

Concertation préalable relative à la révision allégée n°1 du plan local d'urbanisme (PLU)

Dossier mis à disposition du public



Crédit photographique :
SAs Fontenille

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



1 LE PLU EN VIGUEUR SUR OPPEDE

La commune d'Oppède est dotée d'un **plan local d'urbanisme (PLU)**. Ce document d'urbanisme détermine les conditions d'aménagement et d'utilisation des sols. C'est le document à partir duquel est instruite toute autorisation d'urbanisme.

Il est composé de différentes pièces :

- Un rapport de présentation ;
- Un projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ;
- Des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ;
- Un règlement écrit et graphique (ou « plans de zonage ») ;
- Des annexes.

Le PLU de la commune d'Oppède a été **approuvé** par délibération du Conseil Municipal en date du 11 juillet 2018.

Il a par la suite fait l'objet d'une **mise à jour**, et de **trois modifications simplifiées**, dont la dernière a été approuvée le 29 septembre 2023.

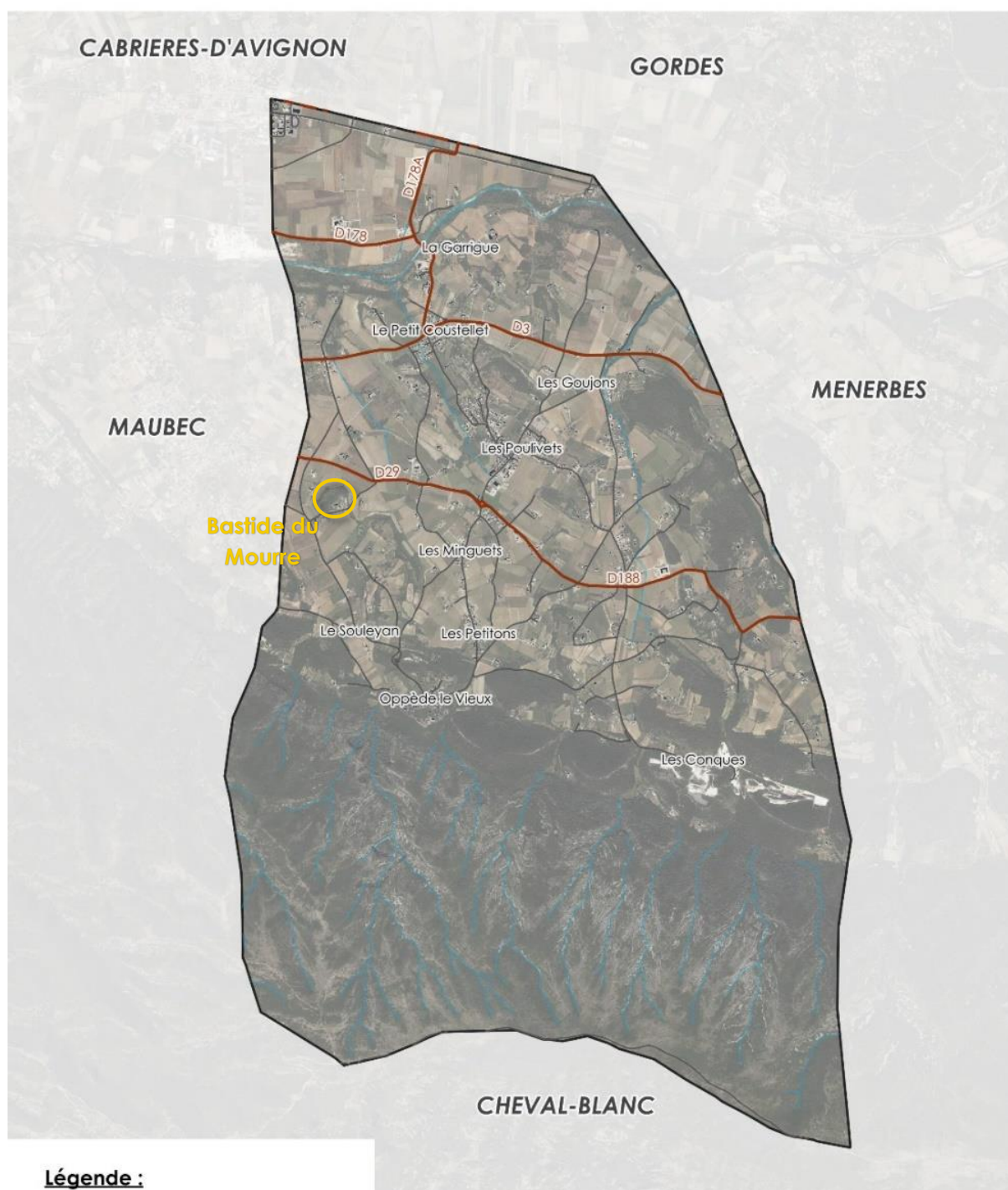
2 OBJECTIFS DE LA REVISION ALLEE N° 1 DU PLU

La commune s'est vue proposer un projet visant à faire évoluer la chambre d'hôtes de la **Bastide du Mourre** (Domaine de Fontenille), pour en faire un **hôtel-restaurant-spa** de qualité et à taille humaine.



Vue sur la Bastide du Mourre
Source : La Bastide du Mourre, 2023

Situation de la Bastide du Mourre



Légende :

- Route départementale
- Autre route
- Tronçon hydrographique
- Bâtiment cadastré
- Limite communale



0 1 2 km

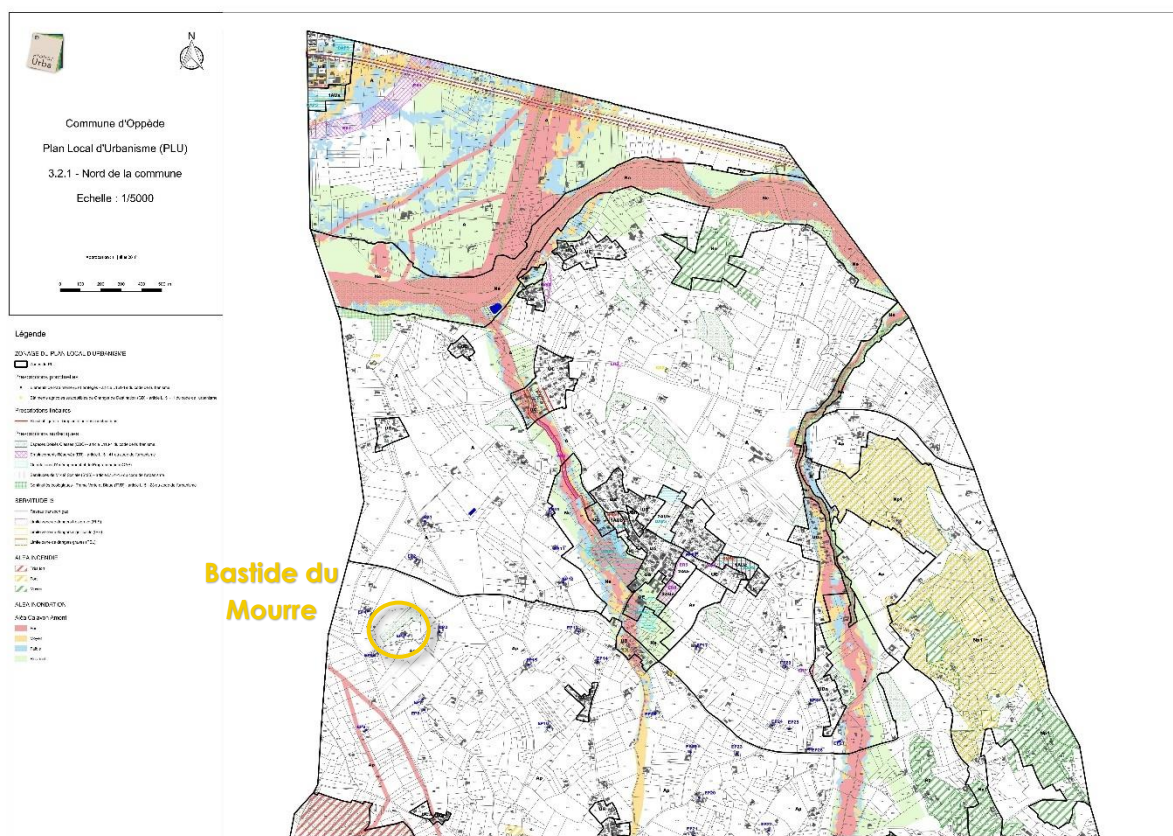


Sources : PCI vecteur (Crige PACA, 05/24), BD
TOPO (IGN, 2024)
Réalisation : Alpicité, 2024

Cette évolution se traduit par une **extension de la Bastide**, pouvant accueillir de **nouvelles chambres** et un **spa**.

La municipalité souhaiterait pouvoir accompagner la réalisation du projet porté par le Domaine de Fontenille, qui revêt de nombreux intérêts, qu'ils soient économiques ou patrimoniaux. De manière connexe, le projet peut être favorable à l'agriculture.

Ce projet n'est pas réalisable dans le cadre du PLU actuellement opposable, qui classe notamment ce secteur en **zone agricole protégée** (dite Ap).



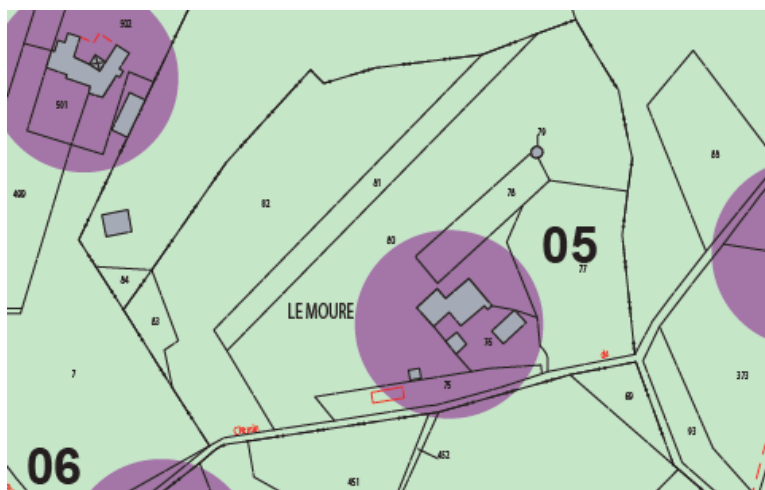
Règlement graphique (3.2.1 – Nord de la commune) du PLU en vigueur

Source : Atelier urba, 11 juillet 2018. Commune d'Oppède, plan local d'urbanisme (PLU), 3.2.1 – Nord de la commune (échelle 1/5000)

Ainsi, la municipalité souhaiterait faire évoluer le PLU pour permettre la réalisation de ce projet, cela impliquant notamment la **création d'un ou plusieurs sous-secteurs en zone agricole sous la forme de « secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) »**, donnant des droits supplémentaires par rapport à la zone agricole.

D'autres outils pourront être mobilisés si nécessaire.

Ce projet doit s'inscrire dans le respect de la réglementation, et en particulier celle de **l'AVAP / SPR**. Selon le diagnostic du PLU actuellement opposable, « une Aire de mise en Valeur de l'architecture et du Patrimoine (AVAP) a été mise en place et approuvée en mars 2017 sur la commune d'Oppède. Une AVAP est une Servitude d'Utilité publique ayant pour objet de « promouvoir la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces ». Le dossier de l'AVAP est ainsi annexé au dossier de PLU ». Le site de la Bastide du Mourre est classé par l'AVAP/SPR au sein de la « **zone AA : les espaces agricoles et forestiers à fort caractère paysager** » (traduite par une « zone agricole protégée pour des motifs paysagers » (Ap) au PLU actuellement opposable).

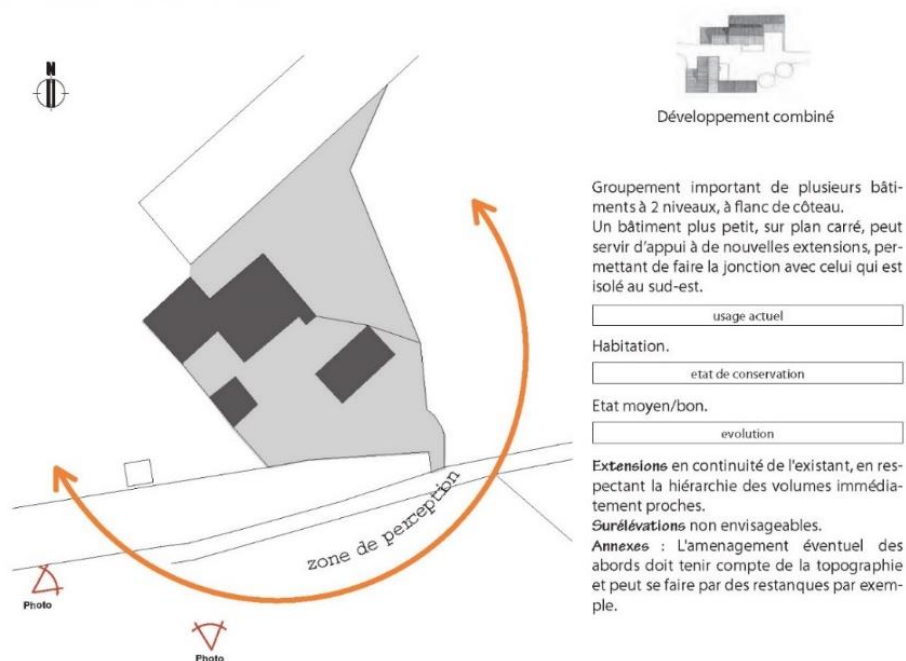


Zone AA : les espaces agricoles et forestiers à fort caractère paysager

Fermes : fermes remarquables protégées par l'avap

*Extrait du zonage de l'AVAP/SPR
Source : PNR, 2017. Zonage de l'AVAP*

Par ailleurs, l'AVAP/SPR identifie la Bastide du Mourre en tant que **Ferme Remarquable** (N°5).



Ferme remarquable n°5 (le Mourre)

Source : PNR, mars 2017. AVAP, dossier graphique et réglementaire, 7 – Cadre de prescription pour les fermes remarquables

Enfin, la procédure de révision allégée n°1 du PLU peut permettre de corriger d'**éventuelles erreurs matérielles** identifiées dans le document en vigueur.



3 JUSTIFICATION DE LA PROCEDURE MISE EN ŒUVRE

L'article L.153-31 du Code de l'urbanisme édicte que :

« I.-Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté. [...] ».

L'article L.153-34 du Code de l'urbanisme prévoit également que :

« Dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 lorsque, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables :

1° La révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

2° La révision a uniquement pour objet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;

3° La révision a uniquement pour objet de créer des orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une zone d'aménagement concerté ;

4° La révision est de nature à induire de graves risques de nuisance.

Le maire de la ou des communes intéressées par la révision est invité à participer à cet examen conjoint. »

Comme indiqué précédemment, et sous réserve de la concertation en cours et des consultations à venir, l'évolution du PLU consiste notamment en la création d'un ou plusieurs **nouveaux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) en zone agricole**. Cette création d'un STECAL sur la zone Ap peut être considérée :

- Comme une **réduction d'une zone agricole** tel que prévu au 1° de l'article L.153-34 du Code de l'urbanisme ;



- Comme une **réduction de la protection édictée en raison des paysages** tel que prévu au 2° de l'article L.153-34 du Code de l'urbanisme, le secteur de projet étant actuellement classé en zone Ap, zone agricole protégée pour des motifs paysagers.

Le projet doit également permettre le changement de destination des constructions de la Bastide du Mourre (actuellement déclarées en logements).

En revanche, le projet **ne porte pas atteinte aux orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD)**.

En application du Code de l'urbanisme, **une procédure de révision allégée a été retenue**. Il s'agit de la première révision allégée du PLU d'Oppède mise en place.

4 LES MODIFICATIONS DU PLU ENVISAGEES

Dans le cadre de cette procédure, il est envisagé a minima la **modification du règlement écrit et graphique** par l'ajout d'une nouvelle zone agricole sous forme de STECAL.

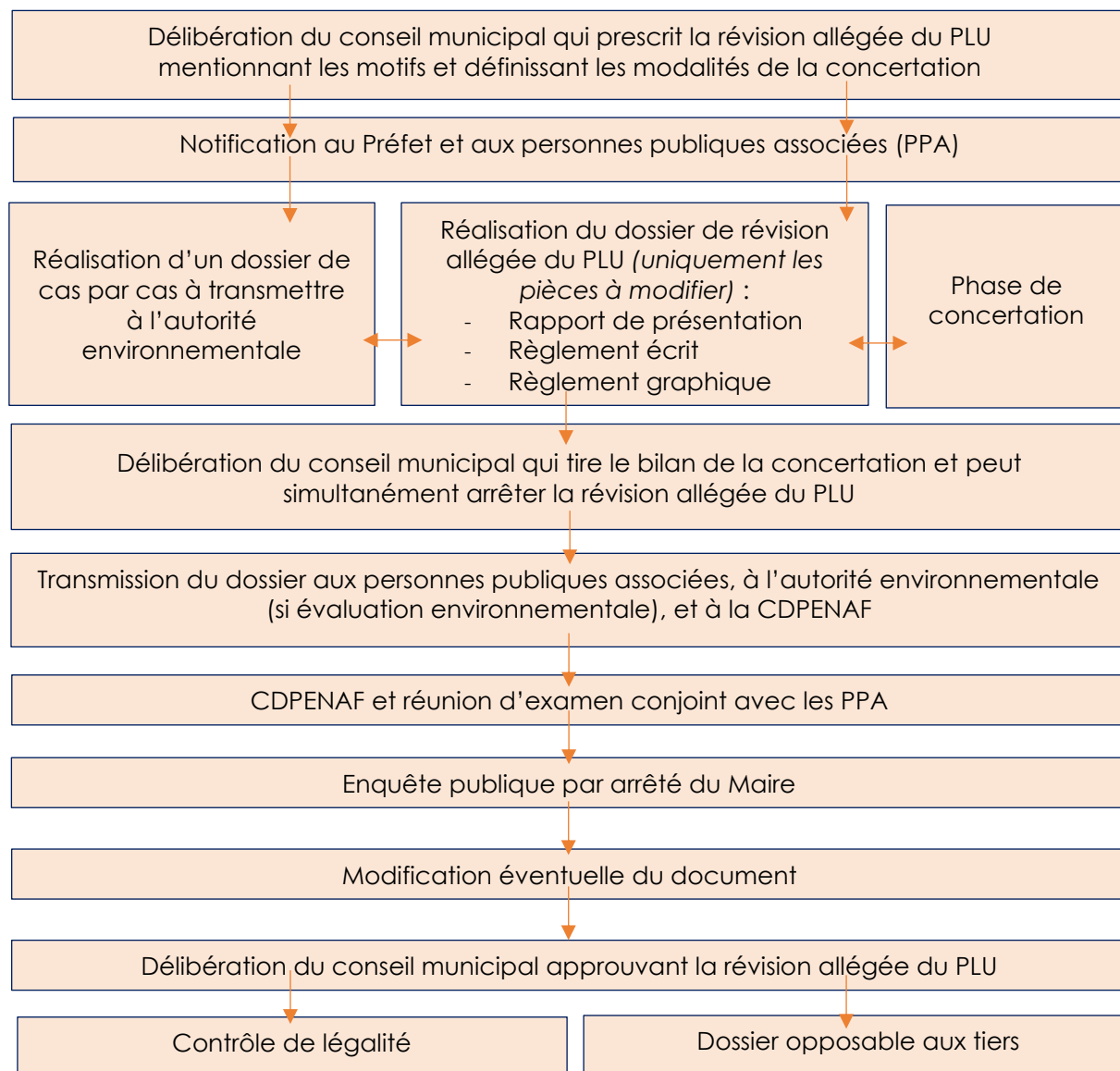
Ceci permettra d'autoriser une « extension » sur la Bastide, **extension qui est permise par l'AVAP / SPR**.

Le dossier de révision allégée du PLU comprendra également un rapport de présentation qui permettra de mettre en avant les enjeux du site de projet, en s'appuyant notamment sur l'analyse proposée dans le rapport de présentation du PLU actuellement opposable, qui pourra être précisée ou complétée.



5 DETAIL DE LA PROCEDURE

Les étapes d'une procédure de révision allégée du PLU sont détaillées ci-après :



La procédure de révision allégée a été lancée par délibération du conseil municipal en date du 21 novembre 2024.

Cette délibération a été notifiée au Préfet et aux Personnes Publiques Associées (différents services qui accompagnent et encadrent la commune dans les choix retenus, la légalité de la procédure ...).

Suite au conseil municipal sont lancées la phase de travail (modification du PLU / réalisation du dossier de cas par cas pour avis de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) sur la nécessité de soumettre le dossier à évaluation environnementale ou non), mais également la **phase de concertation**, notamment avec la population, qui pourra se tenir informée et faire part de ses remarques via différents moyens de concertation détaillés dans la délibération. Cette concertation fera l'objet d'un **bilan** au plus tard au moment de l'arrêt du projet de révision allégée (ce bilan comprendra notamment une réponse à l'ensemble des demandes réalisées par la population pendant la phase de concertation).



Une fois le dossier de révision allégée du PLU constitué et suite à l'arrêt du projet (par délibération du Conseil Municipal), celui-ci sera envoyé pour avis aux personnes publiques associées (avec lesquelles une réunion d'examen conjoint sera organisée), à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) uniquement si une évaluation environnementale est exigée, et, au regard de la teneur des modifications envisagées (création d'un ou plusieurs STECAL), à la CDPENAF (Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers) qui donnera son avis sur le projet présenté en commission, comme prévu à l'article L151-13 du code de l'urbanisme.

Le retour de ces avis prendra environ 3 mois, avant le lancement d'une enquête publique qui sera annoncée en temps voulu selon la réglementation en vigueur (arrêté du Maire, affichages sur affiches jaunes, avis dans la presse et sur le site internet de la Mairie ...).

Suite à cette enquête, le dossier pourra éventuellement être modifié pour prendre en compte les différents avis, puis la révision allégée approuvée par délibération du Conseil Municipal pour être rendue opposable.