



Concertation préalable relative à la
**déclaration de projet emportant mise en
compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU)**

—

Dossier mis à disposition du public



Source : Google – Ohms -
2020

Alpicité
Urbanisme, Paysage,
Environnement

SARL Alpicité
Av. de La Clapière – 01 Rés., La Croisée des chemins
05 200 EMBRUN
Tél : 04.92.46.51.80
contact@alpicite.fr
www.alpicite.fr



SOMMAIRE

1	Le contexte de la concertation préalable	3
2	La présentation du projet et de son intérêt général	4
2.1	Le site de projet : le Haut des Poulivets.....	4
2.2	Le classement du secteur du Haut des Poulivets au PLU	5
2.3	L'historique du projet.....	6
2.4	Le projet présenté à la commune.....	6
2.5	L'intérêt général du projet.....	7
3	La procédure de DPMEC.....	9
3.1	Le choix de la procédure de DPMEC	9
3.2	Le contenu du futur dossier	9
3.3	Le déroulement de la procédure de DPMEC	10
3.4	Une procédure soumise à évaluation environnementale	11



1 LE CONTEXTE DE LA CONCERTATION PREALABLE

Le présent document est mis à disposition du public dans le cadre de la concertation relative à la procédure de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) d'Oppède, qui doit permettre l'urbanisation du secteur du Haut des Poulivets.

Il s'agit d'un projet d'intérêt général porté par la commune, qui ne pourra voir le jour qu'après évolution du PLU en vigueur.

On parle alors de procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU (ou « DPMEC »).

Le cadre législatif impose la mise en place d'une concertation préalable dans le cadre de la procédure de DPMEC soumise à évaluation environnementale (cf. paragraphe 4.4). La concertation est plus précisément menée au titre de l'article L.103-2 du Code de l'urbanisme.

Les objectifs et les modalités de la concertation (dont la période de concertation) sont détaillés dans la délibération de la commune n°19-24 en date du 3 avril 2025 et reportés ci-dessous :

« PERIODE DE CONCERTATION

La période de concertation se tiendra du 4 avril 2025 à 9h au 27 juin 2025 à 17h30.

OBJECTIFS DE LA CONCERTATION

- Informer le public sur les caractéristiques du projet ;
- Expliciter les choix et les modifications envisagées du plan local d'urbanisme ;
- Recueillir les avis sur le projet

MODALITES DE LA CONCERTATION

- Publication d'un article dans la presse locale ;
- Mise à disposition en mairie d'un registre servant à recueillir par écrit les remarques durant toute la durée de la concertation, aux jours et heures habituels d'ouverture du secrétariat (sauf jours fériés et fermetures exceptionnelles) ;
- Possibilité d'adresser ses remarques sur le projet durant toute la durée de la concertation, en mentionnant en objet :
 - Par courrier à l'adresse suivante : Mairie d'Oppède, 75, Place Félix-Autard, 84580 Oppède ;
 - Par courriel / mail à l'adresse suivante : mairie@oppede.frCes éléments seront reportés dans le registre ;
- Mise à disposition en Mairie, aux jours et heures habituels d'ouverture, et sur le site internet de la Mairie, au fur et à mesure de l'avancée de la procédure, d'un dossier permettant de faire connaître et comprendre la procédure retenue et le projet ;
- Affichage de la présente délibération en Mairie et sur le site internet de la commune durant toute la période de concertation. »

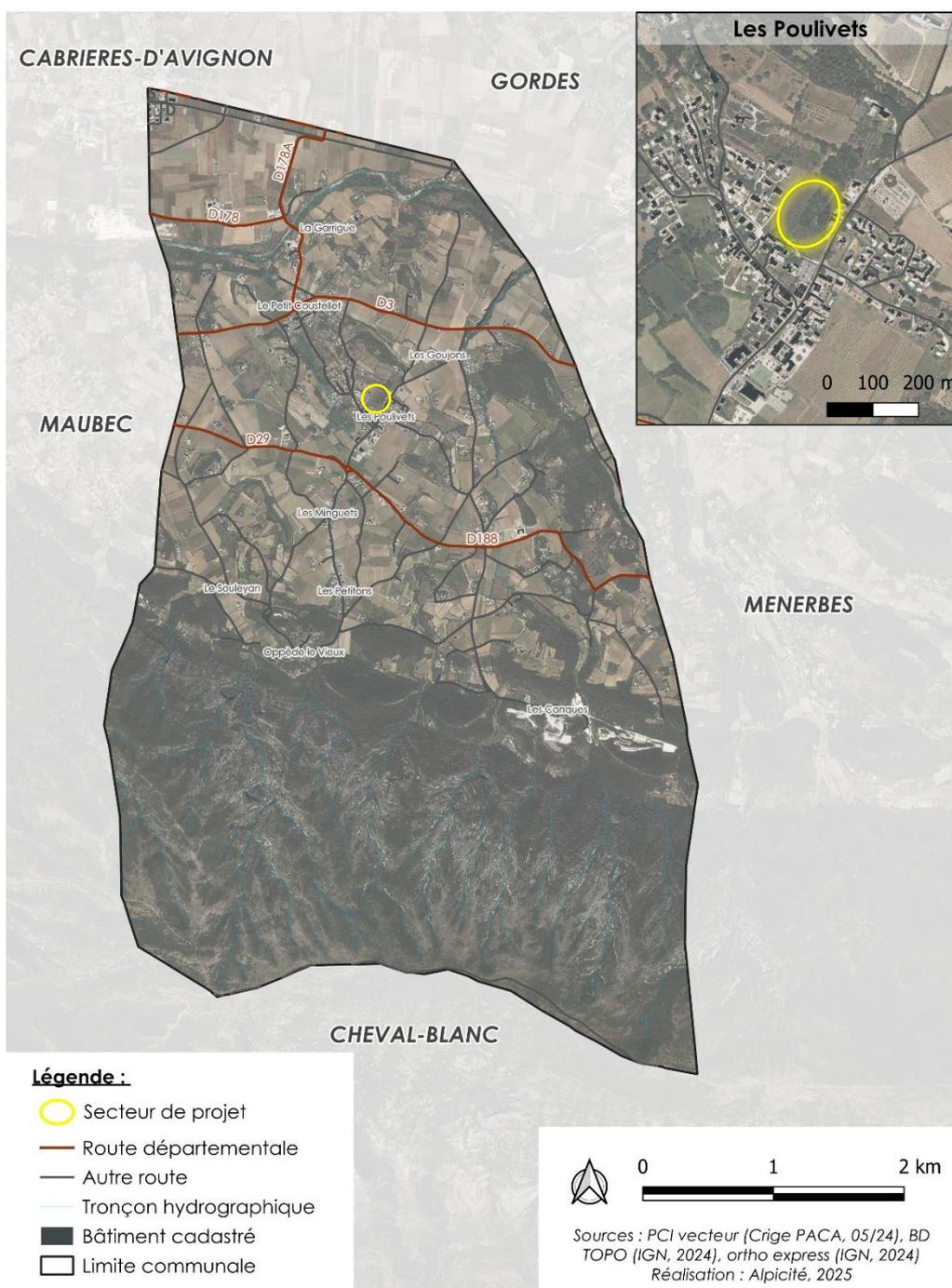
Il convient de noter que le présent document est établi en l'état d'avancement des réflexions, afin que le public prenne part à la procédure et fasse part de ses remarques que la municipalité pourra choisir d'intégrer au futur projet. Les pistes envisagées concernant la mise en compatibilité pourront être précisées au cours des prochains mois. Par ailleurs, le public aura à nouveau l'occasion de s'exprimer lors de l'enquête publique, préalablement à l'approbation de la DPMEC du PLU.

2 LA PRESENTATION DU PROJET ET DE SON INTERET GENERAL

2.1 Le site de projet : le Haut des Poulivets

La procédure porte sur le secteur du « **Haut des Poulivets** ». Les Poulivets constituent la principale entité urbaine, correspondant au bourg d'Oppède, et concentrent les commerces et les équipements et services (Mairie, école, bibliothèque, salle polyvalente...).

Situation du site de projet



Plus précisément, le site de projet est « enserré » entre des secteurs urbanisés composés majoritairement de maisons individuelles, de faibles densités, ainsi que d'un parking public. Seul le nord-est du secteur n'est pas urbanisé, et principalement occupé par des boisements.

Le secteur est accessible depuis la Rue de l'Eglise, qui fait notamment la jonction entre le centre-ancien et le cimetière.



*Vue sur le secteur du Haut des Poulivets (entouré en jaune) depuis la rue de l'Eglise
Source : Google Street View, décembre 2021*

2.2 Le classement du secteur du Haut des Poulivets au PLU

Pour rappel, la commune est dotée d'un plan local d'urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 11 juillet 2018. Le PLU d'Oppède a fait l'objet d'une mise à jour, et de trois modifications simplifiées, dont la dernière a été approuvée le 29 septembre 2023. Une révision allégée est par ailleurs en cours (lancée par délibération du 21 novembre 2024), et porte sur l'évolution de la Bastide du Mourre (Domaine de Fontenille).

Au PLU, le secteur du Haut des Poulivets fait l'objet d'un classement en **zone 2AUh**, définie comme une zone « à vocation principalement résidentielle ». Ce type de zone à urbaniser est dite « fermée », c'est-à-dire qu'elle ne peut être ouverte à l'urbanisation que dans le cadre d'une procédure d'évolution du PLU, a minima d'une modification de droit commun justifiant de « [...] l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones ».

De plus, le PLU prévoit une opération d'aménagement et de programmation (OAP) sur ce secteur. Il s'agit de l'OAP « sectorielle » n°3. Cette OAP découpe l'OAP en 2 phases : la phase 1 sur la partie sud, et la phase 2 sur la partie nord.

OAP n°3 : les Poulivets, greffe urbaine Nord

Cette zone se positionne comme un espace interstitiel non bâti au Nord du bourg des Poulivets. Il s'agit d'un secteur à urbaniser stratégique afin de « terminer » l'urbanisation en épaississement du bourg et à proximité immédiate du cœur de village disposant des équipements, commerces et services.

Le principal enjeu de la zone porte sur **la structuration urbaine et la gestion des densités et formes urbaines**.

Afin de garantir la cohérence d'ensemble de l'aménagement, **une étude est en cours**, réalisée par l'Établissement Public Foncier de la région. Par ailleurs, l'urbanisation de la zone 2AUh nécessitera au préalable une modification ou une révision du PLU.

Le projet prendra place en **deux phases successives**.

Il s'agira d'un quartier à **dominante résidentielle**, présentant une **densité moyenne nette d'environ 25 logt/ha** (hors espaces verts protégés, bassins de rétention, voirie...) soit une densité brute de 30logt/ha sur les espaces «utiles».

Afin de garantir une mixité des typologies urbaines, le programme s'articulera autour de lots à bâtir, de logements individuels groupés, d'habitat intermédiaire et de petits collectifs. La part de logements collectifs sera de 30% à minima.

Dans une optique de **mixité sociale**, environ 30% des logements créés sur la zone devront être des logements sociaux.

Superficie de la zone : environ 1,9ha en phase 1 et 1,45ha en phase 2

PRINCIPES D'INTEGRATION PAYSAGERE

-  Espace public pouvant accueillir des espaces vert, du stationnement, des voies et cheminements piétons, ainsi que des bassins de rétention
-  Espaces boisés à protéger

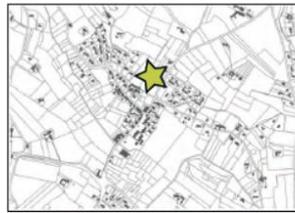
PRINCIPES DE CONNEXIONS

-  Principe de connexion viaire sur la première phase de l'opération (les deux points de connexion sur l'espace public sont fixés, le tracé interne est indicatif)
-  La phase 2 de l'opération devra prévoir la possibilité de créer un accès vers le Nord, en direction de la rue de l'église

PRINCIPES DE COMPOSITION URBAINE

-  Limite entre la phase 1 (Sud) et la phase 2 (Nord) (tracé pouvant légèrement évoluer en fonction des acquisitions foncières)
-  Espaces aménageables à des fins principalement résidentielles

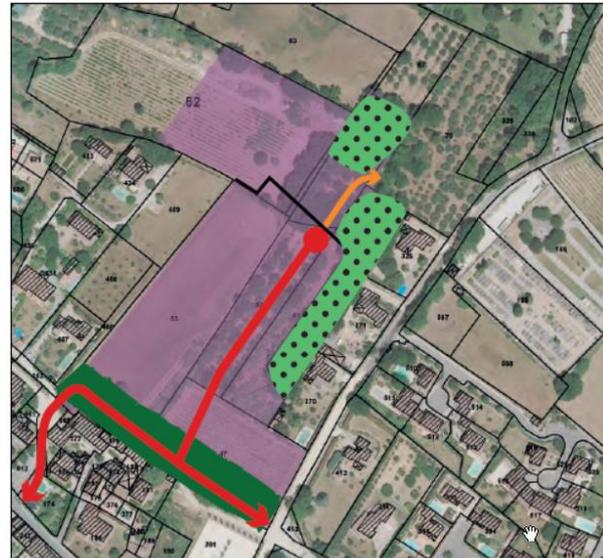
Principes de l'OAP



Situation



Périmètre



Extrait de l'OAP n°3 concernant le secteur du « Haut des Poulivets »

2.3 L'historique du projet

La zone a fait l'objet **d'un accompagnement de l'EPF PACA dès 2016** avec à l'origine une ambition d'y mener une opération publique, avec notamment la conduite de différentes études :

- Analyse du marché résidentiel sur un périmètre de marché cohérent autour d'Oppède en octobre 2016 ;
- Etude de faisabilité entre octobre 2016 et novembre 2019 ;
- Etude hydraulique ;
- Diagnostic écologique rendu en mars 2020 ;
- Un planning développé (avant COVID) pour une éventuelle DUP validée en juillet 2023 et un début des travaux en 2023 ou 2024.

Le projet a été l'objet d'ailleurs d'une concertation publique.

La période COVID a totalement stoppé la démarche.

2.4 Le projet présenté à la commune

La commune s'est vu présenter un projet visant à la réalisation d'un programme de logements pour la phase 1 de l'OAP n°3, qui concerne un peu moins de 2 hectares.

Le programme proposé permettrait la réalisation d'environ **55 logements** sur environ 1,9 ha, soit près de **30 logements par hectare** (densité brute). Une partie de ces logements pourrait être des **logements sociaux** (30 % soit environ 16 logements).

Les objectifs pour le reste du projet seraient de pouvoir **garantir la production d'une grande majorité de résidences principales** avec différents modes d'accèsion (acquisition, location ...) et des **typologies bâties diversifiées**.



Cette proposition permet donc de proposer une large diversification de l'offre sur la commune, ce qui constitue un enjeu important pour le territoire.

2.5 L'intérêt général du projet

La zone 2AUh du Haut des Poulivets est aujourd'hui caduque (voir partie 3.1. suivante).

La municipalité souhaiterait toutefois permettre son urbanisation, au vu du projet présenté, qui relèverait pour les élus d'un intérêt général, a minima pour les raisons suivantes :

1. En l'absence d'une urbanisation de cette zone, la commune est dans l'incapacité de répondre au projet de la collectivité porté par le PLU.

Le PLU prévoit que cette zone 2AU (phase 1 et 2) concentre près de 60% de la production de logements en extension de l'urbanisation (60 sur 103) et près de 42% de la production totale de logements sur la commune (60 sur 143).

Si le secteur du Haut Poulivets n'est pas constructible, le PLU serait donc déficitaire de 42 % des logements prévus.

Ce secteur ne participerait également pas à la production de résidences principales permettant l'accueil de nouveaux habitants, éloignant la commune de ses objectifs de croissance démographique.

Il ne permettrait également pas de maintenir un équilibre en matière de densité de constructions.

En outre, la diversification de l'offre de logements serait difficilement possible, le secteur du Haut des Poulivets ayant été ciblé au PLU pour assurer cette logique traduite notamment dans le PADD et dans le rapport de présentation.

Enfin, cela ne permettrait pas d'« affirmer les Poulivets dans son positionnement de bourg » ou encore de « poursuivre la logique d'urbanisation en « épaissement » du bourg des Poulivets », objectifs prévus au PADD.

2. En l'absence d'une urbanisation de cette zone, la commune est dans l'incapacité de répondre au projet par le PLH Lubéron, Mont de Vaucluse

Sans cette zone, le PLU ne respecte pas les objectifs fixés par le programme local de l'habitat (PLH), notamment en matière de production de logements sociaux.

3. En l'absence d'une urbanisation de cette zone, la commune est dans l'incapacité de conserver une cohérence avec le projet porté par le SCoT du Bassin de Vie Cavaillon, Coustellet, l'Isle sur la Sorgue

Sans cette zone, le PLU ne respecte plus les principes édictés par le schéma de cohérence territoriale (SCoT), document de planification intercommunal, notamment en matière de croissance démographique et de densité de logements.

4. Une des 4 communes du Vaucluse classées en zone de revitalisation rurale (ZRR) depuis 2017

La logique de consolidation du pôle des Poulivets, développée dans le PADD, est éminemment dépendante de ce projet, situé à environ 5 minutes à pied des commerces de proximité, ce qui va permettre d'accompagner la dynamique économique sur le territoire. **Cela recoupe pleinement les objectifs des ZRR**, le développement économique du territoire ne pouvant être totalement déconnecté d'un accueil de population cohérent et qui permet entre autres de créer une vraie dynamique de village, de limiter les déplacements quotidiens ...



5. Une croissance démographique complètement atone, une offre de logement insuffisante, et des conséquences majeures pour le territoire : Un intérêt impérieux pour la commune de relancer son moteur démographique pour pouvoir maintenir notamment ses équipements, dans l'intérêt supérieur de la collectivité

La commune d'Oppède fait face à un déclin démographique marqué et qui s'accélère, à notamment corrélée à un solde migratoire négatif alors que cet apport de population était au cœur de la dynamique communale depuis des décennies. Ce manque de renouvellement peut laisser craindre une chute à terme du solde naturel, en l'absence d'arrivée de jeunes couples notamment, et une forme d'emballement.

La taille des ménages sur le territoire est elle aussi en très net déclin, qui corrèle à un vieillissement de la population. Ce phénomène génère des craintes pour la pérennité des classes à l'école.

Le nombre de logements permanents est en légère augmentation, mais absolument pas dans les proportions prévues par le PLU de 2018 (selon les sources, le rythme de production de logements est évalué comme étant 2 à 4 fois inférieur aux besoins identifiés par le PLU ou le PLH). Le parc de logements est par ailleurs peu diversifié (toujours 90% de maisons individuelles depuis 2010 et un nombre de pièces dans les résidences principales qui reste élevé (4,7)), alors que la structure communale évolue énormément, et que ce parc ne répond donc plus pleinement aux besoins communaux (jeunes, seniors, familles monoparentales ...). Cela est également le cas concernant les logements sociaux, plus généralement les logements aidés.

Enfin, le foncier disponible à la construction est complètement bloqué, notamment au regard du prix du foncier, prix qui est lui-même à mettre en partie en parallèle de la pression réalisée par le secondaire et une raréfaction du foncier à la vente.

La municipalité constate donc un cumul d'indicateurs extrêmement alarmants, qui se matérialisent au quotidien. Elle estime qu'il est donc urgent d'agir avec un projet qui permettra de proposer une première réponse à la dynamique évoquée, et qui coche chacun des items (création de résidences principales, créations de logements sociaux/aidés, diversification des formes d'habitat ...) tout en répondant aux enjeux du PADD et des documents de rang supérieur, y compris sur les questions de densité de logement.

6. Un projet qui reste cohérent avec les objectifs de consommation d'espaces du PLU, mais aussi avec la logique ZAN

La capacité du territoire, en cas d'urbanisation à 100 %, serait de 5 hectares, y compris avec la mobilisation de la phase 1 de la zone 2AUh du Haut des Poulivets.

Ce chiffre est totalement cohérent avec le SCoT actuellement opposable, qui prévoit 70 hectares d'extension à destination d'habitat pour les 14 villages de l'armature urbaine, soit environ 5 hectares par commune.

Il est également cohérent avec les principes fixés par la loi Climat et Résilience (division par deux de la consommation d'espaces entre 2021 et 2031 par rapport à 2011-2021, et réduction de l'artificialisation des sols d'ici 2050 afin d'atteindre le « zéro artificialisation nette »).



3 LA PROCEDURE DE DPMEC

3.1 Le choix de la procédure de DPMEC

Pour rappel, la zone 2AUh du Haut des Poulivets, est une zone à urbaniser « fermée ». Celle-ci ne pouvait être ouverte à l'urbanisation que dans le cadre d'une procédure d'évolution du PLU, a minima d'une modification de droit commun.

A l'époque de la réalisation du PLU, la durée maximale pour ouvrir une telle zone était de 9 ans, ce qui laissait à la commune jusqu'à juillet 2027 pour réaliser ladite procédure (qui elle-même doit durer environ 1 an).

Néanmoins, depuis le 25 août 2021, en lien avec la loi climat et résilience, cette durée a été réduite à 6 ans pour les PLU approuvés à partir du 1er janvier 2018, ce qui est le cas du PLU d'Oppède, ne laissant plus que l'horizon de juillet 2024.

Or, si le projet avait fait l'objet d'un accompagnement de l'EPF PACA dès 2016 avec à l'origine une ambition d'y mener une opération publique (le planning développé avant COVID envisageait un début des travaux en 2023 ou 2024), la pandémie a totalement stoppé la démarche.

La commune a ensuite été mise tardivement au courant du changement induit par la loi, et ne possédait plus de projet concret permettant de justifier de la procédure d'ouverture de la zone.

Cette zone 2AUh est donc aujourd'hui techniquement caduque, c'est-à-dire qu'elle n'a plus à proprement parler d'existence en tant que zone à urbaniser, et qu'elle ne peut donc pas être ouverte à l'urbanisation par une procédure de modification de droit commun ou même par une procédure de révision dite « allégée ».

La commune a souhaité étudier les autres pistes « d'ouverture à l'urbanisation » de cette zone, dans un délai relativement court au regard des enjeux évoqués précédemment. Elle a estimé qu'elle pouvait difficilement attendre une révision générale, pour laquelle un délai de 18 mois constitue un minimum quasi incompressible, un PLU mettant souvent en réalité plus de 24 mois à se faire.

Une évolution de PLU à travers une procédure de mise en compatibilité (MEC) était en revanche envisageable. Elle permet, comme son nom l'indique, de mettre en compatibilité le PLU avec un projet d'intérêt général postérieur à son approbation, ce qui est le cas du projet présenté (*voir partie 2.5*). Cette mise en compatibilité du PLU peut intervenir dans le cadre d'une procédure de déclaration d'utilité publique (DUP) lorsqu'une expropriation foncière est nécessaire, ou, comme dans le cas présent, dans le cadre d'une déclaration de projet (DP). On parle alors de **déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU (DPMEC)**. Cette procédure, soumise à enquête publique, dure en général 11 à 12 mois, ce qui est cohérent avec les ambitions et besoins de la commune.

3.2 Le contenu du futur dossier

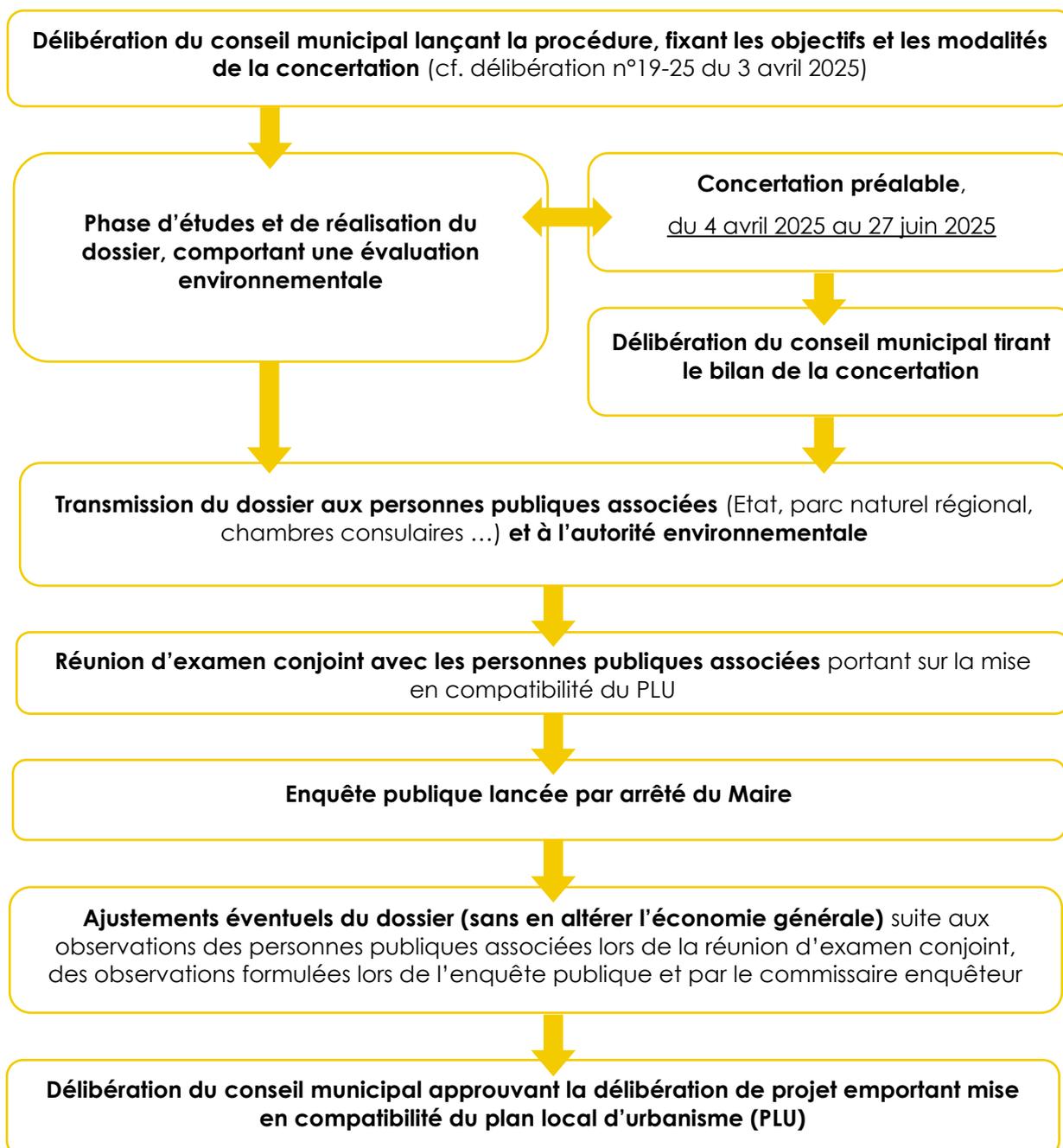
La déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU sera organisée en deux parties :

- La première partie portera sur la « **déclaration de projet** ». Elle présentera notamment la localisation, les caractéristiques du projet, et la justification de son intérêt général ;
- La seconde partie portera sur la « **mise en compatibilité du PLU** ». Elle comprendra les différentes pièces du PLU modifiées, à savoir :



	Rapport de présentation	➔	Complété par la procédure de DPMEC (justifications des évolutions apportées ; évaluation environnementale)
	Projet d'aménagement et de développement durables (PADD)	➔	A priori non modifié
	Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)	➔	Modifié par la procédure de DPMEC (OAP sectorielle n°3)
	Règlement écrit et graphique	➔	Modifié par la procédure de DPMEC (zone 2AUh → Zone 1AU ou U)
	Annexes	➔	A priori non modifiées

3.3 Le déroulement de la procédure de DPMEC





3.4 Une procédure soumise à évaluation environnementale

La procédure aurait pu faire l'objet d'un « examen au cas par cas », qui implique une transmission d'un dossier à l'autorité environnementale qui décide, ou non, si celle-ci est soumise à évaluation environnementale.

Toutefois, **la municipalité a fait le choix de ne pas passer par l'examen au cas par cas, mais de soumettre directement la procédure à évaluation environnementale** en application des articles R.104-13 et R.104-14 du Code de l'urbanisme, étant donné que :

- Le terrain de la zone 2AUh inscrit au PLU approuvé en juillet 2018 représente environ 2,8 ha, ce qui est supérieur à un millième du territoire (2,4 ha) ;
- La commune est concernée par trois sites Natura 2000 (le secteur de projet n'est en revanche pas situé dans l'un des sites) ;
- Le PLU de 2018 prévoyait pour cette zone 2AUh une évaluation complémentaire à réaliser dans le cadre d'une procédure d'évolution du PLU, ce qui suppose que l'évaluation menée sur le secteur de projet dans le PLU initial était incomplète.