MODIFICATION N°2

DU PLAN LOCAL D'URBANISME

DE MANOSQUE

TOME I

PIECE 3

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PIECES ECRITES

PLU APPROUVE LE 30 MARS 2022

Modification n°1 approuvée le 16 janvier 2024

MODIFICATION N°2 APPROUVEE LE 15 MAI 2025

DECLARATION DE PROJET APPROUVEE LE 19 NOVEMBRE 2026





Sommaire

PRÉAMBULE 5
La mobilisation de l'outil de l'OAP sur le territoire 5
La portée réglementaire de l'OAP 5
Repérage des secteurs soumis à une OAP 6
Calendrier de phasage d'ouverture à l'urbanisation 7
OAP n°1 - Secteur de l'Infirmerie 8
Contexte et enjeux 8
Prescriptions, recommandations et orientations 10
Programmation, vocation 10
Accessibilité, trame viaire, modes doux 10
Composition urbaine 10
Composition paysagère et environnementale 12
Qualité environnementale 12
Modalités d'ouverture à l'urbanisation 13
OAP n°2 - Secteur la Repasse 16
Contexte et enjeux 16
Prescriptions, recommandations et orientations 18
Programmation, vocation 18
Trame viaire, stationnements, modes doux 18
Composition urbaine et architecturale 19
Composition paysagère et patrimoniale 19
Qualité environnementale 20
Modalités d'ouverture à l'urbanisation 21
OAP n°3 - Secteur les Savels 23
Contexte et enjeux 23
Prescriptions, recommandations et orientations 25
Programmation, vocation 25
Trame viaire, stationnements, modes doux 25
Composition urbaine et architecturale 26
Composition paysagère 28
Qualité environnementale 29
Modalités d'ouverture à l'urbanisation 30
OAP n°4 - Secteur les Naves 32
Contexte et enjeux 32

Prescriptions, recommandations et orientations 34
Programmation, vocation 34
Trame viaire, stationnements, modes doux 34
Composition urbaine et architecturale 36
Composition paysagère 37
Qualité environnementale 38
Modalités d'ouverture à l'urbanisation 39
OAP n°5 - Secteur Chanteprunier/Auguste Girard 41
Contexte et enjeux 41
Prescriptions, recommandations et orientations 44
Programmation, vocation 44
Trame viaire, stationnements, modes doux 44
Composition urbaine 46
Composition paysagère 47
Qualité environnementale 48
Modalités d'ouverture à l'urbanisation 48
OAP n°6 - Secteur Cugnot/Papin 50
Contexte et enjeux 50
Prescriptions, recommandations et orientations 51
Programmation, vocation 51
Trame viaire, modes doux 52
Composition urbaine et architecturale 52
Composition paysagère et valorisation patrimoniale 53
Qualité environnementale 53
Modalités d'ouverture à l'urbanisation 54
OAP n°7 - Secteur Grandes Terres 56
Contexte et enjeux 56
Prescriptions, recommandations et orientations 58
Programmation, vocation 58
Trame viaire, modes doux 58
Composition urbaine et architecturale 58
Composition paysagère et environnementale 59
Qualité environnementale 60
Modalités d'ouverture à l'urbanisation 60
OAP n°8 – Garidel 62

Contexte et enjeux 62
Prescriptions, recommandations et orientations 65
Programmation, vocation 65
Accessibilité, trame viaire, modes doux 65
Composition urbaine 65
Composition paysagère et environnementale 66
Qualité environnementale 66
Modalités d'ouverture à l'urbanisation 67
OAP n°9 – Saint Joseph 69
Contexte et enjeux 69
Prescriptions, recommandations et orientations 73
Programmation, vocation 73
Accessibilité, trame viaire, modes doux 73
Composition urbaine et architecturale 75
Composition paysagère et environnementale 76
Qualité environnementale 77
Modalités d'ouverture à l'urbanisation 78

PRÉAMBULE

La mobilisation de l'outil de l'OAP sur le territoire

La commune de Manosque vise la mise en œuvre de son PADD par la définition de projets urbains ou d'aménagement à l'échelle de secteurs particuliers, dont l'opérationnalité est prioritaire.

L'orientation d'aménagement et de programmation est un outil du document d'urbanisme apportant des précisions sur le PADD et complétant le règlement par une dimension de projet à l'échelle d'un quartier, d'un ou plusieurs secteurs ciblés.

Par la mobilisation de cet outil, le territoire s'engage largement dans une démarche d'urbanisme de projet en donnant une place importante aux projets urbains pour la mise en œuvre du projet global. Le parti pris général vise à développer le territoire de manière qualitative par des opérations intégrées dans l'environnement urbain, paysager et naturel dans lesquelles les fonctions, les formes urbaines et l'accessibilité sont au cœur du projet.

La portée réglementaire de l'OAP

L'article L.151-7 du Code de l'urbanisme définit l'encadrement juridique de l'orientation d'aménagement et de programmation :

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation ; un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

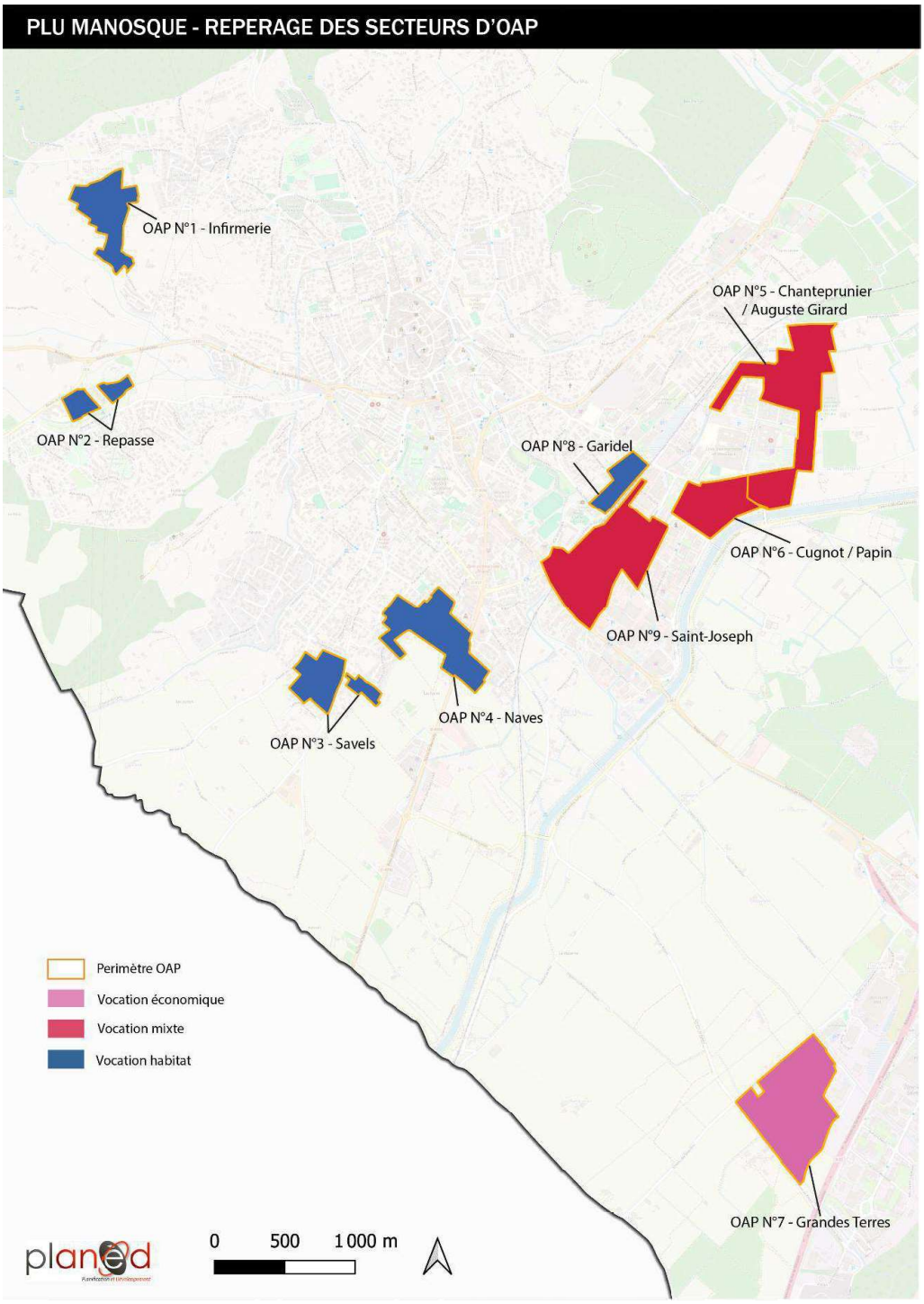
6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L.151-35 et L.151-36. »

Les orientations d'aménagement et de programmation sont opposables, dans un rapport de compatibilité, aux projets qui s'inscrivent dans ces orientations. Elles sont complétées par le règlement du PLU.

Les OAP font l'objet d'un repérage sur les documents graphiques du règlement (plan de zonage du PLU).

Repérage des secteurs soumis à une OAP

- Les périmètres des OAP N°5, N°6 et N°8 sont modifiés.
- Les noms des OAP N°5 et 6 changent :
  - OAP N°5: "Chanteprunier / Auguste Girard"
  - OAP N°6: "Cugnot / Papin"
- Une autre OAP est créée : N°9 « Saint-Joseph » relative à l'aménagement du quartier de la gare.



Calendrier de phasage d'ouverture à l'urbanisation

La loi Climat et Résilience du 22 août 2021 a introduit à l'Article L151-6-1 du Code de l'Urbanisme que *« Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant. »*

Ce phasage ne concerne que les zones à urbaniser (AU).

Il s'agit d'indiquer l'ordre de priorité retenu pour l'ouverture à l'urbanisation des zones AU délimitées par le PLU et de programmer en conséquence la réalisation des équipements publics nécessaires.

6 OAP définies dans le présent PLU portent sur des zones à ouvrir à l'urbanisation.

Ce calendrier prévisionnel a été établi en fonction des opportunités foncières dont la commune a la connaissance, des modalités de raccordement aux réseaux existants, ainsi qu'au regard des objectifs de diversification du parc de logements et de mixité sociale fixés dans le PADD.

Tableau récapitulatif de l'échéancier prévisionnel

Secteur OAP	Vocation	Nombre de logements	Priorité d'ouverture à l'urbanisation	Date indicative à compter de l'entrée en vigueur du PLU
Naves	Habitat	445	1	+ 1 à 3 ans
Repasse	Habitat	40	1	+ 1 à 3 ans
Grandes Terres	Économie		1	+ 1 à 3 ans
Chanteprunier	Habitat	400	2	+ 3 à 5 ans
Infirmerie	Habitat	100	2	+ 3 à 5 ans
Savels	Habitat	150	3	+ 5 à 10 ans

La partie « tourisme » de l'OAP la Repasse n'est pas soumise à l'échéancier. Les zones urbaines couvertes par des OAP ne sont pas soumises à l'échéancier.

OAP n°1 - Secteur de l'Infirmerie

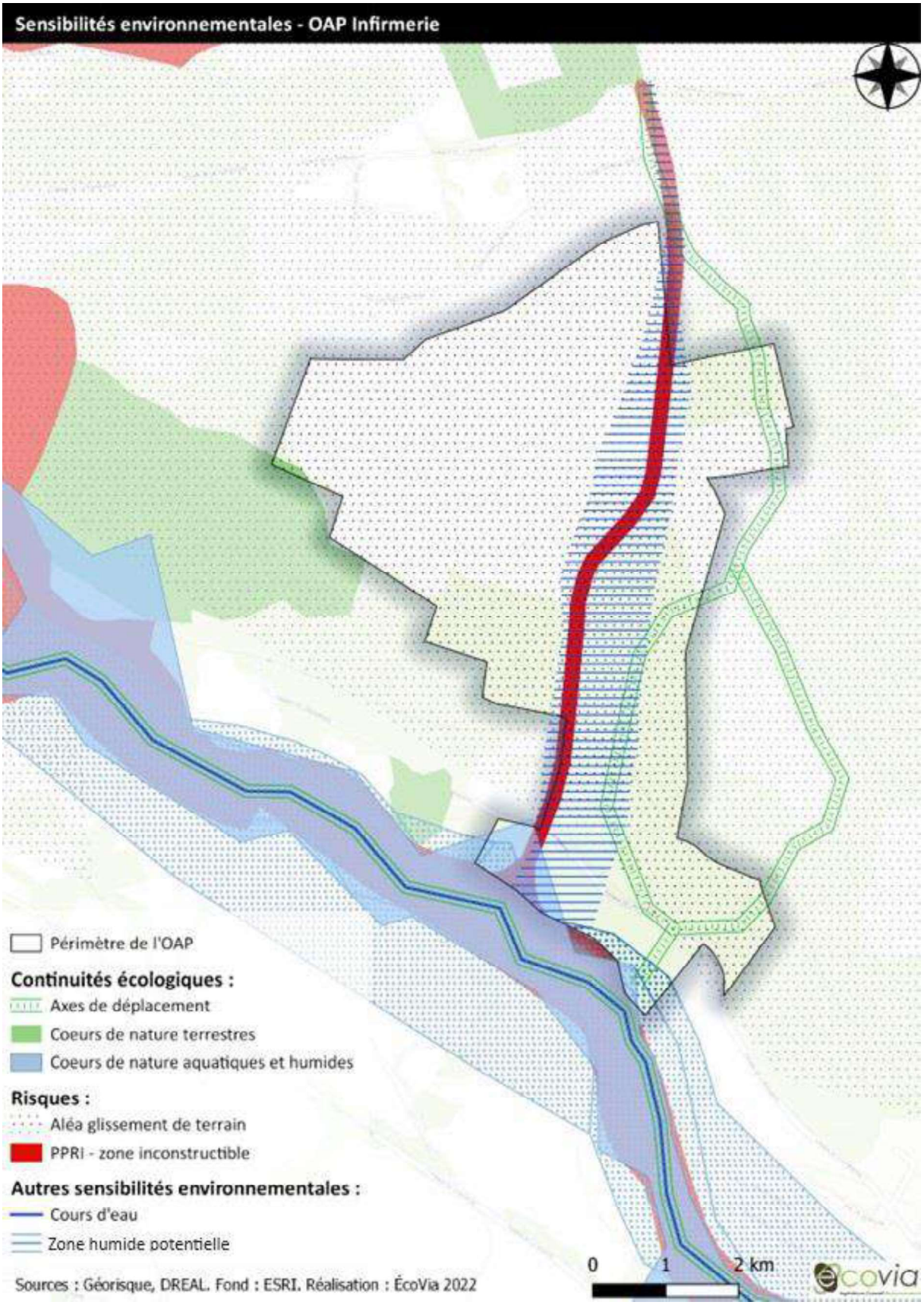
Contexte et enjeux

Le secteur de l'infirmerie est situé au nord-ouest de la commune, il couvre une superficie de 9 ha. Il constitue une greffe urbaine entre une opération résidentielle très dense au sud et un tissu résidentiel de maisons individuelles au nord. Le site est situé à moins de 300 m d'un arrêt de bus pour la partie nord (chemin de la Thomassine) et à moins de 700 m pour la partie sud (route d'Apt). Le site se caractérise par une topographie marquée demandant une bonne insertion des constructions et est en interface avec la zone naturelle/agricole. Il revêt une sensibilité environnementale à prendre en compte du fait de positionnement en interface avec un corridor écologique et de la présence d'une zone humide potentielle. Le secteur est soumis au risque inondation du PPRI, en zone bleue (constructible sous conditions) et en zone rouge (inconstructible). Ce secteur en pente implique un fort ruissellement. La zone humide permet de canaliser ce ruissellement.

En tenant compte des sensibilités environnementales, la surface aménageable est de 6.8 ha.



Localisation du secteur et périmètre OAP


Sensibilités environnementales - OAP Infirmerie
Périmètre de l'OAP
Continuités écologiques :
Axes de déplacement
Coeurs de nature terrestres
Coeurs de nature aquatiques et humides
Risques :
Aléa glissement de terrain
PPRI - zone inconstructible
Autres sensibilités environnementales :
Cours d'eau
Zone humide potentielle
Sources : Géorisque, DREAL. Fond : ESRI. Réalisation : ÉcoVia 2022
0
1
2 km
ecovia

Les enjeux du secteur :

- Assurer une continuité de la trame urbaine de manière harmonieuse ;
- Compléter le maillage viaire inter-quartier et améliorer la circulation ;
- Insérer les constructions en prenant en compte la topographie ;
- Intégrer les nouvelles constructions dans le contexte environnemental et paysager.

Les enjeux environnementaux du site de l'Infirmerie concernent :

- La présence d'un vallon humide au cœur du projet lié à une zone rouge du PPRI ;
- La bonne fonctionnalité écologique du site et la présence d'espèces faunistiques protégées ;
- La participation du site aux continuités écologiques du territoire ;
- L'intégration paysagère du site et la covisibilité du projet ;
- Le ruissellement et le risque inondation.

Prescriptions, recommandations et orientations

Programmation, vocation

Le secteur a vocation à accueillir une opération d'habitat comprenant environ de 100 logements à soit une densité moyenne nette de 18 logements/ha.

Accessibilité, trame viaire, modes doux

La desserte des futures constructions sera réalisée par des voies nouvelles à partir des amorces de voies existantes (chemin de l'Infirmerie et chemin de la Thomassine). En effet, une voie structurante nord/sud en double sens sera aménagée afin de desservir l'opération, elle bouclera sur les voies existantes. Elle sera réalisée en dehors de l'emprise de la zone humide. Un réseau de voies de desserte pourra compléter le maillage viaire de l'opération. Les voies en impasses devront permettre le retournement aisé des véhicules.

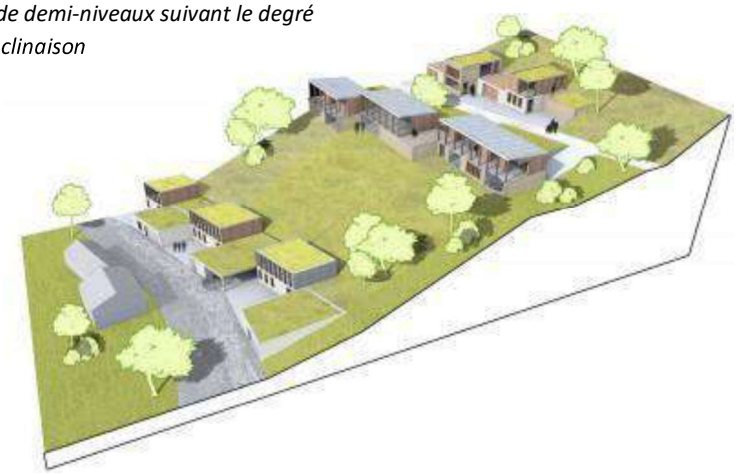
Une attention particulière sera portée sur la conception des stationnements de manière qu'ils n'occupent pas une place dominante. Les stationnements seront mutualisés par poches en entrée d'opérations groupées. Le stationnement en sous-terrain est privilégié pour limiter l'impact visuel. Ils pourront être intégrés dans la pente en demi-niveau dans l'enveloppe des constructions. En cas de stationnement en surface, ils seront aménagés avec des matériaux perméables et végétalisés (à minima avec une trame arbustive d'essences locales).

En termes de liaison douce, un cheminement doux sera créé en bordure de la voie structurante. Les autres voies de desserte auront un profil de type voie partagée permettant d'associer les déplacements doux. L'aménagement de sentes piétonnes est encouragé.

Composition urbaine

Pour une bonne intégration du projet dans le contexte urbain, les formes urbaines proposées sont diversifiées. Les formes urbaines de densité moyenne (de type habitat individuel groupé) seront implantées sur les espaces proches de la voie structurante. Les densités faibles (habitat individuel) sont localisées de manière préférentielle en interface avec les franges agricoles et naturelles.

ACCOMPAGNER LA PENTE
En cascade, avec succession de niveaux ou de demi-niveaux suivant le degré d'inclinaison

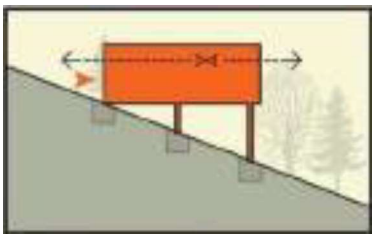




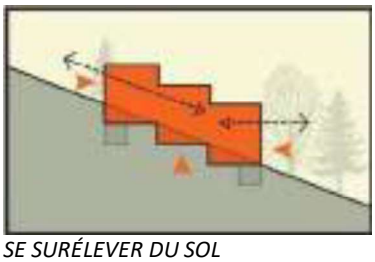
Principes d'insertion des constructions en opération groupée

Les constructions devront s'intégrer dans la topographie existante afin de limiter les mouvements de terre. Le principe de composition urbaine retenu est de réaliser des petites opérations groupées [1]organisées de part et d'autre des voies de desserte, et orientées dans le sens de la pente. Pour limiter les mouvements de terre, les constructions devront s'insérer de manière optimale dans la pente. La hauteur maximale des constructions sera en R+1.

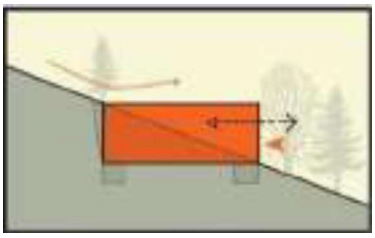
Principes d'insertion des constructions dans la pente



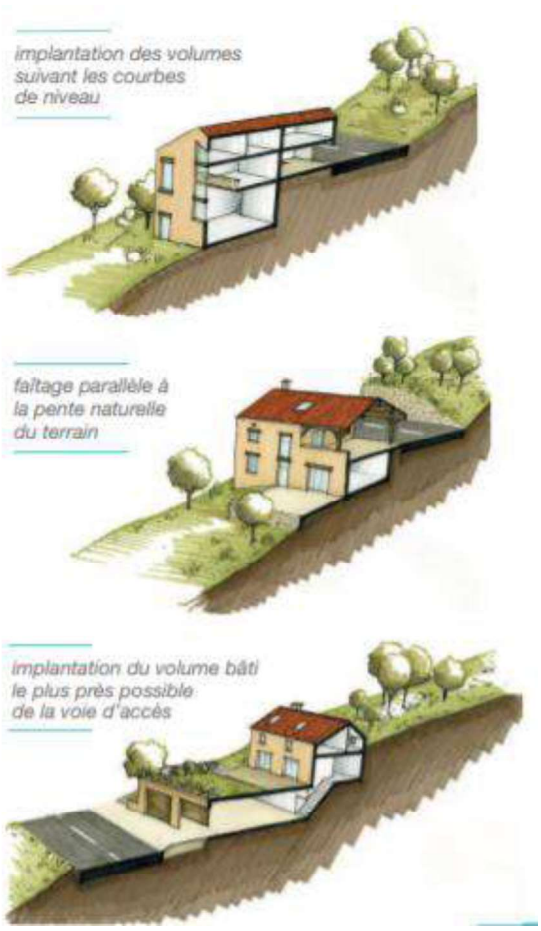
S'ENCASTRER
S'enterrer, remblai et déblai



SE SURÉLEVER DU SOL
En porte-à-faux ou perché sur des pilotis



Principes constructifs qualitatifs dans la pente



[1] Illustration de principe, photographie non contractuelle, non représentative de l'architecture manosquine

Les volumes doivent être simples, ils devront avoir de préférence des formes rectangulaires ou carrées et permettront le maintien des perspectives paysagères. Les constructions porteront de forts enjeux de diversité, de richesse et de qualité architecturale. Les volumétries simples et harmonieuses relèveront d'une réflexion architecturale tant au niveau des choix formels qu'au niveau des matériaux, des orientations bioclimatiques, de l'intégration du bâtiment dans sa parcelle, etc. Il est recommandé d'organiser le faîtage parallèle au sens de la pente.

Composition paysagère et environnementale

Le site est en interface avec la zone naturelle et la zone agricole. En frange, une bande végétalisée d'une emprise de 10 m minimum sera maintenue libre de construction et pourra accueillir des jardins d'agrément, jardins potagers ou vergers, privés ou constitutifs d'un espace commun à l'opération. Ces motifs assureront une transition progressive avec l'espace naturel/agricole. Les plantations seront denses et diversifiées en frange afin de former un écrin végétal. Les éventuelles haies seront aménagées comme des niches écologiques et composées de plusieurs essences (plantes champêtres mixtes ou mélangées, plantes grimpantes par exemple). Si des clôtures sont nécessaires en limite avec la zone naturelle, elles seront végétalisées et s'inspireront des motifs champêtres existants. Elles seront également perméables à la petite faune. Des haies multistrates et multi-espèces locales pourront être plantées le long des axes routiers pour une meilleure insertion paysagère.

La zone humide sera préservée, il est prévu une marge de recul de 10 m vis-à-vis de ce milieu afin de maintenir sa fonctionnalité écologique et hydraulique. Aucun aménagement ne devrait être mis en place au niveau de ce vallon humide (route, habitations…). La ripisylve du ravin de la Drouille sera préservée dans le cadre de l'opération, aucune construction ne sera autorisée dans une épaisseur de 10 m en bordure.

Les eaux pluviales seront gérées à la parcelle, autant que possible par un dispositif d'infiltration superficielle (fossé, noue, tranchée drainante, puits d'infiltration, etc.). Les eaux pluviales dites « propres » pourront être réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction. En cas de bassin de rétention, il fera l'objet d'un traitement naturel et paysager (sans grillages, plantations aquatiques, abords qualitatifs...) et non comme un ouvrage uniquement technique.

Qualité environnementale

L'application des principes de bio climatisme sera recherchée pour optimiser les capacités de captation de la chaleur et de rafraîchissement naturels de la construction et notamment :

- Implanter le bâtiment en tenant compte de son orientation ;
- Privilégier les logements traversants ;
- Créer des écrans végétaux devant les surfaces exposées au soleil (en privilégiant les essences à feuilles caduques pour augmenter la lumière en hiver) ;
- Privilégier une implantation des constructions permettant de favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment) ainsi qu'un éclairage naturel optimal ;
- Privilégier les arbres à feuillage caduc de grand développement pour garantir un ombrage en été sur les surfaces minéralisées ;
- Préserver la pleine terre, renforcer la présence des végétaux ;
- Gérer localement l'infiltration des eaux de pluie pour rafraîchir l'espace par évapotranspiration, notamment l'utilisation des noues, éviter des ouvrages de grande dimension.

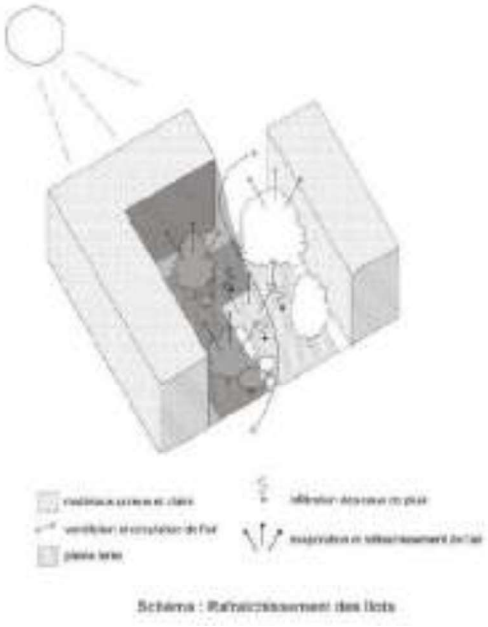


Schéma : Rafraîchissement des îlots

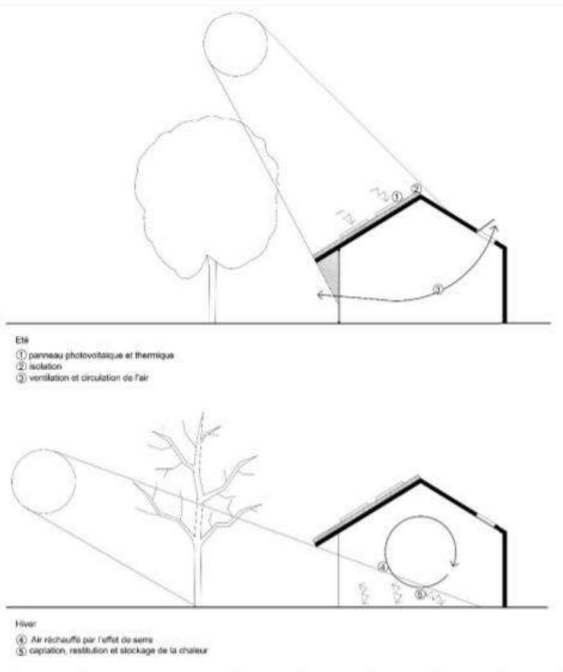
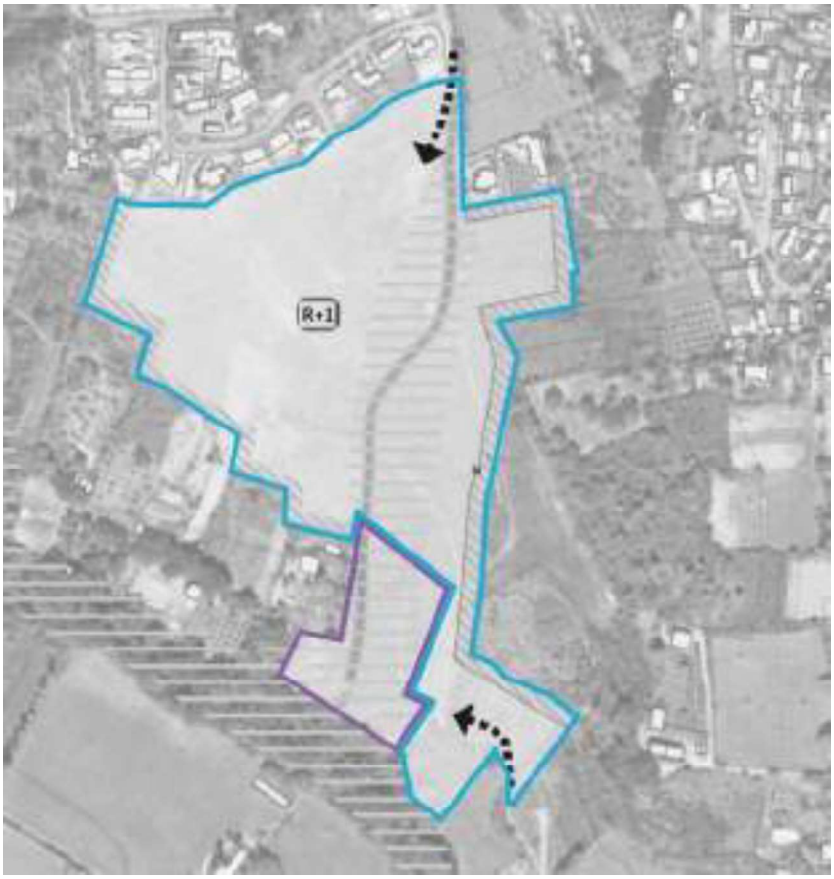


Schéma : Dispositifs bioclimatiques

Modalités d'ouverture à l'urbanisation

Le secteur d'OAP est soumis à 2 opérations d'aménagement d'ensemble c'est-à-dire que l'urbanisation doit porter sur la totalité des terrains concernés par le périmètre pour garantir la cohérence du projet.

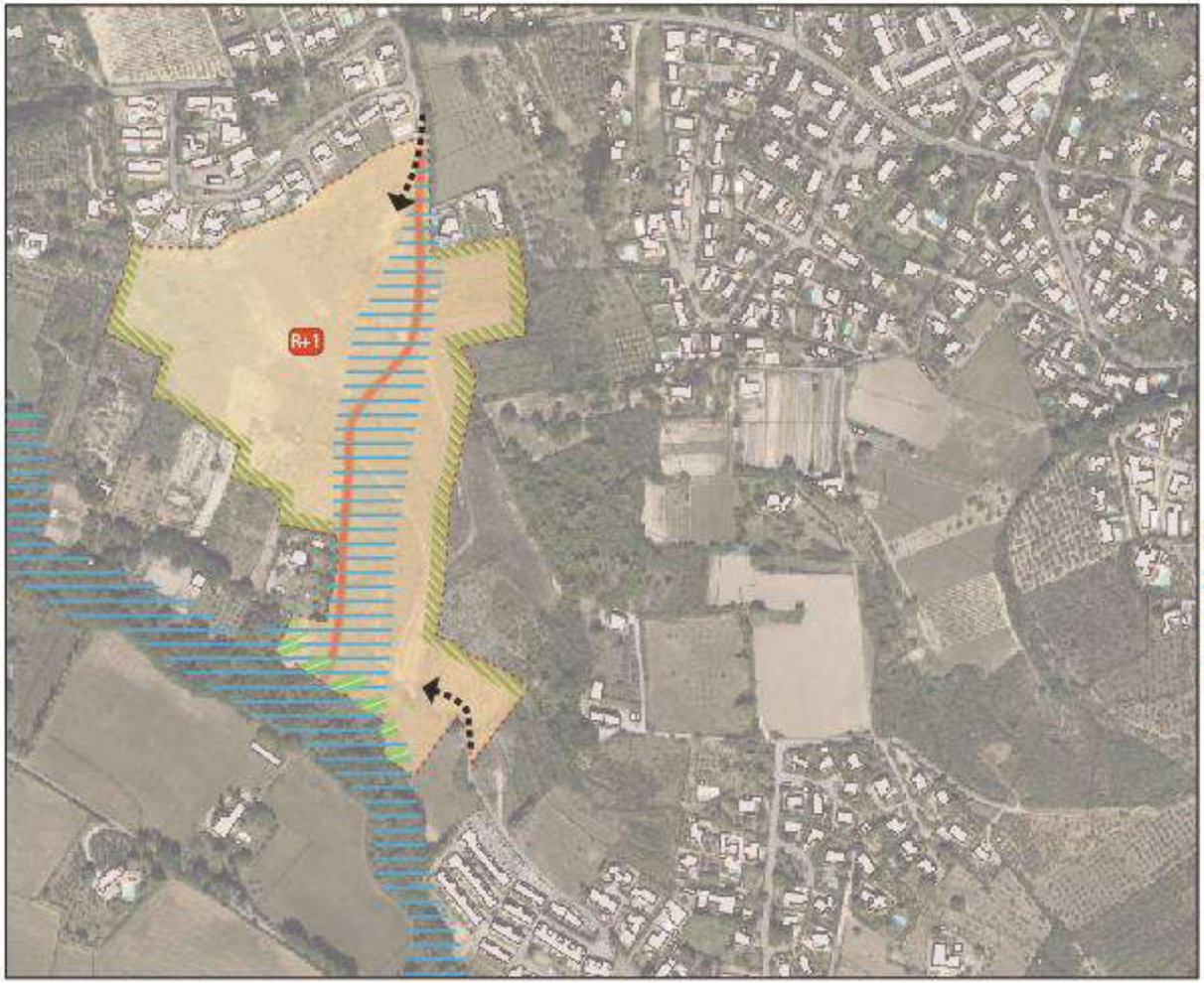
Un travail d'inventaire sera nécessaire au préalable de toute opération d'aménagement afin d'affiner l'identification précise des zones humides sur le site et à proximité. Les zones humides identifiées par l'inventaire devront être protégées.


R+1

Commune de Manosque

OAP Secteur Infirmerie

Surface aménageable : 6.8 ha et 5.7 ha hors zone humide
Nombre de logements : 100
Densité nette : 18 log/ha



Périmètre d'application de l'OAP

Accessibilité, modes doux et stationnement

Principe de voie structurante à créer y compris une liaison douce

Vocation et composition urbaine

Vocation habitat mixité des formes urbaines (individuel, individuel groupé)

R+X Hauteur maximale des constructions

Composition paysagère et environnementale

Zone tampon, espace de pleine terre végetalisé

Zone humide potentielle

Ripisylve à protéger

Zone inconstructible au PPRI

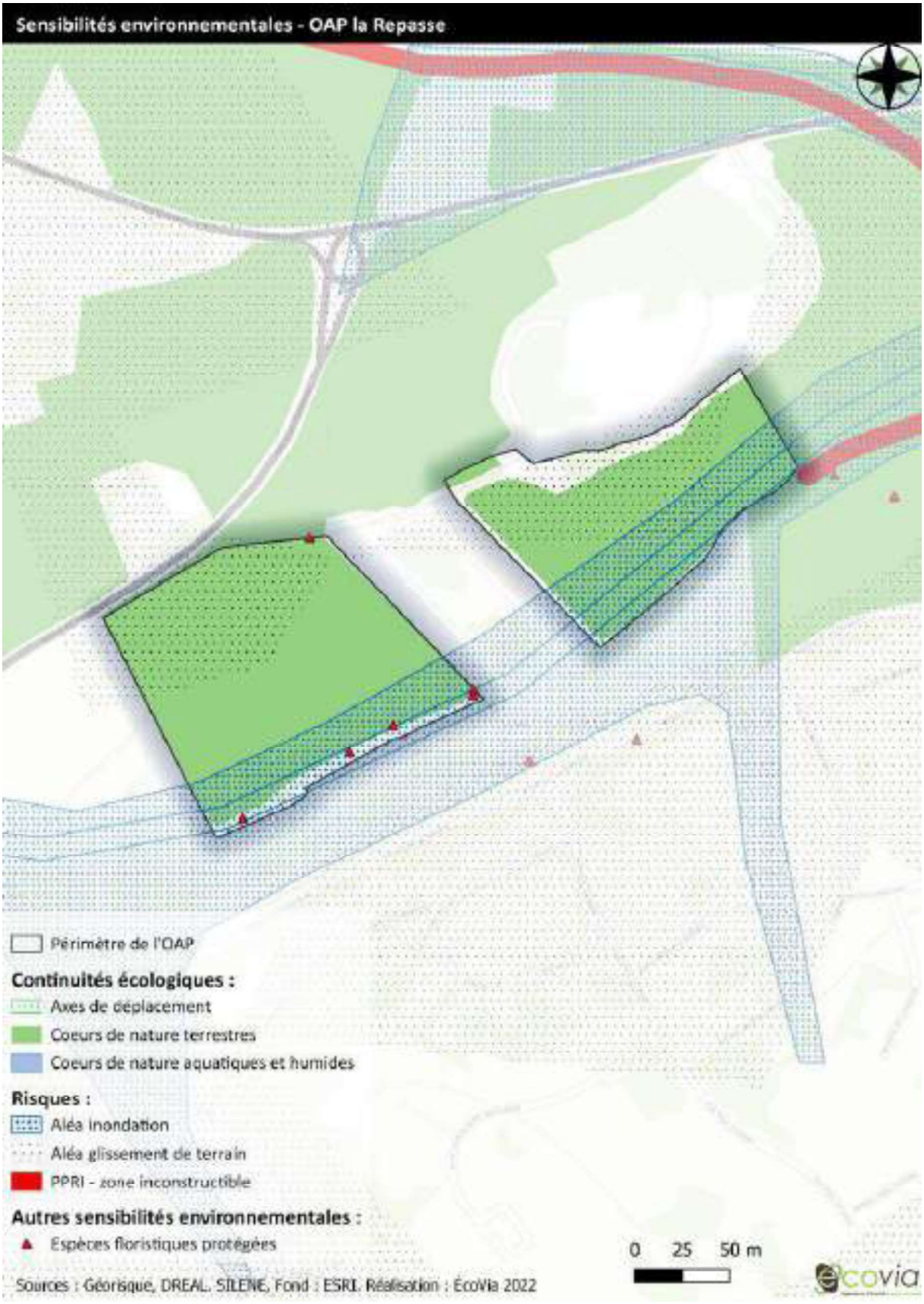
OAP n°2 - Secteur la Repasse

Contexte et enjeux

Le secteur de la Repasse est divisé en deux zones : la zone ouest avec une superficie de 1.8 ha et la zone est avec une superficie de 1 ha. Le secteur s'inscrit dans un environnement déjà urbanisé, il est enclavé entre D6 au nord, un EHPAD à l'ouest et le camping au sud. La D6 longe une partie du secteur, aucun accès n'est cependant sécurisé pour constituer une entrée/sortie des futures opérations. Le secteur est situé à moins de 300 m d'un arrêt de bus (avenue de la Repasse).



Localisation et périmètre OAP


Sensibilités environnementales - OAP la Repasse
Périmètre de l'OAP
Continuités écologiques :
Axes de déplacement
Coeurs de nature terrestres
Coeurs de nature aquatiques et humides
Risques :
Aléa inondation
Aléa glissement de terrain
PPRI - zone inconstructible
Autres sensibilités environnementales :
Espèces floristiques protégées
0 25 50 m
Sources : Géorisque, DREAL, SILENE, Fond : ESRI, Réalisation : EcoVia 2022
ecovia

Les enjeux du secteur :

- Préserver une entrée de ville paysagère ;
- Sécuriser l'accès sur la D6 ;
- Préserver la ripisylve existante ;
- Composer avec les différents usages du secteur ;
- Prendre en compte la présence des lignes à haute tension.

Les enjeux environnementaux du site de la Repasse concernent :

- La présence du petit ru et de sa ripisylve en bordure sud du secteur ;
- La participation du site aux continuités écologiques du territoire, notamment pour la sous-trame agricole ;
- La présence d'espèces floristiques protégées en bordure de site : Tulipe d'Agen {Tulipe agenensis), Tulipe sauvage {Tulipa sylvestris subsp. sylvestris), Gagée des champs {Gagea villosa) ;
- L'intégration paysagère du site qui est localisé en entrée de ville ;
- Le ruissellement : ce secteur en pente implique potentiellement un ruissellement significatif vers le ru. L'artificialisation de ce site implique potentiellement une augmentation du ruissellement en direction du ru.

Prescriptions, recommandations et orientations

Programmation, vocation

Le secteur a vocation à accueillir une opération d'habitat d'environ 40 logements, soit une densité moyenne nette de 31 logements/ha.

Il est également prévu l'extension du camping de type aire d'accueil camping-car.

Trame viaire, stationnements, modes doux

La desserte des futures constructions et de l'extension camping sera réalisée par la voie existante. Un carrefour avec la D6 devra être aménagé pour la sécurisation de la circulation.

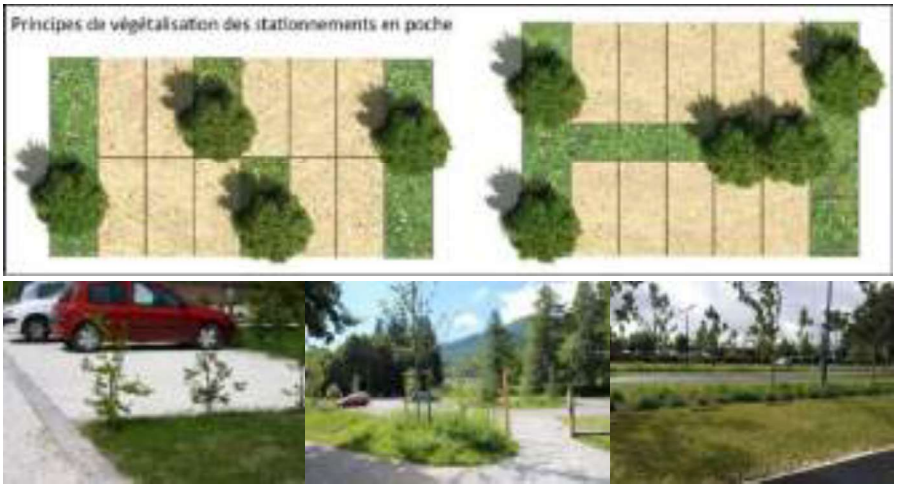
Pour la partie habitat, la desserte interne sera réalisée par une voie en double sens en bouclage. Elle sera accompagnée de végétalisation sur les abords de type trame arborée et arbustive. Les modes doux pourront être intégrés à ce tracé soit par un profil de voie partagée, soit avec un espace dédié.



Principe de voie partagée

Une attention particulière sera portée aux stationnements pour la partie habitat. Ils seront gérés à la parcelle. Les stationnements visiteurs seront gérés soit en poche, soit implantés sur les abords de la

voie de desserte. Dans ce cas, la voie sera suffisamment calibrée pour permettre le stationnement visiteur et la circulation. Les stationnements seront traités par un revêtement perméable et végétalisé.



Images de référence : stationnement végétalisé et matériaux perméables

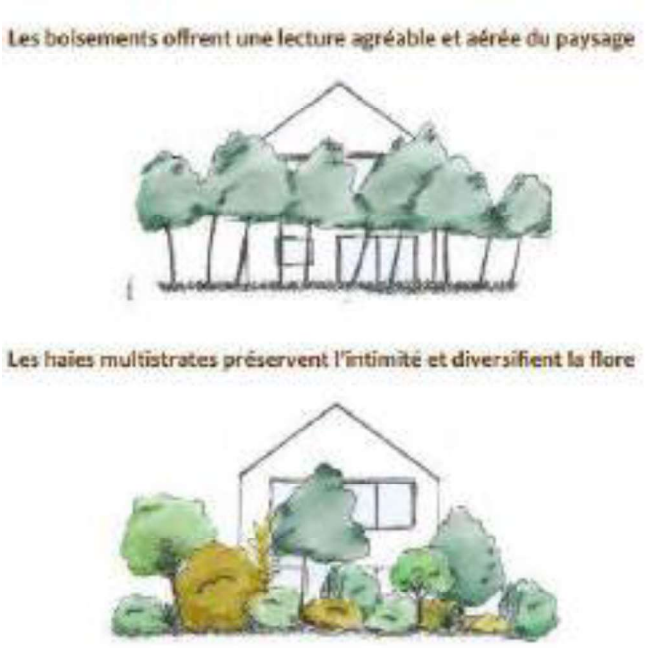
Composition urbaine et architecturale

Pour une bonne intégration du projet habitat dans le contexte urbain, les constructions seront de type habitat individuel et habitat individuel groupé. La densité moyenne (habitat groupé) sera privilégiée en cœur de quartier et la densité plus faible (habitat individuel) en interface avec le tissu alentour. La hauteur maximale des constructions sera en R+1. Les constructions auront des volumes simples. Les constructions porteront de forts enjeux de diversité, de richesse et de qualité architecturale. Les volumétries simples et harmonieuses relèveront d'une réflexion architecturale tant au niveau des choix formels qu'au niveau des matériaux, des orientations bioclimatiques, de l'intégration du bâtiment dans sa parcelle, etc.

Composition paysagère et patrimoniale

En frange avec le tissu urbain existant ou à venir, un espace tampon sera aménagé sous la forme d'une bande de pleine terre d'une épaisseur d'une épaisseur de 6 m. Cette bande accueillera les jardins d'agrément par exemple des habitations, des espaces verts pour le camping. Cette bande sera végétalisée avec une trame végétale diversifiée à minima une haie arbustive dense avec feuillage persistant, afin de créer un écran visuel permettant une bonne insertion et participant au cadre de vie de qualité. Dans le cadre du projet, le ru et sa ripisylve seront préservés. Une marge de recul de 10 m vis-à-vis de ces milieux sera mise en place afin de maintenir leur fonctionnalité écologique et hydraulique. Les zones de fourrés et les haies localisées au nord-est du secteur seront préservées.

Le projet devra prendre en compte le ruissellement pluvial lors de l'aménagement du site.



Principe de traitement des franges

Qualité environnementale

L'application des principes de bioclimatisme sera recherchée pour optimiser les capacités de captation de la chaleur et de rafraîchissement naturels de la construction et notamment :

- Implanter le bâtiment en tenant compte de son orientation ;
- Privilégier les logements traversants ;
- Créer des écrans végétaux devant les surfaces exposées au soleil (en privilégiant les essences à feuilles caduques pour augmenter la lumière en hiver) ;
- Privilégier une implantation des constructions permettant de favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment) ainsi qu'un éclairage naturel optimal ;
- Privilégier les arbres à feuillage caduc de grand développement pour garantir un ombrage en été sur les surfaces minéralisées ;
- Préserver la pleine terre, renforcer la présence des végétaux ;
- Gérer localement l'infiltration des eaux de pluie pour rafraîchir l'espace par évapotranspiration notamment l'utilisation des noues, éviter des ouvrages de grande dimension.

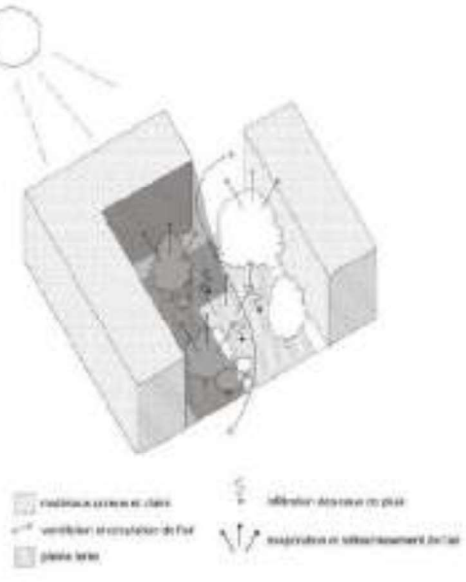


Schéma : Rafraîchissement des îlots

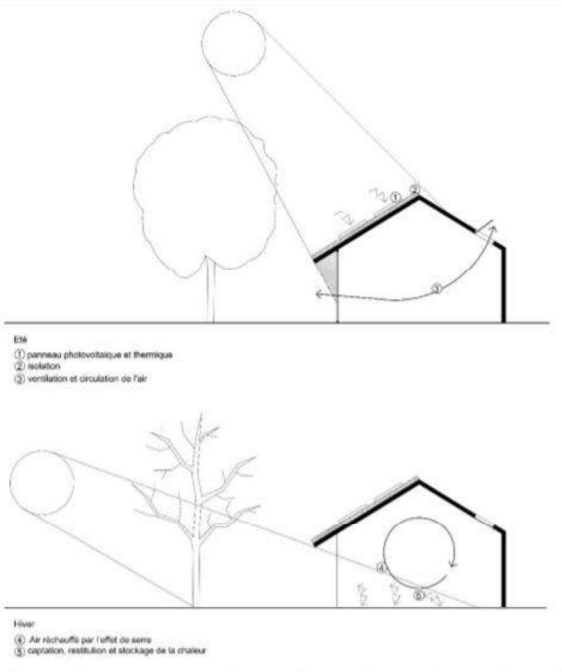


Schéma : Dispositifs bioclimatiques

Modalités d'ouverture à l'urbanisation

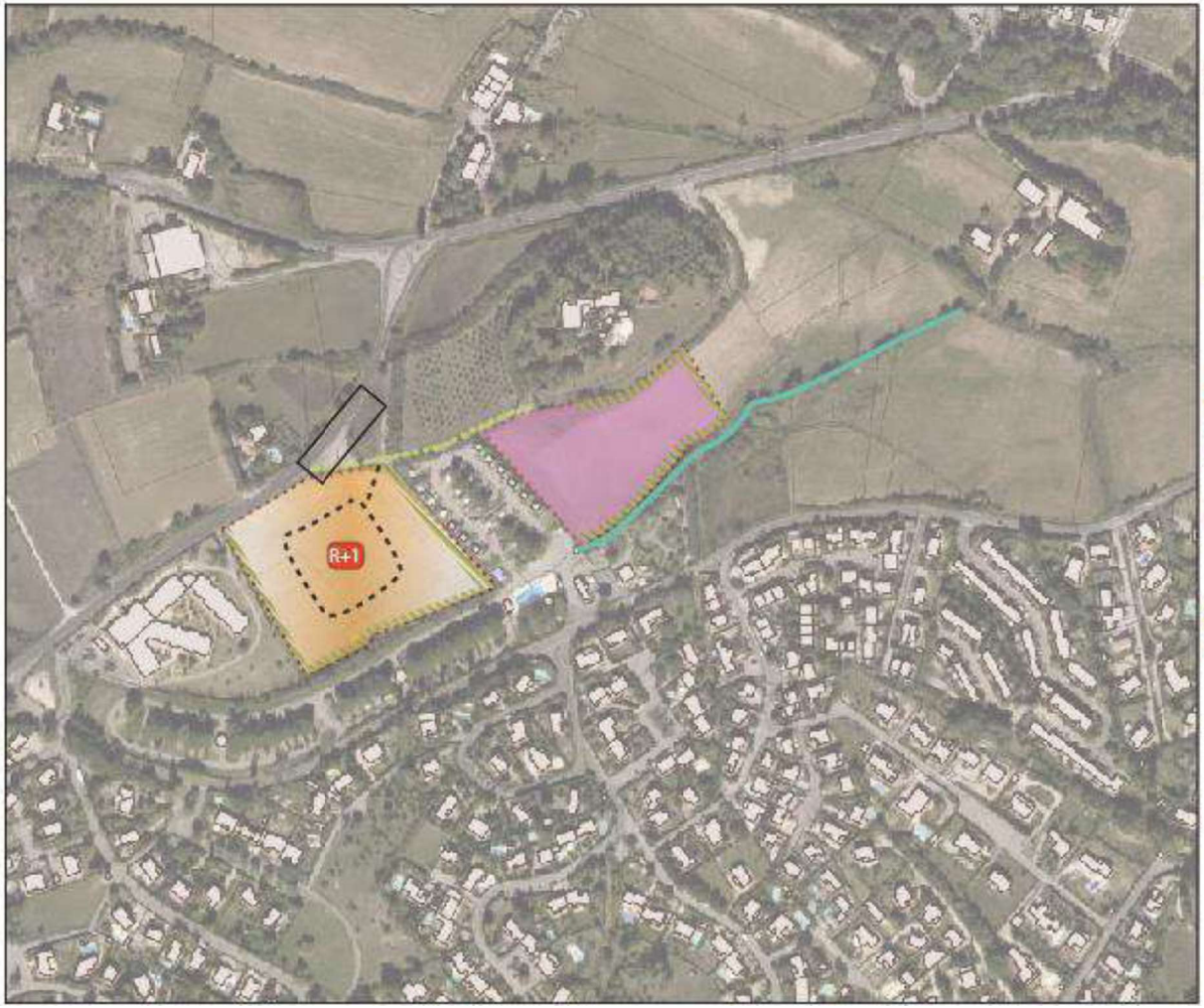
Le secteur d'OAP est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble pour la partie habitat c'est-à-dire que l'urbanisation doit porter sur la totalité des terrains concernés pour garantir la cohérence du projet.

Sa réalisation est conditionnée par l'aménagement d'un carrefour sur la D6 pour sécuriser les entrées/sorties.

Commune de Manosque

OAP Secteur Repasse

Surface brute à vocation habitat : 1.8 ha
Nombre de logements : 40
Densité nette : 30 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)

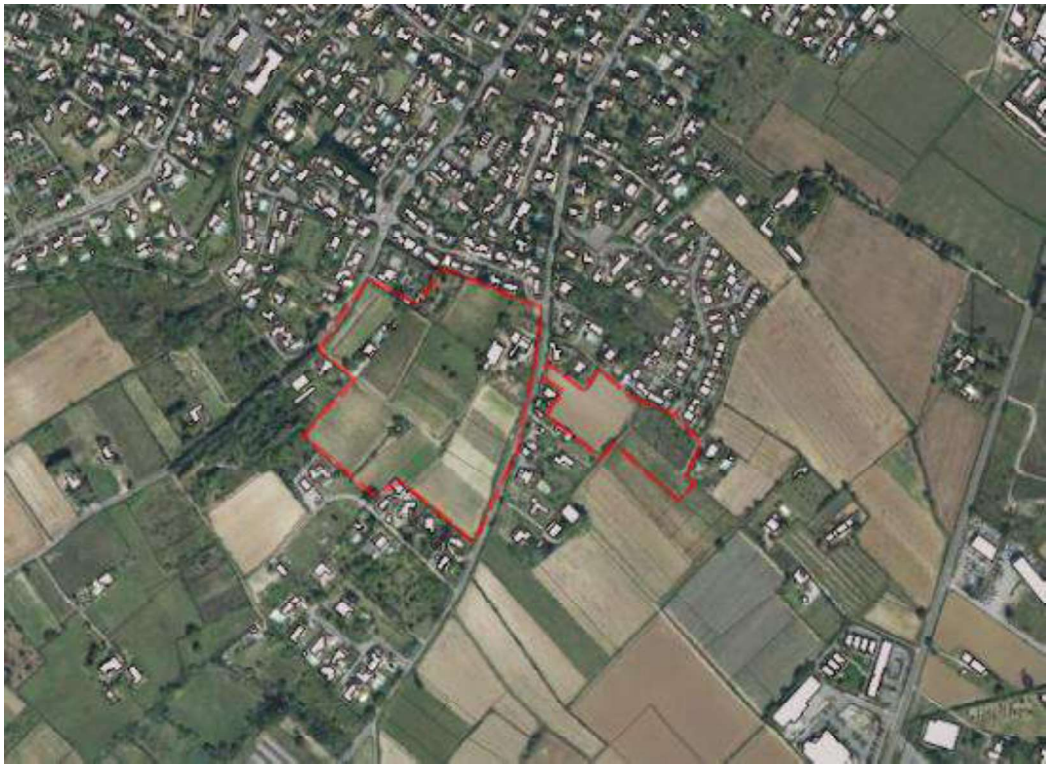
Composition paysagère
Espace de pleine terre végétalisé
Ripisylve à préserver (L151-23)

OAP n°3 - Secteur les Savels

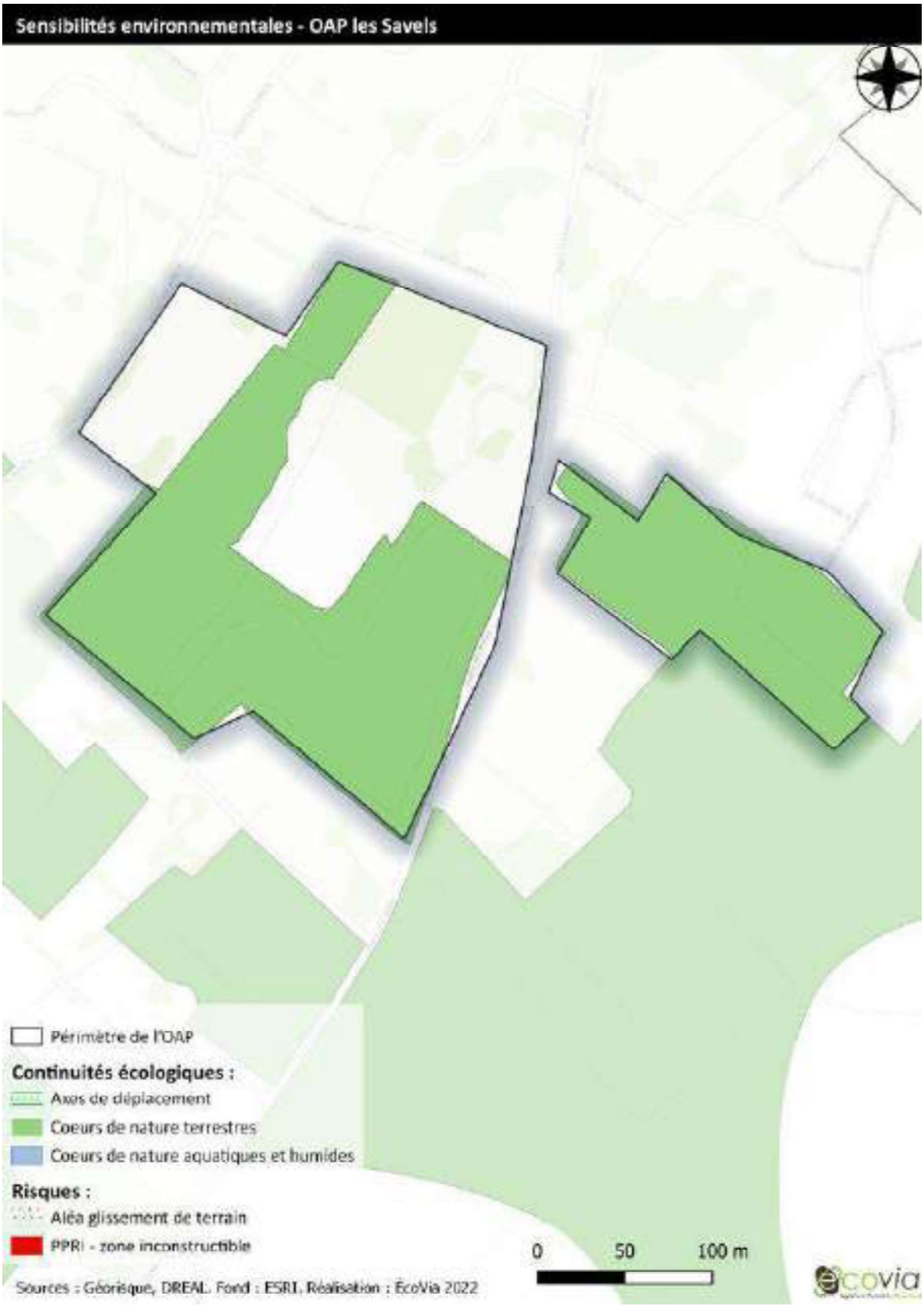
Contexte et enjeux

Localisé en entrée de ville ouest côté Pierrevert, le secteur couvre une superficie de 7,2 ha. La partie ouest est en léger surplomb par rapport à l'avenue des Savels permettant d'avoir des vues sur les collines alentour. Le secteur s'inscrit dans un environnement déjà urbanisé avec un tissu résidentiel composé majoritairement de logements individuels en limite nord-est et ouest. Le secteur est occupé par une trame urbaine très lâche, comprend de l'habitat diffus et des parcelles agricoles. Le secteur est encadré par l'avenue des Savels à l'est et l'avenue des Serrets à l'ouest et est relié à l'avenue de la Commanderie au nord-est. Le secteur d'OAP est traversé par des chemins ruraux insuffisamment calibrés pour accueillir le futur développement urbain. Le secteur est localisé à moins de 800 m d'un arrêt de bus (avenue des Savels) et de l'école des Plantiers.

La végétation est principalement en strate basse ou intermédiaire, le secteur comprend peu d'arbres sur le secteur du fait de la présence des terres agricoles. Il est localisé en secteur AOC de Pierrevert, cependant l'activité viticole n'est pas prégnante sur le secteur.



Localisation et périmètre d'OAP


Sensibilités environnementales - OAP les Savels
Périmètre de l'OAP
Continuités écologiques :
Axes de déplacement
Coeurs de nature terrestres
Coeurs de nature aquatiques et humides
Risques :
Aléa glissement de terrain
PPRI - zone inconstructible
0
50
100 m
Sources : Géorisque, DREAL. Fond : ESRI. Réalisation : EcoVia 2022
ecovia

Les enjeux du secteur :

- Composer l'urbanisation en prenant en compte le contexte environnant ;
- Poursuivre le maillage interquartier ;
- Organiser une vie de quartier ;
- Mise en valeur de l'entrée de ville ;
- Préserver les vues remarquables.

Les enjeux environnementaux du site des Savels sont peu nombreux et concernent essentiellement l'intégration paysagère du site qui est localisé en entrée de ville.

Prescriptions, recommandations et orientations

Programmation, vocation

Le projet a vocation à accueillir de l'habitat par la réalisation d'environ 150 logements représentant une densité nette moyenne de 28 logements/ha.

Le projet proposera 30% de logements en location sociale/accession sociale.

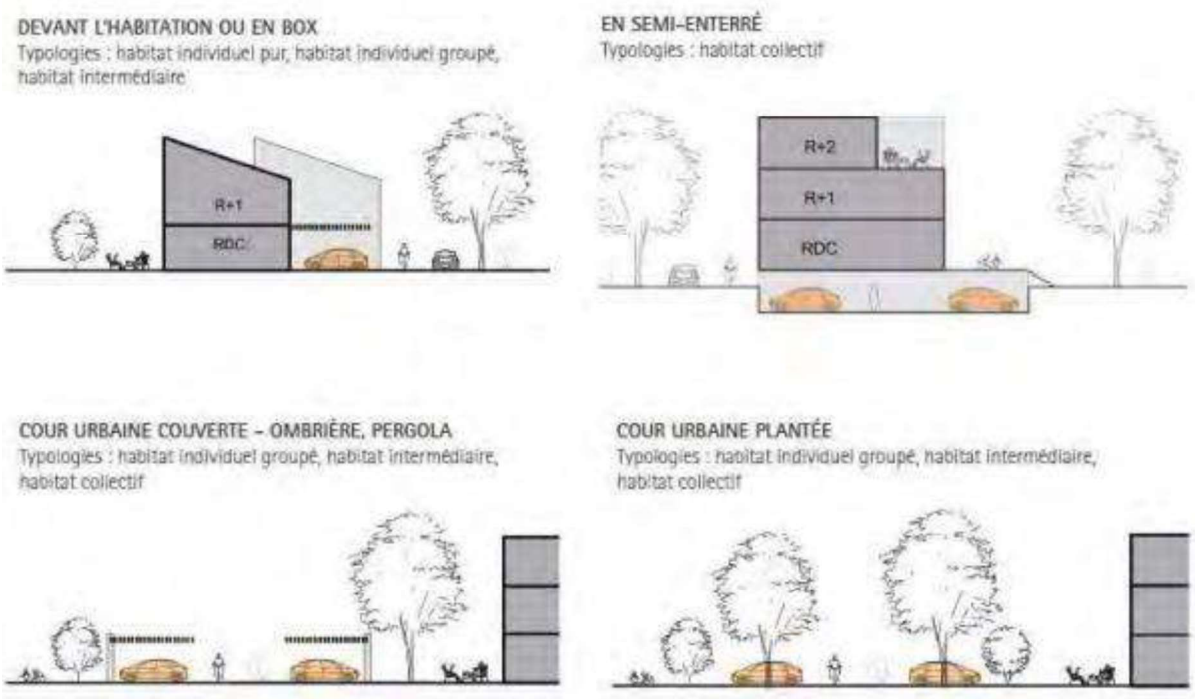
Trame viaire, stationnements, modes doux

L'accessibilité à l'opération sera réalisée par l'avenue des Savels et l'avenue des Serrets, l'avenue de la Commanderie. Une voie structurante ouest-est sera réalisée afin de connecter l'avenue des Serrets à l'avenue de la Commanderie. Une trame viaire de desserte interne viendra compléter le maillage viaire du quartier. L'accès aux constructions sera réalisé depuis les voies internes. Les voies de bouclage en double sens sont privilégiées. Une seule entrée/sortie sera réalisée sur les avenues des Serrets et des Savels. Elle sera organisée avec un carrefour aménagé. Une amorce de voirie sera implantée en interface avec l'avenue de la Commanderie afin d'anticiper un futur maillage à long terme. Cette amorce sera libre de construction. L'emprise réservée sera suffisante pour permettre le passage à long terme d'une voie structurante.

Une attention particulière sera portée sur la conception des stationnements de manière qu'ils n'occupent pas une place dominante. La diversité des aménagements est favorisée afin de diversifier le paysage (clos, semi-ouvert en pergola, planté). Les stationnements seront en revêtement perméable et traités de manière qualitative.

L'organisation des stationnements s'effectue de manière différenciée suivant les formes urbaines. Pour les densités faibles (forme d'habitat individuel), le stationnement sera géré à la parcelle. Pour les densités moyennes (habitat groupé, superposé), le stationnement sera mutualisé autant que possible, il pourra notamment être réalisé une mitoyenneté par le stationnement. En implantant un garage au plus proche de la limite de parcelle, son impact visuel est diminué.

Pour les densités fortes (habitat collectif), le stationnement en sous-terrain sera privilégié si les contraintes techniques le permettent. Le cas échéant, le stationnement sera organisé en poche et mutualisé.



Principe de diversité des stationnements

En termes de liaison douce, les voiries futures seront accompagnées de modes doux. Des sentes piétonnes au sein du quartier sont encouragées afin de compléter le maillage mode doux et de créer des liaisons avec les tissus urbains alentour.



Principe de sente piétonne

Composition urbaine et architecturale

Le principe de composition urbaine envisagé a pour objectif d'insérer l'opération dans le contexte urbain environnant. Les constructions existantes sur le secteur supposent la réalisation de formes urbaines permettant d'obtenir une densité élevée (habitat superposé, maison en bande) à forte (habitat collectif) en cœur d'opération ainsi qu'une densité progressive depuis les extrémités du secteur (densité faible de type habitat individuel) vers le cœur de quartier (plus dense). Sur la partie est de l'opération, la densité moyenne (habitat groupé) sera privilégiée en interface avec les constructions existantes. En cas de mitoyenneté des constructions, elle pourra s'effectuer par le garage, façade bâtie. De manière générale, les volumes seront simples et harmonieux au sein des opérations sans être monotone. Sur l'ensemble de l'opération, la hauteur maximale des constructions sera en R+1.




Illustrations de densité moyenne[2]




Illustrations de densité forte

Un espace commun central sera aménagé afin de créer un espace de convivialité de quartier. Il pourra être aménagé avec une place, une aire de jeux pour enfants afin de favoriser le vivre-ensemble. Il sera traité de manière qualitative, agrémenté de végétation et de mobilier urbain.



Principe d'implantation d'espace commun à l'opération

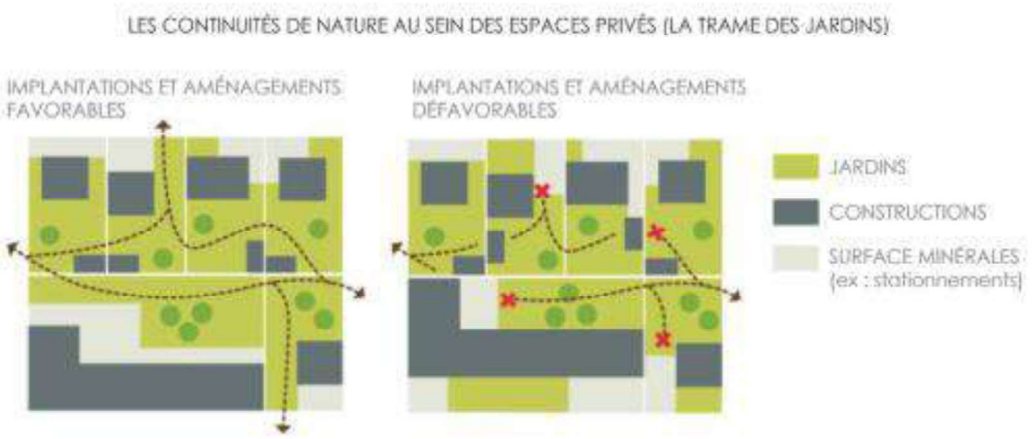
De part et d'autre de la voie structurante, les constructions devront présenter un principe d'ordonnancement et une orientation des façades principale parallèle à la voie permettant ainsi une configuration urbaine appropriée. Les constructions auront des volumes simples. Les constructions porteront de forts enjeux de diversité, de richesse et de qualité architecturale. Les volumétries simples

[2] Illustration de principe de forme urbaine, photographie non contractuelle, non représentative de l'architecture manosquine

et harmonieuses relèveront d'une réflexion architecturale tant au niveau des choix formels qu'au niveau des matériaux, des orientations bioclimatiques, de l'intégration du bâtiment dans sa parcelle, etc.

Composition paysagère

L'aménagement du site doit contribuer au renforcement de la trame végétale et arborée. Il sera privilégié une organisation des espaces libres végétalisés (jardin privatif, espace collectif) en réseau, permettant de favoriser une continuité de nature au sein des opérations.

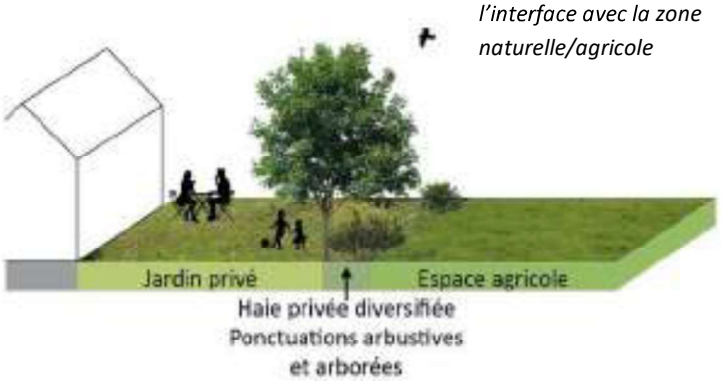


Principe d'aménagement de la trame végétale

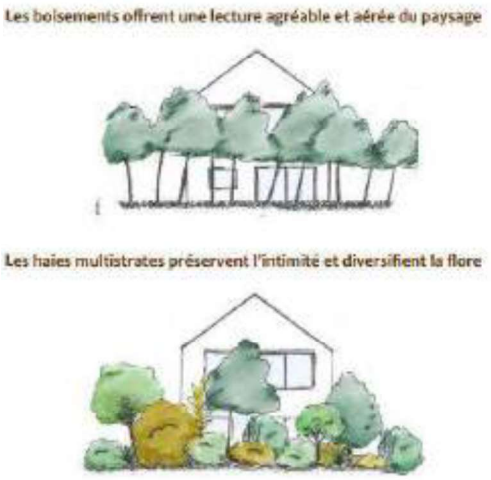
Les arbres existants seront préservés. Ils participeront ainsi à la qualité d'ambiance paysagère de l'opération dès sa mise en œuvre et assureront son insertion dans le site. L'implantation des bâtiments permettra de maintenir certaines vues sur le versant naturel.

Sur les franges naturelles et agricoles, une bande végétalisée sera maintenue libre de constructions sur une épaisseur de 8 m (ex. : jardins d'agrément, potagers, vergers…) à partir de la limite séparative, pour assurer la transition avec les espaces naturels et agricoles. Cette zone tampon sera à minima composée de haies vives denses d'une épaisseur d'au moins 2 m. Cette bande sera plantée avec une diversité des strates végétales pour créer un écran végétal dense et persistant. La zone de fourrés à l'est sera préservée autant que possible dans le cadre du fonctionnement écologique.

Le projet devra prendre en compte le ruissellement pluvial lors de l'aménagement du site.



Principe de gestion de l'interface avec la zone naturelle/agricole



Principe de traitement des franges habitées

Qualité environnementale

L'application des principes de bio climatisme sera recherchée pour optimiser les capacités de captation de la chaleur et de rafraîchissement naturels de la construction et notamment :

- Implanter le bâtiment en tenant compte de son orientation ;
- Privilégier les logements traversants ;
- Créer des écrans végétaux devant les surfaces exposées au soleil (en privilégiant les essences à feuilles caduques pour augmenter la lumière en hiver) ;
- Privilégier une implantation des constructions permettant de favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment) ainsi qu'un éclairage naturel optimal ;
- Privilégier les arbres à feuillage caduc de grand développement pour garantir un ombrage en été sur les surfaces minéralisées ;
- Préserver la pleine terre, renforcer la présence des végétaux ;
- Gérer localement l'infiltration des eaux de pluie pour rafraîchir l'espace par évapotranspiration notamment l'utilisation des noues, éviter des ouvrages de grande dimension.

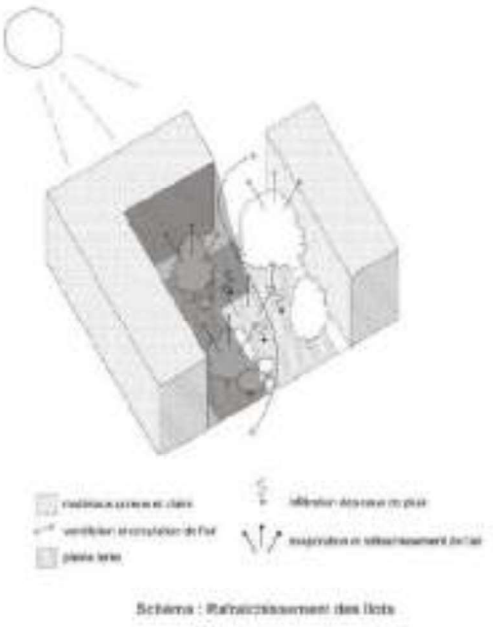


Schéma : Rafraîchissement des îlots

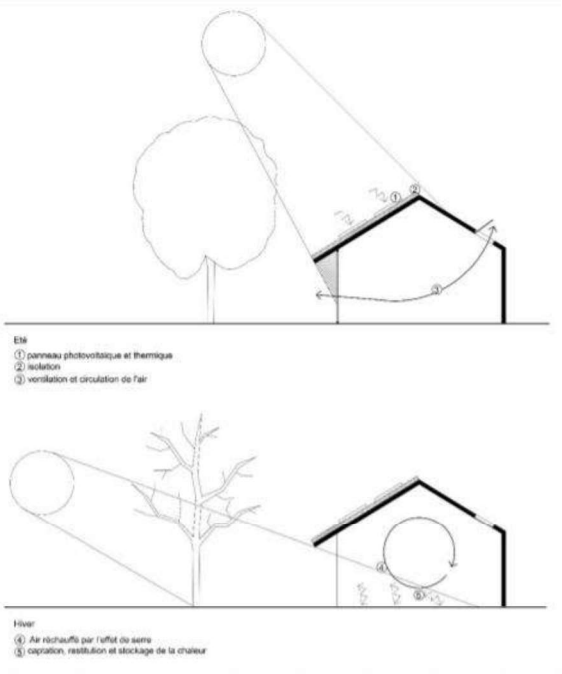


Schéma : Dispositifs bioclimatiques

Modalités d'ouverture à l'urbanisation

Le secteur d'OAP est soumis à une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

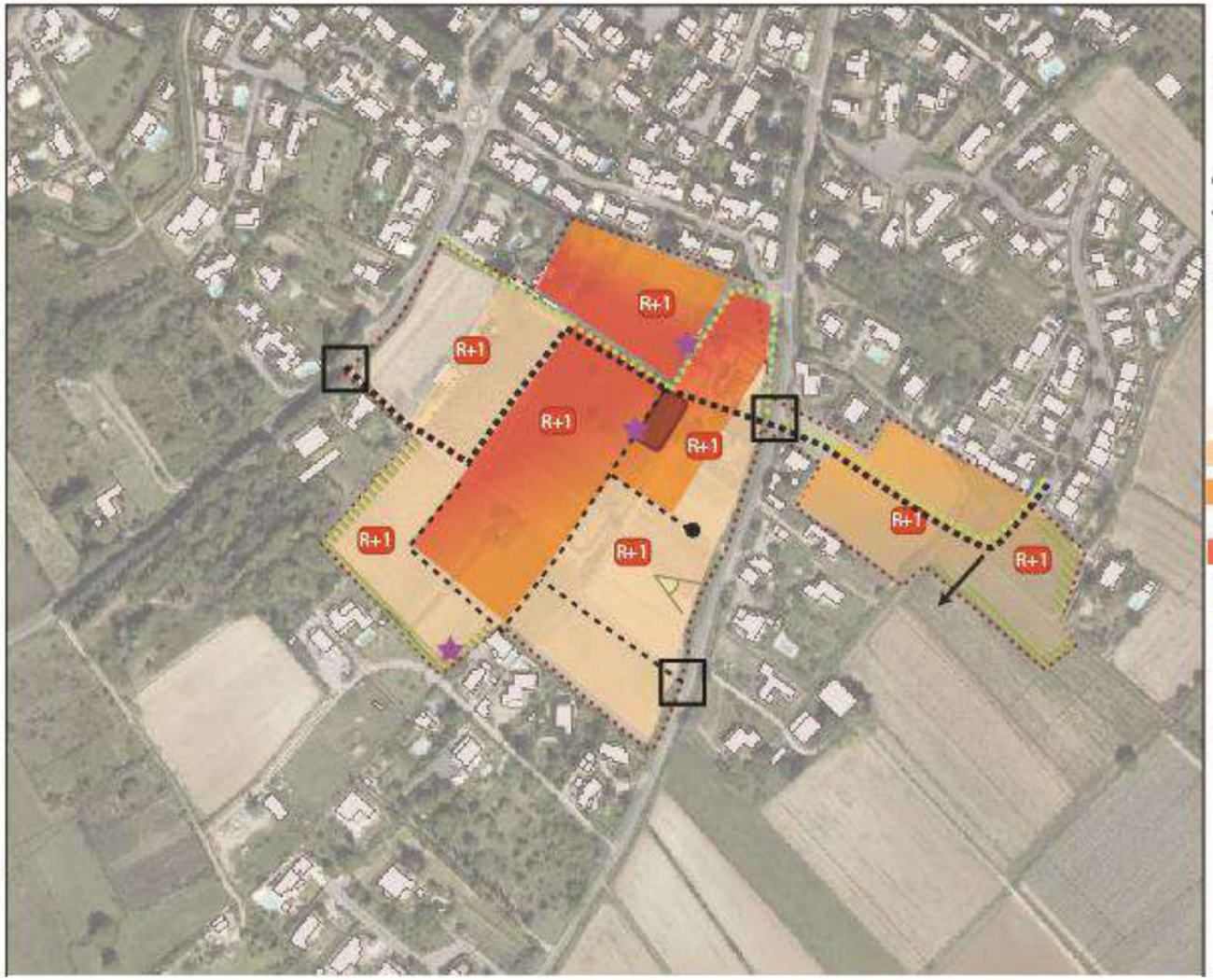
Commune de Manosque

OAP Secteur les Savels

Surface brute : 7.2 ha

Nombre de logements : 150

Densité nette : 28 log/ha



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 végétalisé

Arbre à préserver

Perception sur le grand paysage à préserver

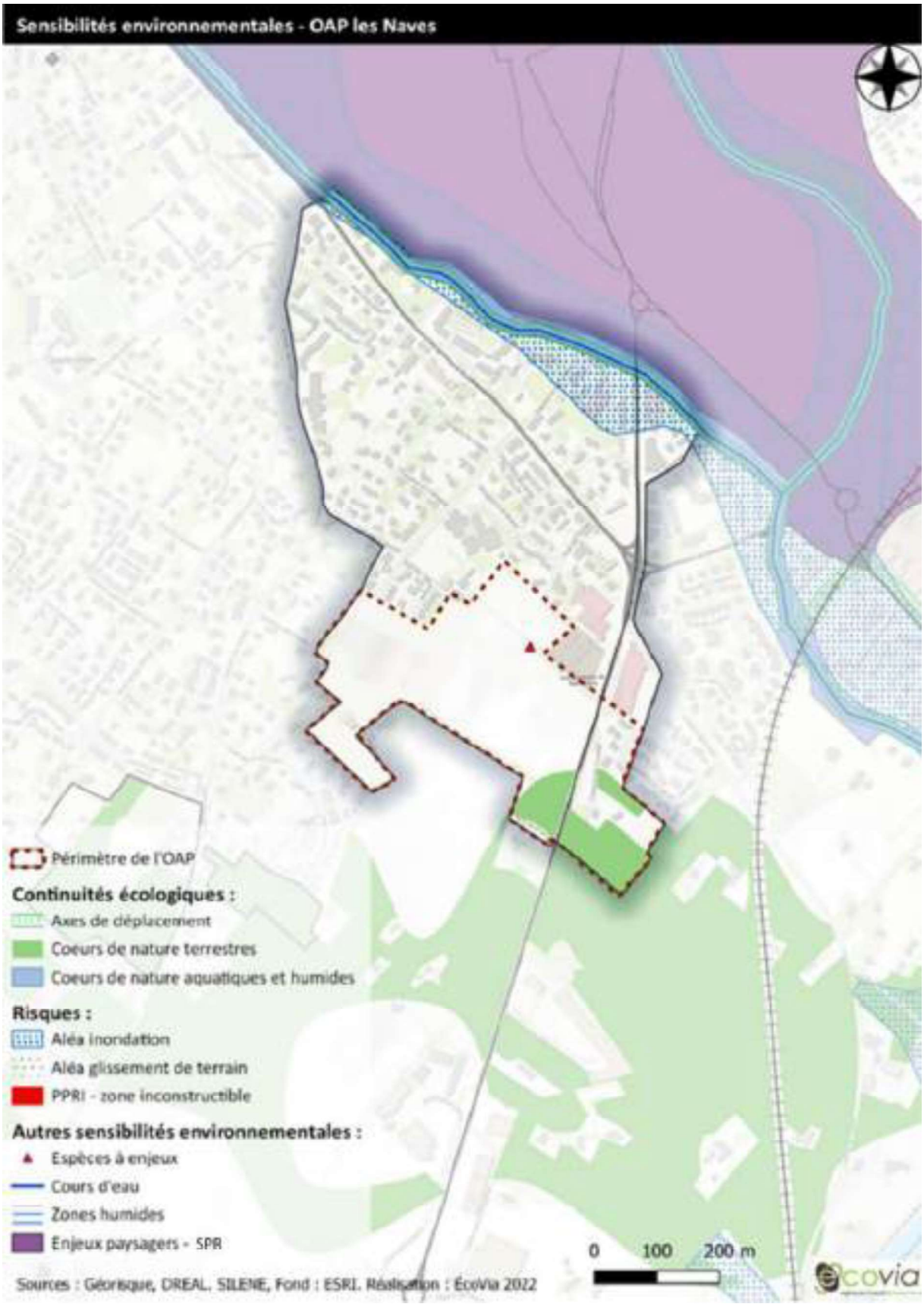
OAP n°4 - Secteur les Naves

Contexte et enjeux

Le secteur des Naves est en situation d'entrée de ville, il couvre une superficie de 10,2 ha sur une partie non urbanisée à l'ouest et 1.9 ha à l'est. Le secteur est bordé par la D4096 à l'est, l'avenue de Savels à l'ouest, et le chemin des Naves au nord et. Le réseau viaire interne au projet est essentiellement constitué d'impasses ou de chemins ruraux insuffisamment calibrés pour accueillir le futur développement urbain. Le réseau viaire est lâche, résultant de la vocation agricole de la zone. Le secteur s'inscrit dans un environnement déjà urbanisé : secteur d'habitat dense collectif, un tissu résidentiel composé majoritairement de logements individuels en limite nord-est et ouest. Le site s'inscrit dans le périmètre ANRU. Le site est à côté de l'école des Plantiers et est situé à moins de 300 mètres d'un arrêt de bus (chemin de Robert).



Localisation et périmètre d'OAP


Sensibilités environnementales - OAP les Naves
Périmètre de l'OAP
Continuités écologiques :
Axes de déplacement
Coeurs de nature terrestres
Coeurs de nature aquatiques et humides
Risques :
Aléa inondation
Aléa glissement de terrain
PPRI - zone inconstructible
Autres sensibilités environnementales :
Espèces à enjeux
Cours d'eau
Zones humides
Enjeux paysagers - SPR
0 100 200 m
Sources : Géorisque, DREAL, SILENE, Fond : ESRI. Réalisation : EcoVia 2022
ecovia

Les enjeux du secteur sont :

- Urbaniser en tenant compte de la valorisation de l'entrée de ville ;
- Compléter le maillage viaire inter-quartier pour véhicules et modes actifs ;
- Intégrer les nouvelles constructions dans le contexte urbain et paysager.

Les enjeux environnementaux du site des Naves sont peu nombreux et concernent essentiellement l'intégration paysagère du site qui est localisé en entrée de ville.

Prescriptions, recommandations et orientations

Programmation, vocation

Le secteur a vocation à accueillir une opération d'habitat comprenant environ 445 logements avec une densité moyenne nette de 49 logements/ha. Des commerces en rez-de-chaussée pourront être aménagés en cœur de quartier.

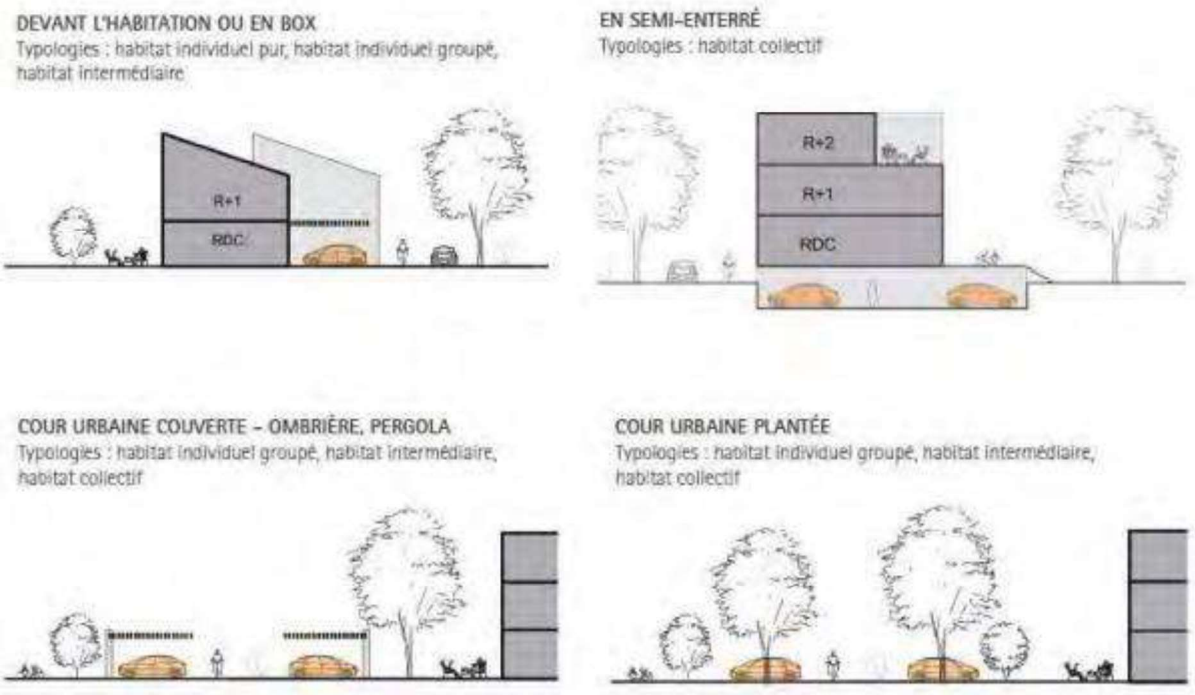
Le projet proposera 30% de logements en location sociale/accession sociale.

Le projet proposera à minima 5 % de petits logements (jusqu'au T2).

Trame viaire, stationnements, modes doux

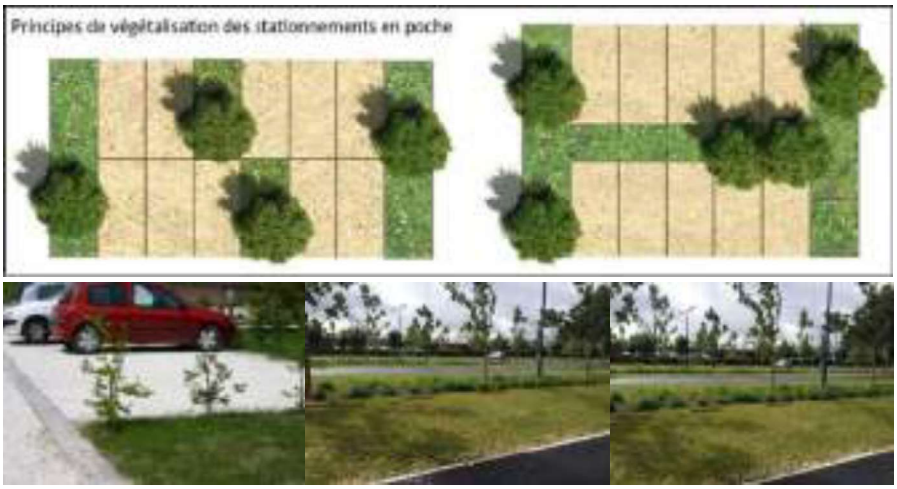
Sur la zone ouest, les futures opérations d'habitat seront accessibles par une voie nouvelle traversante. Elle aura une vocation inter-quartier, elle se connectera à la D4096 et au chemin des Savels. Cette voie structurante en double sens sera accompagnée d'une noue pour gérer les eaux pluviales. Des voies de desserte internes compléteront le maillage viaire du quartier, elles se connecteront aux voies en impasses existantes notamment. Les voies de bouclage sont privilégiées. Les accès aux habitations seront interdits directement sur la RD4096. Dans le secteur est, une voie de desserte sera créée pour desservir les logements, et elle sera accessible depuis la RD4096 via la réalisation d'un carrefour giratoire (ce dernier prendra en compte le chemin des oiseaux et lui offrira, au moins indirectement, un débouché).
En parallèle, la RD4096 sera requalifiée en boulevard urbain.

Une attention particulière sera accordée à la conception des stationnements, de manière à ce qu'ils n'occupent pas une place dominante. La diversité des aménagements est favorisée afin de diversifier le paysage (clos, semi-ouvert en pergola, planté). L'organisation des stationnements s'effectue de manière différenciée suivant les formes urbaines. Pour les densités faibles (forme d'habitat individuel), le stationnement sera géré à la parcelle. Pour les densités moyennes (habitat groupé, superposé), le stationnement sera mutualisé autant que possible, une mitoyenneté pourra notamment être réalisée par le stationnement. En implantant un garage au plus proche de la limite de parcelle, son impact visuel est diminué. Pour les densités fortes (habitat collectif), le stationnement en sous-terrain sera privilégié si les contraintes techniques le permettent. Le cas échéant, le stationnement sera organisé en poche et mutualisé. Le stationnement sera limité en bordure de la RD4096.



Principe de diversité des stationnements

Les stationnements seront en revêtement perméable et traités de manière qualitative.



Images de référence : stationnement végétalisé et matériaux perméables

En termes de liaisons douces, des cheminements piétons seront aménagés en accompagnement des voiries afin de permettre un maillage doux complet pour lier les différentes entités. La RD4096 accueillera un aménagement mode doux. Le maillage sera complété par la création d'une voie douce le long du ravin de la Drouille sous la forme d'une coulée verte.



Principe de voie douce

Composition urbaine et architecturale

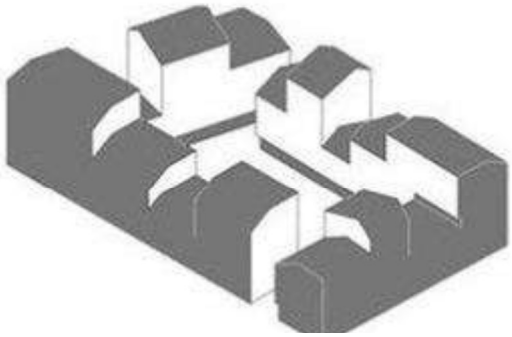
La hauteur maximale de même que la densité des constructions seront différenciées suivant le secteur au sein de l'opération pour s'intégrer au mieux dans le contexte.

Pour l'opération ouest :

La hauteur maximale des constructions sera en R+3 sur le cœur de quartier, le cœur de quartier accueillera des formes urbaines avec une densité forte (de type collectif). Sur le reste du quartier, le principe de gradation de la densité et de la hauteur est retenu allant de la densité moyenne à faible et du R+2 au R+1 (tel que figuré sur le schéma). Les alignements bâtis sur un trop long linéaire sont proscrits. La variété des épannelages sera privilégiée pour rechercher une complexité de la silhouette urbaine et limiter la monotonie. Le long des espaces publics majeurs (espace public, rue principale), les constructions constitueront une façade urbaine plus ou moins continue. Avec des gabarits plus importants, ils encadreront les vues et l'espace public (vide).

Un espace public sera aménagé au cœur du quartier afin de créer un espace de rencontre, d'animation de quartier. Il pourra être aménagé sous la forme d'une place, avec des équipements pour tous de type aire de jeux pour enfants afin de favoriser le vivre-ensemble. Il sera traité de manière qualitative, agrémenté de végétation et de mobilier urbain.

Des commerces/services de proximité pourront s'implanter en rez-de-chaussée dans le cœur de quartier au niveau de l'espace public. Les commerces/services en rez-de-chaussée pourront avoir une façade traversante vers la RD4096. La surface de plancher dédié aux commerces sera limitée à 1300 m² au total.



Principe d'épannelage

Les volumes seront simples et harmonieux au sein des opérations. Les constructions porteront de forts enjeux de diversité, de richesse et de qualité architecturale. Les volumétries simples et harmonieuses relèveront d'une réflexion architecturale tant au niveau des choix formels qu'au niveau des matériaux, des orientations bioclimatiques, de l'intégration du bâtiment dans sa parcelle, etc.

De part et d'autre de la voie structurante, les constructions devront présenter un principe d'ordonnancement et une orientation des façades principale parallèle à la voie permettant ainsi une configuration urbaine appropriée. En façade de la RD4096, les constructions seront également organisées de manière parallèle à la voie. La façade urbaine sera séquencée afin d'éviter le front bâti continu en bordure de RD4096.

Pour l'opération est :

La hauteur des constructions sera limitée en R+2. Un épannelage des hauteurs est encouragé afin de créer du rythme en dégradation vers les franges naturelles et agricoles. Les volumes seront simples et harmonieux au sein des opérations sans être monotone. En façade de la RD4096, les constructions seront également de manière parallèle à la voie. La façade urbaine sera séquencée afin d'éviter le front bâti continu en bordure de RD4096.

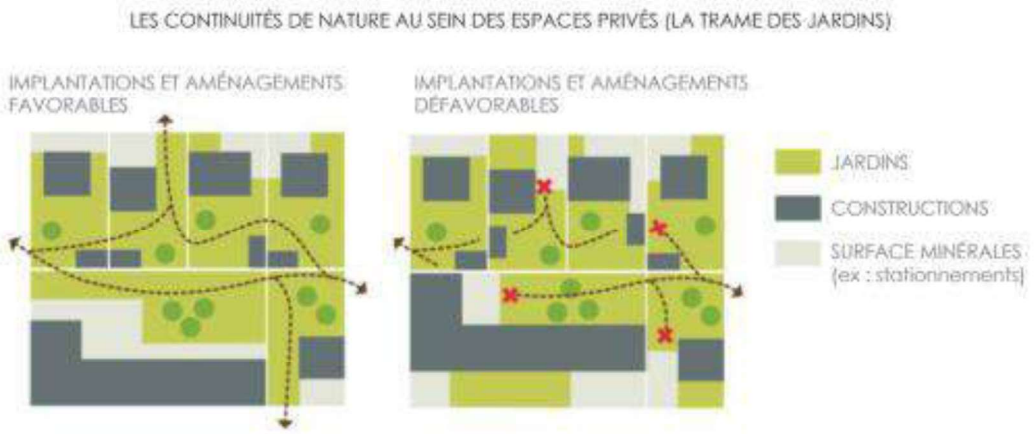


Illustrations de la diversité et mixité des formes urbaines[3]

Composition paysagère

L'aménagement du site doit contribuer au renforcement de la trame végétale et arborée. Il sera privilégié une organisation des espaces libres végétalisés (jardin privatif, espace collectif) en réseau, permettant de favoriser une continuité de nature au sein des opérations. Au sein du quartier, il sera favorisé des ouvertures sur le paysage, les franges naturelles et agricoles. Il sera planté de haies multi strates et multi-espèces locales au cœur du projet (le long des parcelles et des axes routiers) afin de renforcer la fonctionnalité et les continuités écologiques du secteur.

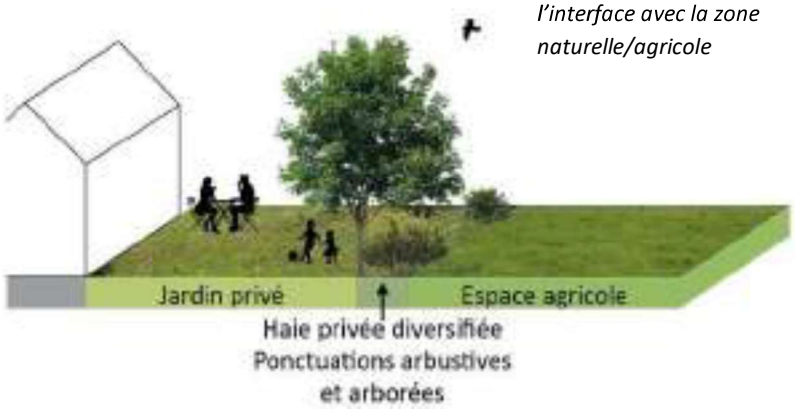
[3] Illustration de principe, photographie non contractuelle, non représentation de l'architecture manosquine



Principe d'aménagement de la trame végétale

Les arbres existants seront préservés. Ils participeront ainsi à la qualité d'ambiance paysagère de l'opération dès sa mise en œuvre et assureront son insertion dans le site. L'implantation des bâtiments permettra de maintenir certaines vues sur le versant naturel. Une coulée verte sera aménagée.

Principe de gestion de l'interface avec la zone naturelle/agricole



Sur les franges naturelles et agricoles, une bande végétalisée sera maintenue libre de constructions sur une épaisseur de 8 m (ex. : jardins d'agrément, potagers, vergers…) à partir de la limite séparative, pour assurer la transition avec les espaces naturels et agricoles. Cette zone tampon sera à minima composée de haies vives denses d'une épaisseur d'au moins 2 m depuis la limite parcellaire de l'opération. Cette bande sera plantée avec une diversité des strates végétales pour créer un écran végétal dense et persistant.

Qualité environnementale

L'application des principes de bio climatisme sera recherchée pour optimiser les capacités de captation de la chaleur et de rafraîchissement naturels de la construction et notamment :

- Implanter le bâtiment en tenant compte de son orientation ;
- Privilégier les logements traversants ;
- Créer des écrans végétaux devant les surfaces exposées au soleil (en privilégiant les essences à feuilles caduques pour augmenter la lumière en hiver) ;
- Privilégier une implantation des constructions permettant de favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment) ainsi qu'un éclairage naturel optimal ;
- Privilégier les arbres à feuillage caduc de grand développement pour garantir un ombrage en été sur les surfaces minéralisées ;
- Préserver la pleine terre, renforcer la présence des végétaux ;
- Gérer localement l'infiltration des eaux de pluie pour rafraîchir l'espace par évapotranspiration notamment l'utilisation des noues, éviter des ouvrages de grande dimension.

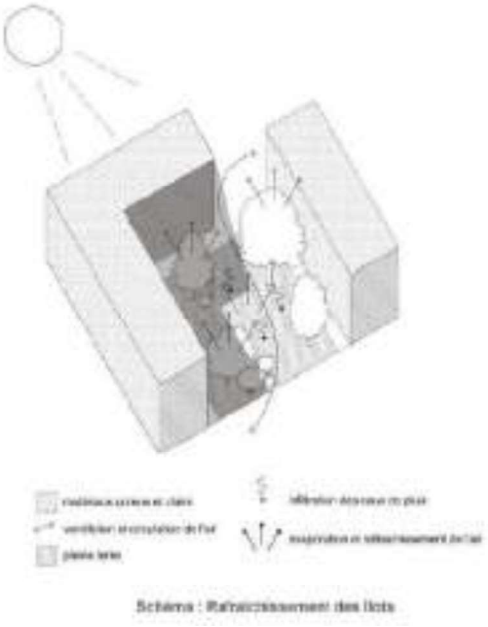


Schéma : Rafraîchissement des îlots

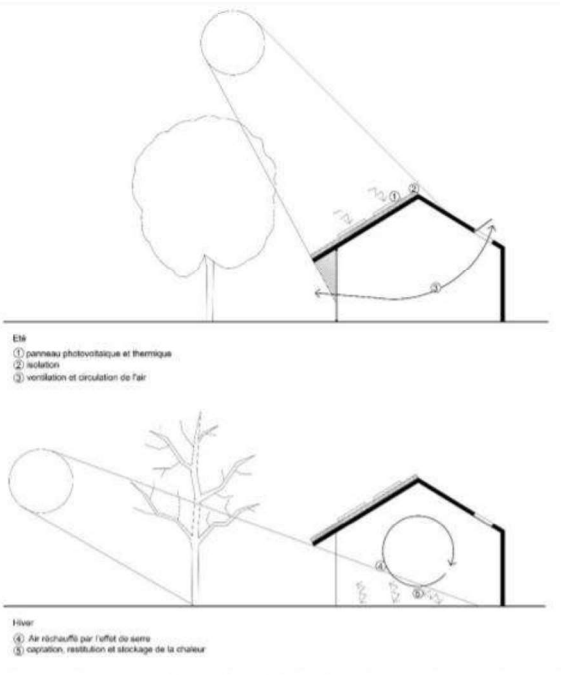
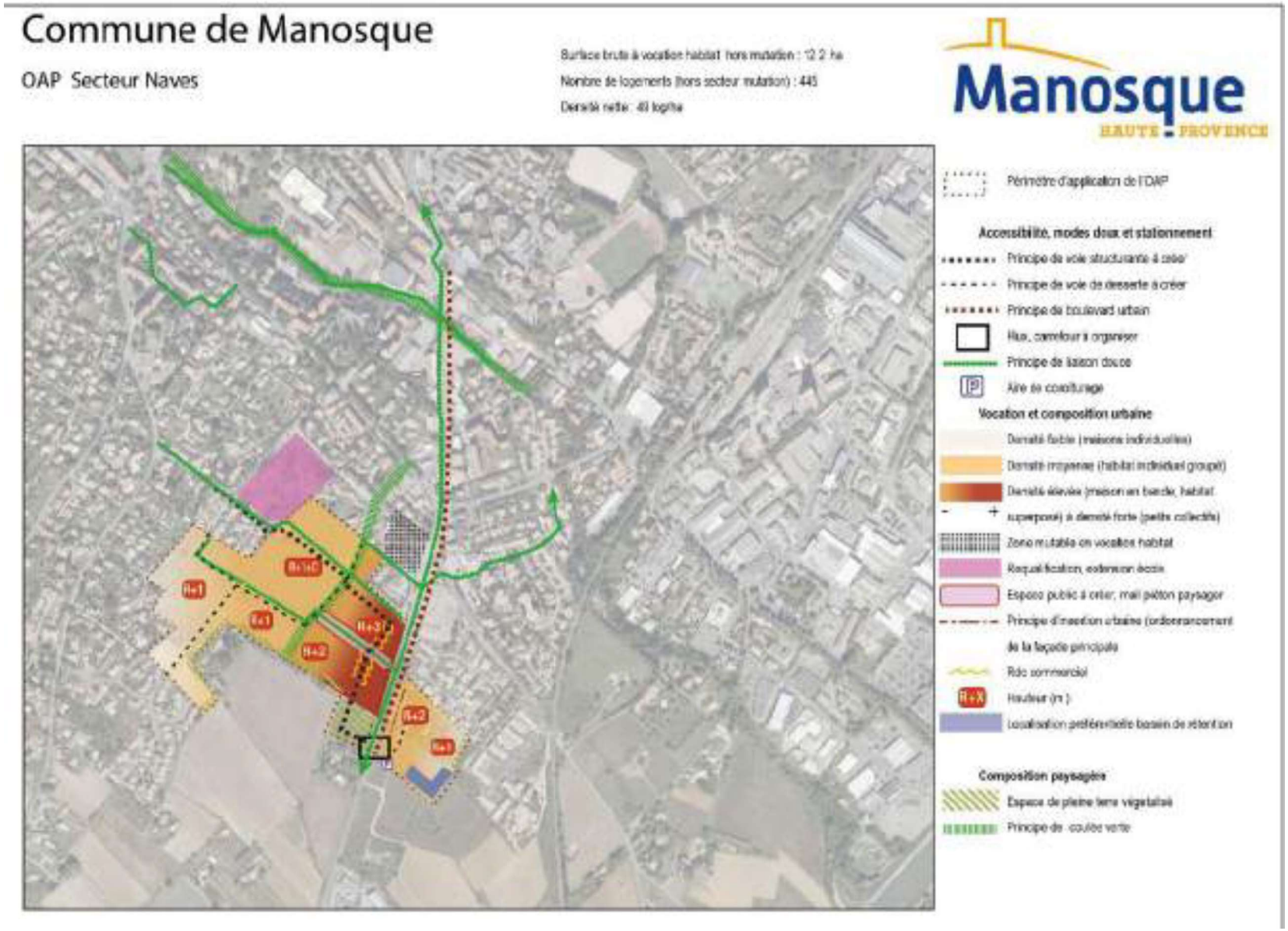


Schéma : Dispositifs bioclimatiques

Modalités d'ouverture à l'urbanisation

Le secteur d'OAP est soumis à 3 opérations d'aménagement d'ensemble c'est-à-dire que l'urbanisation doit porter sur la totalité des terrains concernés par le périmètre pour garantir la cohérence du projet. Le sous-secteur au sud-est (matérialisé en rouge sur le plan ci-dessous) peut être aménagé par une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.




Commune de Manosque
OAP Secteur Naves
Surface brute à vocation habitat hors mutation : 12,2 ha
Nombre de logements (hors secteur mutation) : 445
Densité nette : 40 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
Rue, carrefour à organiser
Principe de liaison douce
Aire de covoiturage
Vocation et composition urbaine
Densité faible (maisons individuelles)
Densité moyenne (habitat individuel groupé)
Densité élevée (maison en bande, habitat superposé) à densité forte (petits collectifs)
Zone mutable en vocation habitat
Requalification, extension accès
Espace public à créer, mail piéton paysager
Principe d'implantation urbaine (ordonnancement de la façade principale
Rdc commercial
R+X
Hauteur (nb)
Localisation préférentielle bassin de rétention
Composition paysagère
Espace de pleine terre végétalisé
Principe de coulée verte

OAP n°5 - Secteur Chanteprunier/Auguste Girard

Contexte et enjeux

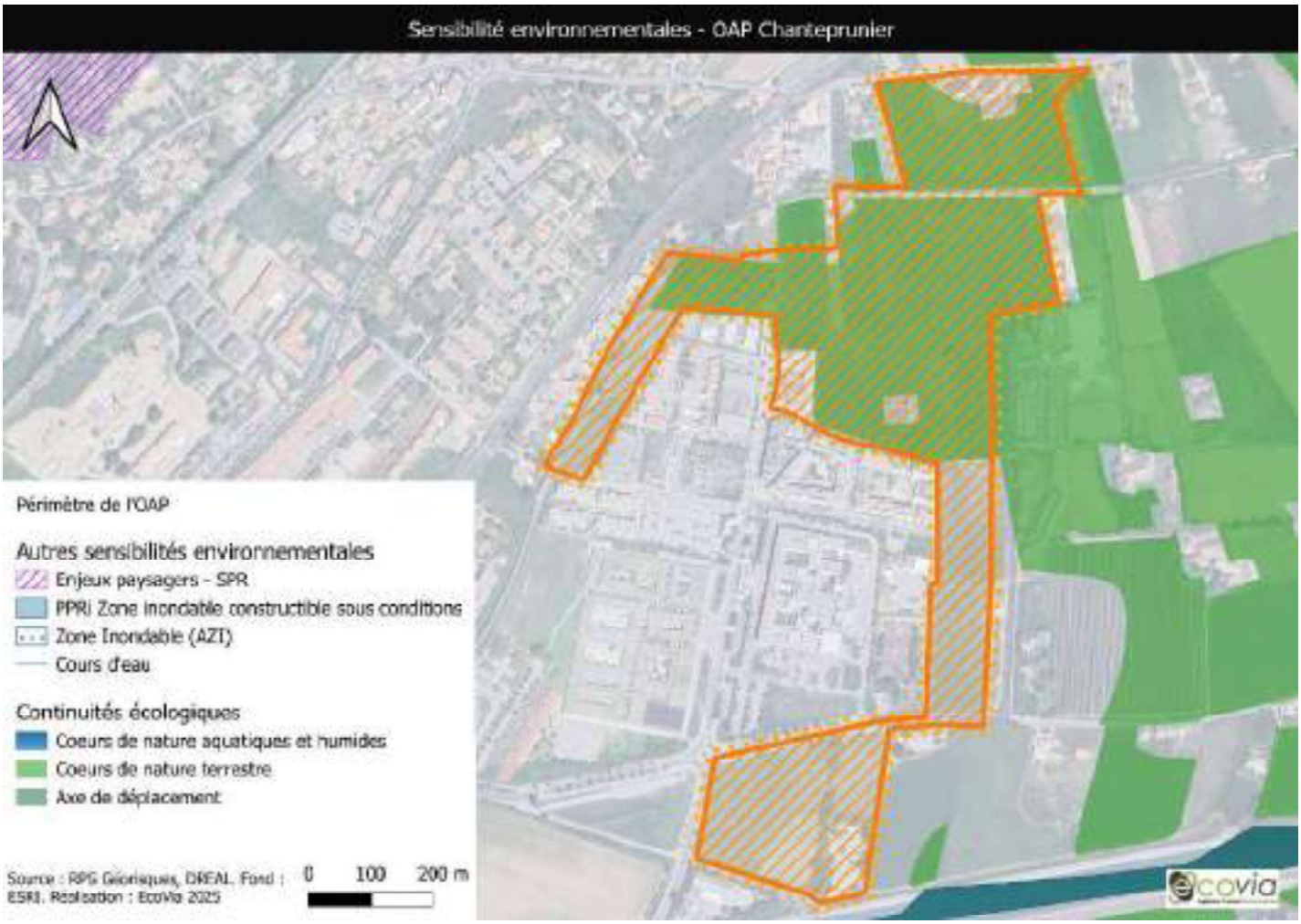
La commune envisage la mise en œuvre d'une importante opération d'aménagement d'ensemble comprenant la création de logements, d'activités économiques et d'équipements publics sur les secteurs de Chanteprunier et Auguste Girard.

Ce projet se situe au sud-est de la commune en continuité du quartier de Chanteprunier, (Hôpital, Ecole internationale, tribunal) au nord jusqu'au Chemin des Vannades, à l'est en limite du centre aqua ludique Jeanmet-Peralta et de la zone agricole. Il traverse l'avenue Auguste Girard pour rejoindre le Canal EDF au sud.

Localisé en greffe urbaine du quartier Chanteprunier, le secteur couvre une superficie brute de 20.3 ha. Le secteur est borné par le chemin des Vannades au nord, le chemin Auguste Girard et le canal de Provence au sud. Le réseau de voirie du secteur est essentiellement constitué de chemins ruraux insuffisamment calibrés pour accueillir le futur développement urbain. Le réseau viaire est lâche, résultant de la vocation agricole de la zone. Ce secteur constitué d'anciens maraîchages et de petites cultures est particulièrement mité par les habitations. Sur la frange est, le secteur est en interface avec le centre aqualudique intercommunal. Le site est situé à moins de 300 m d'un arrêt de bus (rue Docteur Mathoulin).



Localisation et périmètre d'OAP


Sensibilité environnementales - OAP Chanteprunier
Périmètre de l'OAP
Autres sensibilités environnementales
Enjeux paysagers - SPR
PPRi Zone inondable constructible sous conditions
Zone Inondable (AZT)
Cours d'eau
Continuités écologiques
Coeurs de nature aquatiques et humides
Coeurs de nature terrestre
Axe de déplacement
Source : RPG Géoriques, DREAL, Fond : ESRI. Réalisation : EcoVia 2025
0 100 200 m
ecovia

Les enjeux sur ce secteur sont :

- Poursuivre l'urbanisation du quartier en tenant compte des qualités paysagères ;
- Finaliser l'urbanisation en continuité avec Saint-Joseph ;
- Compléter la trame viaire communale structurante et le maillage mode doux ;
- Affirmer la mixité des fonctions ;
- Sauvegarder les vues vers les reliefs ;
- Développer des commerces de proximités ;
- Affirmer la présence de l'eau ;
- Créer une transition avec l'espace agricole ;
- Affirmer le caractère contemporain de l'architecture ;
- Renforcer la qualité des aménagements ;
- Pallier le manque de stationnement ;
- Organiser une centralité de quartier avec des commerces/services de proximité et des équipements publics de type établissement scolaire pour compléter l'offre en lien avec les nouveaux quartiers ;
- Une place centrale de maximum 2000 m² ;
- Un groupe scolaire en accroche avec cette place centrale ;
- Compléter le maillage des modes doux de la commune.

Les enjeux environnementaux du site Moulin Neuf/Chanteprunier concernent essentiellement l'intégration paysagère du site, l'intégration de l'eau dans le projet (cours d'eau, fossés en eau) et la création d'une transition avec l'espace agricole.

Prescriptions, recommandations et orientations

Programmation, vocation

Le projet a vocation à accueillir une mixité des fonctions avec notamment de l'habitat (environ 400 logements), des équipements publics, des commerces de proximité, des services de proximité. La densité moyenne nette est estimée à 44 logements/ha.

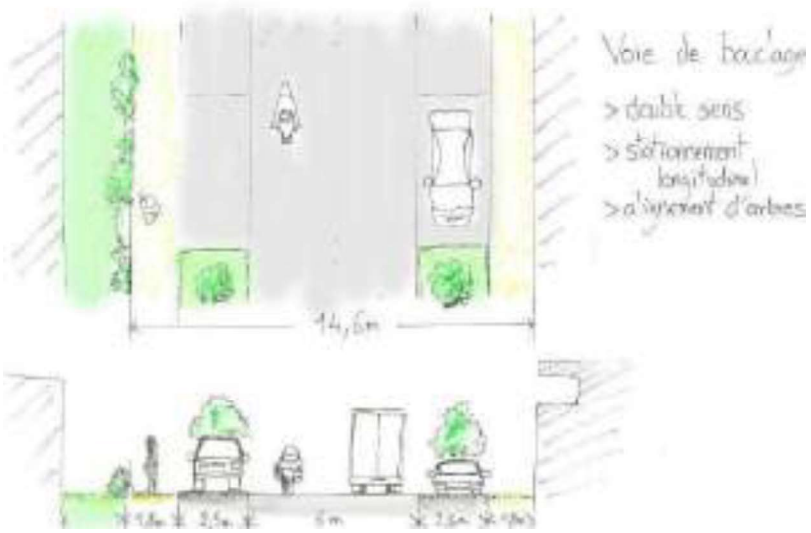
La surface brute est de 17 hectares pour une surface aménageable d'environ 10,5 hectares.

Le projet propose 35% de logements en location sociale/accession sociale.

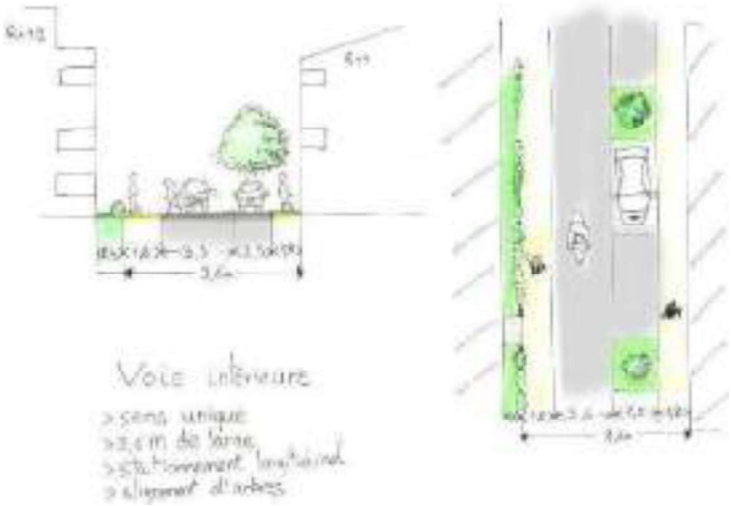
Le projet proposera à minima 5 % de petits logements (jusqu'au T2).

Trame viaire, stationnements, modes doux

La desserte du quartier sera assurée par un réseau de voies internes, connectées aux voies existantes. Le maillage viaire s'articule autour de voies en doubles sens et de sens unique (voir schéma OAP). La voie de bouclage aura un profil en double sens avec stationnements sur les abords et trottoir.

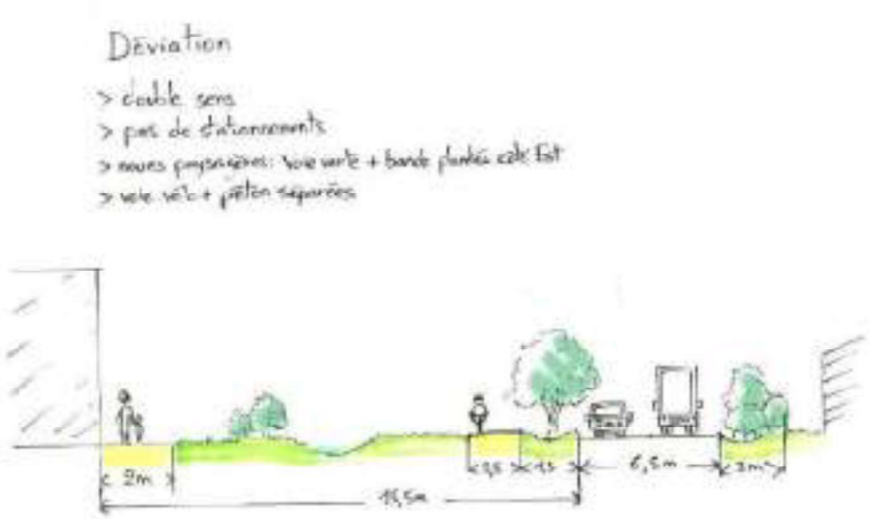


Coupe de principe de la voie de bouclage



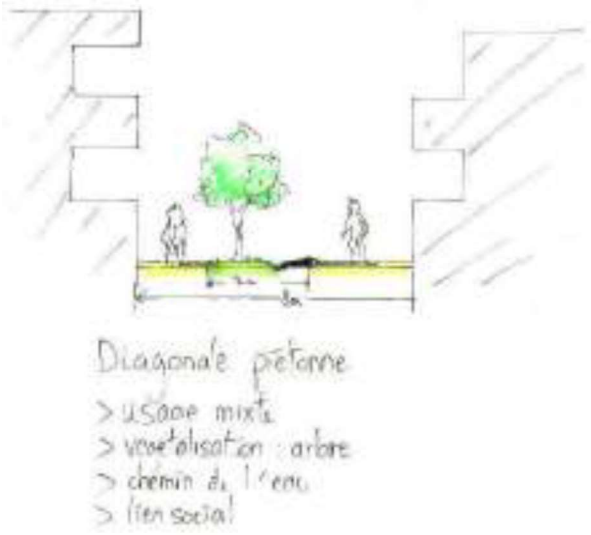
Coupe de principe de la voie de desserte

Une voie de contournement sera aménagée en bordure est du secteur, elle sera connectée au sud au chemin Auguste Girard et au nord au chemin des Vannades. Cette voie structurante, dite de déviation, sera connectée au quartier par un carrefour. Le profil de la voie sera en double sens avec pistes cyclables et espaces végétalisés de part et d'autre.



Coupe de principe de la voie de contournement

Une diagonale piétonne sera aménagée en cœur de quartier dans la continuité du mail piéton existant du quartier de Chanteprunier.



Coupe de principe de la diagonale

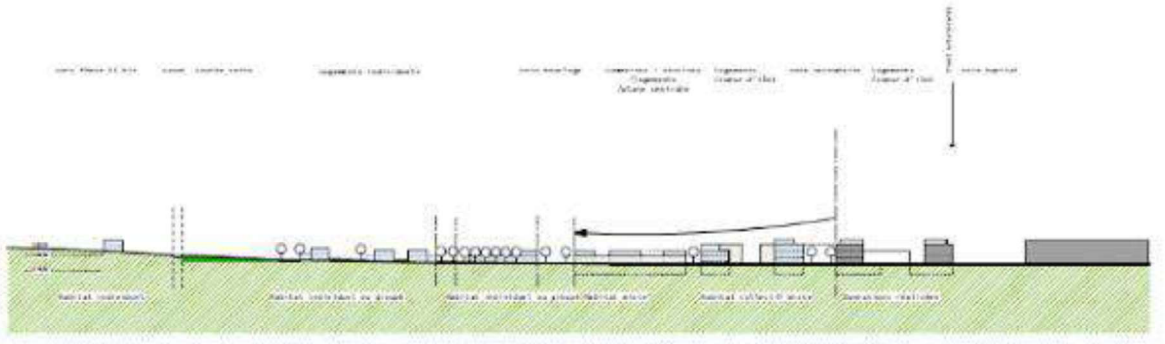
Les stationnements seront gérés à l'opération. Le stationnement sous-terrain est privilégié, des stationnements publics ou visiteurs seront organisés le long de la voie de bouclage. Il est prévu la réalisation de deux parkings en infrastructure permettant d'augmenter la capacité en stationnements sur le secteur. Le parking silo sera traité de manière qualitative, par exemple une végétalisation des façades permettant une bonne intégration paysagère et participant à la lutte contre les îlots de chaleur.

Composition urbaine

Le quartier accueillera des équipements sur la partie sud (stationnement public) en continuité avec l'école internationale et l'hôpital situés à l'ouest. Sur la partie cœur de quartier, il sera réalisé des opérations mixtes de type habitat/équipement/commerces de proximité en rez-de-chaussée sous la forme de collectifs (en R+2 et R+3), articulés autour d'une place centrale vaste et végétalisée. Ces opérations seront organisées autour de cœur d'îlots végétalisés. Un épannelage des hauteurs est

envisagé afin de donner du rythme aux façades urbaines (tel que figuré sur le schéma). Les volumes seront simples et harmonieux au sein des opérations. Les constructions porteront de forts enjeux de diversité, de richesse et de qualité architecturale. Les volumétries simples et harmonieuses relèveront d'une réflexion architecturale tant au niveau des choix formels qu'au niveau des matériaux, des orientations bioclimatiques, de l'intégration du bâtiment dans sa parcelle, etc.

En interface avec la coulée verte (de part et d'autre), des opérations de type habitat groupé sont envisagées avec une hauteur variable entre R+1 et R+1+combles (tel que figuré sur le schéma).



COUPE DU NORD VERS LE SUD SUR ENSEMBLE DU SITE : Depuis le canal vers l'Hopital

Composition paysagère

Le projet prévoit la réalisation d'une vaste coulée verte en bordure du canal de La Brillanne. Cette coulée verte sera support d'aménagements de loisirs et de détente (jeux pour enfants, potagers, etc.). Elle pourra également accueillir des jardins familiaux. Ce parc urbain d'envergure sera traité de manière qualitative en prenant en compte les qualités paysagères du secteur. Il permettra la gestion de la rétention. L'espace public devra être peu imperméabilisé.



Coupe de principe de la coulée verte

Des aménagements différenciés pour la mise en valeur du paysage sont prévus notamment (illustrés dans le schéma ci-après) :

- Mise en valeur des vues sur le plateau de Valensole ;
- Vues préservées vers le Mont d'Or au nord-ouest ;
- Vues préservées sur les environs agricoles.

Une zone tampon, comprise dans le périmètre de l'OAP, sera également aménagée sur une partie de la limite est, composée de haies vives denses. Il sera planté des haies multistrates et multi-espèces locales en bordure des espaces agricoles afin de renforcer la fonctionnalité et les continuités écologiques du secteur et de maintenir une transition avec les espaces agricoles voisins et de réduire la visibilité du projet.

Qualité environnementale

L'application des principes de bio climatisme sera recherchée pour optimiser les capacités de captation de la chaleur et de rafraîchissement naturels de la construction et notamment :

- Implanter le bâtiment en tenant compte de son orientation ;
- Privilégier les logements traversants ;
- Créer des écrans végétaux devant les surfaces exposées au soleil (en privilégiant les essences à feuilles caduques pour augmenter la lumière en hiver) ;
- Privilégier une implantation des constructions permettant de favoriser l'emploi des énergies renouvelables (notamment solaire) ainsi qu'un éclairage naturel optimal ;
- Privilégier les arbres à feuillage caduc de grand développement pour garantir un ombrage en été sur les surfaces minéralisées ;
- Préserver la pleine terre, renforcer la présence des végétaux ;
- Gérer localement l'infiltration des eaux de pluie pour rafraîchir l'espace par évapotranspiration notamment l'utilisation des noues, éviter des ouvrages de grande dimension ;
- Les bâtiments seront implantés de manière à se protéger des vents dominants nord-est longeant la vallée de la Durance ;
- Utiliser le réseau de chaleur urbaine mis en place dans l'opération limitrophe de Chanteprunier.

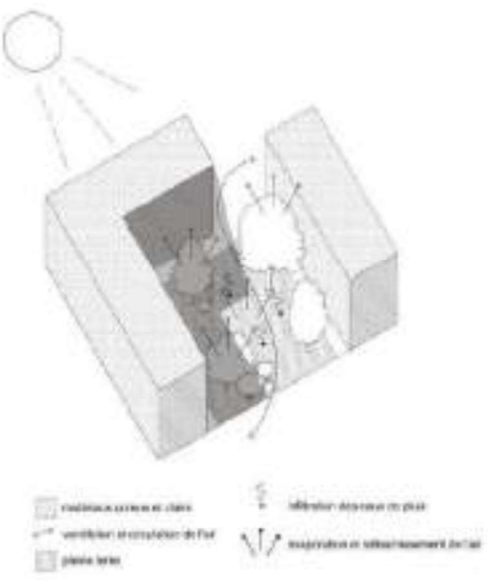


Schéma : Rafraîchissement des îlots

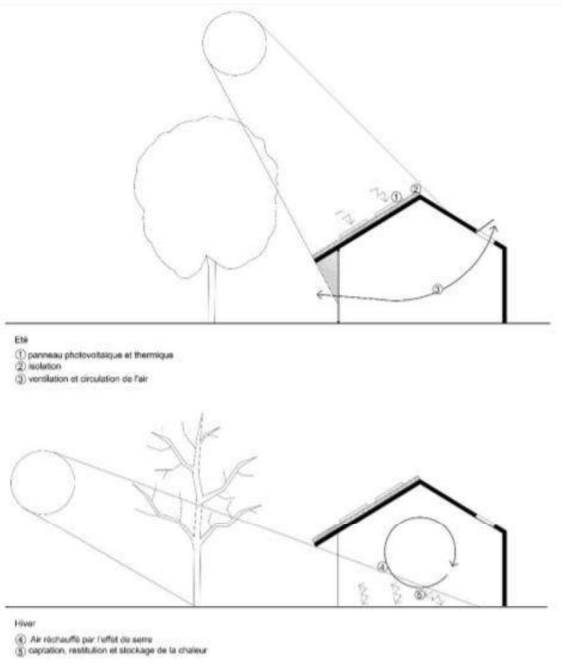


Schéma : Dispositifs bioclimatiques

Modalités d'ouverture à l'urbanisation

Le secteur d'OAP est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble c'est-à-dire que l'urbanisation doit porter sur la totalité des terrains concernés pour garantir la cohérence du projet.

L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation des réseaux inhérents.

Commune de Manosque

OAP Secteur Chanteprunier / Auguste Girard

Surface brute : 17,6 ha
Surface aménageable : 10.5 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
Vocation économique (bureaux, artisanat)
Secteur à vocation habitat de densité faible
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
Equipement public
Espace public à créer
Principe d'insertion urbaine (ordonnancement de la façade principale
Rdc commercial
Hauteur maximale des constructions
Equipement public

Composition paysagère
Principe de coulée verte
Zone tampon frange agricole et naturelle

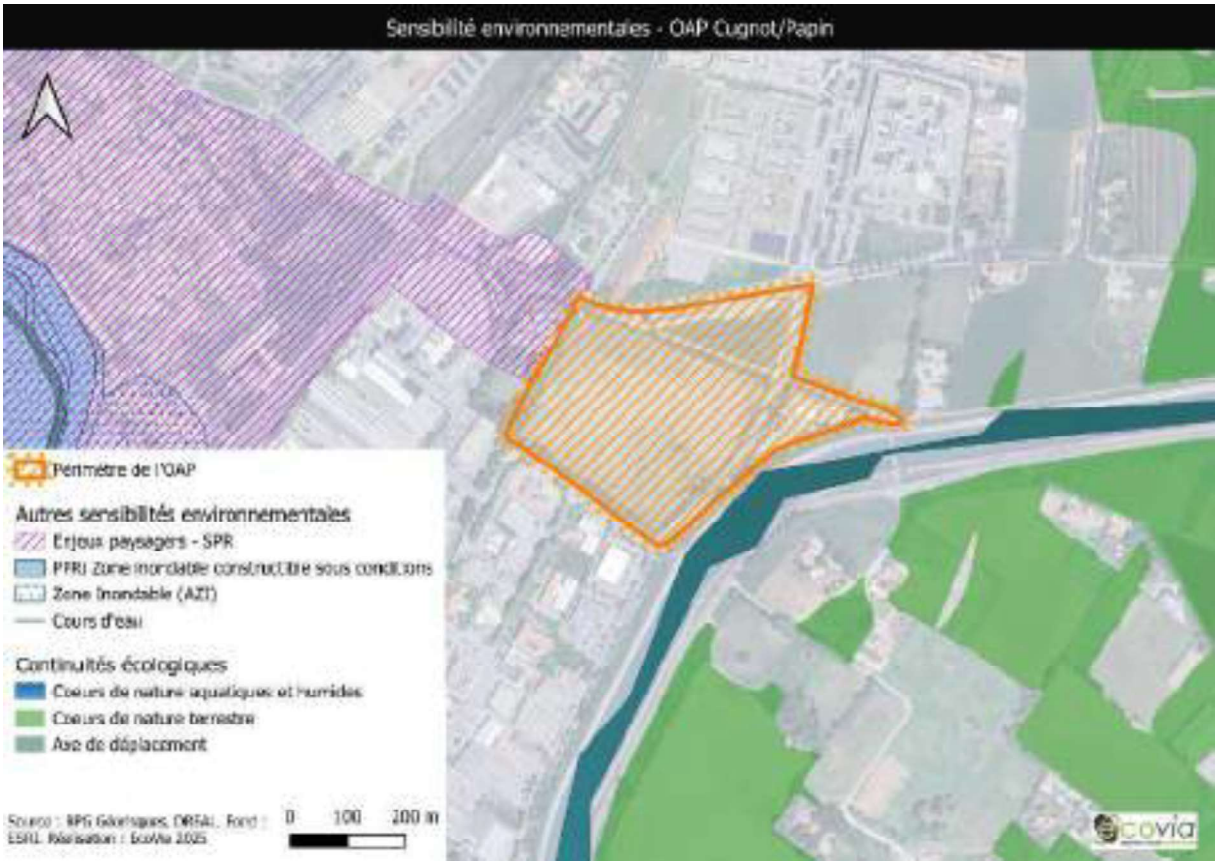
OAP n°6 - Secteur Cugnot/Papin

Contexte et enjeux

Localisé en interface entre l'avenue Cugnot et la rue Papin et jusqu'à l'avenue Auguste Girard (limite nord), le secteur couvre une superficie de 9.1 ha. Le secteur s'inscrit dans un environnement déjà urbanisé avec une densité forte comprenant à la fois de l'habitat, des activités économiques, des équipements publics. Le site est situé à moins de 400 m d'un arrêt de bus (avenue du Docteur Foussier). Le sud du secteur est bordé par le canal. Le secteur est occupé en partie par une activité de concession poids-lourds. Le secteur est impacté en limite sud par le risque inondation.



Localisation et périmètre d'OAP



Les enjeux du secteur sont :

- Créer un tissu urbain cohérent avec le contexte mixte des tissus urbains environnants ;
- S'appuyer sur la trame viaire existant et poursuivre le maillage mode doux ;
- Valoriser les perspectives sur le canal.

Les enjeux environnementaux du secteur sont peu nombreux et concernent essentiellement l'intégration paysagère du site et l'intégration de l'eau dans le projet (cours d'eau, proximité du canal).

Prescriptions, recommandations et orientations

Programmation, vocation

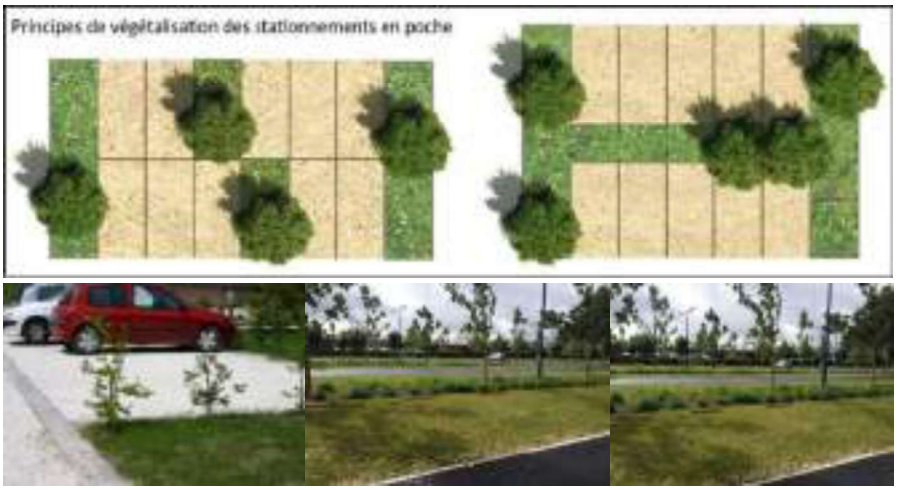
Le secteur de projet a vocation à accueillir une mixité des fonctions : habitat (environ 100 logements), commerce (par exemple showroom concessionnaires automobiles), activités économiques, équipement (par exemple en lien avec la gestion du risque inondation). La densité nette moyenne est estimée à 35 logements/ha.

Le projet propose 40% de logements en location sociale/accession sociale.

Trame viaire, modes doux

La desserte du secteur sera réalisée depuis les voies existantes. Une desserte complémentaire interne pourra être organisée en bouclage. La desserte interne du secteur sera réalisée par un maillage viaire qui s'appuie sur les amorces des voies existantes.

Les stationnements liés aux différentes vocations seront réalisés dans l'enveloppe du projet. Le stationnement en sous-terrain est privilégié pour les opérations d'habitat. Pour les autres activités, les stationnements seront gérés soit à la parcelle soit en bordure de la voie de desserte interne. Les aires de stationnement mutualisées sont encouragées. Les stationnements seront en revêtement perméable et traités de manière qualitative.



Images de référence : stationnement végétalisé et matériaux perméables

Concernant les liaisons douces, la voie douce existante en bordure de canal sera poursuivie pour se connecter au chemin Auguste Girard. Des liaisons douces internes pourront venir compléter le maillage comme des sentiers piétons.

Composition urbaine et architecturale

Concernant la composition urbaine du secteur à vocation mixte, la hauteur maximale de même que la densité des constructions seront différenciées suivant le secteur au sein de l'opération pour s'intégrer au mieux dans le contexte. Un épannelage sera recherché sur les secteurs mixtes avec de l'habitat entre R+1+C et R+2.



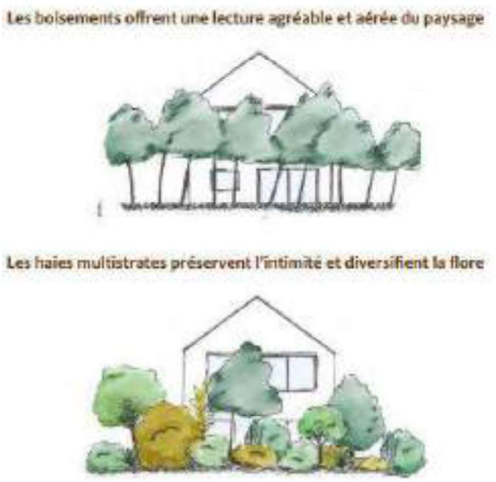


Illustrations diversité des formes urbaines

Composition paysagère et valorisation patrimoniale

Afin de prendre en compte le contexte environnant, une zone tampon sera aménagée entre la limite ouest du secteur de projet et l'habitation existante afin de préserver les qualités paysagères. Cette bande sera non bâtie et arborée de pleine terre, elle aura une épaisseur variable d'environ 5 m. Elle pourra accueillir des espaces d'agrément, de potager par exemple.

Il sera planté des haies multistrates et multi-espèces locales en bordure sud afin de renforcer la fonctionnalité et les continuités écologiques du secteur au niveau du canal et de réduire la visibilité des aménagements depuis l'autre rive et d'intégrer le projet dans son environnement. Les petits rus et fossés en eau présents au sein du secteur seront conservés autant que possible. Ces éléments participent à la gestion du ruissellement et du risque inondation.



Principe de traitement des franges

Dans le cadre de la gestion des eaux pluviales, un ouvrage pourrait être aménagé au sein de site OAP.

Qualité environnementale

L'application des principes de bio climatisme sera recherchée pour optimiser les capacités de captation de la chaleur et de rafraîchissement naturels de la construction et notamment :

- Implanter le bâtiment en tenant compte de son orientation ;
- Privilégier les logements traversants ;
- Créer des écrans végétaux devant les surfaces exposées au soleil (en privilégiant les essences à feuilles caduques pour augmenter la lumière en hiver) ;
- Privilégier une implantation des constructions permettant de favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment) ainsi qu'un éclairage naturel optimal ;
- Privilégier les arbres à feuillage caduc de grand développement pour garantir un ombrage en été sur les surfaces minéralisées ;
- Préserver la pleine terre, renforcer la présence des végétaux ;
- Gérer localement l'infiltration des eaux de pluie pour rafraîchir l'espace par évapotranspiration notamment l'utilisation des noues, éviter des ouvrages de grande dimension ;
- Implantation des bâtiments pour se protéger des vents dominants ;
- Utiliser le réseau de chaleur urbaine mis en place dans l'opération limitrophe de Chanteprunier.

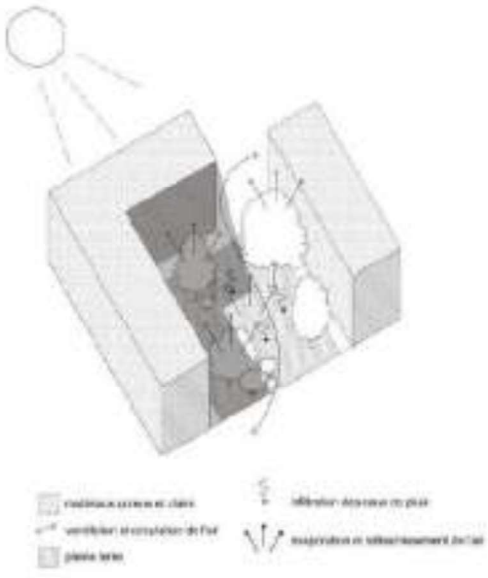


Schéma : Rafraîchissement des îlots

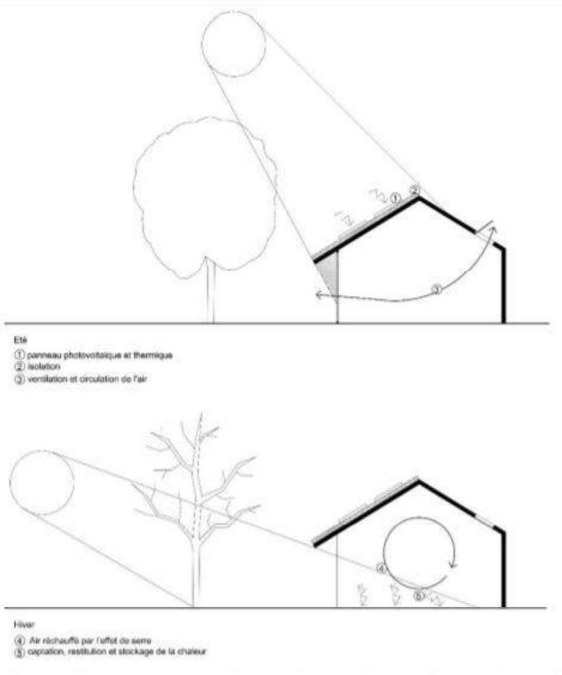


Schéma : Dispositifs bioclimatiques

Modalités d'ouverture à l'urbanisation

Le secteur d'OAP est soumis à une ou à plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble. L'ouverture à l'urbanisation sera conditionnée par la réalisation des réseaux inhérents.

Commune de Manosque

OAP Secteur Cugnot/Papin

Surface brute : 9,1 ha

Densité nette : 35 logements/ha



Manosque
HAUTE-PROVENCE

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) avec une gestion de la densité

Vocation économique (artisanat)

Vocation économique (artisanat, bureaux, commerces)

R+2 Hauteur maximale des constructions

Ouvrage pour la gestion du risque inondation

Composition paysagère

Espace de pleine terre végétalisé non constructible

OAP n°7 - Secteur Grandes Terres

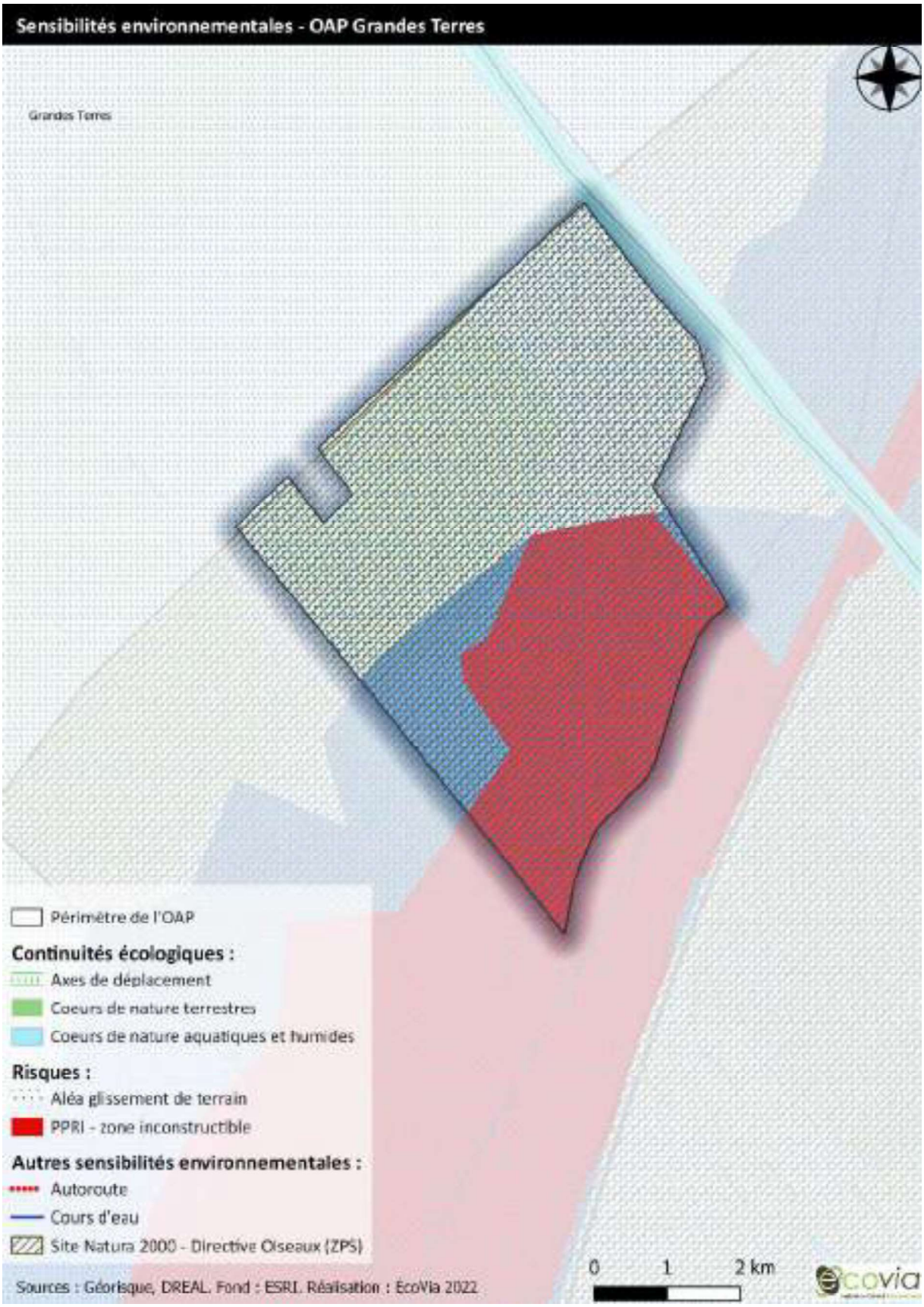
Contexte et enjeux

Localisé en continuité du technopôle des Grandes Terres, le secteur couvre une superficie de 21.6 ha. Le site est impacté par le risque inondation au PPRI : zone bleue en partie au nord du riou central et en zone rouge (R5) sur la partie sud. Ces contraintes seront prises en compte dans le cadre du projet. La surface aménageable du secteur OAP est de 16.9 ha et est ramenée à 13 ha en excluant la surface comprise en zone rouge du PPRI qui contraint la constructibilité.

Le secteur s'inscrit dans un environnement partiellement urbanisé par des activités agricoles, tertiaires ou industrielles. Il est bordé au nord par le chemin des Seignières et à l'ouest par le chemin de Robert. Le site est situé à moins de 500 m d'un arrêt de bus (chemin des Seignières). Le site est traversé par des rious et est bordé à l'est par le ravin de la Drouille.



Localisation et périmètre d'OAP


Sensibilités environnementales - OAP Grandes Terres
Grandes Terres
Périmètre de l'OAP
Continuités écologiques :
Axes de déplacement
Coeurs de nature terrestres
Coeurs de nature aquatiques et humides
Risques :
Aléa glissement de terrain
PPRI - zone inconstructible
Autres sensibilités environnementales :
Autoroute
Cours d'eau
Site Natura 2000 - Directive Oiseaux (ZPS)
Sources : Géorisque, DREAL. Fond : ESRI. Réalisation : EcoVia 2022
0
1
2 km
ecovia

Les enjeux du secteur sont :

- Répondre aux besoins de développement économique du territoire par une extension des Grandes Terres ;
- Intégrer et valoriser l'environnement existant ;
- S'appuyer sur la trame viaire structurante pour aménager le secteur.

Les enjeux environnementaux du site Grandes Terres concernent :

- La préservation des cours d'eau du site ;
- La fréquence potentielle du site par des espèces d'intérêt communautaire ;
- Le ruissellement et le risque inondation : une partie de ce secteur est localisé en zone rouge du PPRI de la commune et une autre partie est localisée en zone bleu foncé (constructible sous conditions) du PPRI limitant ainsi fortement l'aménagement du site ;
- Les nuisances sonores liées à l'autoroute et aux zones d'activités ;
- L'intégration paysagère du site.

Prescriptions, recommandations et orientations

Programmation, vocation
Le secteur de projet a vocation à accueillir des activités économiques.

Pour être conforme avec le règlement du PPR, le secteur en zone rouge du PPRI pourra accueillir uniquement des activités compatibles avec la règle édictée à savoir des activités agricoles, semencières, pastorales, piscicoles, forestières.

Trame viaire, modes doux
La desserte du secteur sera réalisée depuis les voies existantes. Une desserte complémentaire interne pourra être organisée en bouclage depuis le chemin des Seignières sur le chemin de Robert en s'appuyant sur la trame viaire interne existante (desserte des activités en place). Le carrefour entre le chemin des Seignières et le chemin de Robert sera aménagé.

Les stationnements liés aux différentes vocations seront réalisés dans l'enveloppe du projet. Les stationnements seront gérés soit à la parcelle soit en bordure de la voie de desserte interne. Les aires de stationnement mutualisées sont encouragées. Les stationnements seront en revêtement perméable.

Concernant les liaisons douces, une voie mode doux pourra être aménagée le long des rious existants et se connecter à la voie douce existante chemin des Seignières en longeant le ravin de la Drouille. Ce maillage mode doux pourra se connecter sur le chemin de Robert également.

Composition urbaine et architecturale
Concernant la composition urbaine du secteur, la hauteur maximale des constructions sera à 13 m. Un épannelage est privilégié avec des hauteurs à 9 m le long du Chemin des Seignières. Les constructions porteront de forts enjeux de diversité, de richesse et de qualité architecturale. Les volumétries simples et harmonieuses relèveront d'une réflexion architecturale tant au niveau des choix formels qu'au

niveau des matériaux, des orientations bioclimatiques, de l'intégration du bâtiment dans sa parcelle, etc. Les matériaux brillants seront évités pour l'aspect extérieur des constructions. Les couleurs et les matériaux seront harmonisés.

Les constructions suivront un ordonnancement des façades parallèle aux voiries pour créer des fronts urbains organisés (tel que figuré sur le schéma OAP).





Illustrations d'implantation qualitative

Composition paysagère et environnementale

Afin de prendre en compte le contexte environnant, une zone tampon sera aménagée entre la limite ouest du secteur de projet et l'habitation existante afin de préserver les qualités paysagères. Cette bande sera non bâtie et arborée de pleine terre, elle aura une épaisseur variable d'environ 5 m. Elle pourra accueillir des espaces d'agrément, de potager par exemple.

La ripisylve en place sera préservée et restaurée. Une végétalisation des limites du secteur avec les voies publiques sera réalisée afin de créer un écran végétal qualitatif avec des essences locales et diversifiées, permettant de renforcer la fonctionnalité et les continuités écologiques du secteur. Les petits rus et fossés en eau présents au sein du secteur seront conservés autant que possible. Ces éléments participent à la gestion du ruissellement et du risque inondation.

Les aires de stockage seront végétalisées pour créer un écran végétal dense afin de masquer les stocks à l'aire libre. Il sera privilégié la plantation de végétaux aux feuilles persistantes d'essences locales et peu consommatrices d'eau.

Les eaux pluviales seront gérées à la parcelle, autant que possible par un dispositif d'infiltration superficielle (fossé, noue, tranchée drainante, puits d'infiltration, etc.). Les eaux pluviales dites "propres" pourront être réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction. Un bassin de rétention pourrait également être aménagé. Des espaces pourront être

plantés pour la gestion des eaux pluviales sous forme de noue. Le projet prendra en compte le risque inondation et le ruissellement lors de l'aménagement du site.

Qualité environnementale

L'application des principes de bio climatisme sera recherchée pour optimiser les capacités de captation de la chaleur et de rafraîchissement naturels de la construction et notamment :

- Implanter le bâtiment en tenant compte de son orientation ;
- Créer des écrans végétaux devant les surfaces exposées au soleil (en privilégiant les essences à feuilles caduques pour augmenter la lumière en hiver) ;
- Privilégier une implantation des constructions permettant de favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment) ainsi qu'un éclairage naturel optimal ;
- Privilégier les arbres à feuillage caduc de grand développement pour garantir un ombrage en été sur les surfaces minéralisées ;
- Préserver la pleine terre, renforcer la présence des végétaux ;
- Gérer localement l'infiltration des eaux de pluie pour rafraîchir l'espace par évapotranspiration notamment l'utilisation des noues, éviter des ouvrages de grande dimension.

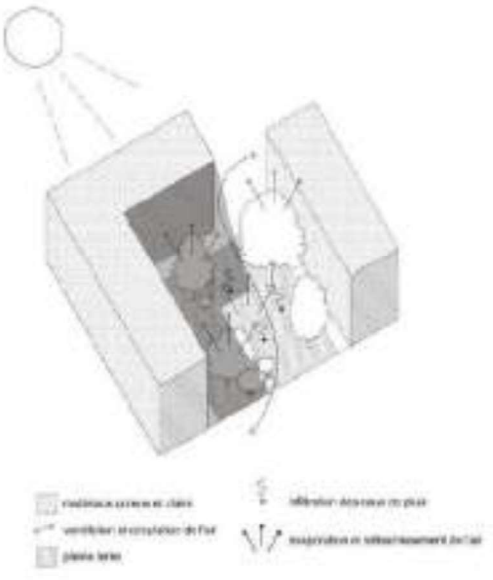


Schéma : Rafraîchissement des îlots

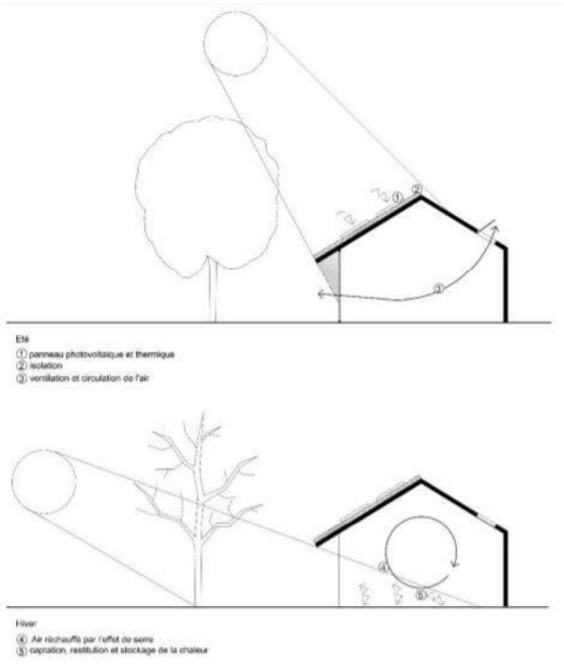


Schéma : Dispositifs bioclimatiques

Modalités d'ouverture à l'urbanisation

Le secteur d'OAP est soumis à une ou plusieurs opération(s) d'aménagement d'ensemble.

Dans le cadre de l'aménagement, il sera nécessaire de se rapprocher de Durance Luberon Verdon Agglomération pour les aménagements de voirie afin d'avoir une cohérence d'ensemble.

Commune de Manosque

OAP Grandes Terres

Surface aménageable : 16.9 ha

Surface hors zone rouge du PPR : 13 ha



Manosque
HAUTE-PROVENCE

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/cours d'eau existant

OAP n°8 – Garidel

Contexte et enjeux

Le secteur de Garidel est situé au sud-est de la commune, il couvre une superficie de 1.5 ha. Il constitue une greffe urbaine entre un secteur à vocation d'activités au sud-est et un tissu résidentiel de maisons individuelles au nord-ouest. Le site est situé à moins de 200 mètres du lycée polyvalent Les Iscles au nord, arborant une bonne desserte en bus (arrêts des Iscles). Le secteur longe la voie ferrée sur sa rive ouest. Le site se caractérise par une topographie chahutée et se trouve aujourd'hui dénué de construction.

Ce secteur abrite des espaces agro-naturels en partie anthropisés : prairies en cours de fermeture, fourrés… Quelques éléments naturels à enjeux sont présents comme une zone arborée au cœur du site dont quelques arbres remarquables (arbres à cavités, arbres morts). Localisé au cœur du centre-ville, le secteur de Garidel n'est concerné par aucun périmètre écologique à enjeux (Natura 2000, ZNIEFF, Trame Verte et Bleue…).
D'un point de vue paysager, le secteur est seulement bordé au sud par la ZPPAUP de la commune de Manosque.
Au niveau des risques, le site est soumis à un aléa fort de retrait-gonflement des argiles et est bordé au sud par une zone inondable identifiée par l'Atlas des Zones Inondables et liée au cours d'eau à proximité. Un transport de matières dangereuses est lié à la présence de la voie ferrée en bordure sud-est du secteur.
Concernant les risques miniers, un Porter à Connaissance (PAC), en date du 15 janvier 2018, fait état des aléas liés à l'ancienne activité minière sur le bassin du Luberon.

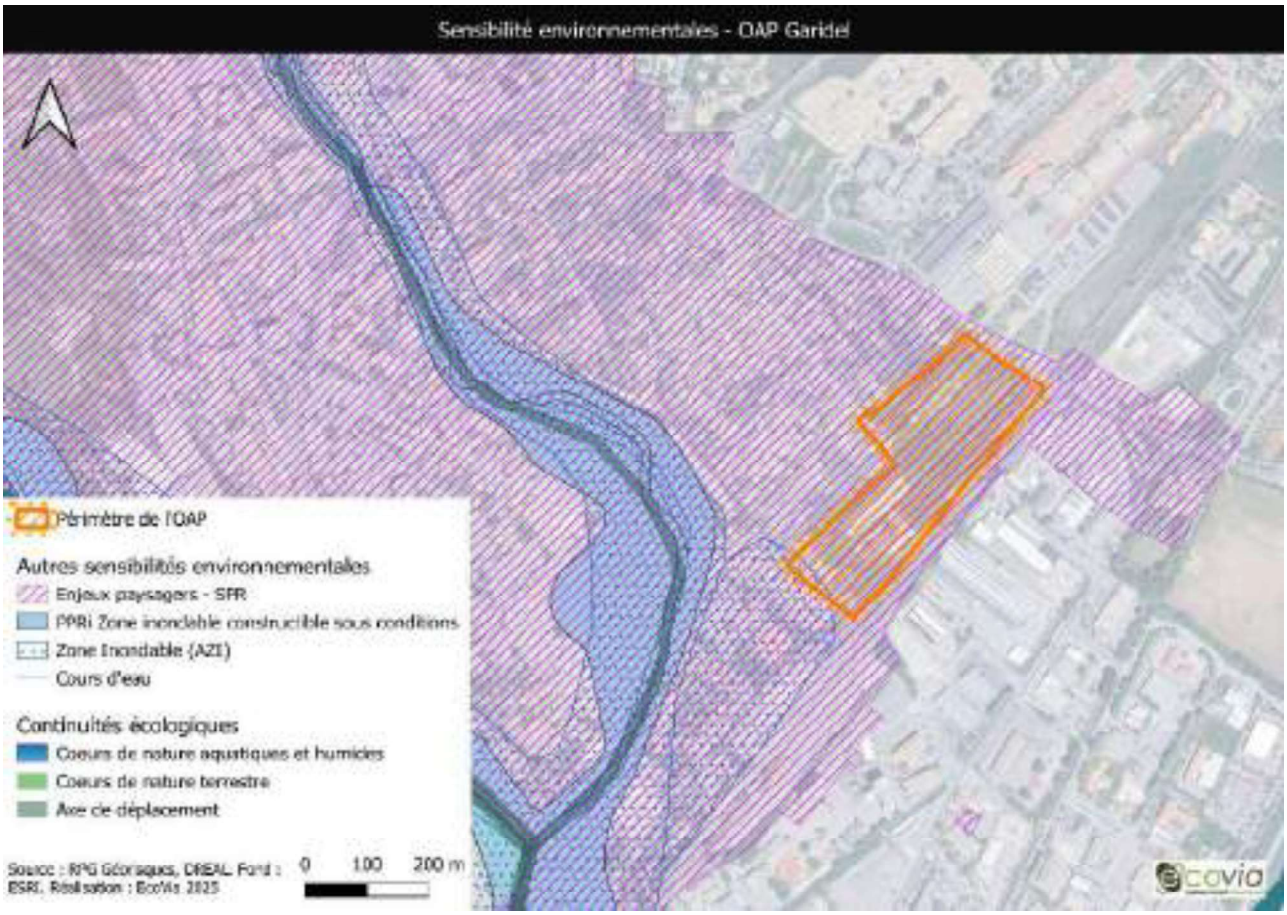
Les parcelles BV 111, 112, 113, 214 et 215 sont, pour parties, classées en zone d'aléa minier moyen d'inondation (zone verte sur la vue ci-après). Le principe de prévention du PAC classe ces parcelles inconstructibles sauf si le PLU prévoit dans son règlement l'application des dispositions du paragraphe II-a.5 de l'annexe du PAC. Ces dispositions, mentionnées dans le règlement de la zone UH3, stipulent : « Ces zones d'aléas sont inconstructibles sauf si le plancher bas des constructions est à 0,50 m au-dessus du point le plus haut du terrain naturel, sur l'emprise de celles-ci ».



Extrait du PAC – Aléa d'inondation



PLAN DE SITUATION



Les enjeux du secteur :

- Assurer une continuité de la trame urbaine de manière harmonieuse ;
- Compléter le maillage viaire inter-quartier et améliorer la circulation ;
- Insérer les constructions en prenant en compte la topographie ;
- Intégrer les nouvelles constructions dans le contexte environnemental et paysager.

Les enjeux environnementaux du site Garidel concernent :

- La préservation des éléments naturels à enjeux : zone arborée, arbres remarquables… ;
- L'intégration du projet dans le paysage ;
- L'intégration des risques naturels : risque inondation lié à la proximité de zones inondables, risque de mouvement de terrain et de retrait/gonflement des argiles, risques miniers ;
- L'intégration du risque minier dans l'aménagement du site.

Prescriptions, recommandations et orientations

Programmation, vocation

Le secteur a vocation à accueillir une opération d'habitat comprenant environ de 90 logements soit une densité moyenne nette de 60 logements/ha.

Le projet propose 40% de logements en location sociale/accession sociale.

Accessibilité, trame viaire, modes doux

La desserte des futures constructions sera réalisée par une nouvelle voie à partir des amorces de la voie existante au sud (rue du Prêche). Cette voie interne à l'opération débouchera sur la rue du prêche. Dans le cas d'une voie en impasse, celle-ci devra prévoir une aire de retournement. Des liaisons douces pour rejoindre l'avenue Garidel devront être prévues.

Une attention particulière sera portée sur la conception des stationnements de manière qu'ils n'occupent pas une place dominante. Les stationnements seront mutualisés au nord au sein d'un parking ouvert, le long de la coulée verte. Du stationnement en sous-terrain ou intégré aux bâtis est prévu autant que possible pour les constructions à vocation d'habitat collectif pour limiter l'impact visuel. Les stationnements en surface seront aménagés avec des matériaux perméables et végétalisés (à minima avec une trame arbustive d'essences locales).



Image de référence « stationnement perméable »

En termes de liaison douce, une coulée verte sera créée le long de la limite nord du secteur.

Composition urbaine

La hauteur maximale des constructions sera en R+3. L'opération d'habitat collectif s'organisera autour de 3 bâtiments accueillant des logements locatifs sociaux, intermédiaires et en accession.

Les volumes doivent être simples, ils devront avoir de préférence des formes rectangulaires ou carrées et permettront le maintien des paysages urbains en présence. Les constructions porteront de forts enjeux de diversité, de richesse et de qualité architecturale. Les volumétries simples et harmonieuses relèveront d'une réflexion architecturale tant au niveau des choix formels qu'au niveau des matériaux, des orientations bioclimatiques, de l'intégration du bâtiment dans sa parcelle, etc. L'agencement général des faîtages sera conçu de manière à éviter un effet de « barre » linéaire et monotone, en privilégiant une composition harmonieuse et dynamique qui s'intègre mieux à la topographie et au paysage.

Composition paysagère et environnementale

Sur la frange ouest, une coulée verte d'une emprise de 25 mètres de largeur sera maintenue libre de construction et pourra accueillir les cheminements doux, comme un parc public. Cet espace assurera la respiration du site et proposera un ilot de fraicheur au sein d'espace urbain à l'interface d'espaces résidentiels Les plantations seront denses et diversifiées en frange afin de former un écrin végétal. Les éventuelles haies seront aménagées comme des niches écologiques et composées de plusieurs essences (plantes champêtres mixtes ou mélangées, plantes grimpantes par exemple). Si des clôtures sont nécessaires en limite avec le boulevard Pierre de Garidel elles seront végétalisées et s'inspireront des motifs champêtres existants. Elles seront également perméables à la petite faune. Des haies multistrates et multi-espèces locales pourront être plantées le long des axes routiers pour une meilleure insertion paysagère.



Image de référence « coulée verte »

Des espaces communs seront aménagés entre les constructions à vocation d'habitat collectif. Ces espaces de rencontre végétalisés et ombragés permettront de créer du lien entre les résidences et les espaces de stationnement.



Image de référence « espaces publics »

Les eaux pluviales seront gérées à la parcelle, autant que possible par un dispositif d'infiltration superficielle (fossé, noue, tranchée drainante, puits d'infiltration, etc.). Les eaux pluviales dites « propres » pourront être réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.

Qualité environnementale

L'application des principes de bio climatisme sera recherchée pour optimiser les capacités de captation de la chaleur et de rafraîchissement naturels de la construction et notamment :

- Implanter le bâtiment en tenant compte de son orientation ;

- Privilégier les logements traversants ;
- Créer des écrans végétaux devant les surfaces exposées au soleil (en privilégiant les essences à feuilles caduques pour augmenter la lumière en hiver) ;
- Privilégier une implantation des constructions permettant de favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment) ainsi qu'un éclairage naturel optimal ;
- Privilégier les arbres à feuillage caduc de grand développement pour garantir un ombrage en été sur les surfaces minéralisées ;
- Préserver la pleine terre, renforcer la présence des végétaux ;
- Gérer localement l'infiltration des eaux de pluie pour rafraîchir l'espace par évapotranspiration, notamment l'utilisation des noues, éviter des ouvrages de grande dimension.

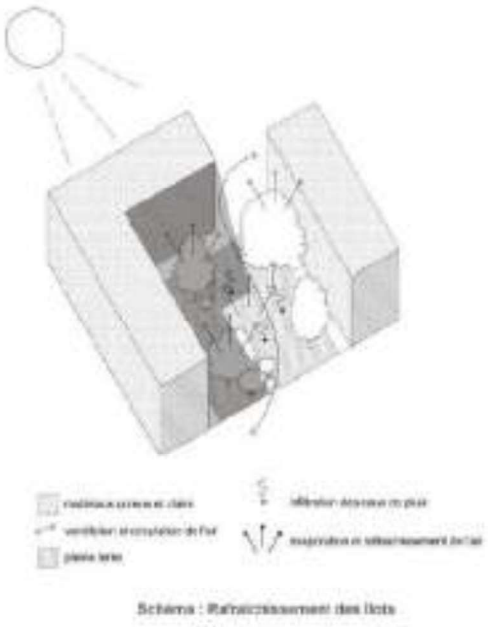


Schéma : Rafraîchissement des îlots

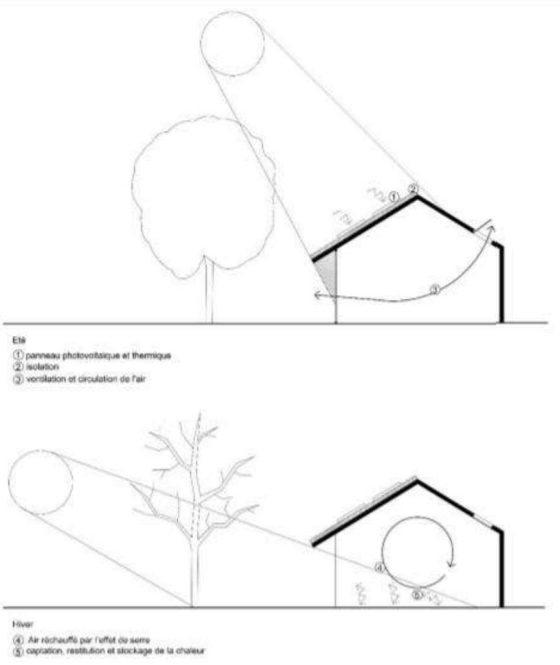


Schéma : Dispositifs bioclimatiques

Modalités d'ouverture à l'urbanisation

Le secteur d'OAP est soumis à une seule opération d'aménagement d'ensemble sur la partie ouest constructible c'est-à-dire que l'urbanisation doit porter sur la totalité des terrains constructibles pour garantir la cohérence du projet.

Commune de Manosque

OAP Garidel

Surface totale : 2,7 ha
Nombre de logements : 120
Densité : 33 logts/ha sur la totalité du périmètre, 120 logts/ha sur 1 hectare de vocation d'habitat



Périmètre d'application de l'OAP

Accessibilité, modes doux et stationnement

- Principe de voie de desserte à créer ou conforter
- Voie existante à requalifier
- Maillage mode doux végétalisé
- Accessibilité visière
- Flux, carrefour à organiser

Vocation et composition urbaine

- Stationnement à créer ou conforter
- Secteur à vocation d'habitats collectifs
- Principe de coulée verte à créer
- R+X Hauteur
- Secteur non aménageable (risque minier)

Composition paysagère

- Arbre à conserver ou à planter

OAP n°9 – Saint Joseph

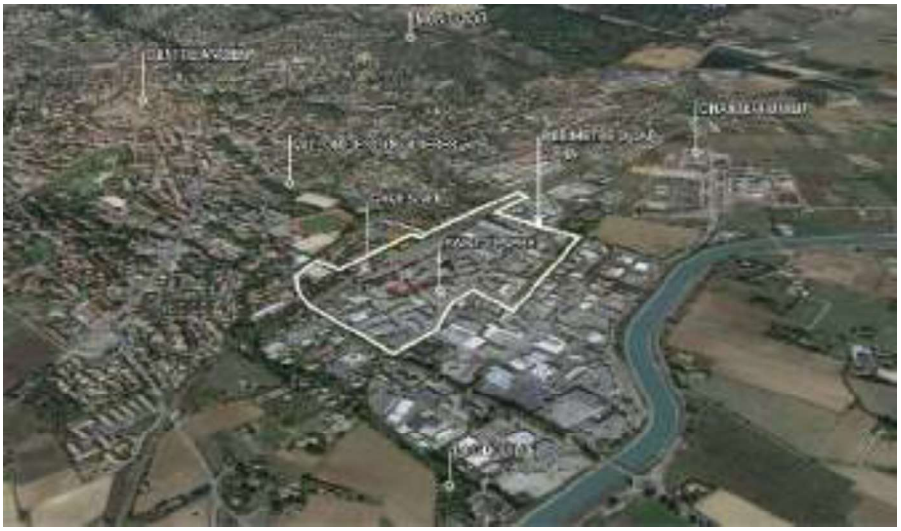
Contexte et enjeux

Le secteur « Saint-Joseph » est situé au sud-est de la commune. Il couvre une superficie d'environ 22 Ha.

Cet ancien quartier industriel implanté au contact de la gare était auparavant périphérique. Peu à peu intégré à la ville avec le développement au fil de l'eau d'activités disparates, il offre aujourd'hui une image confuse et hétérogène mêlant commerces de flux le long de l'entrée de ville (concessionnaires auto, fast-food…), enseignes commerciales, services, artisanat, entreprises du BTP, marchand de matériaux et immeubles tertiaires en cœur de zone. L'image peu qualitative de la zone est de plus accentuée par des espaces publics distendus, avec un caractère routier exclusif sans urbanité ni aménité pour les autres modes de déplacement. Les voies ferrées et les grandes emprises industrielles et ferroviaires implantées au nord du site forment aujourd'hui une barrière étanche qui cloisonne les usages et empêchent les connexions vers le pôle gare et les quartiers limitrophes.

Pourtant, le secteur recèle de multiples atouts. La proximité immédiate de la gare et du pôle de transports permet d'envisager sa mutation en un véritable quartier de gare. Il s'agit de renforcer les connexions piétonnes Nord-Sud et donner au secteur une vocation mixte avec de l'habitat, des activités tertiaires, du commerce, des services et des équipements.

Une valorisation du canal de la Brillanne traversant le site peut aussi être envisagé en l'agrémentant d'aménagements permettant de raccorder le quartier de Chanteprunier. La requalification de l'avenue Saint-Joseph, projet en cours sur cette colonne vertébrale du site, constitue aussi un premier pas vers plus de qualité sur les autres espaces publics du quartier.



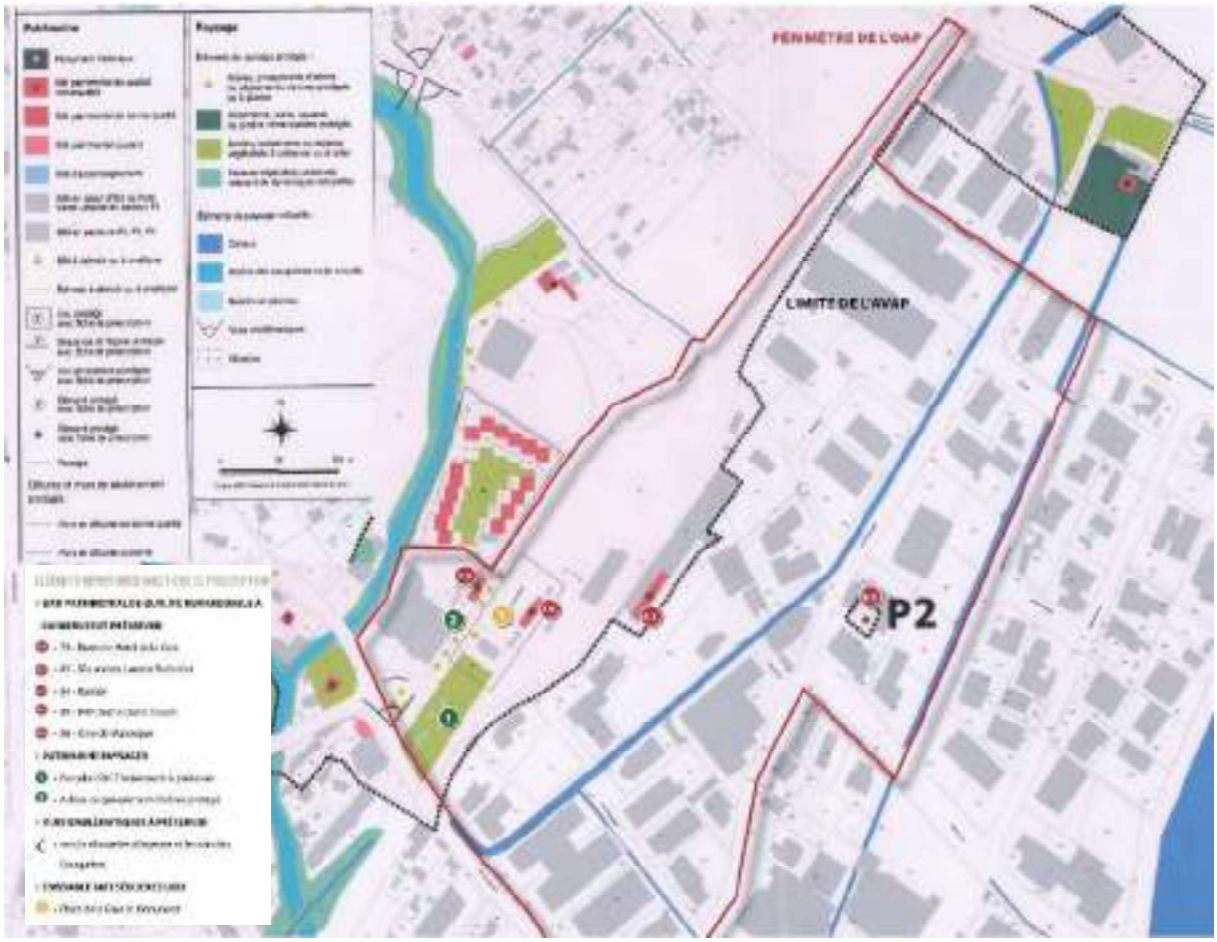
MISE EN SITUATION

La partie nord du secteur est incluse dans le périmètre de l'AVAP de la commune de Manosque. A ce titre, différents éléments bâtis sont à protéger, notamment le bâtiment principal de la Gare SNCF, le Buffet de la gare, l'ancien Silo en béton implanté au contact sud-est des voies ferrées et le clocher Saint- Joseph localisé sur le site de l'Institut Avenir Provence (IAP).

L'alignement d'arbres de l'avenue de la gare et un bosquet d'arbres remarquable implanté sur les

fonciers SNCF au nord des voies sont deux éléments végétaux du secteur aussi protégés au titre de l'AVAP.

Complétant cet inventaire patrimonial, le canal de La Brillanne qui traverse le site est identifié par le PLU au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

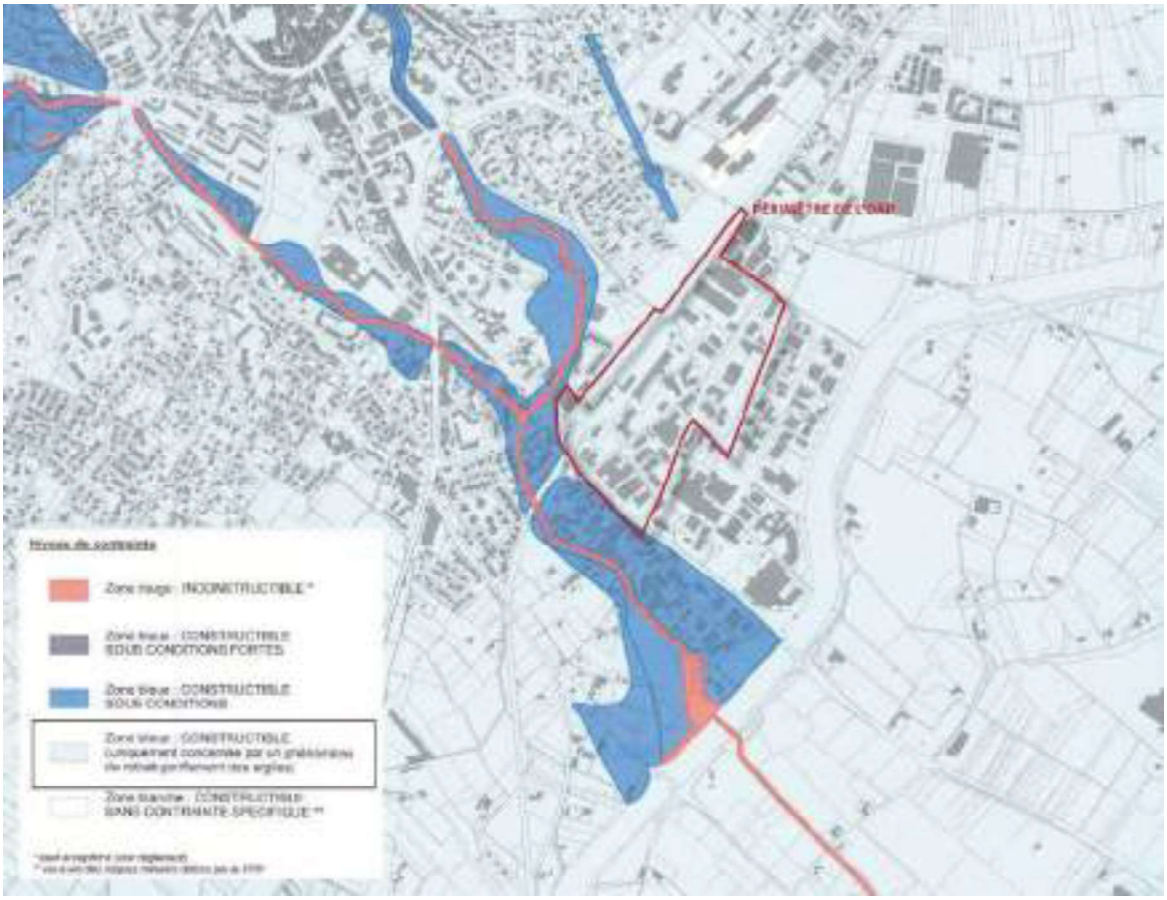


EXTRAIT DU PLAN DE L'AVAP DE MANOSQUE

Le secteur déjà urbanisé n'est concerné par aucun périmètre écologique à enjeux (Natura 2000, ZNIEFF, Trame Verte et Bleue…).

Concernant les risques, le PPR de la commune de Manosque indique que le secteur est situé en dehors des zones inondables. Il est cependant soumis à un aléa fort de retrait-gonflement des argiles et impacté par les risques liés au transport de matières dangereuses le long des voies ferrées implantées en bordure nord-ouest.

EXTRAIT DU PLAN DU PPR DE MANOSQUE

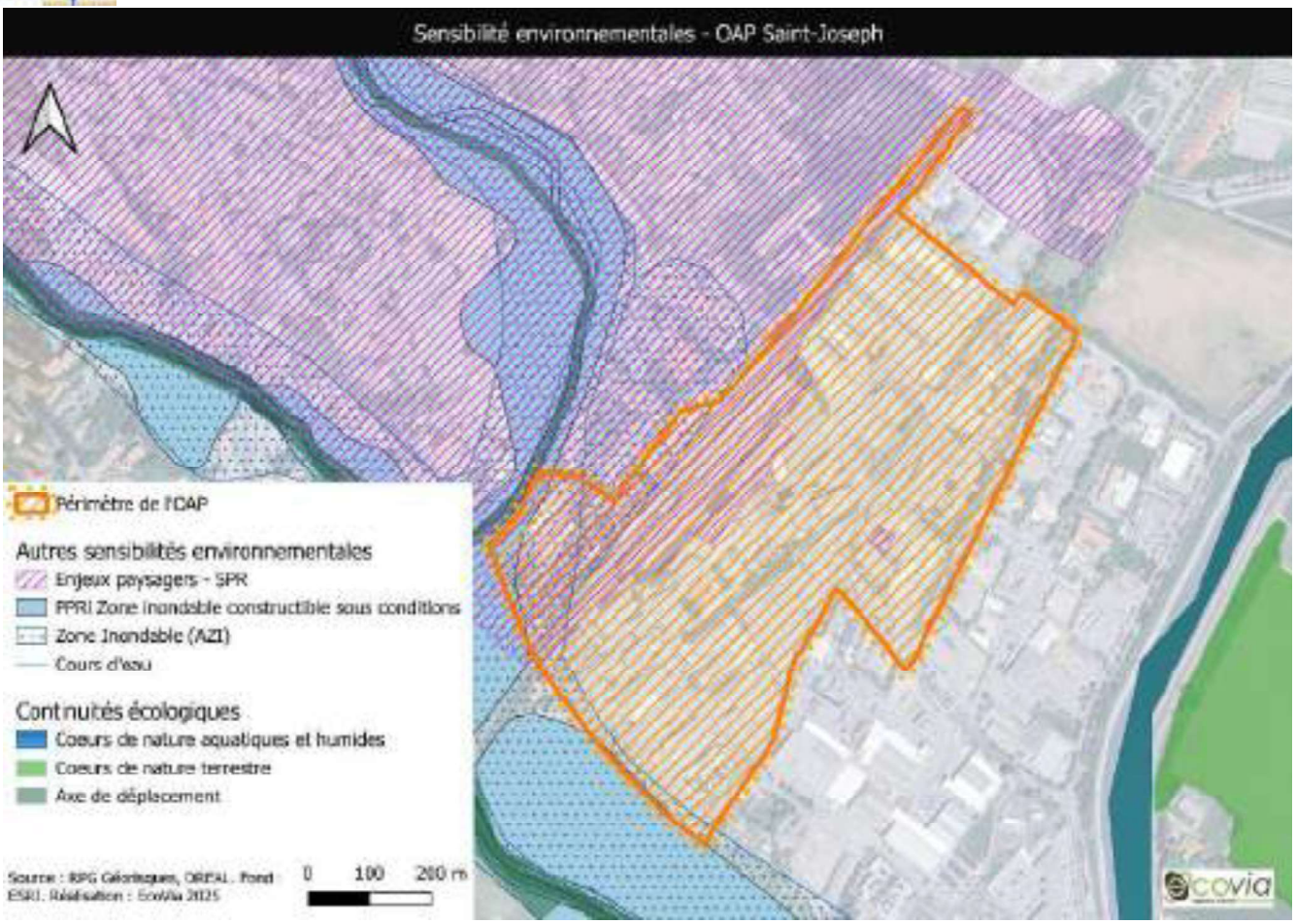


Vis-à-vis de la pollution des sols, cinq anciens sites industriels possiblement pollués sont identifiés dans le secteur par la base de données BASIAS (cf. localisation de ces sites sur le schéma ci-après)



EXTRAIT DE PLAN LOCALISANT LES DONNEES BASIAS

Manosque


Sensibilité environnementales - OAP Saint-Joseph
Périmètre de l'OAP
Autres sensibilités environnementales
Enjeux paysagers - SPR
PPRI Zone inondable constructible sous conditions
Zone Inondable (AZI)
Cours d'eau
Continuités écologiques
Coeurs de nature aquatiques et humides
Coeurs de nature terrestre
Axe de déplacement
Source : RPG Géoportail, OREAL, Fond ESRI, Réalisation : EcoVia 2025
0 100 200 m
ecovia

Les enjeux urbains du secteur :

- Un pôle gare complété et restructuré (réaménagement de la gare routière, extension des parkings aériens et création d'un parking silo) mieux connecté à la ville et aux quartiers environnants (lien vers le centre-ville et Chanteprunier notamment) ;
- Le quartier Saint-Joseph renouvelé avec des formes plus « urbaines » et une programmation mixte introduisant de l'habitat, des activités tertiaires et de services, des commerces et services en rez-de-chaussée, de l'hôtellerie et de nouveaux équipements ;
- Un franchissement piéton de la voie ferrée supplémentaire permettant mieux de relier le quartier Saint-Joseph au pôle gare et au centre ;
- Des espaces publics requalifiés et apaisés pour l'ensemble des modes de déplacement ;
- Une valorisation des composantes paysagères du site en s'appuyant notamment sur les canaux.

Les enjeux environnementaux du secteur « Saint-Joseph » :

- La préservation et la valorisation des éléments du patrimoine bâti et naturel du secteur identifiés dans l'AVAP : gare, silo, clocher Saint-Joseph, alignement d'arbres et bosquets remarquables… ;
- La valorisation des canaux, en particulier du canal de la Brillanne traversant le site ;
- L'intégration des risques naturels et notamment le risque de mouvement de terrain et de retrait/gonflement des argiles ;
- L'analyse préalable des sols possiblement pollués identifiés sur la base Basias et leur traitement en cas de pollution avérée.

Prescriptions, recommandations et orientations

Programmation, vocation

Le cœur du site a vocation à accueillir une opération de renouvellement urbain mixte comprenant :

- de l'habitat (360 logements environs, dont 25 % de logements locatifs sociaux) ;
- des activités tertiaires et des services ;
- des commerces ;
- des équipements publics (anciens silos à grains réhabilités, nouveau parking silo créé, pôle gare restructuré avec une gare routière et des parkings étendus).

Accessibilité, trame viaire, modes doux

Le secteur pourra pleinement bénéficier du renforcement de l'offre de transports en commun du pôle gare avec :

- L'extension de la gare routière et des parkings aériens côté gare SNCF.
- La création d'un parking silo côté Saint-Joseph et d'une passerelle piétonne le reliant depuis le nord.
- La desserte par les bus de ville s'effectue aussi aujourd'hui le long de l'entrée de ville (Avenue de la Libération) pourra utilement être renforcée.

Le Boulevard Saint-Joseph, colonne vertébrale du quartier, sera entièrement requalifié. Il permettra les mutations urbaines prévues sur son pourtour.

La desserte des opérations situées entre le Boulevard Saint-Joseph et la Rue Joliot Curie s'opèrera

préférentiellement depuis les voies et accès préexistants côté Joliot Curie pour limiter les investissements (passages sur le canal).

De nouvelles voies seront créées pour desservir les opérations situées en cœur d'ilots et formant demain un espace de centralité pour le quartier autour de l'ancien silo à grains. Les nouvelles boucles viaires organisées depuis le Boulevard Saint-Joseph déboucheront respectivement sur la rue Berthelot, la Rue des Entrepreneurs et la Rue des Artisans.

Les stationnements liés aux différentes vocations seront réalisés dans l'enveloppe du projet. 2/3 des places de stationnement nécessaires aux opérations d'habitat sont réalisés en sous-sol ou intégrés aux bâtis. Pour les autres activités, les stationnements seront gérés soit à la parcelle soit en bordure de la voie de desserte interne. Les aires de stationnement mutualisées sont encouragées. Les stationnements seront en revêtement perméable et traités de manière qualitative.



Image de référence « stationnement éco-aménagé »

Les requalifications de voiries et les nouvelles voies créées devront être conçues pour permettre le développement des modes actifs (piétons et vélos) et garantir un partage apaisé de l'espaces entres les différents usagers.

Deux autres itinéraires modes actifs dissociés des voies traverseront et desserviront les opérations, côté nord entre le Boulevard Saint-Joseph et l'espace de centralité aménagé autour du silo à grains, côté sud entre le Boulevard Saint-Joseph et la rue Joliot Curie en longeant l'IAP.

Une liaison douce sera aménagée le long du Canal de la Brillanne. Elle permettra la traversée du secteur d'est en ouest. Elle se prolongera vers le nouveau quartier de Chanteprunier et vers l'entrée de ville.

Par ailleurs, une nouvelle passerelle piétonne publique sera aménagée au-dessus des voies ferrées, au niveau du nouveau parking en silo. Cette passerelle permettra de réaliser les liaisons suivantes :

- Côté nord :
  - Un nouvel itinéraire réservé aux « modes actifs » sera aménagé le long des voies SNCF pour relier directement le pôle gare.
  - L'aménagement de la Rue du Prêche permettra d'assurer des continuités sécurisées pour les piétons et les vélos depuis le quartier jusqu'au centre-ville via le parc du Vallon des Couquières. Il permettra aussi de connecter la nouvelle coulée verte vers la salle Osco Manosco.

- Côté sud : un itinéraire « modes actifs » longera le parking silo pour rejoindre la Rue Berthelot et l'extrémité de la nouvelle voie aménagée vers la centralité du quartier prévue au niveau de l'ancien silo à grains.

Composition urbaine et architecturale

En matière de conception architecturale, les volumes bâtis devront être simples avec des formes de préférence rectangulaires ou carrées.

Les constructions devront conjuguer richesse et qualité architecturales, tant au niveau des choix formels qu'au niveau des matériaux, en intégrant aussi des orientations bioclimatiques *(cf. qualité environnementale).*

Chaque opération devra tenir compte des intentions générales de composition urbaine décrites dans la présente OAP. Les choix volumétriques et d'implantation du bâti sur les parcelles découleront donc de ces intentions générales, mais aussi du gabarit et de l'esprit architectural des bâtiments construits sur les parcelles riveraines dans le cadre de l'opération de renouvellement urbain du « quartier de gare ».

Des espaces publics seront aménagées autour des deux silos à grains en accompagnement de leur réhabilitation en équipements publics et activités économiques.

Un parvis vers ce nouvel espace de centralité sera aménagé au droit du carrefour formé par le Boulevard Saint-Joseph, l'Avenue du 1e mai et la nouvelle voie créée pour sa desserte. Il permettra une mise en scène des silos depuis le carrefour.



Illustrations de principe pour la réhabilitation d'anciens silos en hôtel à Bordeaux (1) ou en espace d'escalade Indoor et Outdoor à Montréal au Canada (2)

Concernant la composition urbaine du secteur à vocation mixte, la hauteur maximale de même que la densité des constructions seront différenciées suivant le secteur au sein de l'opération pour s'intégrer au mieux dans le contexte. Un épannelage sera recherché sur les secteurs mixtes avec de l'habitat entre R+3 et R+4.

Des ilots d'activités et commerces sont préservés le long du Boulevard Saint-Joseph et de l'Avenue du 1e mai. Leur hauteur maximale de 12 mètres permettra d'assurer les transitions avec les espaces d'activités de la zone artisanale alentour de hauteurs similaires.

Les hauteurs et implantations bâties des opérations situées au nord du carrefour Saint-Joseph / 1e mai devront permettre de libérer les vues sur l'ancien silo, pour créer un appel vers le futur espace de centralité du quartier.

Pour affirmer un caractère urbain sur certains espaces « stratégiques », diverses orientations devront être respectées par les opérateurs :

- Sur le Boulevard Saint-Joseph, pour les immeubles à vocation tertiaire implantés côté sud, un principe d'ordonnancement des façades avec commerces et/ou services en rez-de-chaussée devra être respecté. Les constructions seront implantées sur la limite de l'espace public existante ou projetée. L'accès aux commerces et services implantés en pieds d'immeubles s'opérera de plain-pied depuis ce boulevard.

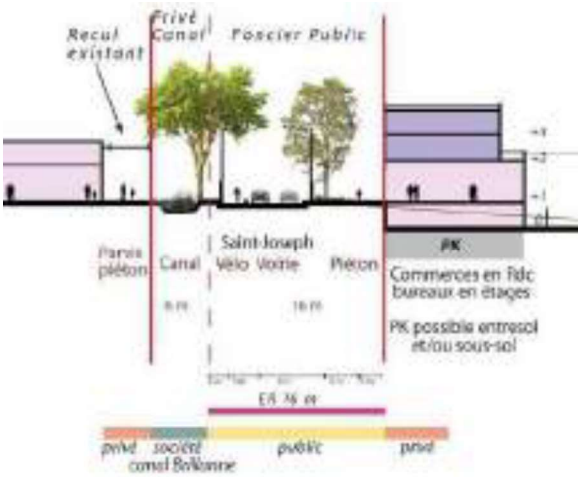


Illustration de principe pour les implantations le long du Boulevard Saint-Joseph côté Sud extrait de l'étude urbaine « Quartier Gare – Saint Joseph » - Agam

- Un principe d'alignement du bâti sur la limite des espaces publics devra être respecté.
- La localisation des rez-de-chaussée commerciaux et des pieds d'immeubles concernés par le principe d'ordonnancement de façade est précisée sur le schéma de l'OAP.





Illustrations de principe pour les immeubles avec commerces et services en rez-de-chaussée autour de la future centralité du quartier (1) et le long du boulevard Saint-Joseph (2)

Composition paysagère et environnementale

Le projet s'inscrit dans la trame urbaine et paysagère préexistante formée par les canaux au centre, la voie ferrée au nord-ouest et le canal EDF au sud-est. L'orientation générale du plan de composition nord-ouest / sud-est qui en découle permet de dégager des vues sur paysage lointain de la plaine et des contreforts du Plateau de Valensole. A l'échelle des ilots, cette orientation permet aussi d'offrir naturellement aux bâtiments un ensoleillement optimal et un bon niveau de protection contre les vents dominants. La liaison douce aménagée le long du canal de La Brillanne sera le support d'une composition paysagère et environnementale sur l'espace public. Elle transformera cet ouvrage en véritable « coulée verte » traversant le quartier, longeant le boulevard Saint-Joseph dans sa partie Nord et reliant les cœurs d'ilots dans sa partie Sud.



Illustrations de principe pour le canal de la Brillanne le long du Boulevard Saint-Joseph (1) et en cœur d'ilots (2)

Par ailleurs, l'ensemble des voies créées ou réhabilitées dans la zone de projet sera planté d'arbres d'alignements pour ombrager les espaces de stationnement et les trottoirs et favoriser ainsi le confort des usagers. Ces plantations sur l'espace public participeront à la qualité paysagère et environnementale globale de l'opération. Elles seront constituées d'arbre de hautes tiges de différentes variétés pour limiter le risque de propagation de parasites lié aux alignements d'arbres composés d'une seule essence végétale. Cela favorisera aussi plus de richesse paysagère.

Les deux canaux traversant le quartier (canal de la Brillanne et canal longeant la rue Joliot Curie) seront bordés par des espaces maintenus en pleine terre sur les ilots limitrophes. Cela permettra la constitution d'une épaisseur végétale le long des espaces publics, propice au rafraichissement et au confort des usagers du secteur et agissant positivement sur le cadre de vie des habitants ou employés des immeubles riverains.

Sur ces espaces de pleine terre limitrophes, des plantations denses et diversifiées faites d'essences méditerranéenne et locales nécessitant peu d'arrosage devront être prévues pour former un écrin végétal. Si des clôtures sont nécessaires, une perméabilité à la petite faune sera demandée et un accompagnement végétal par des haies multi-strates et multi-espèces d'essences locales sera prévu.

Les eaux pluviales seront gérées à la parcelle, autant que possible par un dispositif d'infiltration superficielle (fossé, noue, tranchée drainante, puits d'infiltration, etc.). Les eaux pluviales dites « propres » pourront être réutilisées pour des usages non domestiques (arrosage, sanitaires…) ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.

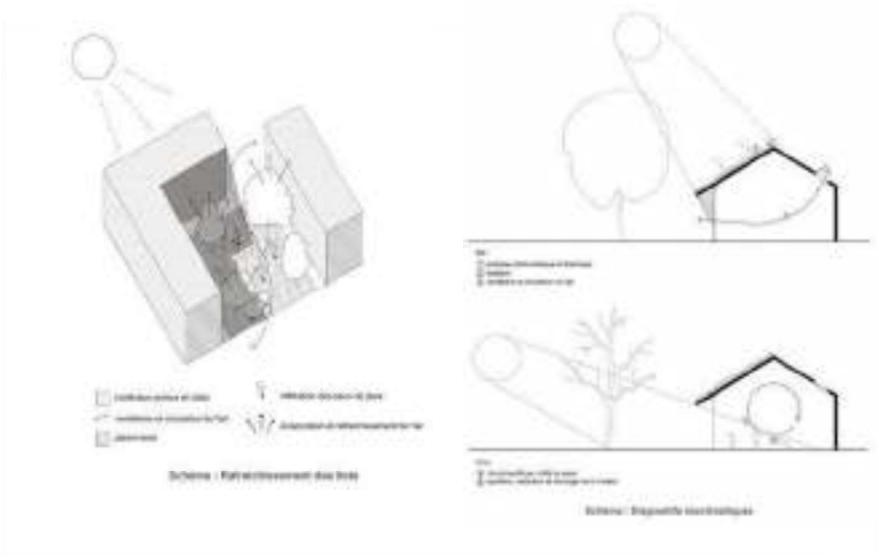
Qualité environnementale

L'application des principes de bio climatisme sera recherchée pour optimiser les capacités de captation de la chaleur et de rafraîchissement naturels de la construction et notamment :

- Implanter le bâtiment en tenant compte de son orientation ;
- Privilégier les logements traversants ;
- Créer des écrans végétaux devant les surfaces exposées au soleil (en privilégiant les essences à feuilles caduques pour augmenter la lumière en hiver) ;
- Privilégier une implantation des constructions permettant de favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment) ainsi qu'un éclairage naturel optimal ;
- Privilégier les arbres à feuillage caduc de grand développement pour garantir un ombrage en été sur les surfaces minéralisées ;
- Préserver des espaces de pleine terre en cœur d'ilots pour les opérations d'habitat et de bureaux et le long des canaux, pour permettre un renforcement de la présence végétale, une limitation des effets d'ilots de chaleur urbaine et un sol propice aux continuités

écologiques ;

- Gérer localement l'infiltration des eaux de pluie pour rafraîchir l'espace par évapotranspiration, notamment par la création de noues, en évitant les ouvrages d'infiltration de trop grande dimension.



Modalités d'ouverture à l'urbanisation

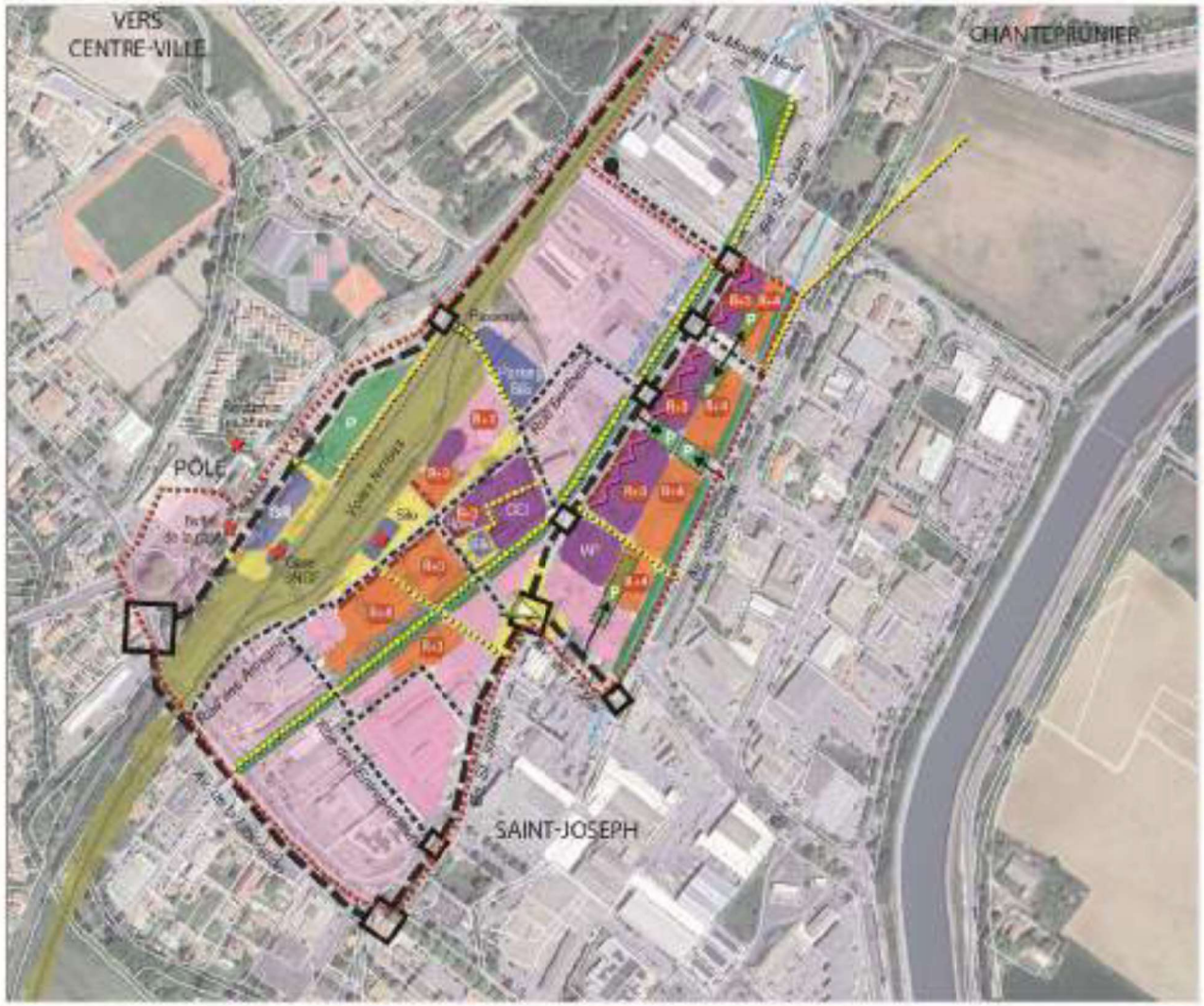
Le secteur d'OAP est soumis à plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

Commune de Manosque

OAP Secteur Saint-Joseph

Surface brute : 22 ha

Nombre de logements : 360



Manosque
HAUTE PROVENCE

Périmètre d'application de l'OAP

Accessibilité, modes doux et stationnement

- Principe de voie structurante à requalifier / conforter
- Principe de voie de desserte à créer / requalifier
- Principe d'accès
- Principe de liaison douce à créer
- Flux, carrefour à organiser
- Principe d'espace commun à créer
- P — Stationnement / parking paysager aérien à conforter ou à créer / aménager
- GR — Gare routière

Vocation et composition urbaine à privilégier

- Secteur à vocation habitat
- Secteur à vocation de bureaux / activités tertiaire / formation
- Secteur à vocation d'activités (artisanat / petite industrie) et de commerce
- Secteur d'équipement public
- Secteur à vocation ferroviaire
- Secteur d'activités / commerces

(mutation à envisager à plus long terme)

- Bâtiment remarquable à préserver / mettre en scène
- Principe d'insertion urbaine (ordonnancement de la façade principale)
- Principe de rez-de-chaussée commercial
- R+2 — Principe de hauteur maximale du bâti (nombre de niveaux)

Principes de composition paysagère

- Coulée verte à créer
- Canal à valoriser
- Perception de l'ancien silo à préserver