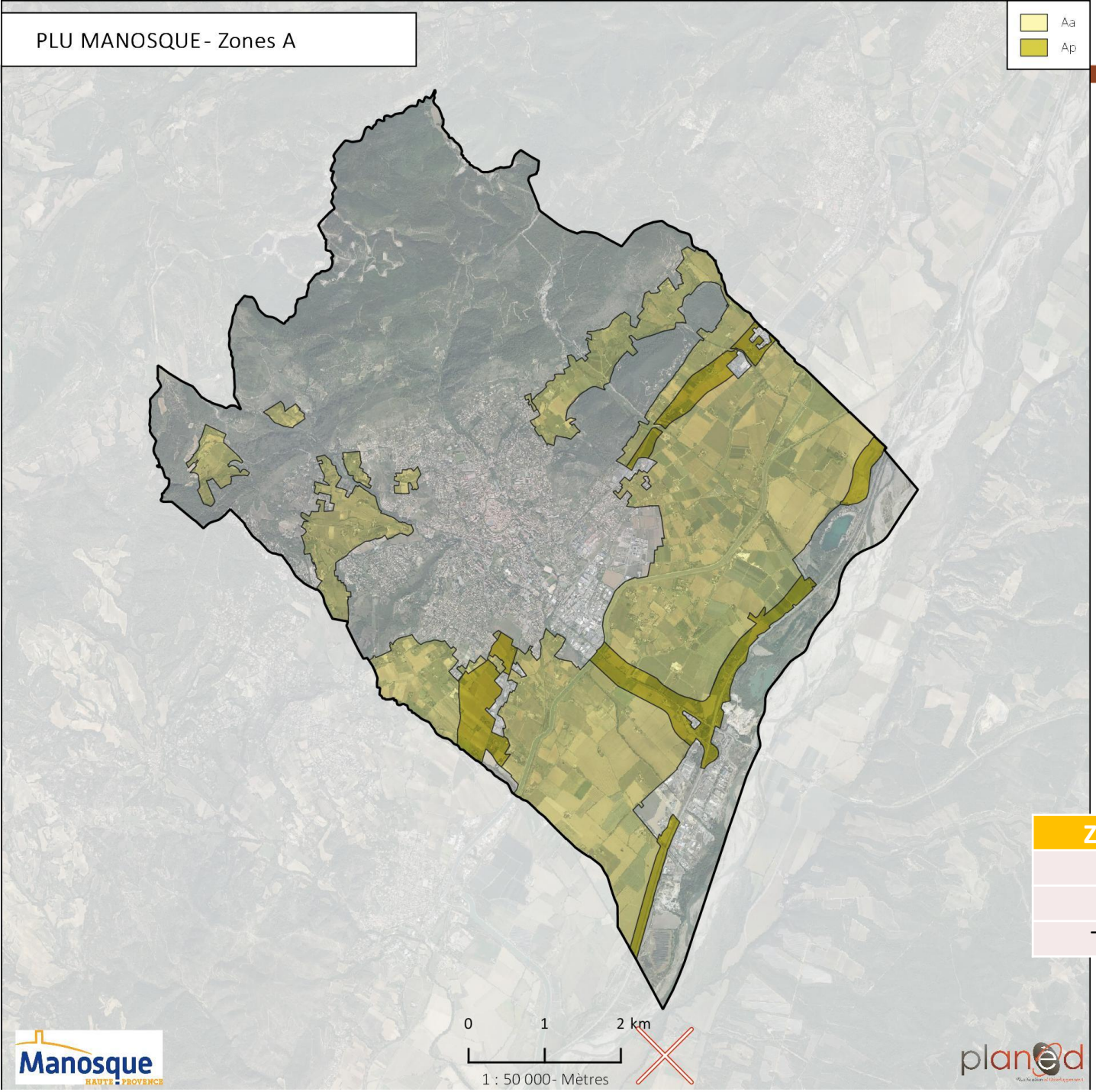


Zonage	Surface (ha)
Ncompostage	3
Nl	35,3
Nméthaniseur	1,8
Nn	2169
Np	217,6
Npv	13,5
Nt	7,7
TOTAL	**2447,9**

PLU MANOSQUE - Trame verte et bleue

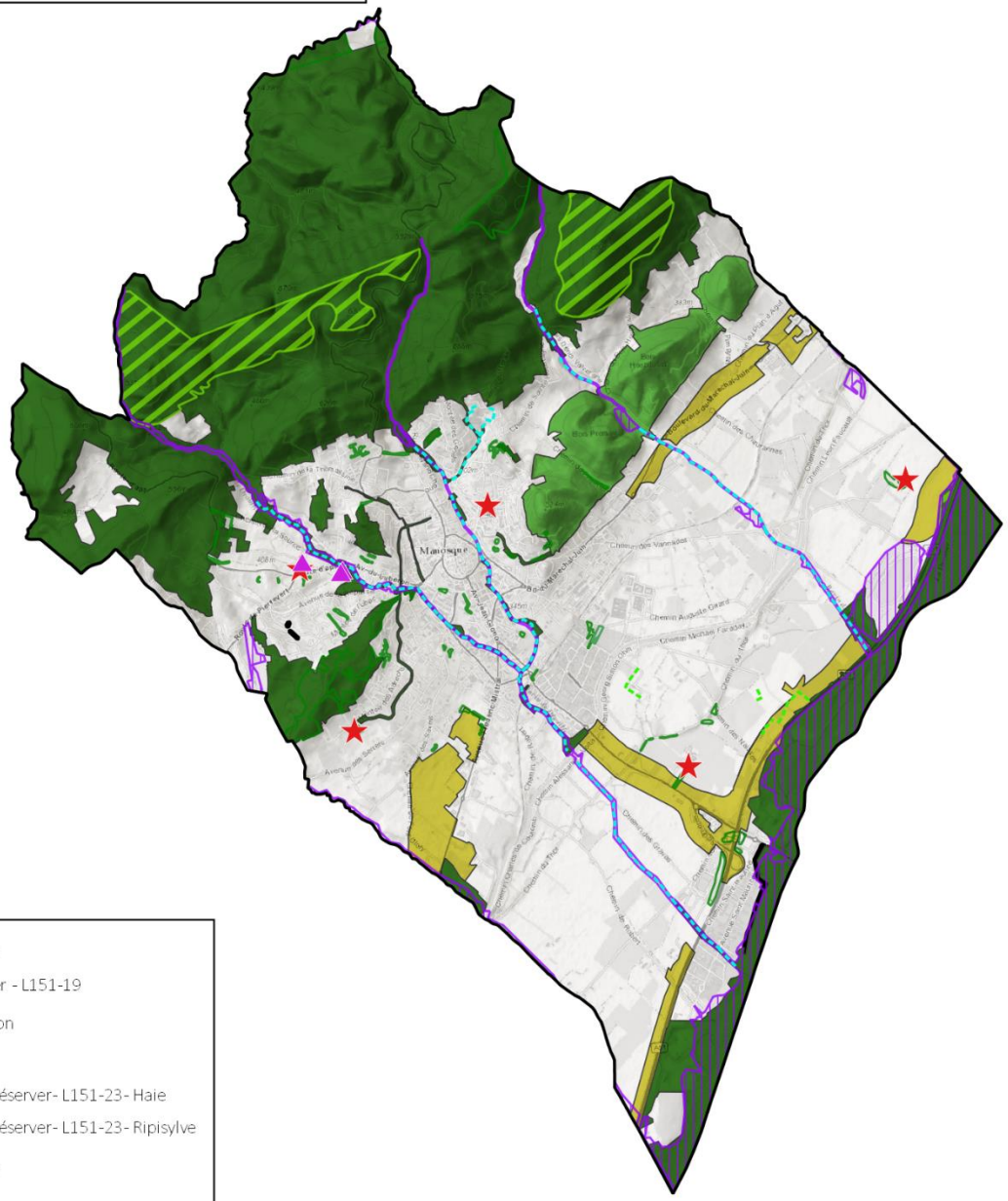


PLU MANOSQUE - Zones A



Zonage	Surface (ha)
Aa	1918,7
Ap	283,6
TOTAL	**2155,1**

PLU Manosque - Paysage et patrimoine



Prescriptions ponctuelles

- Patrimoine bâti à protéger - L151-19
- Changement de destination

Prescriptions linéaires

- Éléments de paysage à préserver - L151-23 - Haie
- Éléments de paysage à préserver - L151-23 - Ripisylve

Prescriptions surfaciques

- Espace Boisé Classé
- Élément de paysage à préserver - L151-23
- Patrimoine paysager à protéger - L151-19
- Zone humide

0 1 2 km

1 : 50 000 - Mètres

Manosque HAUTE - PROVENCE

planed

BILAN PLU EN VIGUEUR ET PROJET DE PLU

	N	A	U	AU
PLU en vigueur	2565	1954	849	300
PLU projet	**2482**	**2155**	**941**	**89**
	-3%	**9%**	**10%**	**-235%**

		NOUVEAU ZONAGE			
		A	N	AU	U
ZONAGE EN VIGUEUR	A		6,48	26,97	15,74
	N	134,75		5,22	17,38
	AU	156,75	7,89		80,17
	U	3,99	15,61	2,11	

Pour la suite

- **ARRET EN CONSEIL MUNICIPAL : 8 JUILLET**
- **AVIS PPA : JUILLET AOUT SEPTEMBRE**
- **ENQUÊTE PUBLIQUE : AUTOMNE 2021**
- **APPROBATION : DEBUT 2022**