

Alpes-de-Haute-Provence
Commune de FORCALQUIER

— PLAN LOCAL D'URBANISME —

Révision du PLU

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET
DE DÉVELOPPEMENT DURABLES
PADD

2



Révision du Plan Local d'Urbanisme prescrite par Délibération du Conseil Municipal du 25 février 2016

Projet arrêté par Délibération du Conseil Municipal du 15 novembre 2018

LE MAIRE

Gérard AVRIL

APPROBATION :

Vu, pour être annexé à la Délibération du Conseil Municipal approuvant le document en date du 11 juillet 2019

LE MAIRE

Gérard AVRIL

23 octobre 2007	Approbation
05 octobre 2010	Première modification
07 février 2012	Première modification simplifiée
11 février 2013	Deuxième modification simplifiée
Juillet 2019	FORPL3 - APPROBATION DE PROJET

Préambule

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables sur le territoire de FORCALQUIER a été élaboré dans la continuité des PADD des PLU approuvés en 2007 et 2013. Ce projet est discuté, amendé, précisé, dans le cadre de la présente révision, au cours de réunions en commission d'urbanisme, de réunions thématiques associant des personnes-ressources et de réunions publiques, ouvrant le débat.

Le document comprend :

- une partie écrite
- une partie graphique avec des schémas à plusieurs échelles

Dans le dossier du PLU les orientations générales sont complétées, pour les grands secteurs urbanisés ou à urbaniser, par les orientations d'aménagement et de programmation qui précisent l'organisation des espaces publics principaux et les grandes caractéristiques des quartiers existants et des extensions de l'urbanisation, les formes urbaines, densités et typologies d'habitat ainsi qu'une hypothèse de leur phasage.

Le PADD, jusqu'à la constitution et à l'arrêt du dossier de PLU, résulte d'un processus itératif ; il évolue en fonction des débats des élus, des remarques et avis suscités tout au long de la concertation, et des ajustements nécessaires des objectifs généraux qu'il énonce lors de la définition de plus en plus précise des orientations d'aménagement et de programmation, des grands tracés du zonage et de la rédaction du règlement.



Article L.151-5 du code de l'urbanisme

"Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles."

A . LE PROJET DE TERRITOIRE

- A1. Identité et dynamique du territoire communal
Vers un Projet d'Aménagement et de Développement Durables
- Identité
 - Enjeux
 - Objectifs
- A2. Les orientations générales pour un projet de ville et de territoire
- Situation et constats
 - Objectifs généraux pour le développement

B . LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES SUR LES ESPACES NATURELS ET LA PLAINE

- B1. Le territoire nord : les espaces naturels
- Reconnaissance et protection des espaces sensibles : les limites
 - Protection des espaces sensibles : une occupation adaptée
 - Présence touristique
- B2. Le territoire sud : la plaine
- Reconnaissance et entretien des milieux et espaces naturels sensibles et reconnaissance du fort potentiel économique de l'activité agricole
 - Occupations et activités autres qu'agricoles : habitat, loisirs et tourisme
 - Occupations et activités autres qu'agricoles : la zone d'activités de la plaine des Chalus

C . LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES SUR LA VILLE ET SES EXTENSIONS

- C1. La ville
- Centralité et équipements, image et patrimoine, accessibilité et fréquentation
 - Equilibre et répartition des fonctions
 - Développement résidentiel dans le site et ses abords
- C2. Les extensions de l'urbanisation
- L'échelle du développement
 - Le sens du développement
 - L'organisation du développement

A . LE PROJET DE TERRITOIRE

A1. Identité et dynamique du territoire communal Vers un Projet d'Aménagement et de Développement Durables

■ Identité

La commune de FORCALQUIER abrite une population estimée à 5078 habitants en 2018. Le territoire communal couvre 4276 hectares.

La ville doit son rôle actuel à son site, lieu de passages et d'échanges historique qui a suscité habitat, activités et services sur environ 200 hectares. Elle est installée entre deux unités naturelles, d'étendues à peu près équivalentes, qui se partagent le territoire communal de part et d'autre d'une ligne nord-est, sud-ouest :

- Les espaces naturels, au nord, en landes et boisements sur environ 2200 hectares.
- La plaine, au sud, en majorité agricole sur une superficie de près de 1800 hectares, et qui comprend une aire d'activités pour les commerces, artisanats, petites industries et services sortis de la ville, sur 15 hectares.

L'identité de la commune s'articule autour de deux caractéristiques émergeant de ces constats :

- **L'équilibre du territoire** qui tient à la répartition des espaces de nature autour du site de la ville, répartition qui transgresse les limites communales.
- Une ville qui poursuit une **logique spatiale de développement** selon un arc de croissance Sud-Ouest / Nord-Est lié à l'installation originelle, puis aux extensions successives sur les reliefs en respectant les coupures des ravins. Son développement tient à son rôle de ville-centre par rapport à une aire d'influence qui s'étend au-delà des limites communales.

■ Enjeux

Les enjeux du développement raisonné de FORCALQUIER tiennent à ces deux caractéristiques.

- **L'affirmation et le maintien d'une répartition équilibrée des espaces**
Poursuite du développement cohérent et ajusté des trois entités qui concourent à l'identité de la commune : espaces naturels, agricoles et ville.
Préservation des sites et paysages, des pratiques, occupations et activités liés à chacune des entités.
- **La dynamique de la ville dans sa logique de centralité et de développement**
Préservation, mise en valeur et actualisation des éléments identitaires et structurants de cette centralité.
Dynamique de développement de l'agglomération, en tant que lieu de résidence, d'équipement et de services,
en cohérence avec son installation originelle et son développement historique,
en adéquation avec l'environnement socio-économique.

■ Objectifs

Dans son projet d'aménagement et de développement la commune précise, aux diverses échelles, les objectifs et les orientations générales qui donnent corps à ces enjeux, et qui vont porter :

- sur les espaces naturels du nord, et sur la plaine au sud,
- sur les lieux d'installations humaines denses, aménagés ou bâtis autour du site d'origine, et qui constituent la ville et ses extensions, respectant l'alternance reliefs-ravins.

A . LE PROJET DE TERRITOIRE

A2. Les orientations générales pour un projet de ville et de territoire

■ Situation et constats

● Reconnaissance des caractères identitaires des trois parties du territoire

- Dans les territoires nord, domaine de l'alternance reliefs-ravins, les parcours et les anciennes terrasses cultivées ont cédé la place aux boisements, landes et rochers ; les caractéristiques naturelles prédominent sur les poches agricoles qui subsistent dans l'élargissement des vallons.
- Dans les territoires sud, domaine de la plaine, l'agriculture domine sur de larges espaces plans et ouverts, ordonnant des étendues vallonnées ponctuées par quelques reliefs boisés.
- L'arc urbanisé se développe en croissant ; l'occupation bâtie progresse en éventail au nord-est et à l'ouest, rythmée par les interruptions des ravins, préservés, et par les avancées de la plaine qui perdurent et cernent la ville.

● Prospective

- La population communale a augmenté régulièrement entre 1968 et 2018 et gagné en moyenne **42 habitants par an, en construisant 34 logements par an**. La commune souhaite conserver cette progression. Sur cette base, la population de Forcalquier serait de 5498 habitants en 2028.

Compte tenu du taux d'occupation des logements, de l'évolution estimée du desserrement des ménages, et sous réserve d'une stabilisation du taux des résidences secondaires et d'un recul des logements vacants, l'effort de construction à l'horizon 2028 devra être de **303 logements supplémentaires, soit en moyenne 30 logements par an**.

- La consommation moyenne d'espace a été de 3,7 ha/an entre 1968 et 2012 et de 3,4 ha/an entre 2006 et 2012, pour le logement, les activités, etc... Dans la perspective d'une utilisation frugale du foncier, la commune mobilise notamment les capacités résiduelles des zones urbaines (dents creuses, divisions, renouvellement urbain et logements vacants).

La commune se donne pour objectif de contenir la consommation d'espace à moins de 25 ha entre 2018 et 2028, soit moins de 2,5 ha / an consommés en moyenne, ce qui représente une économie de foncier d'au moins 1,2 ha / an en moyenne, soit 12 ha économisés sur 10 ans.

■ Objectifs généraux pour le développement

La commune entend

favoriser le développement économique et touristique
poursuivre le développement de la couverture numérique en très haut débit

● Dans les espaces de nature

- reconnaître et entretenir les milieux naturels sensibles, contrôler et accompagner leur fréquentation
- favoriser, en l'encadrant, le séjour et la pratique touristique, orienter et prolonger la présence touristique

● En plaine

- reconnaître et accompagner le nouvel essor des activités agricoles
- reconnaître et préserver le milieu naturel
- contrôler et accompagner les occupations et activités compatibles avec le milieu et l'agriculture

● Pour la ville et ses extensions

- Promouvoir le renouvellement urbain, poursuivre et permettre la réhabilitation d'immeubles insalubres ou indignes, lutter contre la vacance des logements
- Pour la vieille ville, préciser et conforter son rôle et sa symbolique et favoriser son occupation
- Pour la ville entre les ravins du Viou et des Charmels
 - Encadrer les mutations des espaces centraux
 - Contrôler leur élargissement accompagnant le développement urbain.
- Pour la ville actuelle en devenir
 - Préciser et respecter le sens du développement, dans la définition des lieux d'extension
 - Intervenir dans l'organisation générale et la forme du développement, espaces publics, équipements, localisations, et typologies d'habitat, ...
 - Anticiper l'ampleur des extensions, décider de l'échelle et de la densité des nouveaux quartiers, et mettre en œuvre les moyens réglementaires correspondants à ces orientations.

B . LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES SUR LES ESPACES NATURELS ET LA PLAINE

B1. Le territoire nord : les espaces naturels

Au nord du territoire communal, reliefs boisés, landes et réseau de ravins laissent peu de place aux clairières agricoles, aux occupations et installations humaines, et rendent malcommodes et rares les communications.

■ Les limites

Ces espaces existent par leurs caractéristiques, mais aussi par l'affirmation de leurs limites, notamment avec l'urbanisation.

Les ravins constituent des ruptures naturelles : ravin des Mariaudis, ravin du Vioù, ravin des Charmels, etc., alors que la progression de l'urbanisation sur les plateaux entre les ravins fait débat.

- La commune reconnaît les limites franches de ce territoire et entend respecter sa logique d'aménagement : occupation des plateaux, inconstructibilité des ravins.

■ Une occupation adaptée

- Espace naturel : espace délaissé / espace entretenu

Les espaces naturels englobent des poches agricoles encore travaillées qui doivent être identifiées et préservées, sinon étendues.

Pour lutter contre la fermeture de ces espaces il est souhaitable de revenir à un entretien par les troupeaux.

L'AOC Banon suscite un besoin d'éleveurs de caprins, ce qui rejoint le souci d'entretien de la zone naturelle et de reconquête des espaces agricoles et pastoraux délaissés.

- La commune souhaite favoriser l'élevage des ovins et caprins, en adéquation avec ce milieu, pour sa revitalisation.

- Espace naturel : enjeux environnementaux, ressources et nuisances

Des reconnaissances et des mesures de protection particulières sont à considérer au regard : de l'état initial de l'environnement, du Schéma Régional de Cohérence Écologique, de la protection des ressources en eau, de la protection des sources et captages, de la mise en œuvre d'un schéma d'assainissement communal, de la prévention du risque incendie, de la préservation de ces espaces des nuisances éventuelles dues aux occupations et activités, de la présence en limite communale du ZSC de Vachères.

- La commune met en œuvre les actions et prescriptions nécessaires à la protection de l'environnement, des ressources naturelles, des paysages et à la prévention des risques et nuisances, et tout particulièrement des réservoirs de biodiversité ainsi que des continuités écologiques identifiées dans le cadre de la Trame Verte et Bleue sur l'ensemble de son territoire.

- Espace naturel : constructions existantes

Un recensement a été réalisé pour localiser, identifier le bâti existant, son état, ses affectations, sa desserte en équipement.

- La commune a arrêté la liste du bâti vacant et/ou menaçant ruine, à réinvestir ou à réhabiliter, en fonction de la localisation, de la valeur patrimoniale et de la desserte en équipement.

Le bassin du Vioù présente une relative concentration de constructions, surtout à partir des implantations de bâti traditionnel.

Dans le vallon du Beveron, on relève la présence d'exploitations agricoles et d'établissements d'élevage ainsi que de l'hébergement touristique.

- La commune s'est prononcée sur le maintien et le développement de ces constructions et installations au sein des espaces naturels, en fonction de diagnostics plus précis sur le niveau d'équipement et les problèmes d'environnement, de sécurité et de nuisances.
 - Elle veille à la conformité des installations sanitaires, à leur concordance avec le schéma directeur d'assainissement communal réalisé, le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) assurant le contrôle communautaire des assainissements non collectifs.
 - Elle a instauré des périmètres de protection des captages et forages suite à déclaration d'utilité publique en 2007.

■ Présence touristique

- Les «cabanons pointus»

- La commune souhaite constituer un chemin ou réseau des Cabanons Pointus, en lien avec les autres éléments importants de ce territoire, les Mourres et la Mère des Fontaines.

- Les Mourres

Les caractéristiques floristiques et faunistiques du site des Mourres ont justifié une ZNIEFF. Mais c'est à l'ambiance paysagère particulière des Rochers des Mourres que l'on doit sa fréquentation.

Après la réflexion sur la valorisation du site en tant qu'espace naturel sensible, une délimitation a été établie et la collectivité a acquis les terrains.

- La commune souhaite poursuivre la mise en valeur du site pour permettre une « Présentation des Mourres ».

- La «Mère des Fontaines»

C'est le lieu de captage de trois sources, aux Arnauds, qui se poursuit par une conduite édifiée vers la ville par les moines Cordeliers de 1495 à 1511. Le captage est sur un domaine privé.

- La commune souhaite identifier et protéger ce site, et l'intégrer dans le parcours paysager.

B . LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES SUR LES ESPACES NATURELS ET LA PLAINE

B2. Le territoire sud : la plaine

Ce territoire sud est un espace naturel alternant plaines, vallons et reliefs boisés. L'occupation traditionnelle agricole y est encore forte. De nouvelles installations voient le jour, accompagnées de nouvelles pratiques. Mais la plaine accueille aussi d'autres occupations et activités que l'agriculture :

- le bâti agricole vacant et les hameaux sont réhabilités, en grande partie occupés par des non-agriculteurs,
- en complémentarité ou à la place de l'activité agricole, les hébergements et les pratiques touristiques s'installent,
- la zone d'activités contenue dans la plaine des Chalus se développe.

■ Reconnaissance et entretien des milieux et espaces naturels sensibles, et reconnaissance du fort potentiel économique de l'activité agricole

● Les limites de la plaine et de l'urbanisation

Les facilités d'implantation, les mutations du bâti et la perte de valeur productive des terres agricoles expliquent la progression, qui peut se révéler désordonnée, de l'urbanisation vers la plaine.

A Forcalquier, les limites entre la ville et son territoire agricole ne relèvent pas d'une croissance régulière et concentrique du bâti, mais de la présence et du maintien des terres agricoles, sans apparition de friches, au plus près de la ville, pénétrant entre les quartiers.

- La commune affirme sa volonté de maintenir le lien entre la ville et son territoire agricole, décide l'inconstructibilité à l'est, des prés aux abords de Saint-Promasse, au sud, du vallon au pied de Saint-Pancrease, au sud-est, dans la plaine des Chalus.

● Les îlots boisés, vallons et ripisylves

Les reliefs boisés isolés structurent le territoire agricole : Bois de Pouvarel, Côte Fleurie, Fougères, etc. Deux cours d'eau principaux, le Viou et le Beveron créent vallons et ripisylves.

- La commune affirme le principe de la préservation des massifs boisés et des ripisylves présents dans la plaine ainsi que des éléments identifiés au titre de la Trame Verte et Bleue.

● Les terres et le bâti

Si les agriculteurs ne sont pas en manque de terre, un nombre plus restreint d'exploitants détient des surfaces qui ont tendance à s'accroître, d'où un manque relatif de terres pour les petits exploitants et des difficultés pour les nouvelles installations.

- La commune souhaite protéger les terres pour l'activité agricole :
 - les Iscles, le Plan des Aires, la plaine des Chalus et les piémonts de la Fare doivent conserver leur affectation prépondérante agricole ;
 - les extensions autour des Tourettes et des Escuyers doivent rester mesurées et ne sont admises que dans la mesure où les caractéristiques de ces deux hameaux sont conservées ;
 - la commune encadre l'implantation et la taille des constructions agricoles, tout en permettant de nouvelles installations.

■ Occupations et activités autres qu'agricoles : habitat, loisirs et tourisme

● L'évolution du bâti agricole vacant et du bâti ruiné

Un recensement a été dressé pour localiser, identifier le bâti existant, son état, ses affectations, sa desserte en équipement.

- La commune sur la base d'un recensement, a établi la liste du bâti vacant et/ou menaçant ruine, à réinvestir ou à réhabiliter, en fonction de la localisation, de la valeur patrimoniale et de la desserte en équipement.

● L'évolution touristique

Au sud-ouest de la commune se dessine une zone agro-touristique : le problème du raccordement des constructions à un réseau public d'eau potable n'est pas résolu ; la commune ne peut qu'accompagner favorablement ce développement sans s'engager actuellement pour une extension des réseaux dans les écarts ; aussi il est difficile d'envisager un développement des structures d'accueil.

- La commune reconnaît l'évolution touristique du secteur central des Iscles et sa compatibilité avec les activités agricoles.

■ Occupations et activités autres qu'agricoles : la zone d'activités de la plaine des Chalus

La zone d'activité des Chalus est une enclave, à ce jour maîtrisée, en zone agricole. Elle est notamment constituée d'une ZAC (Zone d'Aménagement Concerté), créée en 1983 et agrandie en 2014, ainsi que de terrains destinés aux activités. Elle représente une entité autonome, à distance de l'urbanisation, puisque les abords de la route départementale entre la ville et son rond-point d'accès restent préservés de toute implantation d'activités.

● L'image et fonctions, fonctionnement, extensions

- La zone d'activités mêle activités commerciales, tertiaires et artisanales, voire industrielles.
- La gestion de la zone d'activités est intercommunale. Son évolution, ses extensions et ses aménagements, dépendent à la fois de la communauté de communes et de la commune.
- La zone d'activités génère des nuisances environnementales qui sont prises en compte : gestion collective des déchets des différentes activités, traitement des eaux superficielles, gestion des eaux usées (convention de déversement), etc.

► La commune

- affirme sa volonté de contrôler le fonctionnement et l'image de la zone d'activités ;
- continue à améliorer les liaisons douces depuis les quartiers périphériques et le centre ville ;
- continue à accompagner l'installation de nouvelles entreprises génératrices d'emploi au sein de la zone des Chalus et de ses extensions ;
- ménage l'équilibre entre commerces du centre-ville et commerces en zone pour constituer une offre diversifiée et attractive répondant aux besoins de la population, en structurant son équipement commercial ;
- accompagne le développement du Très Haut Débit numérique (fibre optique FTTH) ;
- maintient les limites nord et ouest de la zone pour préserver l'équilibre et l'organisation de son territoire, sans franchissement de la RD 4100 ni de la RD 12 et sans implantations d'activités entre le rond-point de la RD 4100 et la Bonne Fontaine ;
- décide la préservation du caractère agricole jusqu'à une limite franche définie aux abords de la zone, ainsi que le respect des activités agro-touristiques de Bas-Chalus.

C . LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES SUR LA VILLE ET SES EXTENSIONS

C1. La ville

Au pied de la ville intra-muros, ancrage historique de la cité, la centralité diffuse à partir de la place du Bourguet. Pour la ville de Forcalquier d'aujourd'hui,

- le pôle de centralité est à l'étroit sur la seule place du Bourguet,
- le centre ancien doit conforter et retrouver occupations, fonctions et traitements correspondant à son rôle, et alors confirmer la position de ville centre.

L'ensemble du site compris entre le Vioù et les Charmels correspond à une organisation urbaine

- avec des lieux d'enjeux d'aménagement au plus près de la vieille ville :
Boulevard des Martyrs et boulevard Bouche,
- avec des lieux d'enjeux et de projet en pied de ville, d'est en ouest : la Louette, le Grand Jardin, la place de Verdun et le pied de Latourette, les Cordeliers et leurs abords.

■ Centralité et équipements, image et patrimoine, accessibilité et fréquentation

- Tous les actes sociaux de relation et d'échange s'organisaient et s'organisent autour du Bourguet. En terme de composition et de structure urbaine il n'y a et il ne peut y avoir qu'une seule centralité. Les rôles politique, religieux, culturel, social et commercial trouvent autour du Bourguet leur espace, leur bâti et leurs symboles.

► La commune souhaite

- renforcer l'image de Forcalquier en tant que pôle central pour les villages alentours, et en tant que pôle urbain de services et d'équipements publics et privés ;
- accompagner la centralité fonctionnelle et commerçante ;
- conforter l'image de la place du Bourguet, pièce maîtresse des espaces publics de la ville, et élargir son rôle aux espaces disponibles proches et naturellement accessibles ;
- mettre au service de ce rôle de centralité le foncier communal, public et privé, et son bâti : Place Martial Sicard, bâtiments de la Mairie, etc.. ;
- oriente le développement du Très Haut Débit numérique (fibre optique FTTH) vers les sites et équipements prioritaires.

- Le centre ville a une forte valeur patrimoniale que vient conforter une dimension à l'échelle du piéton, - cependant la voiture, bien que nécessaire, est omniprésente et nuit à la prédominance piétonne souhaitée, - les constructions et les objets d'art urbains remarquables pour leur valeur patrimoniale sont insuffisamment mis en valeur et protégés dans l'évolution de la ville.

► La commune

- veut minimiser la présence de la voiture dans le centre ancien en privilégiant des pôles de stationnement-relais et de proximité, y compris par des bornes de recharge électrique (auto, vélo) dans la cadre du PGD en cours d'exécution ;
- souhaite continuer à favoriser les axes de circulation piétons vers la citadelle et rendre les espaces plus attractifs par un maillage de parcours ;
- poursuit l'identification et la protection de son patrimoine ;
- poursuit une réflexion sur la traversée de la ville et sur l'accessibilité, en concertation avec les usagers ;
- poursuit ses actions en faveur d'une réappropriation du centre ancien par ses habitants et les séjournants ou visiteurs : requalification des espaces publics, traitement des délaissés, mise en valeur du bâti.

■ Equilibre et répartition des fonctions

- L'analyse de la structure urbaine propose un schéma de répartition de la ville :
 - une ville plus résidentielle à l'ouest, où le développement et l'évolution sont essentiellement d'initiative privée, avec incitation et accompagnement de la puissance publique,
 - une ville plus active à l'est, avec un potentiel de diversités de fonctions, où l'initiative publique est fondamentale pour l'organisation urbaine.

- La commune poursuit son investissement à l'est, aux Cordeliers où s'est installée, sur un foncier communal, l'université des senteurs et saveurs. Elle entend :
 - anticiper les opportunités d'aménagements dans l'ensemble du secteur des Cordeliers ;
 - maintenir la veille pour s'assurer une large maîtrise foncière et compléter les actions engagées pour des cheminements piétons vers le centre ville, des accès automobiles depuis la périphérie, des aires de stationnement de proximité.

- La commune est vigilante sur les projets qui avancent à l'ouest, au Grand Jardin ou autour de l'aménagement Place de Verdun. Tout en veillant à donner leur place aux opérateurs privés, elle entend :
 - maîtriser la distribution des espaces et la destination des constructions en fonction des besoins de la ville, de l'organisation des déplacements et de l'organisation et de l'ambiance urbaines recherchées ;
 - accompagner les opérations privées par des actions et opérations sur les abords et espaces publics.

- La commune profite de l'émergence du secteur de la place de Verdun comme nouveau pôle de services (commerces, Village Vert, Maison du Livre, CMS) pour localiser à proximité la halte routière

■ Développement résidentiel dans le site et ses abords

- La ville dans son site premier a vocation à être dense. Elle comporte de nombreux espaces isolés libres à la construction en son centre. Il existe aussi des opportunités de construction sur ses limites.

- La commune affirme que les terrains interstitiels des quartiers d'habitat ont généralement vocation à être construits pour de l'habitat et si besoin pour des services.
 - Elle instaure ponctuellement des emplacements réservés sur les lieux qui sont nécessaires au fonctionnement urbain ; qui correspondent à la protection, la mise en valeur ou à l'agrément d'un édifice, d'un site ou d'un parcours.
 - Elle décide d'une constructibilité contrôlée sur la Roche en limite de l'urbanisation existante dans la mesure où la perception de la ligne de crête n'est pas altérée dans les diverses vues depuis la ville

- La ville marque un arrêt aux ruptures fortes du relief ; ces coupures, qui reçoivent ou non des aménagements végétalisés urbains, constituent les liens qu'elle entretient avec son environnement naturel.

- La commune se prononce pour un respect des limites franches dues au relief et sur l'inconstructibilité des ravins :
 - pas de progression de l'urbanisation au-delà du chemin de la Roche vers le vallon des Arnauds ;
 - pas de construction dans le ravin des Charmels en continuité ou dans l'immédiat vis-à-vis du cimetière ; et dans l'abord de ce site classé, la commune demande une attention particulière lors des constructions et aménagements en covisibilité ;
 - inconstructibilité de la butte de la Citadelle au-delà des constructions existantes.

- Du sommet de la Bombardière au Plan des Aires, il n'est pas question d'ouvrir à la constructibilité, car l'envers de la ville participe des espaces naturels et agricoles. Mais il faut prendre en considération le début d'urbanisation de la Bombardière, et les zones constructibles existantes. Les reliefs, comme les replats de la Bombardière, de Chanterelle ou du Chasséou, constituent des sites d'agrément, mais sans lien avec l'organisation urbaine, et ils présentent un risque de diffusion des constructions rapidement incontrôlable. La rupture d'urbanisation existante respecte l'avancée de la plaine jusqu'à la Croix, entre Saint-Panrace et le Chasséou.

- La commune s'oppose à la constructibilité au pied de Saint-Jean, aux abords de Saint-Panrace et du Chasséou, en ligne de crête de la Bombardière. Les quelques implantations ponctuelles envisagées le sont dans des conditions très cadrées, incluant les groupes d'habitations existantes dans des limites strictes et des zonages spécifiques, pour préserver le caractère naturel dominant de ces sites, crêtes boisées, terrasses, prés, et pour s'assurer d'implantations cohérentes avec la topographie et l'environnement.

- Au pied de la ville, de la Louette à Saint-Promasse, les ravins d'une part, les prés d'autre part, viennent faire coupure au milieu des constructions et aménagements qui gagnent, rappelant la présence des espaces naturels et de la plaine au cœur de l'urbanisation.

- La commune décide d'une constructibilité limitée et contrôlée en pied de ville pour garder la trace des espaces naturels dans les aménagements urbains.

C . LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES SUR LA VILLE ET SES EXTENSIONS

C2. Les extensions de l'urbanisation

La couronne de première extension de la ville ancienne, entre les deux ravins du Vioù et des Charmels, s'est densifiée progressivement dans le quartier de la Roche et de Fontauris.

La ville s'est ensuite étendue :

- à l'ouest, la ville résidentielle confinée dans les limites topographiques et administratives, avance cependant jusqu'au relief de Mane,
- à l'est, les terrains en pied de relief s'urbanisent en pavillonnaire au-delà des équipements et au-delà du ravin des Charmels, jusqu'aux Chambarels en surplomb de la plaine qui pénètre dans la ville.

■ L'échelle du développement

● Evolution de la population et projection

• La population communale a augmenté régulièrement entre 1968 et 2018 et gagné en moyenne **42 habitants par an**, en construisant **34 logements par an**. La commune souhaite conserver cette progression. Sur cette base, la population de Forcalquier serait de 5498 habitants en 2028.

Compte tenu du taux d'occupation des logements, de l'évolution estimée du desserrement des ménages, et sous réserve d'une stabilisation du taux des résidences secondaires et d'un recul des logements vacants, l'effort de construction à l'horizon 2028 devra être de **303 logements supplémentaires, soit en moyenne 30 logements par an**.

• La consommation moyenne d'espace a été de 3,7 halan entre 1968 et 2012 et de 3,4 halan entre 2006 et 2012, pour le logement, les activités, etc... Dans la perspective d'une utilisation frugale du foncier, la commune mobilise notamment les capacités résiduelles des zones urbaines (dents creuses, divisions, renouvellement urbain et logements vacants).

La commune se donne pour objectif de consommation de l'espace moins de 2,5 halan en moyenne, ce qui représente une économie de foncier d'au moins 1,2 halan en moyenne, soit 12 ha sur 10 ans.

● L'offre en logements

▶ La commune décide, pour loger la population active de Forcalquier :

- de produire plus de logements et de proposer une offre différente de celle du marché avec des tailles intermédiaires (T2, T3, T4), en individuel groupé et comportant des extérieurs, en location, accession, conventionnés, accession sociale ;
- de positionner une offre spécifique «jeunes ménages», aujourd'hui peu présente sur le marché : qui propose des logements moins chers, qui maintient la production de logement social, qui cible la proximité des équipements scolaires (pour les ménages avec enfants).

▶ La commune se propose d'offrir des logements :

- dans les zones déjà urbanisées grâce aux « dents creuses » qui restent à occuper, aux possibilités de densification des parcelles bâties, au potentiel de « renouvellement urbain » (changement de destination et restructuration) de certains sites, aux logements vacants (et à la réhabilitation de l'existant), sous forme individuelle ou collective ;
- dans les zones d'extension sous forme :
 - de logements individuels (logements sociaux groupés et autres logements) dans des extensions urbaines nouvelles tirant parti des possibilités de financement des équipements en réseaux par les taxes applicables, et, plus ponctuellement, dans des extensions mineures et des remplissages de «dents creuses» des secteurs urbanisés périphériques ;
 - de logements collectifs (logements sociaux et autres logements) ;
- pour la population vieillissante en adaptant des logements existants.

- ▶ La commune oriente la production de logements aidés pour :
 - combler le déficit quantitatif d'habitat aidé sur son territoire en réservant une part au logement aidé sur la production totale d'habitat pour les prochaines années ;
 - apporter une offre qualitative d'habitat au moyen de deux actions majeures :
 - une mobilisation de foncier dédié à l'habitat aidé ;
 - une politique partenariale affirmée avec les opérateurs de l'habitat aidé.

- ▶ La commune propose d'expérimenter l'éco-exemplarité, sur un ou plusieurs sites choisis pour inciter au développement d'un habitat durable exemplaire, accompagné par la commune dans son élaboration (conception bioclimatique, démarche participative, concertation élargie, accompagnement pédagogique, label exigé de type "Bâtiment Durable Méditerranéen")

- ▶ La commune participe à la réflexion intercommunale sur la localisation d'une aire permanente d'accueil des gens du voyage, résultant de l'obligation légale de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000.

■ Le sens du développement

- ▶ La commune poursuit la logique de développement de la ville en croissant, induite par les caractéristiques topographiques et environnementales :
 - vers l'ouest, de l'autre côté du Vioù, en densifiant et complétant les groupements existants ;
 - vers l'est, au-delà du ravin des Charmels et des lotissements et équipements existants, en délimitant et en organisant les vastes espaces libres.

■ L'organisation du développement

- ▶ La commune reconnaît et affirme la coupure des ravins, non urbanisés, le Vioù, les Mariaudis, les Charmels, les Souillons, etc.
A l'exemple de la Roche, elle décide de limiter l'urbanisation aux plateaux, en l'arrêtant avant la ligne de crête, pour des raisons paysagères et pour des contraintes techniques de commodité d'accès et de desserte en eau potable.

▶ La commune à l'ouest :

- recherche une optimisation de l'occupation des plateaux urbanisés en utilisant la trame des voiries existantes élargies et complétées ;
- projette de compléter l'organisation existante qui focalise actuellement autour du rond-point de Beaudine et du centre commercial ;
- instaure ponctuellement des emplacements réservés pour compléter la trame de voiries et anticiper les besoins en équipements de quartier ;
- envisage un cheminement piétons-cycles vers Mane.

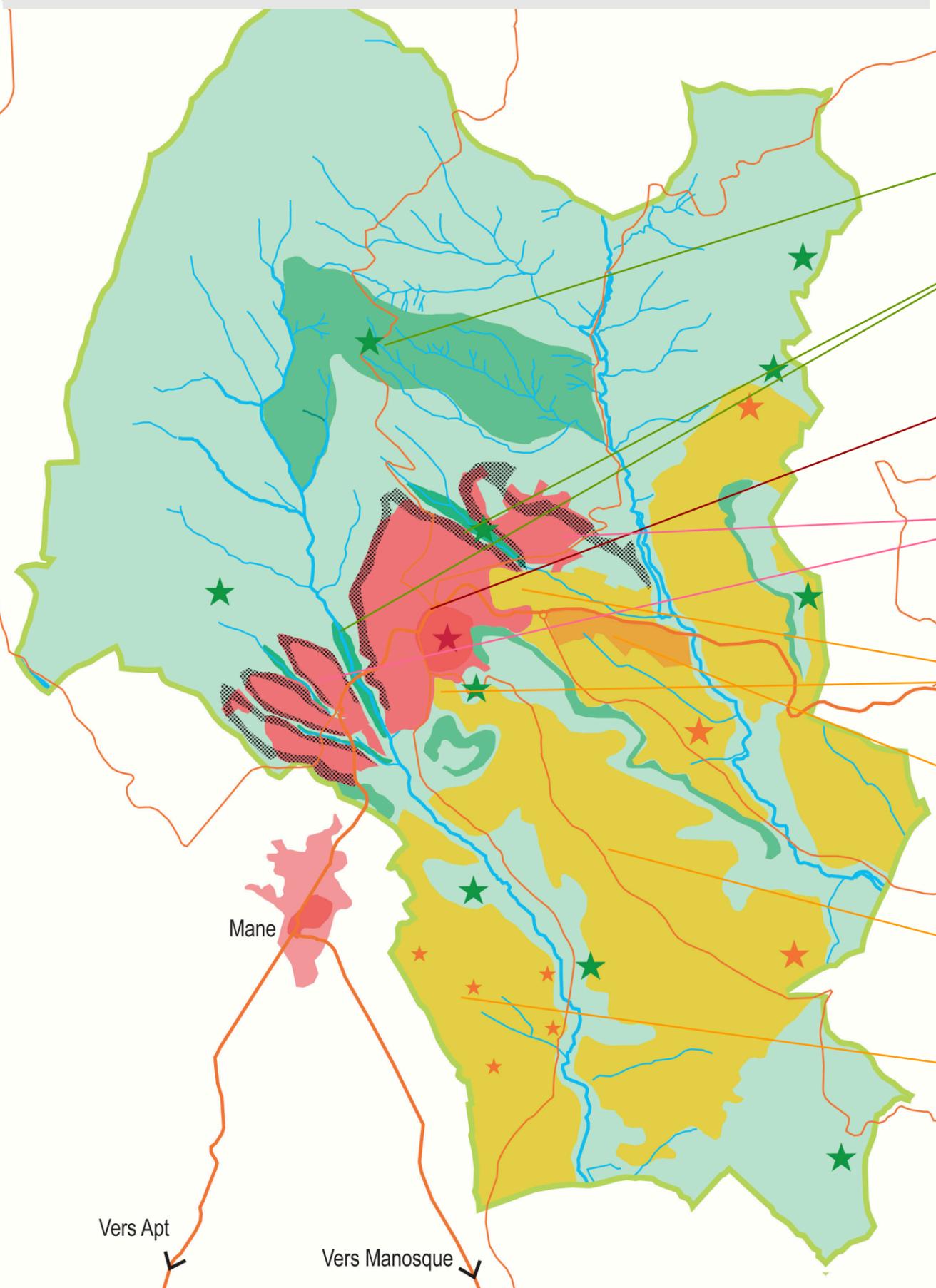
▶ La commune à l'est :

- recherche une optimisation de l'occupation des plateaux urbanisés en utilisant la trame des voiries existantes élargies et complétées et en les reliant à la ville ;
- pose une composition urbaine plus large, dans le cadre de son projet urbain à long terme :
 - qui amorce un nouveau quartier à Sainte-Catherine, en continuité de l'axe de composition de la route de Sigonce ;
 - qui amplifie et structure l'urbanisation résidentielle aux abords du chemin des Chambarels ;
- définit, avant l'ouverture à l'urbanisation, les conditions de desserte, le tracé des voiries principales et les caractéristiques des espaces publics, en utilisant et conjuguant les outils réglementaires et les procédures de participation au financement des équipements ;
- réserve des terrains pour anticiper les besoins en équipements du quartier, mais également au niveau communal et intercommunal pour compléter et actualiser les équipements existants.

▶ La commune adapte ses équipements à son développement :

- les capacités en eau potable : la commune se situe à cheval sur deux bassins classés en Zone de Répartition des Eaux, engageant une politique d'économie d'eau. La capacité de sa ressource est suffisante pour répondre aux besoins futurs ;
- les capacités résiduelles d'assainissement collectif sont suffisantes pour répondre aux besoins futurs ;
- les réseaux de transport d'énergie existants ne sont pas modifiés.

► CARTE DES PRINCIPALES ORIENTATIONS DU PADD 2018-2028



► La commune reconnaît les caractères identitaires des trois parties du territoire : les espaces de nature, la plaine, la ville et ses extensions

► La commune protège, reconnaît et entretient les espaces naturels sensibles : elle protège et met en valeur le site des Mourres, elle identifie et protège les éléments essentiels de son patrimoine.

► La commune affirme les limites franches des espaces naturels avec l'urbanisation : les ruptures naturelles des ravins sont inconstructibles.

► La commune précise et conforte le rôle central et la symbolique de la vieille ville, confirme le développement historique sur la butte nord de la citadelle ; contrôle l'élargissement de la centralité qui accompagne le développement urbain entre Viou et Charmels à partir du Bourguet ; respecte les limites fortes dues au relief, et les ruptures d'urbanisation.

► La commune poursuit la logique de développement de la ville en croissant :
 • vers l'ouest, de l'autre côté du Viou, en densifiant et complétant les groupements existants ;
 • vers l'est, au-delà du ravin des Charmels et des lotissements et équipements existants, en délimitant et en organisant les vastes espaces libres.

► La commune maintient le lien entre la ville et son territoire agricole : au nord, les prés aux abords de Saint-Promasse sont inconstructibles ; au sud, les pieds de Saint-Pancrace sont inconstructibles.

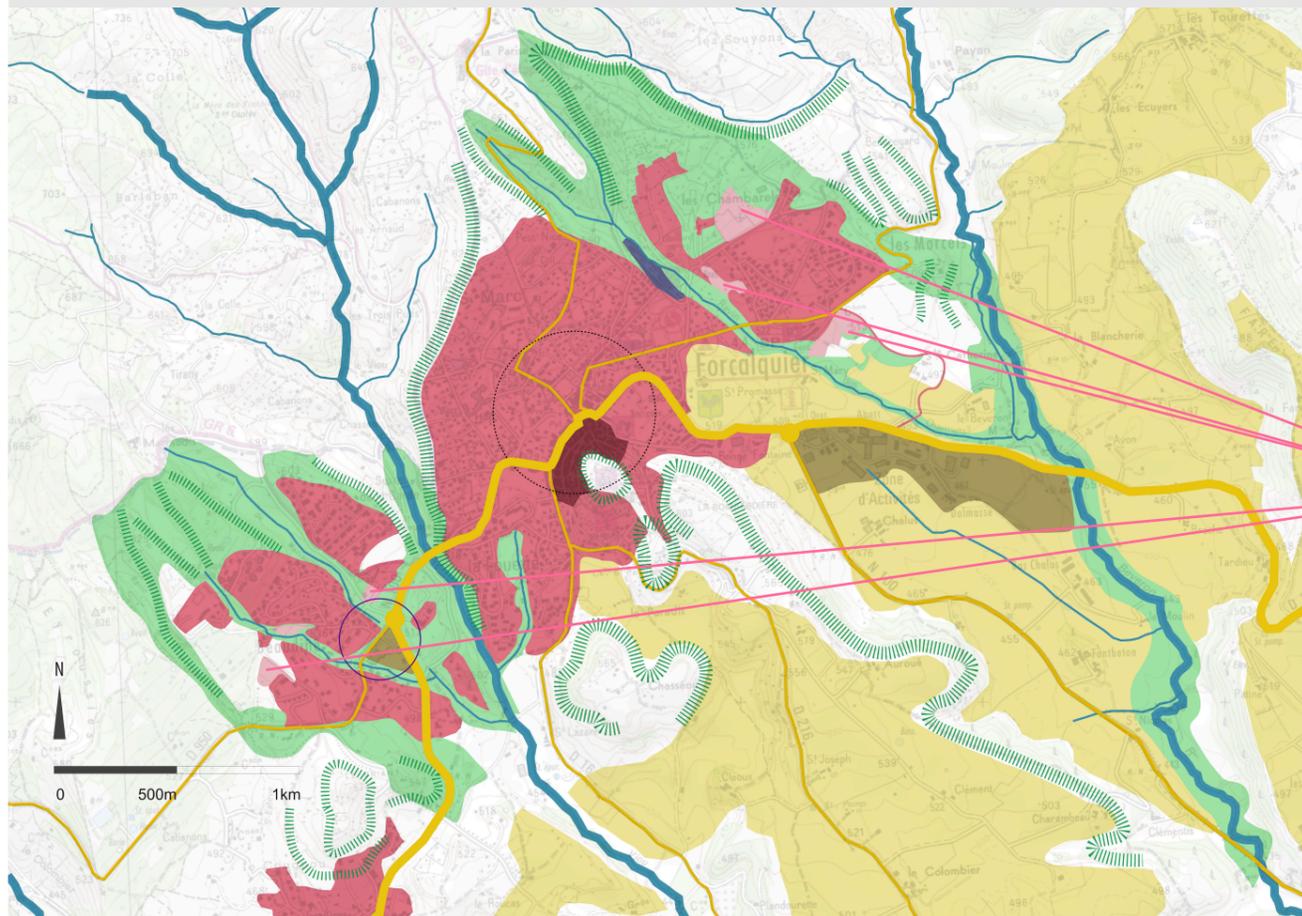
► La commune contrôle le fonctionnement et l'image de la zone d'activités, actuellement et dans ses extensions, sans remettre en question la vocation agricole de la plaine des Chalus.

► La commune protège les terres pour l'activité agricole, notamment le Plan des Aires et la plaine des Chalus.

► La commune reconnaît l'évolution touristique du secteur central des Iscles et sa compatibilité avec les activités agricoles.

► éléments naturels, paysagers ou architecturaux à protéger

► CARTE DES EXTENSIONS URBAINES À ÉCHÉANCE DU PLU : 2018-2028



► La commune reconnaît les caractères identitaires des trois parties du territoire :
les espaces de nature, la plaine, la ville et ses extensions

► La commune quantifie son développement dans la continuité des 50 dernières années :
• + 42 habitants supplémentaires par an
• un effort de construction induit de + 30 logements annuels
• une consommation d'espace réduite à moins de 2,5 ha / an

► La commune affirme les limites franches des espaces naturels avec l'urbanisation :
les ruptures naturelles des ravins sont inconstructibles.

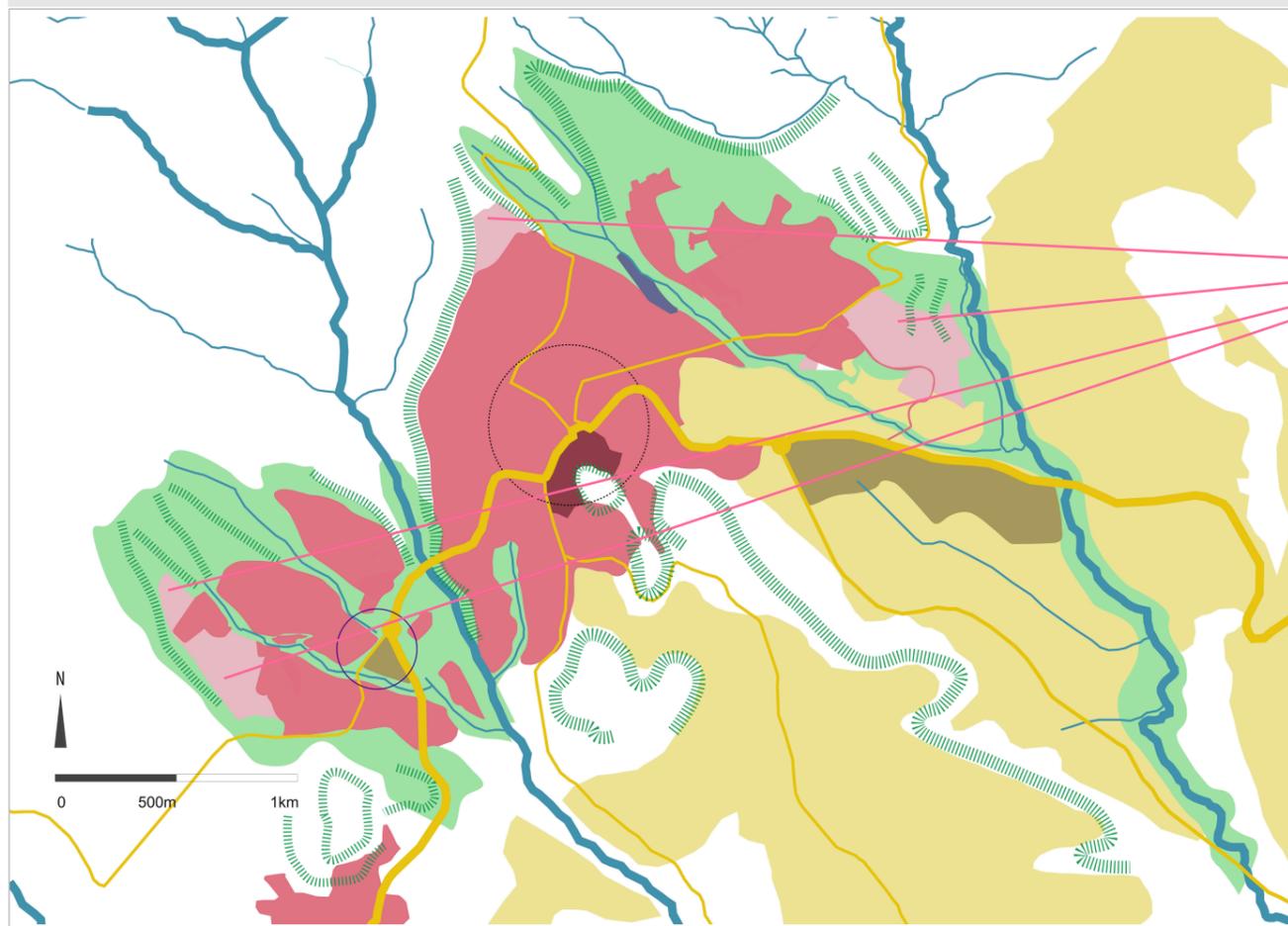
► La commune précise et conforte le rôle central et la symbolique de la vieille ville,
confirme le développement historique sur la butte nord de la citadelle ;
contrôle l'élargissement de la centralité qui accompagne le développement urbain
entre Viou et Charmels à partir du Bourguet ;
respecte les limites fortes dues au relief, et les ruptures d'urbanisation.

► La commune poursuit la logique de développement de la ville en croissant :
• vers l'ouest, de l'autre côté du Viou, en densifiant et complétant les groupements
existants ;
• vers l'est, au-delà du ravin des Charmels et des lotissements et équipements
existants, en délimitant et en organisant les vastes espaces libres.

► La commune maintient le lien entre la ville et son territoire agricole :
au nord, les prés aux abords de Saint-Promasse sont inconstructibles ;
au sud, les pieds de Saint-Panrace sont inconstructibles.

► La commune contrôle le fonctionnement et l'image de la zone d'activités,
actuellement et dans ses extensions, sans porter atteinte à la vocation agricole de la
plaine des Chalus.

► SCHÉMA DES EXTENSIONS URBAINES À LONG TERME : PROJET URBAIN 2048 hors PLU



► La commune poursuit la logique de développement de la ville en croissant :
• vers l'ouest, de l'autre côté du Viou, en densifiant et complétant les groupements
existants ;
• vers l'est, au-delà du ravin des Charmels et des lotissements et équipements
existants, en délimitant et en organisant les vastes espaces libres.

- Centre-ville ancien
- Quartiers résidentiels
- Urbanisation future
- Urbanisation activités/commerce
- Coupures naturelles
- Plaine
- éléments marquants du relief
- Cimetière
- Centre-ville : limite de 300 mètres
- Pôle d'accompagnement du développement à l'Ouest.