DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE

DU PLAN LOCAL D'URBANISME

DE MANOSQUE

PIECE 1

NOTICE DE PRESENTATION

PIECES ECRITES

PLU APPROUVE LE 30 MARS 2022

MODIFICATION N°1 APPROUVEE LE 16 JANVIER 2024

MODIFICATION N°2 APPROUVEE LE 15 MAI 2025

DECLARATION DE PROJET N°1 APPROUVEE LE 19 NOVEMBRE 2026





Sommaire

INTRODUCTION ET CADRE JURIDIQUE 3

a) La procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU 3

b) Le déroulement de la procédure 3

c) Le PLU en vigueur et les documents modifiés par la procédure 3

d) Les modalités de concertation préalable 4

Partie 1 – Présentation sommaire du projet 6

Localisation du projet 6

Description du projet 10

a) Les objectifs recherchés 10

b) Composition du projet : les intentions programmatiques 10

c) La mise en œuvre opérationnelle du projet 12

Partie 2 – La justification de l'intérêt général au regard des enjeux revitalisation du centre-ville de Manosque 15

Le contexte territorial et la justification de l'intérêt général du projet 15

a) Un projet qui s'inscrit dans un programme de revitalisation des quartiers ouest à travers le NPNRU 16

b) Un projet qui participe aux objectifs de production de logements sociaux 17

c) Un projet qui contribue à améliorer la qualité de vie des habitants 17

Evaluation environnementale 20

Partie 3 – La mise en compatibilité du PLU et la justification des choix retenus 22

Les modifications du plan de zonage 22

a) Explication des choix retenus 22

b) Les modifications apportées et l'évolution de surfaces 23

Les modifications du règlement 24

a) Explication des choix retenus 24

b) Les modifications apportées 25

Compatibilité des modifications avec le PADD du PLU et avec les normes supra-communales, et incidences sur l'environnement 32

a) La compatibilité avec le PLU en vigueur 32

b) La compatibilité avec le SCoT en vigueur 33

c) La compatibilité avec le PLH en vigueur 35

d) Compatibilité avec le SRADDET PACA approuvé le 15 octobre 2019 et modifié en 2025 37

INTRODUCTION ET CADRE JURIDIQUE

a) La procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU

La **déclaration de projet** est une procédure prévue par le **Code de l'urbanisme** (articles **L. 300-6 à L. 300-9**) permettant à une **collectivité publique** de **déclarer d'intérêt général** la réalisation d'un projet, **même si ce projet n'est pas conforme au PLU**.

Dans ce cas, la déclaration de projet **peut emporter mise en compatibilité du PLU**.

L'article L**.300-6 du Code de l'urbanisme** stipule que *« … les collectivités territoriales … peuvent, après enquête publique …, se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement au sens du présent livre ou de la réalisation d'un programme de construction ».*

Aux termes de **l'article L.153-54 du Code de l'urbanisme**, lorsque la réalisation d'un projet public ou privé de travaux, de construction ou d'opération d'aménagement, présentant un caractère d'utilité publique ou d'intérêt général, nécessite une mise en compatibilité d'un Plan Local d'Urbanisme, ce projet peut faire l'objet d'une déclaration d'utilité publique ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, d'une déclaration de projet.

La Mairie de Manosque mène la procédure de mise en compatibilité.

L'examen au cas par cas est, quant à lui, réglementé par les articles R.104-13 et R.104-14 du Code de l'urbanisme. Il est obligatoire et permet à L'Autorité environnementale d'examiner la nature du projet, son ampleur, ses impacts potentiels (biodiversité, eau, sols, bruit, paysages, risques…), et son insertion dans l'environnement local.

b) Le déroulement de la procédure

Cette procédure a pour objectif d'adapter la règlementation du PLU en vigueur afin de permettre la réalisation d'un projet d'intérêt général.

La déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU est régie par le code de l'urbanisme.

La procédure fait l'objet de plusieurs étapes :

- Un examen conjoint des Personnes Publiques Associées ;
- La saisine de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) pour une décision relative à une demande d'examen au cas par cas ;
- Une enquête publique menée dans les formes prévues par les articles R.123-2 à R.123-27 du Code de l'Environnement. Elle porte à la fois sur l'intérêt général du projet et sur la mise en comptabilité du plan qui en est la conséquence. L'enquête publique a eu lieu du mardi 15 septembre 2026 à 9h00 au mercredi 30 septembre 2026 à 17h00

L'adoption de la déclaration de projet avec mise en compatibilité se fait par délibération du conseil municipal de Manosque.

c) Le PLU en vigueur et les documents modifiés par la procédure

Le plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Manosque a été approuvé le 30 mars 2022. Il a fait l'objet de deux modifications, dont la dernière a été approuvée le 15 mai 2025.

Conformément aux articles L153-15 et suivants du Code de l'urbanisme, **la commune a décidé d'engager une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme** en date 13 Mars 2026.

Le projet est compatible avec les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables en vigueur.

Cependant, les modifications concernées par la présente procédure relèvent bien du champ de la procédure de déclaration de projet, dans la mesure où :

- elles nécessitent une évolution du zonage et du règlement écrit du PLU ;
- le projet est porté par la Communauté d'Agglomération dans le cadre du nouveau programme de renouvellement urbain (NPNRU) de la ville de Manosque, présentant une complexité importante, et nécessitant de démontrer son intérêt général.

La déclaration de projet permet donc de créer une zone dédiée au projet (**UH2a**) et de l'encadrer par la mise à jour du règlement écrit.

Conformément aux dispositions de l'article L153-41 du code de l'urbanisme, le projet de déclaration de projet est soumis à enquête publique lorsqu'il a pour effet :

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du code de l'urbanisme.

Les avis des personnes publiques associées seront annexés au dossier soumis à enquête publique.

Le dossier de mise en compatibilité comprend plusieurs pièces :

- La présente notice de présentation
- Les documents techniques et réglementaires relatifs à la procédure d'examen au cas par cas
- Le zonage modifié
- Le règlement modifié

d) Les modalités de concertation préalable

Cette procédure fait l'objet d'une concertation préalable selon les modalités suivantes :

- Dossier consultable en mairie ;
- La concertation et le bilan ont été réalisé par DLVAgglo dans le cadre du projet NPNRU pour le projet d'aménagement Alicante/Plantiers. Cette concertation a associé les gestionnaires, les habitants, les bailleurs et les usagers. Elle s'est déroulée en plusieurs étapes : réalisation d'ateliers de concertation, mise en place d'une concertation publique. Le projet a donc fait l'objet d'une concertation élargie et conséquente, permettant aux habitants, usagers, etc. d'appréhender l'évolution du quartier, d'exprimer leurs besoins et attentes.

  Le bilan ayant déjà été tiré sur le site de la copropriété de l'Alicante dans le cadre du projet de renouvellement urbain du quartier « Arc Serrets Plantiers Aliziers » (délibération du conseil communautaire du 8 avril 2025), il n'est donc pas prévu de concertation supplémentaire dans le

cadre de la présente procédure d'urbanisme, sauf en cas d'évaluation environnementale demandé par l'autorité environnementale.

Pour rappel, les modalités de concertation règlementaires (cadre a été défini par délibération du Conseil Communautaire du 27 septembre 2022) ont bien été mises en œuvre particulièrement sur ce périmètre prioritaire de l'Alicante, à savoir :

- Une exposition publique des documents explicitant le projet pendant plus d'un mois à la Maison du projet et la mairie de Manosque du 19 février 2025 au 21 mars 2025, après avis publiés, le 14 février 2025, dans deux journaux locaux, affichage en mairie de Manosque et au siège de DLVAgglo et mise en ligne sur les sites internet des collectivités concernées ;
- Deux registres mis à disposition du public à la Mairie de Manosque pendant toute la durée de l'exposition et à la Maison du Projet, les jeudis 20 février, 27 février, 6 mars, 13 mars et 20 mars 2025, permettant de consigner les remarques, questions et observations des habitants et usagers, comme indique aussi dans cet avis ;
- Une permanence technique organisée a la Maison du Projet, dont le calendrier a été précisé dans l'avis public, permettant d'apporter des explications et répondre aux questions ;
- le versement a la concertation réglementaire des éléments issus des premières phases de concertation et de co-construction, notamment les synthèses sous forme de livrets ;
- l'intégration d'une stratégie d'implication des parties prenantes et sa déclinaison opérationnelle comme éléments de concertation réglementaire ;
- Une réunion publique en date du 29 janvier 2025, à l'école Les Plantiers a Manosque, qui a réuni plus de 100 personnes.



- 

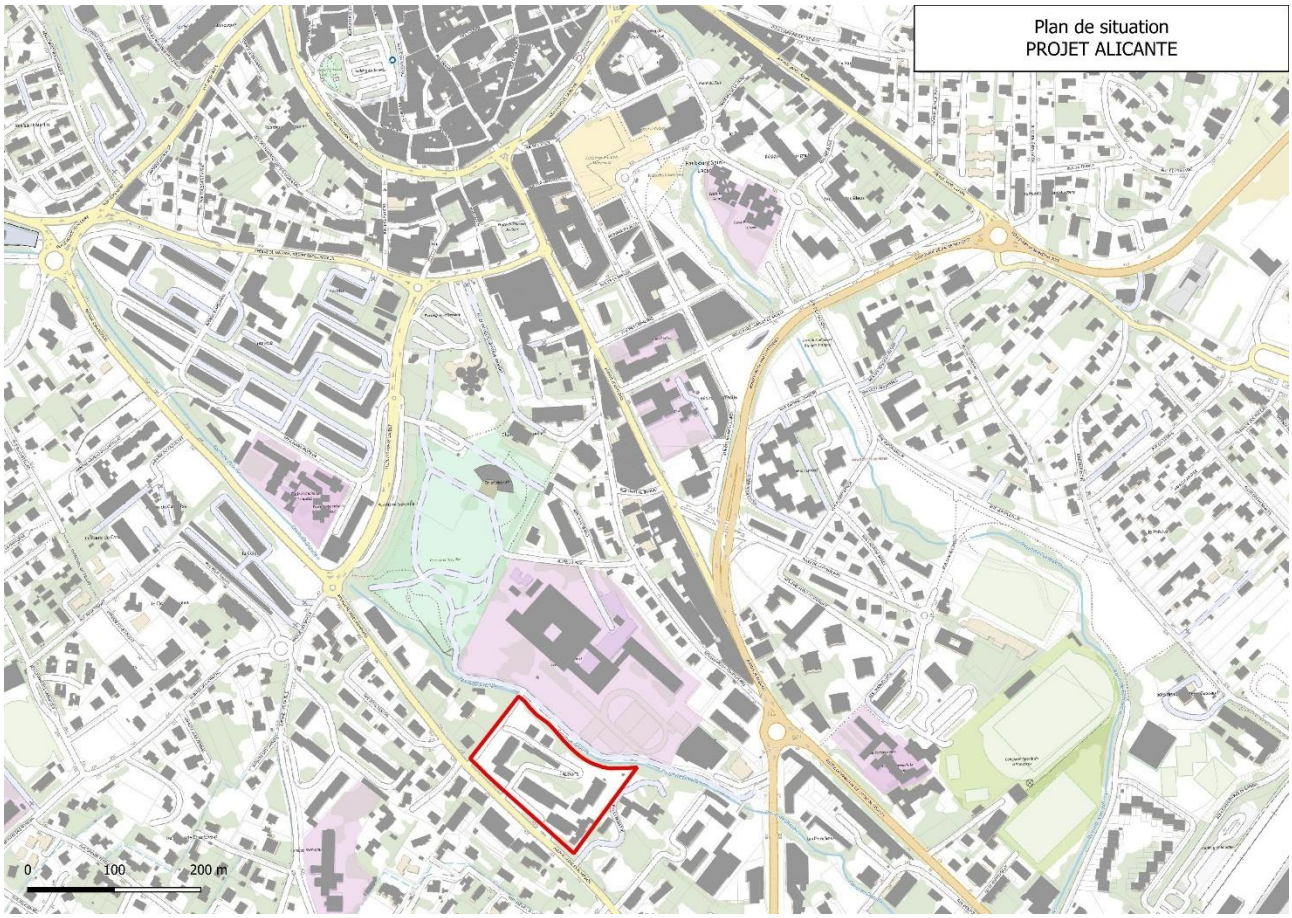


Partie 1 – Présentation sommaire du projet

Localisation du projet

La communauté d'agglomération Durance Luberon Verdon (DLVAgglo) et la Mairie de Manosque portent un projet de renouvellement urbain et social sur le secteur Alicante/Plantiers à Manosque (04), sur environ 1,5 ha (dont 1.1 ha concerne le périmètre de la DPMEC), avec un programme mixte, à la fois cohérent et ambitieux, comprenant la création d'environ 85 logements, des équipements publics, des services publics, des places de stationnement, des espaces publics. Ce projet permettra d'une part de répondre aux besoins des habitants et d'autre part d'améliorer l'image de ce quartier.
Le secteur concerné par la procédure de Déclaration de Projet est situé au sud du centre-ancien (à environ 700 m).

Carte : plan de situation

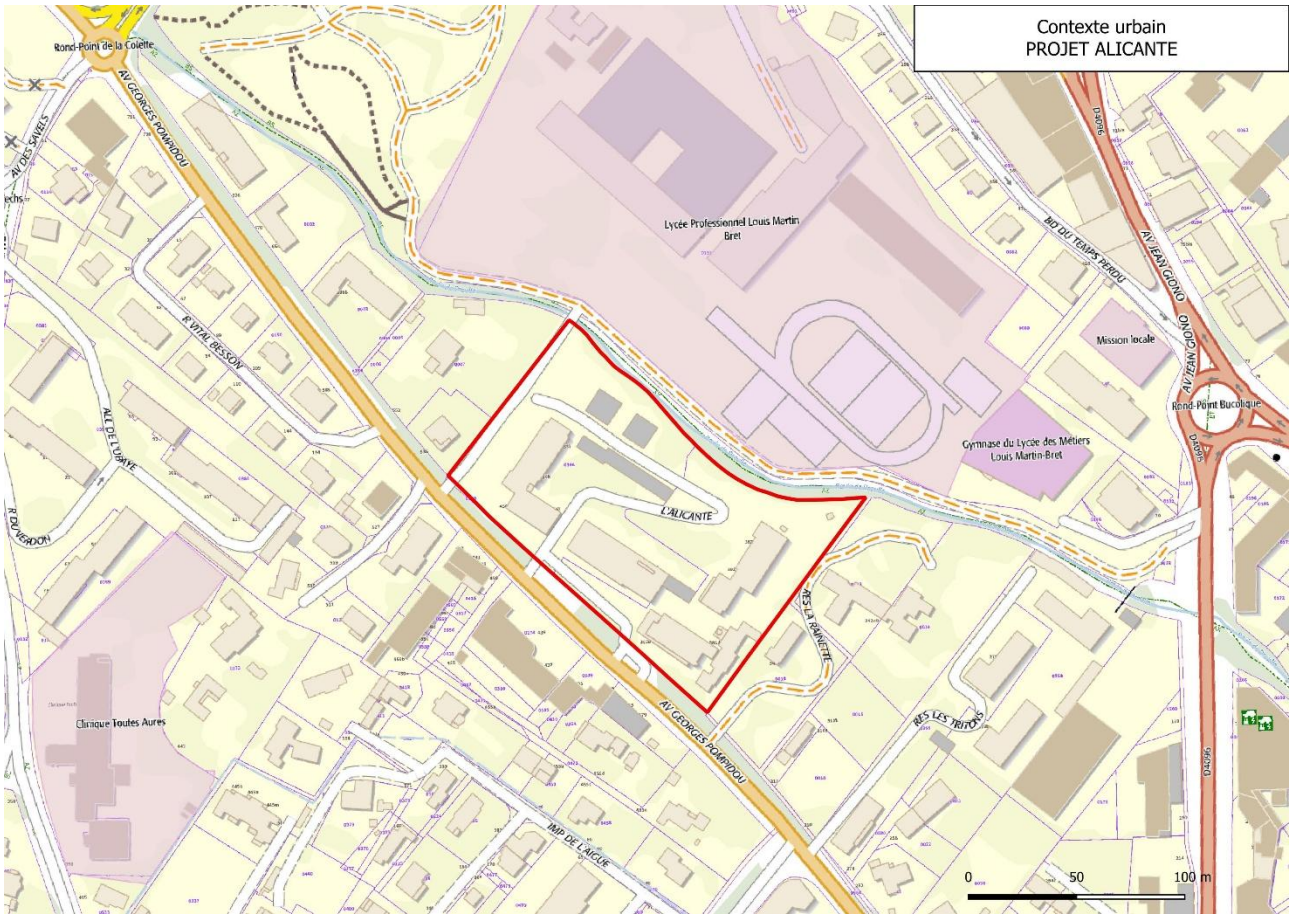


Le site est bordé au nord par le ravin de la Drouille et au sud par le Boulevard Georges Pompidou. De l'autre côté de la Drouille se trouve le lycée professionnel Louis-Martin Bret.

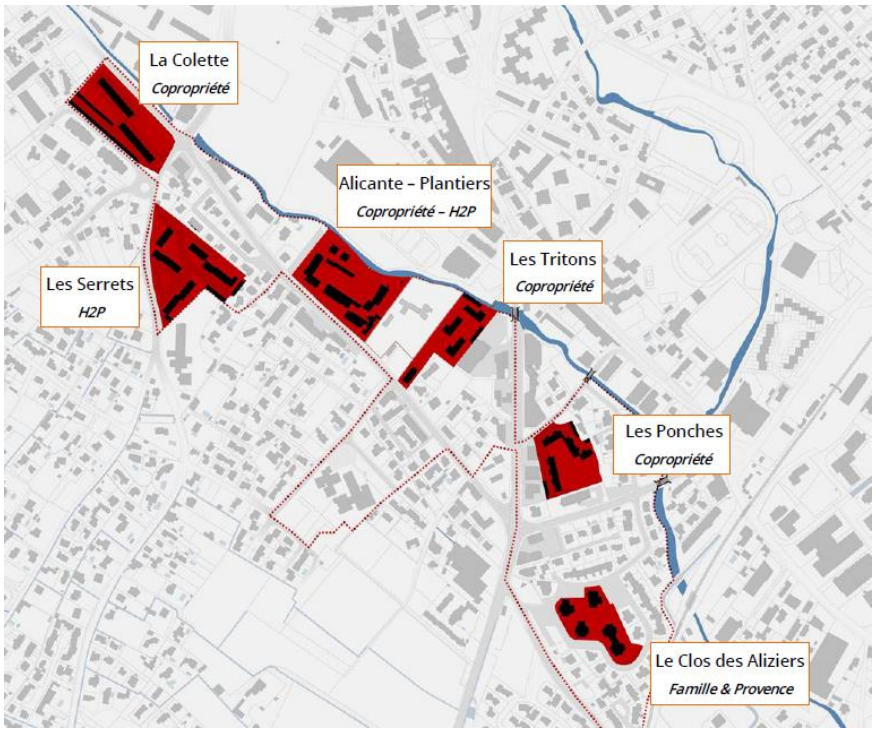
A l'est on retrouve des résidences (la Reinette, les Tritons), et à l'ouest un tissu plus pavillonnaire.

C'est donc un quartier mixte, composé de plusieurs résidences datant des années 60, un tissu pavillonnaire, des commerces et services de proximité, ainsi que des équipements publics.

Carte : contexte urbain



Carte : un ensemble de résidences isolées dans lequel s'inscrit le secteur concerné par la Déclaration de Projet (Alicante – Plantiers)



La zone de projet est actuellement constituée de deux entités :

- la **copropriété Alicante** inscrite sur une emprise foncière composée des parcelles cadastrées section AZ n° 366 et n° 185, d'une superficie de 8 407 m²,
- la **résidence des Plantiers**, édifiée sur la parcelle cadastrée section AZ n° 305, appartenant au bailleur social H2P (Habitations de Haute Provence), d'une superficie de 6 765 m².

Au total, la zone de projet représente une superficie totale de 15 172 m².

Les parcelles sont actuellement entièrement bâties, avec 2 propriétés :

- La copropriété Alicante : 2 bâtiments principaux et des garages.
- La résidence des Plantiers : 3 bâtiments principaux (dont un bâtiment composé de maisons accolées).

Une grande partie du terrain est imperméabilisée : présence de voies de desserte interne, de terre-pleins, de parkings de surface.








Occupation physique actuelle du site (résidences)

Le périmètre global d'étude



L'Alicante est composée de 3 bâtiments. La DLVA a déposé le permis de démolir (purgé de tout recours) sur 2 bâtiments (1 bâtiment comprenant les cages F-G-H et un autre avec les cages J-K-L).

La cage I est à dissocier, car le permis de démolir afférent sera déposé ultérieurement.

Description du projet

a) Les objectifs recherchés

La ville de Manosque et la Communauté d'agglomération Durance Luberon Verdon (accompagnées par les services de l'Etat), ont souhaité engager un projet de renouvellement urbain sur le secteur Alicante/Plantiers.

Sur la base d'outils mis en place en partenariat avec les services de l'Etat, avec le Contrat de Ville et le NPNRU (Quartier Politique de la Ville / Quartier Ouest). **Dans le cadre du NPNRU, un projet de renouvellement urbain a été identifié comme prioritaire dans la stratégie d'intervention des collectivités**.

Il est important de préciser qu'une partie des habitants a été associée à la conception du projet, lors de réunions de concertation.

Les principaux objectifs du projet sont les suivants :

- répondre à la demande de revitalisation de ce secteur urbain aujourd'hui en difficulté,
- réhabiliter l'ensemble du secteur Alicante/Plantiers, et intégrer le projet de recomposition dans le tissu urbain local, avec la réalisation d'aménagements adaptés, qui participeront au renforcement des liaisons entre ce secteur et les centres d'intérêt proches (commerces, services, Ravin de la Drouille, Parc de Drouille, centre-ville),
- réaliser une opération urbaine en intégrant les principes de mixité (sociale et fonctionnelle) au sein du secteur, et comprenant notamment de l'habitat (environ 85 logements, dont 16 logements sociaux aux Plantiers), des équipements publics d'importance (Maison des solidarités, CCAS, salle polyvalente, annexe de la médiathèque etc…), des espaces communs qui favorisent les échanges intergénérationnels (notamment un espace public partagé), des places de stationnement adaptées,
- assurer une production de logements de qualité, qui répond aux besoins des habitants, de type T1 à T4, notamment pour les jeunes ménages, les familles primo-accédantes et les personnes âgées, en leur permettant de rester sur ce secteur proche des commerces et des services,
- préserver la sécurité et la santé des habitants,
- assurer des conditions de circulation apaisées et intégrant les modes doux, au sein du quartier et en liaison avec le tissu urbain environnant, en particulier grâce à la réalisation de cheminements piétonniers,
- concevoir le projet en tenant-compte des interventions programmées à proximité,
- réaliser le projet, dans le cadre d'un aménagement durable, selon les principes de la démarche QDM (Quartier Durable Méditerranéen),
- modifier l'image du quartier et lui redonner une attractivité.

b) Composition du projet : les intentions programmatiques

Le projet de renouvellement urbain et social porte sur un programme mixte comprend la création d'environ 85 logements, des équipements publics (Maison des solidarités, CCAS, salle polyvalente, annexe de la médiathèque etc…), des places de stationnement, des espaces publics.

Le projet comprend :

- la construction de 6 bâtiments (de R+3 à R+4) :
    - un bâtiment « H2P » avec une antenne de quartier, et des logements,
    - un bâtiment « DLVAgglo » avec un hôtel d'entreprises, une annexe de la médiathèque, et des logements,
    - une maison des solidarités comprenant un CCAS (Centre Communal d'Action Sociale) et un CMS (Centre Médico-Social),
    - deux bâtiments dédiés à des logements privés,
    - un bâtiment dédié aux logements sociaux (gérés par Foncière Action Logements),

- des voiries adaptées (accès, allées), permettant de desservir les différents bâtiments,
- des cheminements doux (chemins piétonniers),
- des places de stationnement (au sein de parkings semi-enterrés),
- un parvis,
- des espaces végétalisés, avec des aménagements paysagers,
- des ouvrages de rétention/infiltration des eaux pluviales.

Le projet prévoit ainsi la création d'environ 85 logements neufs et de typologies diversifiées (du T1 au T4) à des prix accessibles pour des publics variés, notamment les jeunes ménages et les familles primo-accédantes.

Le bâtiment de la Maison des Solidarités réunira deux équipements :

- un Centre-Médico-Social (CMS), qui sera géré par le CD 04
- le Centre Communal d'Action Sociale (CCAS), qui sera géré par la commune de Manosque.

L'hôtel d'entreprises qui sera intégré au bâtiment « DLVA » est une structure qui proposera une offre de bureaux avec notamment les services suivants :

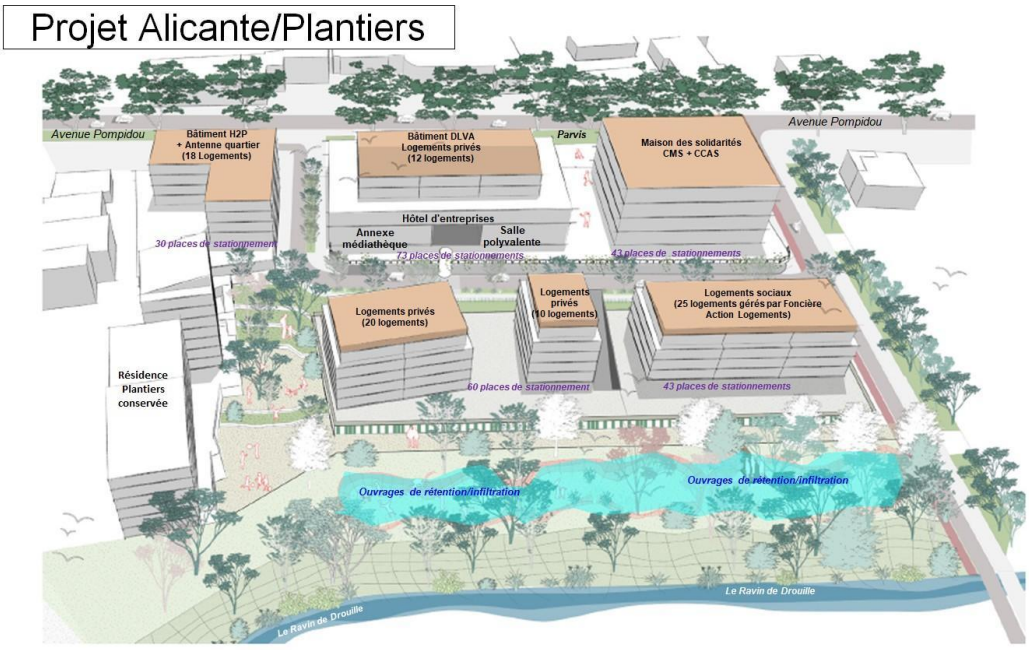
- des espaces de travail privatifs et/ou partagés,
- des équipements partagés (salles de réunion notamment),
- des services variés (connexion Internet, assistance administrative, etc.)

Le projet en quelques chiffres *(donnés à titre indicatif, le programme définitif ne sera validé qu'après la validation du plan du futur concessionnaire)* :

- Une surface de plancher (SDP) prévisionnelle totale d'environ 11 095 m², dont :
  - 2 400 m² pour la Maison des Solidarités (centre médico-social et le CCAS),
  - 390 m² pour la médiathèque,
  - 996 m² pour l'hôtel d'entreprises,
  - 320 m² pour la salle polyvalente,
  - 6 900 m² pour les logements.
- Environ 7 523 m² d'aménagement d'infrastructures et espaces publics,
- ~~219~~ Environ 250 places de stationnement pour desservir ces objets précités,

Le projet fera l'objet d'une labellisation QDM (Quartier Durable Méditerranéen),

<u>Intentions programmatiques préalables</u>



c) La mise en œuvre opérationnelle du projet (future concession)

Si le périmètre d'étude initial porte sur 3 parcelles, **le projet lié à la future concession ne porte que sur une partie du foncier**, avec des interventions distinctes :

- Parcelle AZ n° 366 et n° 185 (copropriété Alicante) : démolition totale de tous les bâtiments et constructions ;
- Parcelle AZ n° 305 (résidence des Plantiers), appartenant à H2P : démolition d'un bâtiment et maintien des autres constructions, avec une réhabilitation qui a démarré.



La DLVA a lancé au printemps 2025 une consultation d'opérateurs en vue de la passation de la concession d'aménagement pour la réalisation de l'opération d'aménagement du site de la copropriété Alicante.

d) Les différents périmètres détaillés pour mieux comprendre le foncier concerné par le futur zonage

Plusieurs périmètres sont indiqués dans le présent dossier, imbriqués les uns aux autres :

- Le **périmètre global de réflexion** : 15 172 m²

  Il intègre tout le secteur Alicante, soit la totalité des parcelles AZ305, AZ0185 et AZ0366.

- Le **périmètre de la concession** : 12 400 m².

  Dans ce périmètre, il y a une partie qui relève de la zone N du PLU en vigueur pour 1 245 m², mais qui ne fait pas l'objet d'un changement de zonage.

- La nouvelle zone **UH2a** (objet de la DPMEC) = 11 155 m².

  Seule une partie des parcelles AZ305 et AZ366 sont concernées par l'évolution réglementaire du PLU. La parcelle AZ185 est entièrement intégrée au futur zonage.

La mise en compatibilité du PLU porte uniquement sur le périmètre concerné par des démolitions / reconstructions de bâtiments.

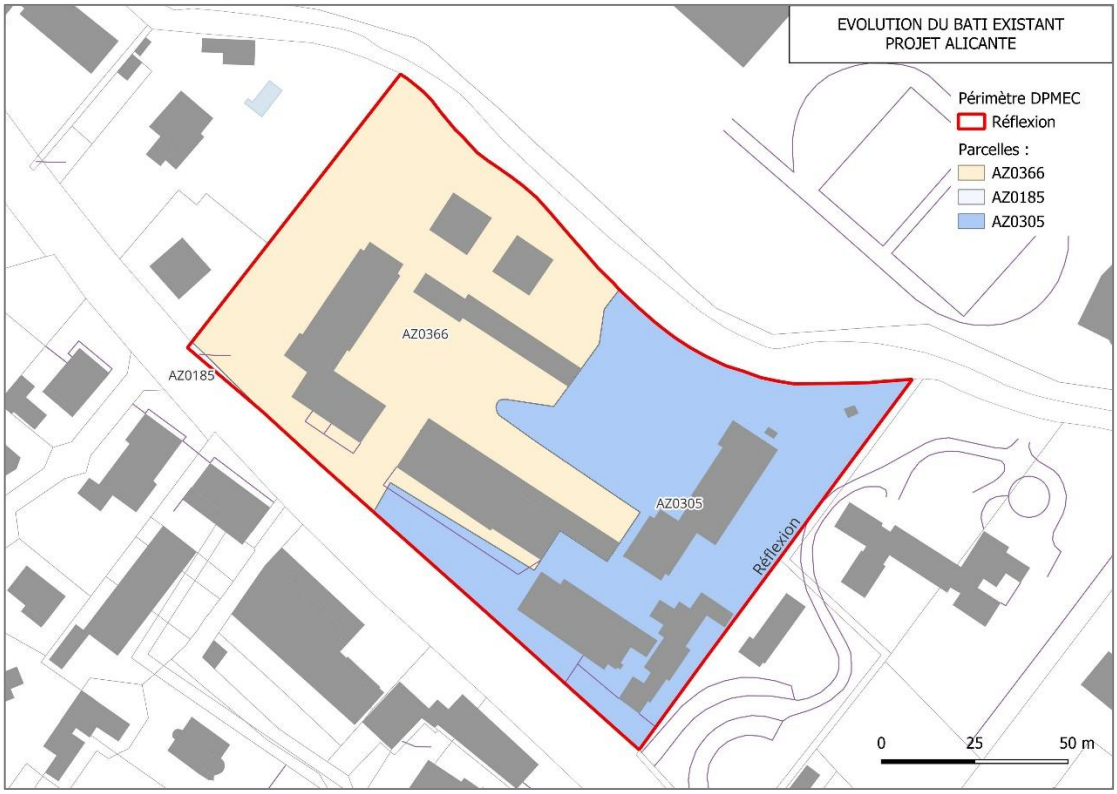
Tableau de synthèse	**Périmètre global de réflexion**	**Nouvelle zone UH2a**	
Parcelle	SURFACE TOTALE (contenance cadastrale)	*Intégrée à la mise en compatibilité du PLU*	Surface concernée par la modification du zonage du PLU (sous SIG)
AZ 366	8 383 m²	*PARTIELLEMENT*	7 587 m²
AZ 185	24 m²	*OUI*	28 m²
AZ 305	6 765 m²	*PARTIELLEMENT*	3 540 m²
TOTAL	**15 172 m²**	**TOTAL**	**11 155 m²**
	100 %		**73.5%**

Il s'agit donc d'une opération très vertueuse en termes de renouvellement urbain, de consommation foncière et de limitation d'artificialisation des sols.

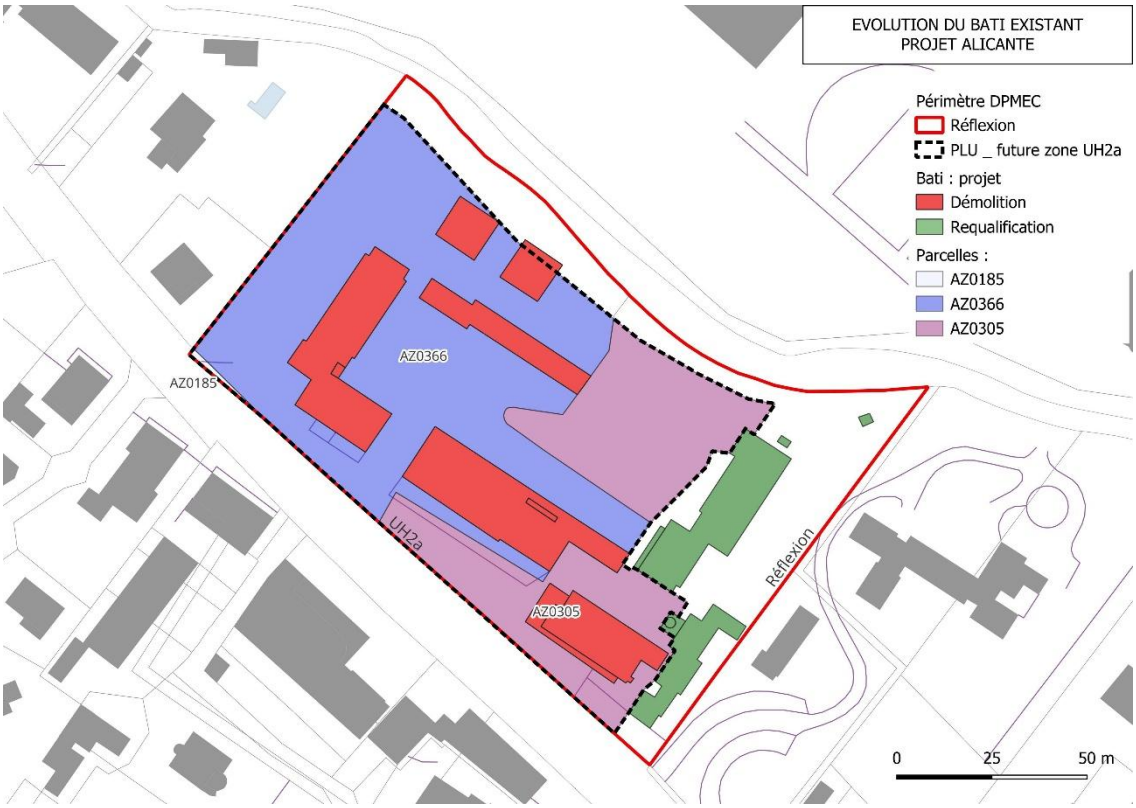
La Déclaration de Projet emportant Mise en Compatibilité du PLU porte ainsi sur un périmètre différent de celui du projet global, en excluant les bâtiments conservés sur parcelle AZ305.

L'adaptation du règlement, impliquant la création d'une sous-zone spécifique, ne portera que sur le périmètre en pointillé sur la carte ci-dessus, soit 11 155 m².

Périmètre 1 – Les parcelles concernées par le secteur de projet global



Périmètre 3 – - Les parcelles concernées par la modification du zonage réglementaire



Partie 2 – La justification de l'intérêt général au regard des enjeux revitalisation du centre-ville de Manosque

Le contexte territorial et la justification de l'intérêt général du projet

La procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU doit s'accompagner de la démonstration de l'intérêt général du projet, justifié ci-après.

Plusieurs partenaires du projet, collectivités publiques et bailleurs sociaux, ont confirmé leur accord de principe sur la programmation, le financement et la reprise d'équipements et de constructions à réaliser relevant de leur domaine d'intervention.

Le projet s'inscrit dans une démarche globale depuis plusieurs années :

ANNEES	PRINCIPALES DATES / ETAPES
2015	CONTRAT DE VILLE 2015-2020 - DURANCE LUBERON VERDON AGGLOMÉRATION (prolongé jusqu'en 2022), qui couvre deux quartiers prioritaires de la politique de la ville : • Quartier du Centre-Ville – Saint-Lazare ; • **Quartier de l'Arc « Serrets – Plantiers – Aliziers ».**
2018	**28 septembre 2018** Signature de la Convention cadre Action Cœur de Ville - ville de Manosque *Intérêt : lier le projet de rénovation urbaine des quartiers politiques de la ville (ANRU) aux enjeux de redynamisation du centre ancien*
2020	**Avenant** à la Convention cadre Action Cœur de Ville Prolongation des actions jusqu'en 2022, pour une fin des travaux pour le 31 / 12 / 2024
2021	**18 mai 2021** Convention d'intervention foncière du 18 mai 2021 entre l'Etablissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte-D'azur et Durance Luberon Verdon Agglomération (DLVAgglo)
2022	**13 décembre 2022** Délibération du Conseil Communautaire n°CC-22-12-12 en date du 13 décembre 2022 décidant de déclarer d'intérêt communautaire l'opération d'acquisition et de démolition de la copropriété l'Alicante
2023	**28 février 2023** Présentation en Commission d'Evaluation Quartiers Durables Méditerranéens
2024	**14 septembre 2024** Approbation et la signature du nouveau contrat de ville 2024 - 2030 modifiant les périmètres des deux QPV en QPV est et QPV ouest (le centre-ville sortant du périmètre). *Le Quartier Ouest est un élargissement de l'ancien Quartier Arc Sud (Aliziers-Serrets-Plantiers) avec l'entrée de nouveaux secteurs, dans une logique préventive, en géographie prioritaire.*
	10 décembre 2024 Délibération du Conseil Communautaire n°CC-36-12-14 approuvant la nouvelle programmation « Coeur de Projet » du NPNRU « Arc Serrets Plantiers Aliziers »

2025	**04 février 2025** Délibération du Conseil Communautaire n°CC-35-02-25 déclarant d'intérêt communautaire le projet de démolition et aménagement du site de la copropriété l'Alicante à Manosque
	08 avril 2025 Délibération du Conseil Communautaire n°CC-9-04-25 du 08 avril 2025 dressant et approuvant le bilan de la concertation préalable intervenue dans le cadre du projet de renouvellement urbain du Quartier Arc Serrets Plantiers Aliziers. Approbation et la signature du nouveau contrat de ville 2024 - 2030 modifiant les périmètres des deux QPV en QPV est et QPV ouest (le centre-ville sortant du périmètre)
	19 septembre 2025 Délibération du Conseil Communautaire pour le recours à l'expropriation et approbation du dossier d'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique et du dossier d'enquête parcellaire
	Mai 2025 Consultation d'opérateurs en vue de la passation de la concession d'aménagement sur le site de la copropriété de l'Alicante

Le caractère exemplaire de cette opération de renouvellement urbain, qui, à partir d'une démarche d'intervention sur une copropriété dégradée, permet de porter dans une nouvelle dynamique, un projet d'aménagement ambitieux, répondant à la diversité des besoins en matière d'habitat, mais aussi notamment d'équipements et de services, autour d'espaces publics vertueux sur le plan environnemental (gestion du cycle de l'eau, végétalisation, cheminements doux, etc.) et intégrés au tissu urbain existant, créant une nouvelle vitrine pour le territoire.

Les avantages que représente l'opération de renouvellement urbain de l'Alicante, notamment en matière d'offres de logements, de résorption de l'habitat dégradé, d'équipements publics, de cadre de vie, de sécurité sont incontestablement de nature à lui conférer **un caractère d'utilité publique, et donc d'intérêt général**.

a) Un projet qui s'inscrit dans un programme de revitalisation des quartiers ouest à travers le NPNRU

Le projet de renouvellement urbain de la copropriété l'Alicante, à Manosque s'inscrit dans le cadre du projet de renouvellement urbain « Arc Serrets Plantiers Aliziers » et s'établit au regard d'un plan d'actions décliné conformément au cadre opérationnel attendu par le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) piloté par l'Agence Nationale de la Rénovation Urbaine (ANRU).

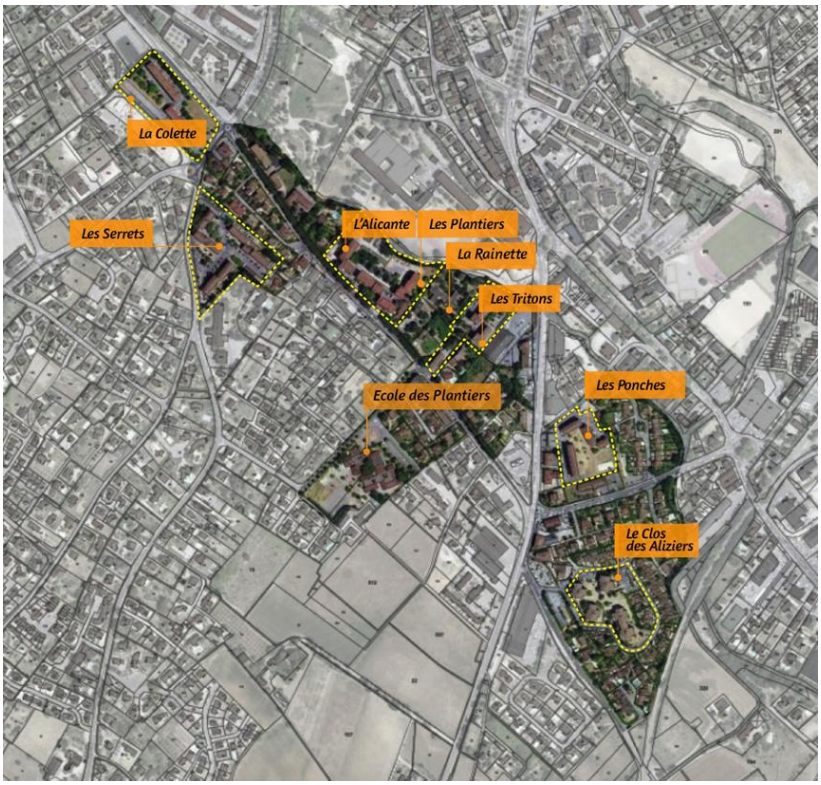
Ce secteur d'intervention permet d'envisager une opération d'aménagement d'ensemble d'envergure, avec notamment la mobilisation de différents partenaires autour d'une programmation intégrant différents programmes de logements sociaux et privés mais aussi d'équipements publics en superstructure dont le rayonnement dépasse la seule ville de Manosque.

Le processus d'acquisition, contractualisé avec l'Etablissement Public Foncier PACA est aujourd'hui quasiment achevé, tout comme les relogements des occupants, propriétaires ou locataires. Le travail réalisé par l'EPF a permis d'acquérir de nombreux logements et garages. Mais les négociations menées, afin d'acquérir les derniers logements et garages manquants, n'ont pas abouti. En vue de l'acquisition des biens immobiliers nécessaires à la réalisation du projet, une Déclaration d'Utilité Publique est nécessaire, en vue de l'expropriation.

Carte : le périmètre « Arc Serrets Plantiers Aliziers »

Le projet à l'échelle de tout le NPNRU articule les opérations suivantes :

- *Réhabilitation de 42 logements sociaux sur la résidence des Plantiers par le bailleur H2P ;*
- *Réhabilitation de 103 logements sociaux*
- *Construction de logements sociaux (H2P) ;*
- *Réhabilitation de l'école des Plantiers ;*
- *Aménagements d'espaces publics, création d'un parc paysager « parc de la Drouille »*
- *Réhabilitation des espaces communs des Serrets*
- *Deux copropriétés (Ponches et Colette) bénéficient d'un programme opérationnel, de prévention et d'accompagnement des copropriétés (POPAC). Cela permettra à La Colette d'entreprendre d'importants travaux de réhabilitation énergétique (ITE)*



b) Un projet qui participe aux objectifs de production de logements sociaux

Le projet de renouvellement urbain va permettre de renforcer la mixité urbaine et sociale sur la commune, ce qui se traduit dans le pré-programme par l'émergence de nouvelles typologies de logements pour rééquilibrer l'offre existante.

Il répond aux orientations des documents de planification, tels que le SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale), le PLH (Programme Local De l'Habitat), le PLU (Plan Local d'Urbanisme) notamment en terme de production de logements.

c) Un projet qui contribue à améliorer la qualité de vie des habitants

La concertation a permis de faire ressortir des attentes des habitants et des usagers sur les points suivants :

- des espaces publics qualitatifs, sécurisés, végétalisés et conviviaux : jardins, jeux pour enfants, des lieux de rencontre, valorisation du cours d'eau, jardins partagés, dispositifs pour protéger des espèces ;
- des stationnements qui répondent aux besoins des usagers des futurs équipements mais aussi des résidents et de leurs visiteurs ;
- des liaisons douces sécurisées entre les axes principaux, le centre-ville et la rivière ainsi que le renforcement de transport en commun pour un accès au centre-ville favorisé ;
- le calme et la propreté (sensibilisation au tri des déchets) ;
- l'accès facilité à des équipements sanitaires (santé et social).

Le projet va permettre de renforcer l'animation de la vie sociale par la création d'une structure d'animation de la vie sociale (CCAS), mais également de favoriser l'inclusion sociale et la socialisation des personnes, le développement des liens sociaux et la cohésion du territoire.

C'est le cas par exemple avec les différents services offerts avec la nouvelle médiathèque, la salle polyvalente, mais aussi avec le futur bâtiment géré par la DLVA qui intègre l'hôtel d'entreprises (soutien à l'emploi local).

L'aménagement des berges du ravin de la Drouille avec des espaces verts de qualité, des cheminements piétons, va apporter une qualité de vie au quartier, que ce soit pour les familles, les jeunes, mais également les personnes âgées.

Enfin, le projet participe à la transition énergétique, s'inscrivant dans une démarche de quartier durable (labellisation Quartier Durable Méditerranéen).

Un **Cahier de prescriptions urbaines, paysagères et environnementales a ainsi été élaboré en janvier 2025,** et fixe plusieurs orientations que les futurs opérateurs devront mettre en œuvre, dont :

- Une gestion vertueuse des eaux de pluie : gestion du cycle de l'eau vertueuse et structurée autour du Riou de Drouille, un fonctionnement hydraulique du site réalisé à l'échelle de la parcelle, mutualisé entre domaine privé et public ;
- Un quartier pensé comme un écosystème : l'eau, fil conducteur de la biodiversité avec une trame verte et bleue / Installer des sols qualitatifs, renforcer les continuités de pleine terre / Sélectionner des essences végétales adaptées / Conserver des continuités visuelles et hydrauliques ;
- Prendre en compte la biodiversité : accueillir la faune dans les espaces publics et privés (pose de nichoirs, de gîtes à chiroptères, gîtes pour la petite faune terrestre)
- Un fonctionnement urbain apaisé et sécurisé à créer / anticiper les îlots de chaleur par une trame arborée adaptée ;
- Une gestion optimisée du stationnement ;
- Une qualité du bâti et des logements.



En conclusion, dans le projet ANRU, l'ensemble des constructions, démolitions, aménagements est motivé par l'intérêt général. Le projet vise à mieux répondre aux enjeux sociodémographiques et économiques de ses habitants, en améliorant l'accès à l'emploi, mais aussi aux loisirs, à la culture, en s'attachant plus à améliorer le quotidien des catégories d'habitants plus vulnérables tout en répondant aux besoins des résidents du quartier.

Evaluation environnementale

Par arrêté **n° AE-F09324P0317-2 du 20/02/2025**, l'autorité environnementale a décidé que l'opération de renouvellement urbain du quartier Alicante / Plantiers, dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble publique maîtrisée, n'est pas soumis à évaluation environnementale en application de la section première du chapitre II du titre II du livre premier du Code de l'environnement.

En effet, elle a considéré que les études menées par la DLVA et les mesures prises permettaient de maîtriser et limiter les impacts du projet sur l'environnement.

La DLVA a en effet fait réaliser :

- un diagnostic amiante réalisé sur l'ensemble des bâtiments et qui sera porté à la connaissance des entreprises ;
- des prospections dans chaque bâtiment concluant que « Les bâtiments de la zone d'étude destinés à être démolis ne s'avèrent pas utilisés formellement par les chiroptères. Aucun oiseau de proie nocturne n'est présent au sein des bâtiments prospectés, ni n'est potentiellement au niveau de ce secteur du Ravin de Drouille » ;

Une note écologique réalisée en 2023, et mise à jour en août 2024, intègre des données de cadrage et des 1ères conclusions sur les enjeux écologiques du site :

- la zone d'étude est constituée essentiellement de milieux anthropiques et sa périphérie nord finement bordée d'espèces végétales ligneuses ou arborée formant une ripisylve. Ces milieux en mauvais état de conservation, ont pour fonction essentielle, celle de corridor. Ils permettent le déplacement et la migration de certaines espèces animales terrestres, aquatiques ou aériennes d'Est en Ouest.
- La ripisylve du Ravin de Drouille fait partie du contexte alluvial de la Durance et doit absolument être inclus dans ce projet d'aménagement urbain.

La note conclue de la manière suivante :

- Au vu de ces éléments et de la nature des travaux en milieu péri-urbain, des investigations complémentaires ne sont pas nécessaires, en observant quelques dispositions vis-à-vis des espèces précitées.
- L'impact final est considéré faible pour les Chiroptères amenées à côtoyer ponctuellement la zone d'étude, par l'absence de gîtes arboricoles et de perte de zone de chasse régulière pour les espèces patrimoniales de ce groupe.
- Aucune espèce aviaire patrimoniale, n'est considérée potentielle sur le site d'étude.

Pour autant, le projet s'engage à mettre en oeuvre les mesures complémentaires suivantes :

- mise en oeuvre de cheminements doux et ombragés ;
- adaptation des travaux au calendrier écologique ;
- mise en défens des espaces de biodiversité sensibles ;
- préservation des pins pignons matures et de grande taille ;
- plantation d'espèces végétales caduques ;
- mise en place d'équipements d'éclairage de faible intensité orientés vers le sol ;
- la nomination d'un écologue pour assurer le suivi écologique des travaux ;
- suppression des espèces végétales invasives ;
- restauration de la fonctionnalité écologique du Ravin de la Drouille.

L’autorité environnementale vérifiera au stade de l’autorisation que le projet présenté correspond aux caractéristiques et mesures qui ont justifié la décision de ne pas le soumettre à évaluation environnementale.

La DLVA s’est engagée à transmettre d’éventuels éléments complémentaires demandés par les autorités compétentes dans le cadre de l'instruction des déclarations et/ou des autorisations nécessaires à la réalisation du projet.

Partie 3 – La mise en compatibilité du PLU et la justification des choix retenus

Les modifications du plan de zonage

a) Explication des choix retenus

Le secteur de projet au titre de la concession d'aménagement est concerné par deux zonages au PLU en vigueur :

- La zone UH2 : 11 155 m² (soit 91% du périmètre)
- La zone Nn : 1 245 m²(soit 9% du périmètre)

La zone naturelle Nn n'est pas modifiée.

Le zonage UH2 du PLU approuvé n'est pas compatible avec le projet, les règles de constructibilité ne permettant pas la réalisation des nouveaux bâtiments projetés (hauteurs et distances avec les limites de parcelles et entre les bâtiments non adaptées).

Pour permettre la mise en œuvre de l'opération, **une sous-zone spécifique est instaurée : UH2a.**

- La surface de la nouvelle zone UH2a instaurée est de : **11 155 m².**

A noter que le périmètre est également impacté par plusieurs prescriptions spéciales qui ne sont pas modifiées :

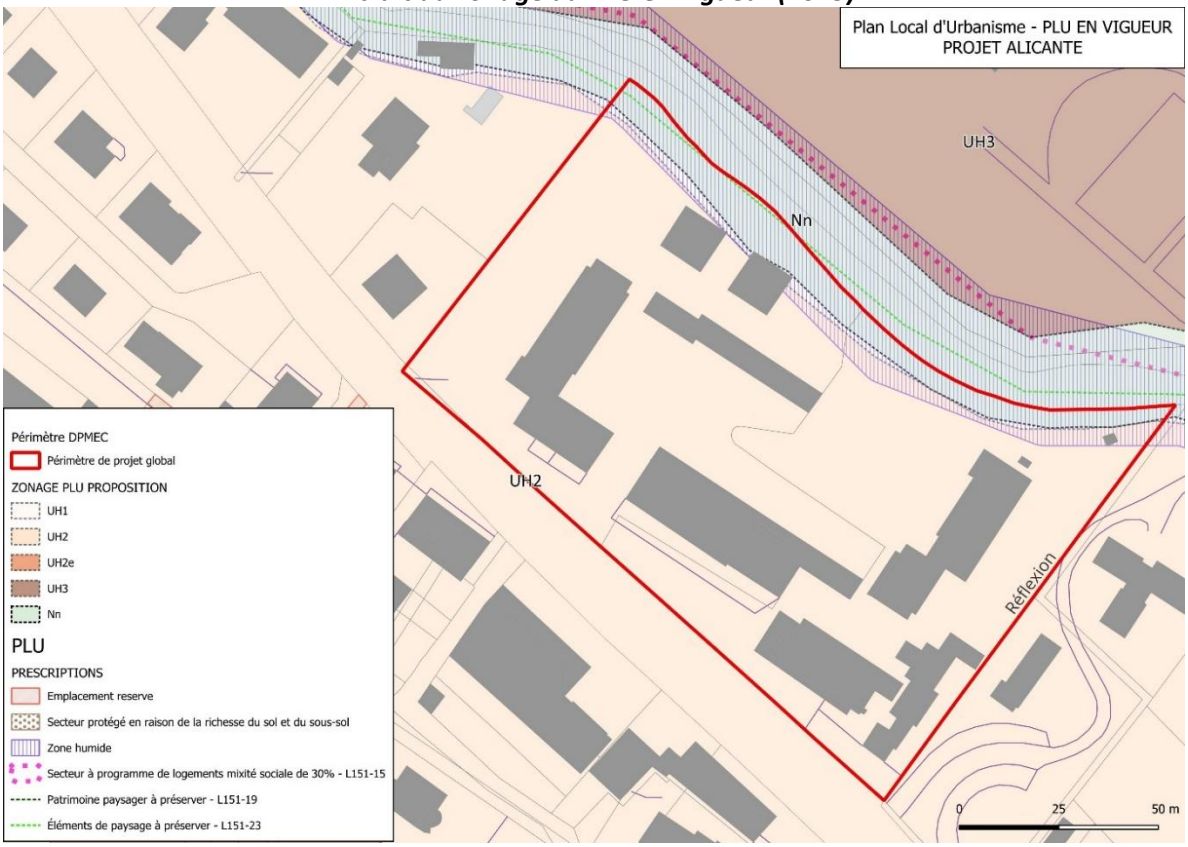
- une zone humide au nord : maintenue ;
- un périmètre de mixité sociale : maintenu.

Le périmètre n'est pas concerné par :

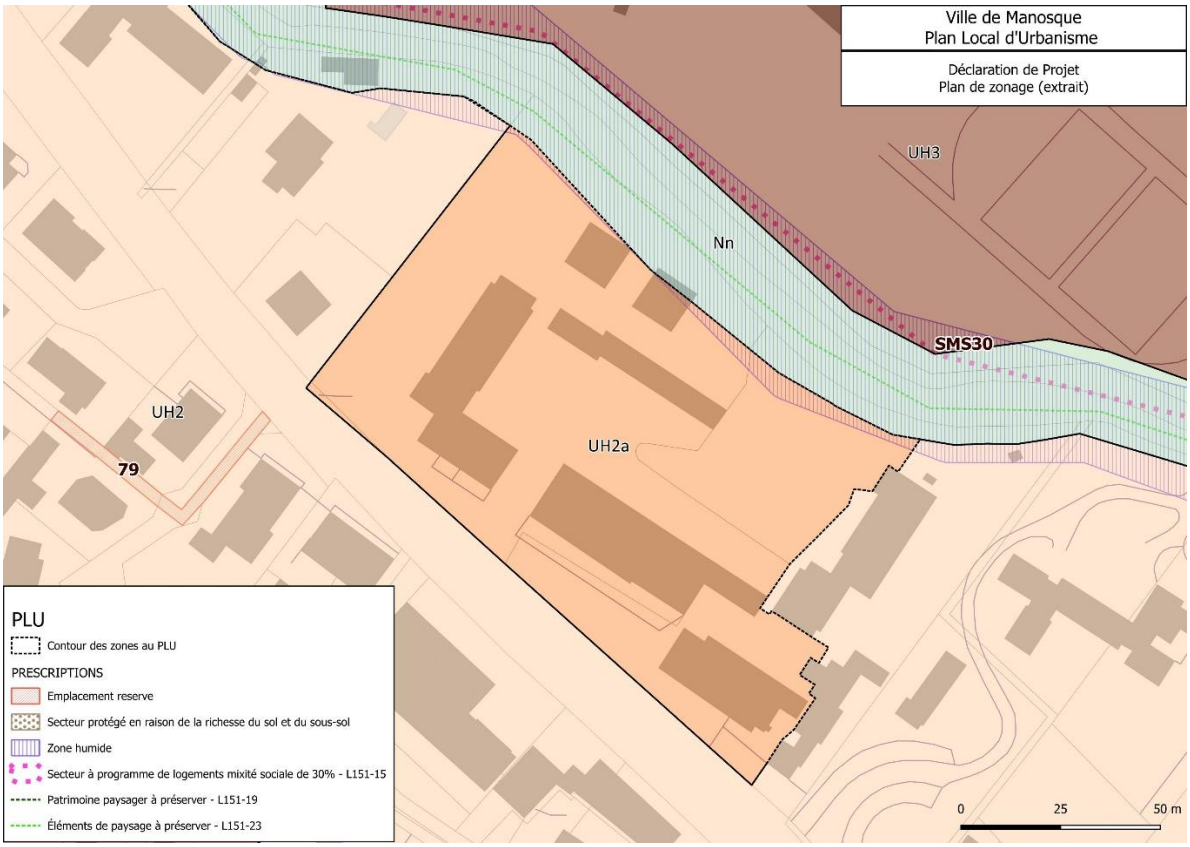
- une servitude d'utilité publique ;
- un emplacement réservé ;
- une prescription spéciale au titre de la protection du patrimoine ;
- la présence d'espaces Boisés Classés.

b) Les modifications apportées et l'évolution de surfaces

Extrait du zonage du PLU en vigueur (2025)



Proposition d'un nouveau zonage UH2a (DPMEC)



Les modifications du règlement

Suite à l'enquête publique, les modifications suivantes sont apportées dans le règlement écrit :

- l'article relatif au stationnement de la zone UH2a est complété, en apportant une précision sur l'appréciation des règles qui pourra être faite à l'échelle de l'ensemble de l'opération et du programme global, et non opération par opération.
- dans les dispositions générales concernant la règle d'implantation des constructions sur une même propriété, il est ajouté un paragraphe indiquant que la règle spécifique prévaut sur celle des dispositions générales. Ainsi en UH2a, l'implantation à 4 mètres minimum des constructions les unes par rapport aux autres s'applique, sans tenir compte de la hauteur des bâtiment (règle trop contraignante, comme indiqué dans la note de la commune en réponse à une question de la commissaire enquêtrice en date du 21/09/2026).

A noter que la règle concernant l'implantation par rapport aux limites séparatives n'a pas été modifié : dans l'avis de la DLVA, la contradiction relevée ne concerne pas la zone UH2a. Le paragraphe cité est en fait uniquement lié à la zone UH2. Cette précision est simplement apportée en en-tête du paragraphe.

a) Explication des choix retenus

Le règlement de la zone UH2 du PLU approuvé n'est pas compatible avec le projet.

Plusieurs articles du règlement sont ainsi modifiés concernant la qualité urbaine architecturale et paysagère :

- HAUTEURS
- ADAPTATION AU TERRAIN
- CLOTURES
- STATIONNEMENT
- ESPACES LIBRES D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Ces modifications permettent à la fois d'adapter les règles aux projets, mais également d'affiner certains points pour encadrer et optimiser la qualité paysagère et fonctionnelle du futur quartier.

b) Les modifications apportées

Les évolutions réglementaires sont ajoutées en rouge et/ou surlignées en jaune. Pour certains articles, seuls les paragraphes concernés par les modifications sont remis dans le tableau.

Dans les dispositions générales

Article règlement	PLU en vigueur / modifié	Justification
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ	Les constructions peuvent être implantées : • Soit contiguë entre elles ; • Soit de telle manière que la distance (D) de tout point d'une construction au point le plus proche de l'autre construction soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute (à l'égout ou à l'acrotère) à partir du terrain naturel ou excavé apparent (H/2), sans pouvoir être inférieur à 4 mètres (D= H/2). Ces règles ne s'appliquent pas aux piscines. Les règles de distance entre constructions implantées sur une même unité foncière fixées par les dispositions générales s'appliquent dans toutes les zones, sauf lorsque les dispositions propres à une zone prévoient une règle différente. Dans ce cas, la règle propre à la zone concernée prévaut.	La règle est complétée, permettant d'expliquer la hiérarchie des règles les unes par rapport aux autres. Ainsi, pour la zone UH2a, la distance indiquée « implantation minimum de 4 mètres » est celle qui prévaut. Il n'y a donc pas de référence à la hauteur de la construction, la règle H/2 ne s'appliquant pas dans cette nouvelle zone.

Dans la zone UH2

Le tableau ci-dessous reprend les articles du règlement de la zone UH2.

Pour les articles n'ayant pas évolué, ils sont simplement cités pour information.

<table>
<tr><th>Article règlement</th><th>PLU en vigueur / modifié</th><th>Justification</th></tr>
<tr><td>Destinations</td><td>
UH2
cf. chapitre « Les règles communes à toutes les zones »
Les règles particulières sont énoncées dans ce chapitre

Correspondant à l'extension dense du centre-ville à dominante de bâtiments collectifs.

Le sous-secteur UH2a correspond au projet de rénovation urbaine du site Alicante/Plantiers, inclus dans le périmètre de projet NPNRU, permettant la réalisation d'une opération mixte.

Le sous-secteur UH2e correspond au projet de revitalisation de l'esplanade François Mitterrand en accueillant des activités économiques, de restauration et de loisirs.

NB : Dans les secteurs concernés par la servitude d'utilité publique de l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine approuvé par décision du conseil municipal 20.01.05 du 30 janvier 2020, les dispositions du règlement de l'AVAP s'ajoutent à celles du règlement du PLU.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, AFFECTATIONS DES SOLS
AUTORISÉ – INTERDIT – AUTORISÉ SOUS CONDITION

Les règles particulières à la zone sont les suivantes :

Exploitation agricole, forestière ou carrière
<table>
<tr><th></th><th>UH2</th><th>UH2a</th><th>UH2e</th></tr>
<tr><td>Exploitation agricole</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td>Exploitation forestière</td><td colspan="3"></td></tr>
</table>
Habitation
<table>
<tr><th></th><th>UH2</th><th>UH2a</th><th>UH2e</th></tr>
<tr><td>Logement</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td>Hébergement</td><td colspan="3"></td></tr>
</table>
Commerce et activités de service
<table>
<tr><th></th><th>UH2</th><th>UH2a</th><th>UH2e</th></tr>
<tr><td>Artisanat et commerce de détail</td><td rowspan="2">Les constructions doivent être compatibles avec la vocation à dominante</td><td></td><td rowspan="2"></td></tr>
<tr><td>Restauration</td><td>Les constructions doivent être</td></tr>
<tr><td>Hébergement hôtelier et touristique</td><td>Sauf camping et stationnement de caravanes.</td><td></td><td>Sauf camping et stationnement de caravanes.</td></tr>
</table>
</td><td>La zone UH2a est intégrée dans le paragraphe introductif.

Une colonne UH2a est ajoutée dans le tableau pour les destinations et sous-destinations.

Les activités d'artisanat et de commerce de détails, ainsi que les hébergements hôteliers et touristiques sont interdits.

Pas de modification pour le reste</td></tr>
<tr><td colspan="3">Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</td></tr>
<tr><td>Hauteur</td><td>cf. chapitre « Les règles communes à toutes les zones »
<u>Les règles particulières à la zone sont les suivantes :</u>
• Pour les secteurs concernés par la servitude publique de l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine, se référer aux articles correspondants.
• Pour le sous-secteur UH2a, la hauteur maximale autorisée est de 19 mètres.
• Pour le sous-secteur UH2e, la hauteur maximale autorisée est de 17 mètres.
• Pour le secteur UH2 :
- La hauteur maximale autorisée est de 11 mètres.</td><td>La hauteur maximale autorisée est augmentée de 11 m à 19 m pour permettre la réalisation des opérations

La rédaction de ce paragraphe portait à confusion. Une précision est donc apportée, en spécifiant que les 2 derniers tirets s'appliquent à la seule zone UH2 (et non UH2a et UH2e). La règle n'est donc pas modifiée pour la zone UH2a.</td></tr>
</table>

	- La hauteur des parties de bâtiment implantées sur la limite séparative ne pourra excéder 4 mètres dans une bande d'une profondeur de 4 mètres.	
Implantation par rapport aux voies et emprises publiques	Article complété : Pour le secteur UH2a : Implantation à 4 mètres minimum depuis le boulevard Pompidou et implantation soit à 4 mètres, soit à l'alignement pour les autres voies existantes ou futures	Une distance minimale est imposée, avec une distinction entre le Bd Pompidou et les autres voies, afin de garantir un recul suffisant des constructions et permettre une meilleure intégration architecturale des façades. Etant précisé que pour les autres voies desservant la zone, l'implantation est autorisée soit à 4 mètres, soit à l'alignement.
Implantation par rapport aux limites séparatives	Article complété : Pour le secteur UH2a : Implantation minimum à 4m de la limite séparative	Une distance minimale est imposée, afin de garantir un recul suffisant par rapport aux immeubles et constructions à proximité, et limiter les nuisances liées à une trop grande proximité (ensoleillement, gêne visuelle, etc.)
Implantation sur une même propriété	Article complété : Pour le secteur UH2a : Implantation minimum à 4m les unes par rapport aux autres.	Une distance minimale est imposée, afin de garantir un espacement minimum entre les constructions et limiter les nuisances liées à une trop grande proximité (ensoleillement, gêne visuelle, etc.). A noter que cette règle est en complément de celle donnée dans les dispositions générales, à savoir au calcul D= H/2 sans être inférieure à 4 m. La notion de contiguïté n'est donc plus applicable en UH2a.

Emprise au sol	*Pas de modifications*	*Les projets sont compatibles avec les règles édictées.*
Caractéristiques architecturales	Paragraphe 1 complété : <u>Les règles particulières à la zone sont les suivantes :</u> Pour les secteurs concernés par la servitude publique de l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine, se référer aux articles correspondants. <u>Pour les autres :</u> **Aspect des constructions** Les volumes sont simples. En l'absence d'alignement des constructions par rapport aux voies dans l'environnement immédiat, les linéaires de façade supérieur ou égale à 20 mètres sont interdits. Les façades devront obligatoirement comporter des décrochés de 2 mètres minimum. **<u>Pour le secteur UH2a</u>** Prise en compte du terrain naturel L'implantation doit s'adapter à la configuration du terrain naturel, afin de limiter les exhaussements et affouillements. Les terrassements seront les plus réduits possibles : la construction (y compris les annexes) devra s'adapter à la configuration topographique du terrain. Le pétitionnaire profitera des irrégularités et des dénivelés pour asseoir les niveaux du bâti. Les murs en enrochements cyclopéens sont interdits.	Un paragraphe spécifique est ajouté, concernant la prise en compte du terrain naturel dans les aménagements. L'objectif est d'éviter au maximum les mouvements de terre liés aux terrassements, en essayant d'inscrire du mieux possible les constructions dans la topographie existante. Les murs cyclopéens sont interdits, pour des raisons d'insertion paysagère. *Pas de modifications pour le reste*
Caractéristiques architecturales	Paragraphe sur les **<u>couvertures</u>** complété : <u>Pour le secteur UH2e et UH2a :</u> Les toitures terrasses sont autorisées.	Dans la zone UH2a, les toitures terrasses sont autorisées.
Caractéristiques architecturales	Paragraphe sur le **<u>Traitement des façades</u>** complété : • En réhabilitation, les façades doivent être enduites à la chaux naturelle, aérienne ou hydraulique. • Pour le traitement des façades neuves, d'autres types de matériaux peuvent être utilisés, mais leur texture, leur modénature, leurs percements, leur couleur doivent	L'objectif est d'apporter une certaine souplesse pour la gamme chromatique des façades, compte tenu du caractère spécifique de l'opération : permettre une opération d'ensemble avec des architectures contemporaines qui peuvent nécessiter des

	résulter de l'observation des façades avoisinantes. En UH2a, des couleurs d'enduits différentes peuvent être proposées (sauf le blanc), à condition de présenter une homogénéité visuelle. Les balcons et saillies sont autorisées sous réserve d'une bonne insertion architecturale. • Une attention particulière doit être portée à l'impact des revêtements de façades réalisés en matériau contemporain. • Le blanc ne doit pas être employé hormis pour les décors de façade, chaînes d'angle, bandeaux, encadrements, etc. • Dans le cas d'abris de jardin (bois, maçonné...), leurs façades devront présenter la même couleur que l'habitation principale.	jeux de couleur. Néanmoins, l'ensemble devra présenter une homogénéité de traitement et offrir une bonne insertion architecturale et urbaine.
Caractéristiques architecturales	Paragraphe sur les **menuiseries** complété : Pour le secteur UH2e et UH2a : Non règlementé	Indication de la zone UH2a
Caractéristiques architecturales	Paragraphe sur les **clôtures** complété : Les règles particulières à la zone sont les suivantes : • Pour les secteurs concernés par la servitude publique de l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine, se référer aux articles correspondants. • Sur les voies et limites, la clôture peut être composée soit d'un grillage, d'un mur bahut de 1 mètre de haut maximum surmonté d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie de 1 mètre maximum, doublé d'une haie vive, soit d'un mur plein de 1.80 mètre maximum. Le long des voies courbes et à l'approche des carrefours, les clôtures ne doivent pas gêner la visibilité des usagers des voies. Pour le secteur UH2a : L'absence de clôtures est à privilégier, notamment sur l'Avenue Georges Pompidou. Les brise-vues ou panneaux occultants sont interdits notamment sur la voie publique. Dans le cas où une clôture serait édifiée : • Sur la voie publique : – Dans le cas d'un bâti à l'alignement : elle est implantée dans le prolongement de la façade et matérialise la limite entre l'espace privé et l'espace public.	Un paragraphe spécifique est ajouté pour la gestion des clôtures. Au regard des enjeux paysagers, mais également fonctionnels, une absence de clôtures est souhaitée, afin de ne pas segmenter les opérations et constructions au sein du quartier. L'objectif est d'assurer une transparence visuelle mais également fonctionnelle, qui permette aux piétons de circuler facilement notamment pour rejoindre le futur parc de la Drouille. Des règles complémentaires sont édictées pour favoriser la transparence hydraulique (meilleure gestion du

<table>
<tr>
<td></td>
<td>
– Dans le cas d'alignement des constructions en retrait et/ou en cas d'interruption du bâti, les clôtures sont toujours implantées en limite de l'emprise publique actuelle ou projetée (emplacement réservé) ;
• Le long des voies courbes et à l'approche des carrefours, les clôtures ne doivent pas gêner la visibilité des usagers des voies.
• les clôtures doivent être réalisées de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour le bon écoulement des eaux pluviales ni pour le passage de la petite faune ;
</td>
<td>ruissellement) et la prise en compte de la circulation de la petite faune (proximité avec le cours d'eau de la Drouille et sa biodiversité).</td>
</tr>
<tr>
<td>Stationnement</td>
<td>
Règles détaillées (tableau)

Les règles particulières aux zones UH2a et UH2e sont les suivantes :

<table>
<tr><th>Type de stationnement</th><th>Disposition réglementaire</th></tr>
<tr><td>Stationnement motorisé</td><td>1 place de stationnement en cas de création d'un seul logement.
Pour UH2a : 1,5 places par logement dans le cas d'opérations de 2 logements ou plus.
Pour les opérations de 10 logements minimum, 1 place de stationnement visiteur pour 5 logements.</td></tr>
<tr><td>Deux roues</td><td>Pour les opérations de 10 logements minimum, au moins une place de stationnement pour 5 logements.</td></tr>
<tr><td>Vélo</td><td>Pour les opérations de 10 logements minimum, au moins une place de stationnement pour 5 logements.</td></tr>
</table>

Dernier paragraphe du chapitre complété :

En UH2a
Sur une même unité foncière, au sein de constructions mixtes comportant des destinations d'« habitation », « bureaux » et « Équipements d'intérêt collectif et services publics», et en cas de mutualisation du stationnement, l'obligation de stationnement liée aux destinations de « bureaux » peut être réduite d'au maximum 30~~%.~~
</td>
<td>
La mention UH2a est ajoutée en en-tête du tableau des règles de stationnement, qui sont identiques à celles de la zone UH2e.

« UH2a et UH2e »

Une précision est donnée pour la zone UH2a concernant le stationnement pour du logement, afin de garantir un nombre suffisant de places pour cette opération importante (et éviter d'avoir du stationnement non maîtrisé sur les voies et emprises publiques ou privées).

Un paragraphe spécifique est ajouté à la fin du chapitre, pour permettre le foisonnement du stationnement (mutualisation des places), pour les activités de services et bureaux uniquement.

L'objectif est d'optimiser les parkings et surfaces nécessaires, soit pour diminuer l'imperméabilisation des sols en surface, soit pour mieux gérer le stationnement sous-terrain.
</td>
</tr>
</table>

	Les obligations de stationnement sont appréciées à l'échelle de l'ensemble de l'opération et de son programme global, et non lot par lot. *Pour les permis de construire portant sur les lots issus de l'opération, les obligations de stationnement seront appréciées au regard du bilan global de l'opération, en tenant compte des places déjà réalisées ou affectées aux constructions existantes ou autorisées.*	Il est également apporté une précision sur l'appréciation des règles qui pourra être faite à l'échelle de l'ensemble de l'opération et du programme global, et non opération par opération.
Espaces libres	Pour les secteurs UH2 et UH2a : Les espaces libres de toute construction doivent être traités, plantés et non imperméabilisés. Les talus des déblais et remblais doivent être plantés. Coefficient de pleine terre : les espaces libres conservés en pleine terre couvrent au minimum 20 % de la surface de l'unité foncière avec des essences locales. En cas d'opération d'ensemble, quelques soient les destinations des constructions, le coefficient de pleine terre de 20% s'applique au regard du projet global. *Uniquement en UH2* Il doit être aménagé 5m² d'aire de jeu pour les enfants par logement pour toute opération de 10 logements et plus. *Uniquement en UH2a* Des cheminements doux doivent être aménagés à l'intérieur de la zone, permettant à la fois de mailler les différentes opérations, et de desservir le parc paysager public de la Drouille.	Un paragraphe est ajouté pour la zone UH2a, concernant les cheminements doux : l'objectif est de faciliter les circulations piétonnes au sein du quartier, en garantissant un libre accès au parc de la Drouille par un maillage complet d'accès piétons. Par contre, l'aménagement d'aires de jeux n'est pas réglementé, compte-tenu du fait qu'il s'agit d'une opération d'ensemble, avec des aménagements d'aires de jeux à prévoir à l'échelle du futur quartier, et non pour chaque construction.
Desserte et voirie	*Pas de modifications*	*Les projets sont compatibles avec les règles édictées.*
Réseaux	*Pas de modifications*	*Les projets sont compatibles avec les règles édictées.*

Compatibilité des modifications avec le PADD du PLU et avec les normes supra-communales, et incidences sur l'environnement

a) La compatibilité avec le PLU en vigueur

Comme indiqué précédemment, le projet de renouvellement urbain de la copropriété l'Alicante s'inscrit dans le cadre du projet de renouvellement urbain « Arc Serrets Plantiers Aliziers ».

Les évolutions sont compatibles avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) de la vile de Manosque car elles participent à la résidentialisation des ensembles d'habitat social anciens en agissant pour la présence de l'emploi et des services, la qualité des espaces communs et le renforcement des équipements publics.

Le projet répond aux orientations du PADD, et plus précisément à plusieurs axes et objectifs fixés :

Orientation PADD	Réponses du projet Alicante / DPMEC	Compatibilité
Axe 1 : Renforcer Manosque en tant que ville-centre, pôle d'équilibre pour l'ensemble du territoire de DLVA		
1B/ Produire des logements en quantité et qualité suffisante pour soutenir la croissance démographique d'une ville-centre d'agglomération et répondre aux besoins	• Le projet va permettre la création de 85 logements • Le projet favoriser la mixité sociale • Le projet étant du renouvellement urbain, il ne génère aucune nouvelle consommation foncière et permet de produire du logement dans l'enveloppe urbaine. Il permet au contraire de désimperméabiliser une partie du site	**Compatible**
1C/ Développer un niveau d'équipements et services publics qui rayonnent à l'échelle de la ville et de l'agglomération	• Le projet permet de créer des équipements publics qui vont rayonner au-delà du quartier (médiathèque, salle polyvalente, CCAS), et participer à renforcer l'offre culturelle, sociale globale de Manosque • L'aménagement du Parc de la Drouille va permettre de créer un poumon vert de qualité ouvert à tous	**Compatible**
Axe 2 – Affirmer une stratégie urbaine tournée vers le réinvestissement du centre-ville		
2A/ Mettre en place une armature de déplacements comme préalable à une stratégie urbaine de réinvestissement urbain	• La création de cheminements pour relier ce quartier au centre va permettre d'assurer un maillage de liaisons douces et de raccrocher le quartier à la ville	**Compatible**
2B/ Reconquérir un centre-ville en perte d'attractivité	• Le projet s'inscrit dans le projet de renouvellement urbain NPNRU, dans la convention cadre Action Cœur de Ville • L'objectif est de requalifier un secteur présentant des copropriétés en difficulté	**Compatible**
2C/ Densifier le centre-ville et les espaces urbanisés et calibrer des	• L'opération est située dans l'arc sud « Arc Serrets Plantiers Aliziers », permettant de redynamiser un quartier	**Compatible**

extensions urbaines qui accompagnent cet objectif premier.	résidentiel proche du centre, et le rendre plus attractif par une opération de renouvellement urbain de grande ampleur • Le projet fait l'objet d'une labellisation QDM	
Axe 3 - Valoriser Manosque en tant que porte d'entrées de territoires remarquables : Durance, Luberon et Verdon		
3B/ Valoriser les continuités écologiques	• Maintien de la zone Nn • Maintien de la zone humide (Ravin de Drouille) • Désimperméabilisassions d'une partie du site • Valorisation de la nature en ville, avec l'aménagement des berges de la Drouille • Une note écologique a été réalisée (2023 / 2024)	**Compatible**
3C/Prévenir les risques, les nuisances et protéger les ressources	• Etude hydraulique réalisée • Des mesures ont été prises pour limiter la pollution, notamment en phase chantier (risque d'amiante dans les bâtiments qui seront démolis)	**Compatible** *sous réserve de l'application de toutes les mesures en phase chantier*
3D/ Valoriser les paysages naturels, agricoles et urbains	• Création du **Parc de la Drouille** et gestion des eaux pluviales sur site avec des aménagements paysagers.	**Compatible**

b) La compatibilité avec le SCoT en vigueur

Le SCoT de Durance Luberon Verdon Agglomération (DLVA) approuvé le 9 juillet 2018.

Il établit une armature urbaine hiérarchisée : **Manosque est désignée "pôle principal"** devant concentrer le développement urbain, les services et les équipements structurants

Orientation SCoT	Réponses du projet Alicante / DPMEC	Compatibilité
Maîtrise de la consommation foncière et équilibre des espace		
Principe d'équilibre et sobriété foncière (P1, P27) *: maîtriser la consommation d'espaces naturels/agricoles.* *Le SCoT fixe un objectif de réduction de la consommation d'espaces naturels, en privilégiant* ***densification, renouvellement et optimisation du bâti existant***	• Opération de renouvellement urbain sans extension de l'enveloppe bâtie, sur un site entièrement artificialisé ; désimperméabilisation partielle et maintien des zones humides	**Compatible**
Priorité au réinvestissement urbain (Prescriptions P23 à P25)	• Le projet démolit et reconstruit la copropriété dégradée Alicante dans le cadre du NPNRU / ACV ; il constitue un	**Compatible**

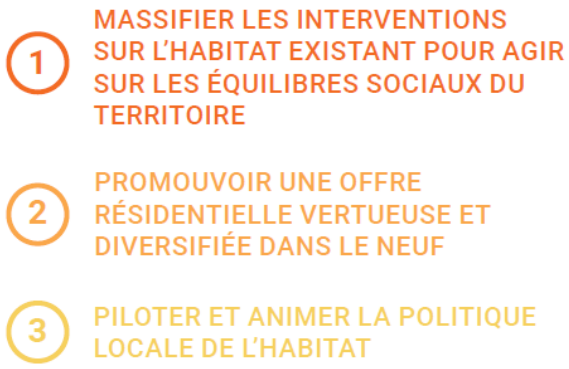
	exemple de densification qualitative du tissu urbain existant.	
Mixité sociale et équilibre de l'habitat		
Le SCoT (P39) prescrit une part significative de logements aidés (30 % dans la production neuve) et encourage la création de logements sociaux ***dans les centres anciens et les copropriétés dégradées***	• Programme de 50 % de logements sociaux, relogement des habitants sur place, diversification des statuts d'occupation.	**Compatible**
Qualité urbaine		
Cohérence urbanisation / mobilités (P40) : renforcer les continuités piétonnes et cyclables, desserte en transports.	• Le projet crée des **liaisons douces vers le centre-ville**, renforce la trame urbaine existante, et favorise la mobilité décarbonée.	**Compatible**
Qualité environnementale et paysage : maintien des continuités écologiques et trame verte/bleue.	• Création du **Parc de la Drouille**, valorisation du corridor écologique de la Durance et gestion des eaux pluviales sur site.	**Compatible**

Le projet met concrètement en œuvre les prescriptions P23 à P25 et P39 du DOO du SCoT avec une opération favorisant la sobriété foncière, la mixité, etc.

c) La compatibilité avec le PLH en vigueur

Le PLH 2022-2027de la DLVA a été adopté en Conseil Communautaire le 28 février 2023.

Le PLH fixe 3 orientations :



Le projet répond à une grande partie des objectifs du PLH, déclinés de façon synthétique dans le tableau ci-dessous.

Orientation PLH DLVA 2022-2027	Réponses du projet Alicante / DPMEC	Compatibilité
ORIENTATION 1 **Massifier l'action sur l'habitat existant** *Action 1. Lutter contre la vacance et l'habitat indigne pour revitaliser les centralités* *Action 4. Favoriser l'organisation et la rénovation des copropriétés manosquines (POPAC)*	• Le secteur « Arc Sud » (Serrets-Plantiers-Aliziers) et la copropriété Alicante sont identifiés comme copropriétés en difficulté, intégrées au NPNRU : la démolition de l'Alicante est prévue. • Le PLH vise précisément la requalification des copropriétés manosquines (Action 4 : POPAC/OPAH-RU) avec objectifs chiffrés et calendrier 2022-2027. Le projet met en œuvre ces leviers (démolition/reconstruction, relogement piloté par DLVAgglo).	**Compatible**
Revitalisation des centres anciens / Action Cœur de Ville ; recentrer le développement dans les tissus urbanisés, prioriser densification et renouvellement *OPAH-RU de Manosque et le programme Action Cœur de Ville comme cadres d'intervention majeurs pour l'habitat.*	• Le PLH Le projet Alicante/Plantiers s'inscrit dans cette stratégie (NPNRU + ACV), en densification sur site bâti, avec équipements publics renforçant l'attractivité et les services.	**Compatible**
Action 7. Mettre en oeuvre la stratégie foncière pour lutter contre l'étalement urbain et favoriser les projets innovants	• Le projet est porté par l'EPF PACA à travers une convention d'intervention	**Compatible**

	• Le projet étant entièrement en renouvellement urbain, la consommation foncière est nulle • Le projet permet de désimperméabiliser une partie du foncier	
ORIENTATION 2 **Promouvoir une offre résidentielle vertueuse et diversifiée dans le neuf** *Action 6. Poursuivre le développement d'une offre locative sociale au sein des communes SRU* *Objectifs de rattrapage et de mixité sociale à l'échelle de l'agglo, avec mobilisation d'Action Logement et des bailleurs*	• L'opération produit des logements neufs (typologies T1–T4, prix accessibles), et inclut une part sociale (dérogation accordée par l'Etat pour quelques logements) et s'articule avec la stratégie patrimoniale d'H2P.	**Compatible**
Accessibilité, mobilités douces, qualité urbaine et environnementale	• Le projet crée des cheminements piétons/cyclables, un maillage doux vers le centre, des espaces verts et des dispositifs d'infiltration des eaux (prise en compte du PPRI local et désimperméabilisation) • Il vise une labellisation QDM	**Compatible**
Services et équipements publics de proximité *Amélioration du cadre de vie et accès aux services publics à prioriser dans les centralités*	• L'opération intègre la création d'équipements : CCAS, CMS, annexe de médiathèque, salle polyvalente et un hôtel d'entreprises (emplois/activité)	**Compatible**

Le projet **met en œuvre les axes opérationnels du PLH sur Manosque** : traitement d'une copropriété dégradée inscrite au NPNRU, requalification lourde en site urbanisé, production de logements (dont une part sociale), et renforcement de l'offre de services publics en centralité.

Il respecte la logique d'armature et de densification rappelées par le PLH (compatibilité SCoT) et contribue à la sobriété foncière par le renouvellement d'un îlot existant.

d) Compatibilité avec le SRADDET PACA approuvé le 15 octobre 2019 et modifié en 2025

SRADDET 2025 (approuvé le 3 juillet 2025) fixe des objectifs régionaux : sobriété foncière, densification urbaine, rénovation énergétique, préservation des continuités écologiques et mixité sociale.

SRADDET 2025	Réponses du projet Alicante / DPMEC	Compatibilité
Sobriété foncière (Objectif 47) *Réduire la consommation d'espaces naturels et agricoles ; privilégier le renouvellement urbain*	• Projet 100 % en renouvellement urbain, sans extension ; désimperméabilisation de sols artificialisé	**Compatible**
Renouvellement urbain & densification *Densifier autour des centralités et transports ; revitaliser les quartiers dégradés*	• Requalification d'un quartier dégradé du centre-sud (NPNRU, Action Cœur de Ville) • Création d'un maillage doux reliant au centre	**Compatible**
Transition énergétique / écologique *Encourager l'écoconception et la performance énergétique*	• Label « Quartier Durable Méditerranéen » • Amélioration énergétique du bâti • Maintien de zones naturelles et humides	**Compatible**
Préservation des continuités écologiques continuités écologiques *Appliquer la séquence "éviter, réduire, compenser" ; protéger réservoirs et corridors*	• Maintien de la zone Nn et de la zone humide • Valorisation des berges de la Drouille • Etude écologique préalable	**Compatible**
Mobilités durables *Articuler urbanisme et mobilité, favoriser les liaisons douces*	• Création de cheminements piétons/cyclables connectés au centre-ville	**Compatible**
Mixité sociale et emploi local *Soutenir le logement abordable et les services publics dans les centralités*	• 50 % de logements sociaux • Création d'équipements de proximité à rayonnement communautaire	**Compatible**

Le projet de renouvellement urbain Alicante / Plantiers, et donc le projet de DPMEC du PLU de Manosque, est pleinement compatible avec le SRADDET Provence-Alpes-Côte d'Azur 2025.

Il illustre une application locale exemplaire des principes régionaux de sobriété foncière, de renouvellement urbain, de transition énergétique et de cohésion sociale.

Les quelques réserves relèvent de la mise en œuvre opérationnelle (suivi environnemental, chantier), sans remettre en cause la cohérence de fond.