

Alpes-de-Haute-Provence
Commune de FORCALQUIER

— PLAN LOCAL D'URBANISME —

Révision du PLU

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT
ET DE PROGRAMMATION
NOTE

3.1

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

Beaudine

1 - Situation

Le site « Beaudine » correspond pour l'essentiel au plateau situé à l'extrémité ouest de la commune en limite de Mane, entre le ravin de Beaudine et celui du Sauvage ; il se termine au nord en éperon, et il est limité au sud par la RD 950.

A l'est, le site se trouve en continuité du lotissement « la Chêneraie », et il est déjà partiellement urbanisé, desservi par le chemin de la Bugade :

- dans sa moitié nord, par une partie des bâtiments du centre d'accueil spécialisé (CAS) ;
- dans sa moitié sud, par le lotissement résidentiel « les Jardins d'Ingrid », les constructions d'habitations à vocation touristique du « Clos Saint-Georges », et quelques habitations individuelles.

Les terrains non urbanisés sont occupés par des terres agricoles pour la plupart en friche, encore en culture au sud-est.

Un talweg traverse le site du nord au sud, prenant naissance au niveau de la ferme de la Beaudine, elle-même globalement en état d'origine et annoncée au nord-est depuis le chemin de la Bugade par des cabanons pointus.

L'orientation d'aménagement et de programmation recouvre la zone AU2 Beaudine Nord, elle concerne les zones limitrophes UC, UD et UT, ainsi que les zones de nature des ravins qui la bordent ou la traversent.

L'orientation d'aménagement et de programmation recouvre globalement les anciennes zones AU Beaudine du PLU approuvé en 2007, dont l'ouverture était soumise à une modification du PLU. Seule une partie de cette ancienne zone AU est destinée à être ouverte à l'urbanisation à l'échéance du présent PLU, c'est la zone AU2 Beaudine Nord. Les autres parties de cette ancienne zone AU sont classées en zone agricole ou naturelle, ces terrains sont néanmoins concernés par les orientations sur les extensions de l'urbanisation vers l'ouest à l'échéance du PADD. Les principes d'aménagement d'ensemble de l'OAP du site « Beaudine » prennent en compte ces orientations générales du projet de territoire.

2 - Principes d'aménagement d'ensemble

Bâti

Talwegs, voies et chemins ramènent à la ferme de Beaudine au centre du secteur : aussi, assez naturellement, l'urbanisation s'articule à l'arrière de cette construction.

Au nord-est de la ferme, un terrain est destiné à l'habitation avec une densité moyenne d'environ 22 logements à l'hectare. La commune attend sur ce site des typologies et des densités de bâti diversifiées avec des ensembles denses de maisons de ville, d'habitat intermédiaire ou des petits collectifs, complétés au sud-est par des îlots de maisons individuelles.

Au sud du site, les terrains sont à destination d'hébergement hôtelier et touristique, en continuité de la zone UT existante.

Voirie

Les principales voies d'accès sont, moyennant recalibrage, le chemin de Beaudine depuis la RD 950, et le chemin de la Bugade. En prolongement du chemin de la Bugade, la voie existante vers le CAS est recalibrée et se termine par un espace public.

La desserte des terrains au nord des terrains sportifs du CAS se fait depuis ce même espace public, par le flanc ouest en limite de pente. Pour ce micro-site, des aménagements techniques particuliers seront nécessaires pour amener le réseau AEP à la bonne pression jusqu'aux extrémités nord.

Paysage

La ferme se trouve située au départ de deux talwegs, dont le ravin de Beaudine, qui sont préservés avec leurs lits, leurs ripisylves et leurs abords.

Les caractéristiques patrimoniales de la ferme sont prises en compte et préservées, et ses abords sont conservés en espaces de nature et agricoles ; les cabanons pointus au nord-est de la ferme sont réhabilités, mis en valeur et intégrés dans les aménagements publics.

Les éléments localisés sur le schéma d'aménagement de la zone sont conservés, notamment les cabanons pointus, les murets en pierre sèche, les ensembles arborés et éléments végétaux isolés. Les constructions préservent le plus possible les végétaux et les espaces de nature existants, et les nouvelles plantations se font en harmonie.

3 - Estimations quantitatives

Surfaces

- Surface disponible en zone AU2 Beaudine Nord : 4 600 m²
- Surfaces urbanisables hors voirie/aménagements Beaudine Nord : 4 500 m²

Nombre de logements

- Beaudine Nord : 8 à 12 logements intermédiaires ou collectifs

Voirie / espaces publics / aménagements

- voirie existante principale à recalibrer : 760 ml
- voirie existante secondaire à recalibrer : 530 ml
- espaces publics à créer : environ 700 m²
- espaces verts à aménager : environ 5 000 m²

Equipements spécifiques

- mise en valeur des cabanons pointus

Serre de la Garde

1 - Situation

Le site « Serre de la Garde » s'étend à l'extrémité sud du plateau situé entre le plateau de Beaudine, à l'ouest de la commune, et dont il est séparé par le ravin de Beaudine, et le ravin du Viou à l'est.

Il est en continuité du lotissement du Serre de la Garde au nord ; au sud, il est arrêté par le déblai abrupt de la RD 4100.

Ce site est déjà partiellement urbanisé, desservi par le chemin des Mariaudis :

- dans sa frange est, en maisons individuelles récentes ;
- dans sa partie centrale, par une maison de maître, probablement début XXe, ainsi que ses dépendances.

Les terrains non urbanisés sont occupés par des anciens jardins qui devaient dépendre de la maison de maître, ainsi que par des pâturages et des friches, dont une partie inégalement boisée, ponctuée par un cabanon pointu.

Un chemin agricole, le chemin du Croupatas, permet aux piétons venant du lotissement de la Chêneraie et du lotissement du Serre de la Garde de se rendre en ville en coupant le site en diagonale ouest-est.

L'orientation d'aménagement et de programmation recouvre la zone AU1 Serre de la Garde, elle concerne la zone de nature du ravin des Mariaudis qui la borde.

2 - Principes d'aménagement d'ensemble

Bâti

Les terrains sont destinés à l'habitation avec une densité moyenne d'environ 15 logements à l'hectare. L'orientation principale au sud devra être privilégiée pour minimiser la consommation d'énergie primaire.

Voirie

Les voies d'accès existantes sont utilisées, moyennant recalibrage, empruntant essentiellement le tracé du chemin d'accès à la maison de maître depuis le chemin des Mariaudis.

Le chemin du Croupatas conserve sa fonction piétonne.

Paysage

Au sud du site, une bande inconstructible assure une coupure d'urbanisation ainsi que l'isolement nécessaire par rapport aux nuisances de la RD 4100.

Les éléments localisés sur le schéma d'aménagement de la zone sont conservés, notamment le cabanon pointu, les ensembles arborés et éléments végétaux isolés.

Les constructions préservent le plus possible les végétaux et les espaces de nature existants, et les nouvelles plantations se font en harmonie.

3 - Estimations quantitatives

Surfaces

- Surface disponible en zone AU1 : 4 000 m²
- Surfaces urbanisables hors voirie/aménagements : 3 200 m²

Nombre de logements

- Logements individuels sur taille moyenne de lots à 500 m² : 4 à 8 logements

Voirie / espaces publics / aménagements

- voirie existante à recalibrer : 89 ml
- cheminement piéton à réaménager : 140 ml
- espaces verts à conserver : environ 1 500 m²

Equipements spécifiques

- mise en valeur des cabanons pointus

Charmels et Chambarels

1 - Situation

Le site « Charmels et Chambarels » s'étend depuis le ravin des Charmels au sud-ouest jusqu'au hameau des Chambarels au nord-est. Il est limité au nord-ouest par les espaces boisés dont certains classés qui le séparent de Roumaou et Moruisse, et au nord-est par les terres pâturées des Chambarels. Au sud, il est en continuité d'une urbanisation récente sous forme de maisons individuelles, loties ou pas, qui s'étend jusqu'à la route de Sigonce, RD 16, avec des transitions boisées dont certaines en espaces boisés classés.

Au nord du site, le secteur des Chambarels comprend de grandes unités foncières agricoles, pour l'essentiel en friche.

A l'est du site et au sud du chemin des Chambarels, le site secondaire des Charmels correspond à un petit secteur non urbanisé en bordure du ravin des Charmels, entre l'avenue Claude Delorme et le chemin des Chambarels, comprenant une partie du ravin et d'anciennes parcelles agricoles en déprise, sur des terrasses qui créent une transition entre l'urbanisation récente et le ravin.

Le site est desservi par le chemin des Chambarels et la rue de la Poudrière à l'ouest, qui redescend ensuite sur l'avenue Claude Delorme.

L'orientation d'aménagement et de programmation recouvre la zone AU1 des Charmels et Chambarels, la zone Ap de protection paysagère du hameau des Chambarels, elle concerne les zones limitrophes UF, UD, ainsi que les zones de nature du ravin qui la bordent.

2 - Principes d'aménagement d'ensemble

Bâti

Le secteur est destiné à de l'habitation :

- pour le secteur des Chambarels, sous la forme d'opérations d'aménagement ou de construction compatibles avec un aménagement d'ensemble cohérent. La commune attend sur ce site des typologies et des densités de bâti diversifiées admettant aussi bien des îlots de maisons individuelles que des ensembles denses de maisons de ville, d'habitat intermédiaire ou des petits collectifs, dont des logements sociaux ;

- pour le secteur des Charmels de préférence sous une forme d'habitat individuel groupé avec une densité moyenne d'environ 22 logements à l'hectare, Les constructions sont implantées en partie haute des terrasses, vers l'est, le plus éloigné possible du ravin.

Voirie

Le chemin des Chambarels et la rue de la Poudrière sont englobés dans un fuseau d'étude pour leur requalification, de manière à assurer la desserte principale du site depuis l'avenue Claude Delorme jusqu'au hameau des Chambarels avec une grande attention paysagère, dont la traversée du ravin des Charmels. Le réaménagement des voies doit assurer la circulation automobile et un cheminement doux de liaison.

Le secteur des Charmels est desservi par une voie interne en impasse pour les automobiles, raccordée au nord sur le chemin des Chambarels par un espace public en belvédère sur la ville.

Par ailleurs, un cheminement piéton est possible en suivant le ravin.

Le secteur des Chambarels est desservi par une voie interne en impasse pour les automobiles, depuis un espace public de centralité au carrefour des voies et au pied du hameau des Chambarels.

Paysage

Un recul du bâti est ménagé sur la longueur du chemin des Chambarels, pour préserver son caractère rural.

Pour préserver la coupure paysagère du ravin des Charmels en vue lointaine, les zones d'implantation des constructions sont reculées vers l'est. Si nécessaire pour les secteurs en amont, le ravin pourra faire l'objet d'aménagements paysagés pour la rétention des eaux pluviales dans la mesure où l'aspect naturel du ravin est conservé.

Les éléments localisés sur le schéma d'aménagement de la zone sont conservés, notamment les ensembles arborés et éléments végétaux isolés, dont certains sont en espace boisés classés.

Les constructions préservent le plus possible les végétaux et les espaces de nature existants, et les nouvelles plantations se font en harmonie.

3 - Estimations quantitatives

Surfaces

- Surface disponible en zone AU1 : 38 800 m²
- Surface urbanisable hors voirie/aménagements : 28 000 m²

Nombre de logements

- Logements individuels groupé : 11 à 19 logements
- Opérations d'ensemble : environ 50 logements

Voirie / espaces publics / aménagements

- voirie principale à réaménager : 700 ml
- voirie de desserte à créer pour le secteur des Charmels : 140 ml
- voirie de desserte à créer pour le secteur des Chambarels : 220 ml
- cheminement piéton à aménager pour le secteur des Charmels : 320 ml
- cheminement piéton à aménager pour le secteur des Chambarels : 380 ml
- espaces publics à créer : environ 3 800 m²
- espaces verts à aménager : 700 m²

Équipements spécifiques

- mise en valeur des murets en pierre sèche
- aménagements paysagés pour la rétention des eaux pluviales

Sainte-Catherine

1 - Situation

Le site « Sainte-Catherine » s'étend en prolongement de la plaine agricole des Chalus, à l'est de la ville, entre le ravin des Charmels et celui du Beveron. Il est limité au nord par la RD 16 route de Sigonce, et au sud par la route des Tourettes raccordée à proximité sur la RD 12.

Le site englobe de grandes unités foncières agricoles, pour l'essentiel encore cultivées, pour certaines en pâture, pour d'autres en friche. Si la plupart de ces champs sont ouverts, notamment aux abords du ravin des Charmels, certains sont cernés par des haies arbustives. Quelques constructions sur les mouvements de relief ponctuent le site général, dont deux en frange ou dans l'emprise de la zone à urbaniser.

Au nord-ouest, l'urbanisation est présente sous forme de maisons individuelles, loties ou pas.

Au sud, au-delà du ravin des Charmels, la zone d'activités s'étire et surplombe la plaine des Chalus.

L'orientation d'aménagement et de programmation recouvre recouvre la zone AU1 Sainte-Catherine, elle concerne la zone UB de l'avenue Claude Delorme, la zone de nature du Beveron qui la borde à l'est, et la zone agricole protégée des prés de Saint-Promasse et de Saint-Mary qui la borde au sud.

L'orientation d'aménagement et de programmation recouvre globalement l'ancienne zone AU Sainte-Catherine du PLU approuvé en 2007, dont l'ouverture était prévue sous forme de ZAC. Seule une partie de cette ancienne zone AU est destinée à être ouverte à l'urbanisation à l'échéance du présent PLU, c'est la zone AU1 Sainte-Catherine. Les autres parties de cette ancienne zone AU sont classées en zone agricole ou naturelle, ces terrains sont néanmoins concernés par les orientations sur les extensions de l'urbanisation vers l'est à l'échéance du PADD. Les principes d'aménagement d'ensemble de l'OAP du site « Sainte-Catherine » prennent en compte ces orientations générales du projet de territoire.

2 - Principes d'aménagement d'ensemble

Principal site d'urbanisation future de Forcalquier pour les trente ans à venir, son aménagement s'appuie sur une armature d'espaces publics forts, venant en prolongement de l'avenue Claude Delorme, axe des allées de la RD 16 route de Sigonce. C'est pourquoi une requalification de cette avenue, dans un esprit urbain de qualité avec un traitement des modes doux et piétons, est souhaitable, conjuguée à un pôle de services et d'équipements interquartiers qui se prolonge par la voirie de desserte principale du secteur. Les bâtiments existants en bordure du périmètre d'opération (ferme Sainte-Catherine et maison d'habitation) pourraient être réutilisés, le jour voulu, par la collectivité dans le cadre des nouveaux aménagements du quartier.

A terme, la commune attend sur ce site des typologies et des densités de bâti diversifiées admettant aussi bien des îlots de maisons individuelles que des ensembles denses de maisons de ville, d'habitat intermédiaire ou des petits collectifs.

Une attention particulière sera réservée aux espaces de nature, présents sous plusieurs formes préservées et requalifiées pour l'existant, et développées dans l'aménagement du site.

Bâti

Le secteur a une vocation mixte, à destination d'habitation, commerce, activités de service et équipements à l'ouest de manière à engager la création d'un pôle interquartiers autour d'un espace public au débouché de l'avenue Claude Delorme sur la route de Sigonce. La commune attend sur ce site des typologies et des densités de bâti diversifiées avec des ensembles d'habitat intermédiaire ou des petits collectifs alignés sur le futur espace public, des ensembles denses de maisons de ville à l'arrière et des îlots de maisons individuelles au sud-est.

Voirie

La future voie principale de l'ensemble du site, tracée entre le nouvel espace public et la ferme de Sainte-Catherine, dessine une limite forte entre futurs espaces bâtis à terme et espaces non bâtis, et dégage les vues vers la ville et vers la Bombardière. D'une épaisseur de 20 mètres, l'emprise de la voie principale est calibrée pour comprendre dans un premier temps les circulations piétonnes et au final les circulations cycles et automobiles, ainsi que les aménagements paysagers liés. Elle est accompagnée, en frange extérieure au sud, par une promenade piétonne surplombant des aménagements hydrauliques destinés à la maîtrise des eaux pluviales. Ces caractéristiques globales en font une voie d'environ 450 mètres à 4% de pente maximale, jusqu'à la butte de l'ancienne ferme Sainte-Catherine. Plus au sud, le débouché sur la RD 12 de la voie communale existante est sécurisé et amélioré.

Le secteur d'habitat du sud-ouest et les jardins partagés publics sont desservis depuis le nouvel espace public sur la RD 16 par le chemin rural n°16 élargi.

Pour l'ensemble des voies, les cheminements doux sont associés aux voies circulées.

Paysage

L'aménagement du site s'appuie sur le respect des éléments structurants en place :

- une pente continue d'environ 4 à 5 %, du nord-ouest vers le sud-est ;
- un découpage du site par des haies arbustives générant des micro-sites spécifiques et cadrant ou renvoyant les vues lointaines ;
- un modelé du terrain en buttes ponctuelles, sur lesquelles se sont installées les principales occupations bâties existantes, dont la ferme Sainte-Catherine.

Les éléments localisés sur le schéma d'aménagement de la zone sont conservés, notamment les ensembles arborés et éléments végétaux isolés, dont certains sont en espace boisés classés.

Les constructions préservent le plus possible les végétaux et les espaces de nature existants, et les nouvelles plantations se font en harmonie.

3 - Estimations quantitatives

Surfaces

- Surface disponible en zone AU1 : 32 500 m²
- Surface urbanisable hors voirie/aménagements en zone AU1 : 15 700 m²

Nombre de logements

- Opérations d'ensemble : 23 à 31 logements
- Logements individuels : 8 à 16 logements

Voirie / espaces publics / aménagements

- voirie principale à créer : 730 ml
- voirie de desserte à créer ou à recalibrer : 230 ml
- espaces publics à créer : environ 9 200 m²
- espaces verts à aménager, dont jardins partagés publics : environ 12 000 m²

Equipements spécifiques

- aménagements paysagés pour la rétention des eaux pluviales
- aire de stationnement paysagée

Les Cordeliers - Chalus

1 - Situation

Le site « Les Cordeliers - Chalus » s'étend de l'entrée de ville à l'est jusqu'au centre ville, depuis le rond-point sur la RD 4100 et l'accès à la zone d'activité des Chalus, jusqu'au boulevard des Martyrs de la Résistance et l'accès au couvent des Cordeliers qui abrite l'Université Européenne des Senteurs & Saveurs.

Il est limité au nord par l'avenue de Saint-Promasse, RD 4100, et au sud par la rue des Giloux et le chemin de la Coste.

Le site englobe une urbanisation diversifiée, traditionnelle de faubourg à l'ouest près du centre ville avec l'ancien couvent, sous forme de lotissements pavillonnaires en partie centrale, avec un grand équipement public sur les anciennes terres agricoles à l'est, récemment transformées à l'extrémité en jardins familiaux, et avec la partie ouest de la zone d'activité à vocation commerciale.

L'orientation d'aménagement et de programmation recouvre la zone AU1 Cordeliers, les zones UB et UD de la Bonne Fontaine, une partie de la zone UA, de la zone UB, de la zone UE et de la zone AP, elle concerne les zones de nature et agricoles qui la bordent.

2 - Principes d'aménagement d'ensemble

Bâti

Le secteur étant déjà entièrement urbanisé, ne sont indiquées que des opérations de complément ou d'accompagnement, dont notamment :

- une extension du faubourg en alignement de l'avenue de Saint-Promasse, avec des constructions de hauteur limitée à l'intérieur de l'îlot ;
- l'implantation des constructions dans la zone AU1, en partie en emplacement réservé destiné à des équipements publics ou d'hébergement strictement liés à l'Université Européenne des Senteurs & Saveurs ou bien à des activités ;
- une extension à vocation commerciale de la zone d'activité, d'une emprise limitée et en seul volume à insérer dans le paysage, sans galerie commerciale.

Voirie

Les voies de desserte et les cheminements doux sont systématiquement connectés pour offrir la continuité des parcours du secteur et desservir les équipements ; côté ville, les parcours convergent vers le boulevard des Martyrs de la Résistance requalifié en espace public à dominante piétonne.

L'entrée de ville par la RD 4100 est rythmé par des espaces publics qui ralentissent la circulation et qui favorisent les dessertes internes et externes au secteur : au droit du rond-point par la création de traversées sécurisées, au droit du cheminement doux vers Sainte-Catherine, au droit de la Bonne Fontaine dont le parvis est mis en valeur, au droit de Saint-Promasse.

L'entrée de la zone d'activité depuis le rond-point est améliorée en rapport avec les cheminements doux, sa partie commerciale est dotée d'un espace central d'accueil.

L'aire des stationnement des Cordeliers est agrandie côté nord dans la zone AU1. De cet espace une voie dessert l'intérieur de l'îlot.

Conformément à l'article 86 de la loi n° 2016-1087 du 8 août 2016, dite « loi biodiversité », les aires de stationnement des constructions à destination de commerce dont la surface de vente est supérieure à 1000 m² sont perméables.

Paysage

Trois espaces de nature sont préservés et amplifiés :

- autour du couvent des Cordeliers, par agrandissement du jardin côté nord dans la zone AU1, et végétalisation de l'aire de stationnement existante ;
- autour de l'espace culturel de la Bonne Fontaine, par la préservation des espaces de nature existants ;
- en transition de l'extension à vocation commerciale de la zone d'activités, par le traitement du talus qui prolonge vers l'ouest le socle paysager du coteau sur lequel est installée la zone.

3 - Estimations quantitatives

Surfaces

- Surface disponible en zone AU1 : 8 574 m²
- Superficie totale concernée: 185 000 m²

Nombre de logements

- environ 20 logements

Voirie / espaces publics / aménagements

- voirie de desserte à créer : 140 ml
- cheminement piéton à aménager : 700 ml
- espaces publics à créer ou à aménager : 8 500 m²
- espaces verts à aménager : 8 000 m²

La Louette

1 - Situation

Le site « La Louette » s'étend depuis la place Martial Sicard au nord jusqu'au centre aéré au sud, en suivant la trace d'un cours d'eau, la Louette, affluent du Viou, aujourd'hui partiellement busé.

Il est limité à l'ouest par l'avenue de Verdun, l'avenue du général de Gaulle et l'avenue des Marronniers ; il est limité à l'est par les boulevards du pied de ville puis par l'urbanisation récente des lotissements la Louette I et II.

Le site englobe une urbanisation diversifiée, traditionnelle de faubourg près du centre ville, sous forme de lotissements pavillonnaires au sud, ainsi que de grandes unités foncières naturelles et agricoles, pour l'essentiel en friche.

L'orientation d'aménagement et de programmation concerne une partie de la zone UB et UD, et les zones de nature du ravin qui la traversent.

Le vallon de la Louette

Du nord au sud, le vallon de la Louette court depuis la ligne de crête sur laquelle est inscrit le centre du village (ligne de partage des deux bassins versants du Viou et du Beveron), jusqu'au Viou. Le cours d'eau de la Louette souligne en contrebas la courbe du relief de la citadelle, sur lequel est inscrit le village médiéval.

Au niveau du Grand Jardin, une limite entre le village perché avec ses terrains cultivés sur la pente, et le faubourg (maisons en lotissement non accolées, l'infrastructure de l'ancienne gare) est toujours visible et bien nette.

Trois levées de terrain, perpendiculaires au cours de la Louette, viennent interrompre le relief du vallon : le premier au niveau de la place Martial Sicard et de la place du Bourguet (source de la Louette ?), le second au niveau de l'avenue de la République et des bâtiments de logements collectifs adjacents, le troisième au niveau de l'infrastructure de l'ancienne gare ferroviaire, levée de terre ceinte par le chemin de la petite vitesse et ses grands murs en pierre.

Ce chapelet de terrains à fort potentiel est aujourd'hui difficile à lire. La continuité du vallon n'est que difficilement perceptible et n'est pas praticable.

La Tourette

Au nord, le secteur de la Tourette est une vaste aire de stationnement particulièrement prisée les jours de marché. Cet espace est planté, il est desservi par une voie routière très large pour l'usage actuel des lieux, avec un espace disponible de largeur 12,50 mètres de parcelle à parcelle.

Encore aujourd'hui, cet espace, vu depuis le balcon de la place du Bourguet, fait office de creux de verdure relativement à l'espace minéral du village. Cette impression est en partie due à la non-imperméabilisation de la totalité des sols dans une logique « ville dure - creux mou ».

Depuis la Tourette, on profite de belles vues en contre-plongée sur la vieille ville et sur la cathédrale. Mais le parking de la Tourette ne jouit pas d'une image réellement positive : il s'apparente à une arrière-cour de la ville, un coin sombre où l'on peut cacher aisément les éléments gênants (bâtiments techniques, parkings). Les masses bâties ne concourent pas à créer une façade sur la place, ouverte vers l'espace central. Pourtant, avant de rejoindre la place du marché, bon nombre de visiteurs passent d'abord par ce parking, qui constitue leur première approche de la ville.

La place de Verdun

Récemment aménagée autour d'un giratoire au carrefour des avenues du Général de Gaulle, de Verdun et de la République, la place de Verdun tend à devenir un pôle d'activités secondaires. Les commerces ont bénéficié du renouvellement des espaces, et les équipements centrés sur la Maison des métiers du livres sont accessibles par l'avenue de l'Observatoire.

Au nord, elle donne accès aux parking de la Tourette, et à l'hôpital au bout de l'avenue du Docteur Eugène Bernard.

La Louette

1 - Situation

Le site « La Louette » s'étend depuis la place Martial Sicard au nord jusqu'au centre aéré au sud, en suivant la trace d'un cours d'eau, la Louette, affluent du Viou, aujourd'hui partiellement busé.

Il est limité à l'ouest par l'avenue de Verdun, l'avenue du général de Gaulle et l'avenue des Marronniers ; il est limité à l'est par les boulevards du pied de ville puis par l'urbanisation récente des lotissements la Louette I et II.

Le site englobe une urbanisation diversifiée, traditionnelle de faubourg près du centre ville, sous forme de lotissements pavillonnaires au sud, ainsi que de grandes unités foncières naturelles et agricoles, pour l'essentiel en friche.

L'orientation d'aménagement et de programmation concerne une partie de la zone UB et UD, et les zones de nature du ravin qui la traversent.

Le vallon de la Louette

Du nord au sud, le vallon de la Louette court depuis la ligne de crête sur laquelle est inscrit le centre du village (ligne de partage des deux bassins versants du Viou et du Beveron), jusqu'au Viou. Le cours d'eau de la Louette souligne en contrebas la courbe du relief de la citadelle, sur lequel est inscrit le village médiéval.

Au niveau du Grand Jardin, une limite entre le village perché avec ses terrains cultivés sur la pente, et le faubourg (maisons en lotissement non accolées, l'infrastructure de l'ancienne gare) est toujours visible et bien nette.

Trois levées de terrain, perpendiculaires au cours de la Louette, viennent interrompre le relief du vallon : le premier au niveau de la place Martial Sicard et de la place du Bourguet (source de la Louette ?), le second au niveau de l'avenue de la République et des bâtiments de logements collectifs adjacents, le troisième au niveau de l'infrastructure de l'ancienne gare ferroviaire, levée de terre ceinte par le chemin de la petite vitesse et ses grands murs en pierre.

Ce chapelet de terrains à fort potentiel est aujourd'hui difficile à lire. La continuité du vallon n'est que difficilement perceptible et n'est pas praticable.

La Tourette

Au nord, le secteur de la Tourette est une vaste aire de stationnement particulièrement prisée les jours de marché. Cet espace est planté, il est desservi par une voie routière très large pour l'usage actuel des lieux, avec un espace disponible de largeur 12,50 mètres de parcelle à parcelle.

Encore aujourd'hui, cet espace, vu depuis le balcon de la place du Bourguet, fait office de creux de verdure relativement à l'espace minéral du village. Cette impression est en partie due à la non-imperméabilisation de la totalité des sols dans une logique « ville dure - creux mou ».

Depuis la Tourette, on profite de belles vues en contre-plongée sur la vieille ville et sur la cathédrale. Mais le parking de la Tourette ne jouit pas d'une image réellement positive : il s'apparente à une arrière-cour de la ville, un coin sombre où l'on peut cacher aisément les éléments gênants (bâtiments techniques, parkings). Les masses bâties ne concourent pas à créer une façade sur la place, ouverte vers l'espace central. Pourtant, avant de rejoindre la place du marché, bon nombre de visiteurs passent d'abord par ce parking, qui constitue leur première approche de la ville.

La place de Verdun

Récemment aménagée autour d'un giratoire au carrefour des avenues du Général de Gaulle, de Verdun et de la République, la place de Verdun tend à devenir un pôle d'activités secondaires. Les commerces ont bénéficié du renouvellement des espaces, et les équipements centrés sur la Maison des métiers du livres sont accessibles par l'avenue de l'Observatoire.

Au nord, elle donne accès aux parking de la Tourette, et à l'hôpital au bout de l'avenue du Docteur Eugène Bernard.

Le Grand Jardin

Au centre, l'espace du Grand Jardin est morcelé en plusieurs parcelles et accueille plusieurs types d'usages. Malgré cela, il se présente comme un tout, une grande aire ouverte qui donne à voir le vallon de la Louette et l'étagement de la ville médiévale jusqu'à la citadelle.

Ce terrain présente une forte déclivité (de 532 à 518, soit 14 mètres de dénivelé) entre les terrasses hautes et le chemin de la Petite Vitesse. Cette pente crée des situations de surplomb, ou au contraire d'immersion dans la végétation basse. Le ruisseau de la Louette n'est visible qu'en point bas du terrain, au sud-ouest, et sous le marronnier central au niveau d'une résurgence maçonnée. En point bas, les ravinements des eaux de ruissellement ont mis à jour le substrat calcaire du terrain.

Cet espace est un sas de transition entre les lotissements de la Louette et le centre ville, c'est également un lieu traversé quotidiennement. Mais il souffre d'une non-reconnaissance, certains usages en témoignent : dépôt de déchets et stationnements sauvages.

Si la partie haute du terrain, à l'est, reste cultivée, une grande partie est en état de friche. Les franges de cet espace sont des arrières : ne profitant pas de la lumière et des vues depuis l'espace ouvert central, les bâtiments d'habitations adjacents tournent le dos au Grand Jardin. Au nord, les espaces extérieurs de la copropriété de l'avenue de la République sont coupés de l'espace ouvert par une épaisse haie végétale. Au sud, les bâtiments récents sont isolés du Grand Jardin par les parkings en décaissé de plusieurs mètres.

Le pré de la Louette

Au sud, le pré de la Louette est un espace ouvert naturel le long du ravin, large respiration verte au sein du tissu pavillonnaire, très en vue depuis la citadelle, qui se prolonge par les espaces de nature du ravin jusqu'au Viou.

Cet espace, délimité à l'ouest par une grande allée de marronniers, présente une forte déclivité vers le sud avec une forte pente ouest-est qui crée une sensation de surplomb depuis l'allée.

2 - Principes d'aménagement d'ensemble

La continuité du vallon de la Louette doit être soulignée :

- gérer l'entrée de ville par la prise en compte du relief et des espaces créés par le vallon ;
- mettre en relation les espaces autrement que par le réseau viaire, en trouvant une identité et un vocabulaire d'aménagement commun aux différentes zones de projets du vallon : traitement des espaces ouverts, organisation des voiries, continuité des cheminements piétons, implantation des futurs bâtiments et effets de façades.

Pour la Tourette,

il faut accentuer le contraste entre la ville minérale et le vallon tendre et planté sur terrain naturel :

- mettre à jour le relief du vallon (nivellement, organisation générale des aménagements, de la voirie), éventuellement remettre un tronçon de la Louette à ciel ouvert ;
- étendre les zones de sols perméables ;
- diversifier et densifier les strates de végétation en pleine terre (strates basses, herbacés, arbustes), éventuellement profiter de la présence sous-jacente de l'eau ;
- tirer parti des jardins en terrasses, en façade nord-ouest, comme espace de cheminements ou comme arrière-plan frais, pourvoyeur d'ombre.

Pour le Grand Jardin :

- mettre à jour (en partie) la Louette, prévoir une zone d'absorption des inondations, un traitement minimal des milieux humides ainsi créés ; prendre en compte les affleurements de roches calcaires pour d'éventuelles plantations ou semis ;
- organiser une possibilité de cheminements piétons (sans forcément les tracer) en liaison avec les îlots adjacents ;
- les parcelles hautes non occupées par le maraîchage peuvent petit à petit être restituées en espace public et jardins familiaux ou partagés ;
- en continuité de la place de Verdun, suivre le parcellaire existant (parcelles basses longitudinales et hautes en langues perpendiculaires au cours d'eau) pour l'organisation générale du lieu ;
- garder une bande de terre ouverte, perpendiculaire au cours d'eau, depuis l'avenue du Général de Gaulle jusqu'au point haut du Grand Jardin ;