



Commune d'**OPPEDE** – Département du Vaucluse

Déclaration de projet

Concernant la zone 2AUh du PLU d'Oppède – Haut des Poulivets



Cachet et signature de la Mairie :

Alpicité
Urbanisme, Paysage,
Environnement





SOMMAIRE

Chapitre 1 : Présentation du projet.....	5
1. Présentation du secteur de projet.....	5
1.1. Situation géographique générale	5
1.2. Situation et présentation du secteur de projet : le « Haut des Poulivets ».....	6
2. Le contexte du projet	11
2.1. Historique du projet	11
2.2. Le classement du secteur de projet au PLU de 2018	11
3. Présentation du projet	13
3.1. L'aménagement du terrain et la composition du projet de construction à dominante résidentielle	13
3.2. Le traitement de la partie nord de la zone 2AUh, phase 2 initiale du projet porté par le PLU de 2018	24
3.3. L'ajustement foncier en partie sud de la zone 2AUh	27
Chapitre 2 : Démonstration du caractère d'intérêt général du projet	29
1. Intérêt général du projet au regard des enjeux communaux	30
1.1. Incapacité sans ce projet à répondre aux ambitions portées par le PLU de 2018, et donc au projet politique traduit à travers le PADD, PLU pleinement opposable, et objet d'une large concertation	30
1.2. Conséquences concrètes et négatives pour la commune	34
1.3. Des constats qui mettent à mal les ambitions de la commune en tant que Zone de Revitalisation Rurale (ZRR) devenue Zones France Ruralités Revitalisation (ZFRR)	37
2. Intérêt général du projet au regard des enjeux supra-communaux.....	38
2.1. Incapacité sans ce projet à répondre au projet porté par le PLH Luberon Monts de Vaucluse (2020-2025) : Projet de l'intercommunalité remis en cause.....	38
2.2. Incapacité sans cette zone à conserver une cohérence avec le projet porté par le SCoT du Bassin de Vie Cavaillon, Coustellet, l'Isle-sur-la-Sorgue	39
3. Pertinence du projet au regard de l'environnement	40
3.1. Mesures d'évitement et de réduction mises en œuvre.....	40
3.2. Incidences résiduelles	52
3.3. Conclusions.....	58



4. Un projet qui reste cohérent avec les objectifs de consommation d'espaces du PLU, mais aussi avec la logique ZAN 59

4.1. Dans le cadre du PLU de 2018 (document actuellement opposable dans le cadre duquel s'inscrit la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU) 59

4.2. Dans le cadre de la loi Climat et Résilience, intégrée à travers le SRADDET PACA.. 62

Annexe 69

Données relatives aux autorisations d'urbanisme accordées pour l'habitat depuis l'approbation du PLU 71

CHAPITRE 1 : PRÉSENTATION DU PROJET

1. Présentation du secteur de projet

1.1. Situation géographique générale

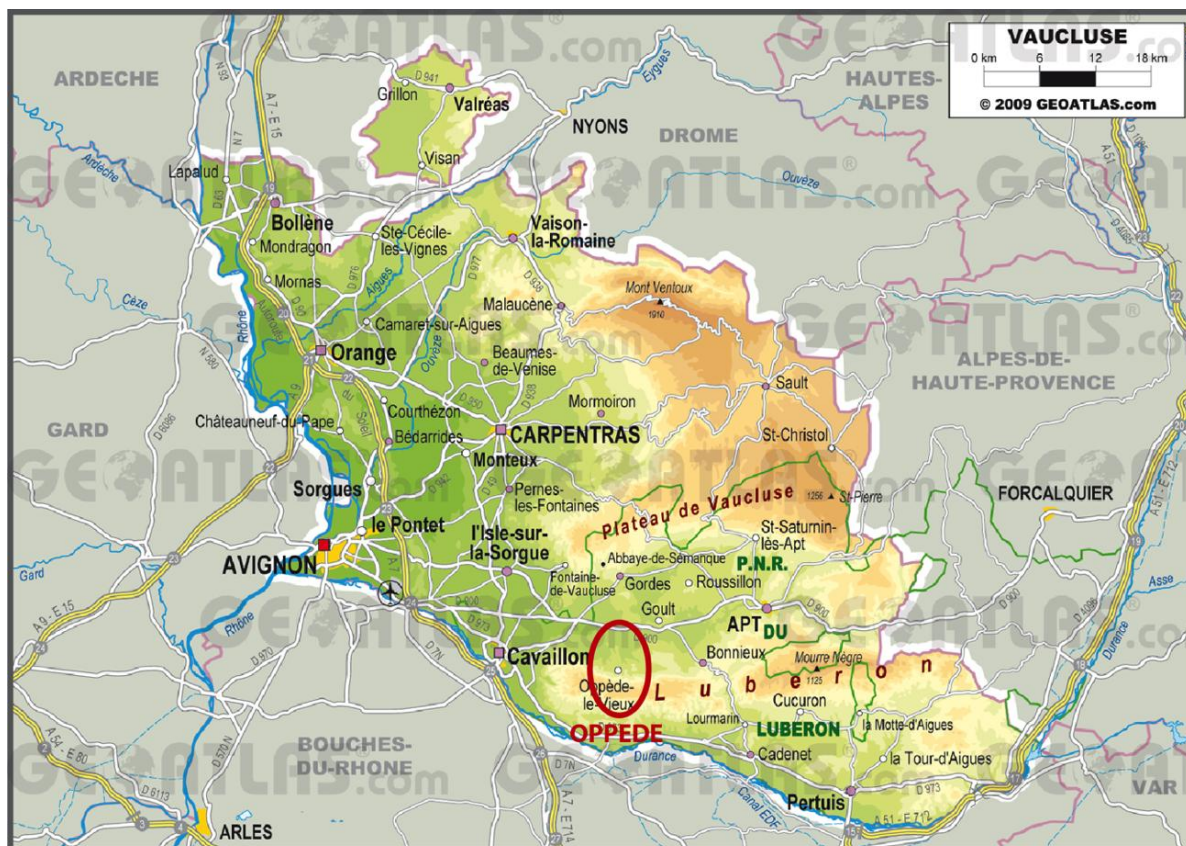
La commune d'Oppède s'étend sur **24 km²** au sud du département du **Vaucluse**, et au nord-ouest du massif du **Luberon**.

Elle est située dans la vallée du Coulon / Calavon.

Oppède se situe à l'articulation entre deux territoires aux profils distincts :

- Le Nord Luberon à l'est, ayant une dimension principalement touristique ;
- La région de Cavaillon à l'ouest, attractive d'un point de vue économique.

Oppède est inclus dans la **Communauté d'Agglomération Luberon Monts de Vaucluse (CALMV)**. Oppède est également intégrée au sein du Parc Naturel Régional du Luberon.

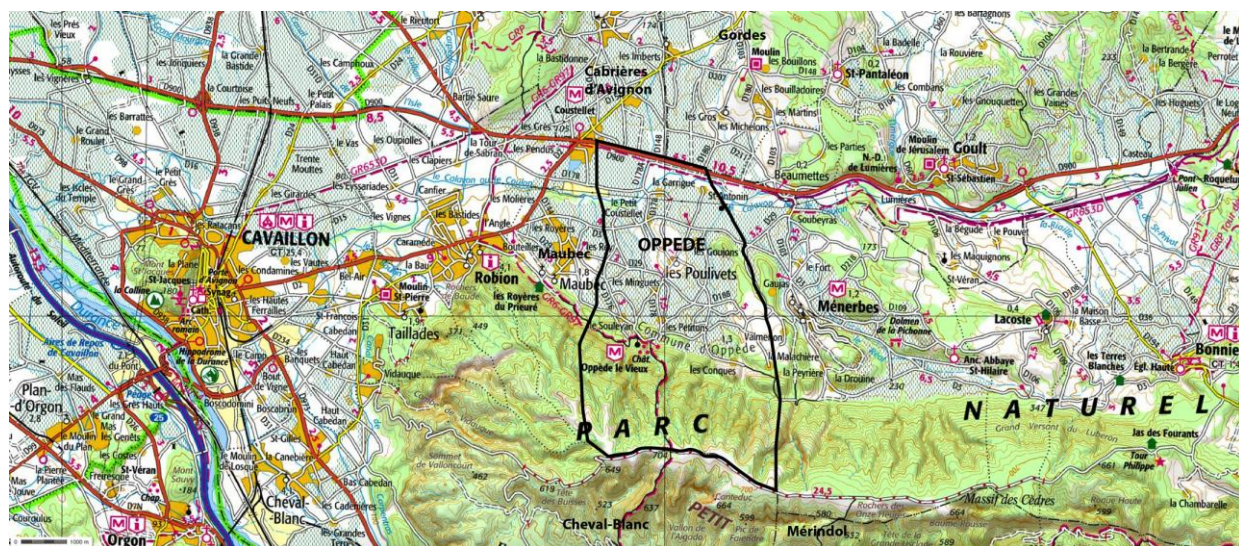


Le territoire d'Oppède est marqué par la présence d'éléments forts marquant ses limites administratives :

- Le massif boisé du Luberon au sud ;
- Le Coulon / Calavon et la RD900 au nord (cette route permet de rejoindre Avignon à l'ouest et Apt à l'est).

L'urbanisation de la commune est quant à elle marquée par le développement de plusieurs noyaux urbains :

- Oppède-le-Vieux, noyau urbain originel, perché ;
- Les Poulivets, principale entité urbaine correspondant au bourg d'Oppède ;
- Plusieurs hameaux à vocation principalement résidentielle (le Petit Coustellet, la Garrigue, les Petitions, les Minguets, le Souleyan) ;
- Une partie du hameau de Coustellet affichant une vocation principalement économique ;
- Et des secteurs d'habitat diffus et des constructions isolées en zone agricole.



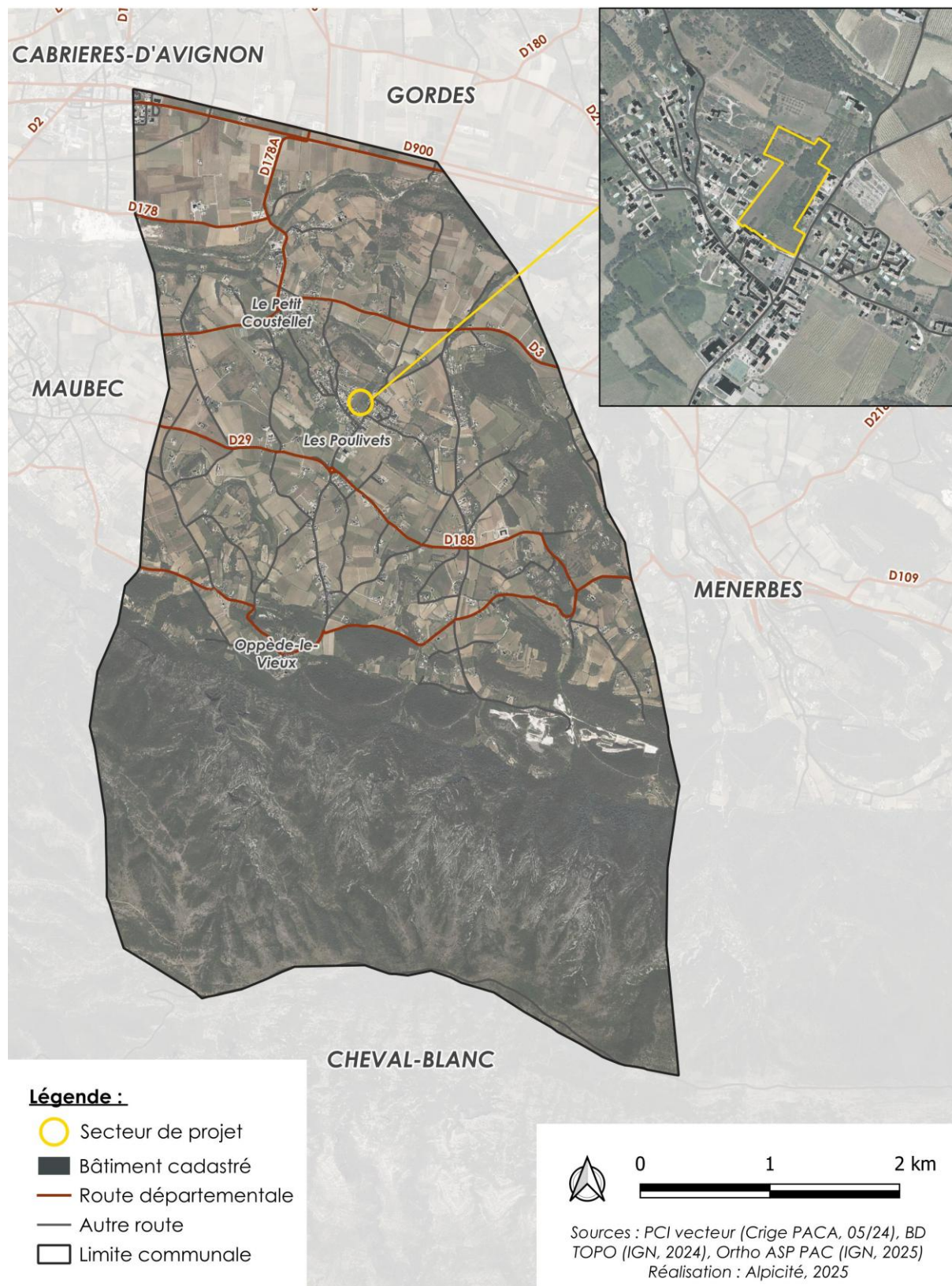
Carte de situation d'Oppède

Source : IGN

1.2. Situation et présentation du secteur de projet : le « Haut des Poulivets »

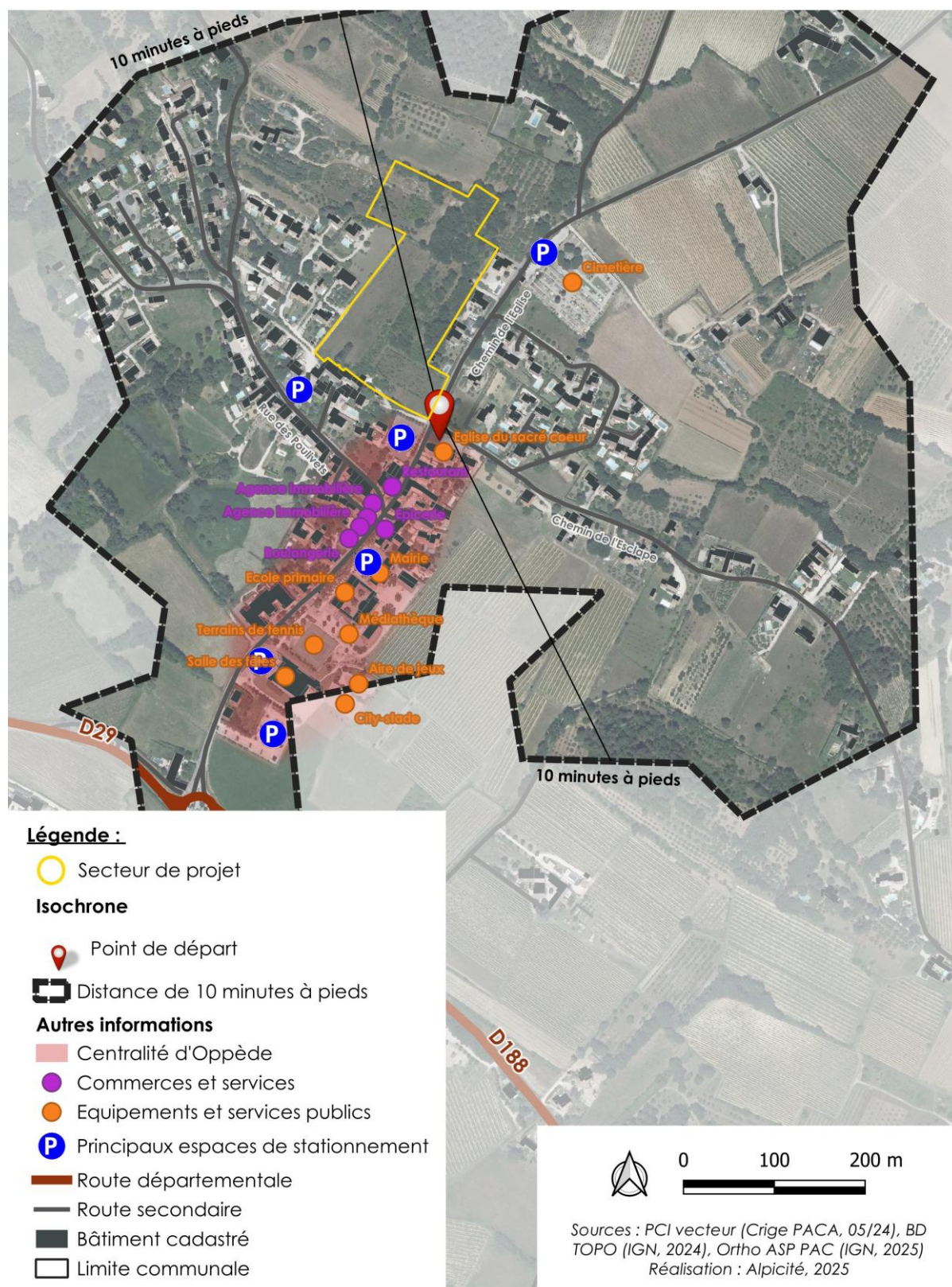
Le secteur de projet est situé vers le centre de la commune d'Oppède, au niveau du quartier des Poulivets. Les Poulivets sont accessibles depuis une voie de desserte reliant la RD 3 (permettant d'accéder à l'ouest à Maubec puis Cavaillon, et à l'est à Ménerbes). Plus au nord, à partir du Petit Coustellet et en empruntant la RD178A, il est possible de rejoindre la RD900. Oppède-le-Vieux est situé à environ 2 km au sud.

Situation du secteur de projet



Les Poulivets constituent la principale entité urbaine concentrant les commerces (épicerie, boulangerie, restaurants...) et les équipements et services publics (Mairie, école, médiathèque, salle des fêtes / pôle culturel, équipements sportifs et de loisirs de type terrains de tennis et city stade...).

Distance du site de projet par rapport à la centralité d'Oppède



Plus précisément, le secteur est situé sur la partie haute des Poulivets.

Il est accessible depuis la rue de l'Église, qui fait notamment la jonction entre le centre-ancien et le cimetière.

Le secteur est de forme quasi rectangulaire, et est délimité :

- À l'est, par la rue de l'Église et un alignement de maisons individuelles, et de l'autre côté de la rue, l'Église et le cimetière notamment.



Vue sur le secteur de projet et la rue de l'Église
Source : Méditerranée Aménagement Promotion (MAP)

- À l'ouest, par des maisons individuelles et en partie par une voie de desserte privée depuis le chemin du Petit Bois.



Vue sur le secteur de projet au premier plan vers l'ouest et voie de desserte à l'ouest du secteur
Source : Méditerranée Aménagement Promotion (MAP)

- Au nord, par une zone naturelle, en partie boisée.



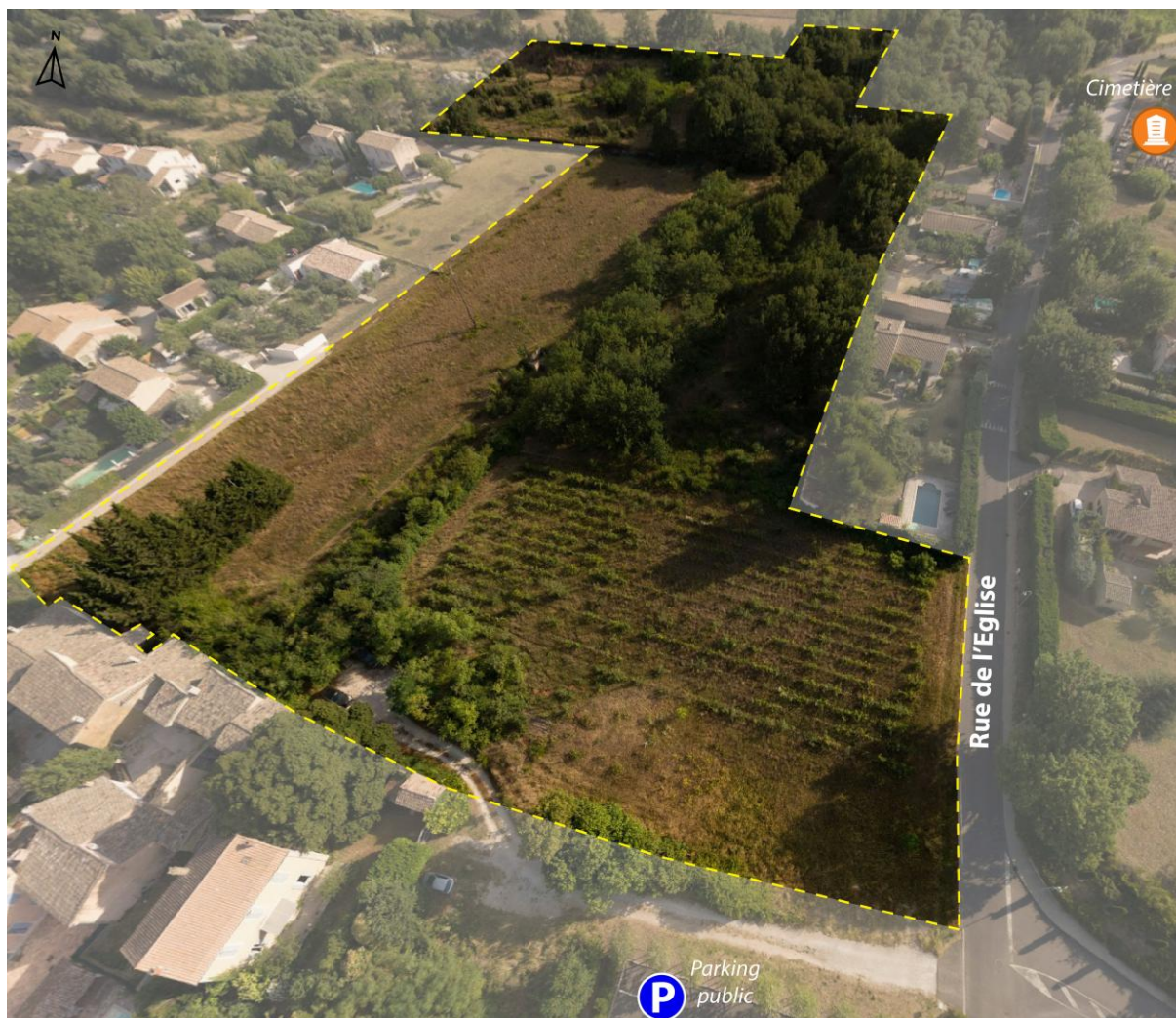
Vue sur la partie nord du secteur de projet
Source : Naturalia

- Au sud, par des habitations, un chemin et un parking public aérien.



Vue sur le chemin et le parking public depuis la rue de l'Église
Source : Google Street View, 2024

Son orientation géométrique principale est sud-ouest / nord-est.



Vue aérienne sur le secteur du Haut des Poulivets (entouré en jaune)
Source : Google Maps (OHMS®, juin 2022)



2. Le contexte du projet

2.1. Historique du projet

Le secteur a fait l'objet d'un **accompagnement de l'établissement public foncier (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 ;
- Étude de faisabilité entre octobre 2016 et novembre 2019 ;
- Étude hydraulique ;
- Diagnostic écologique rendu en mars 2020.

Le planning était développé (avant COVID) pour une éventuelle déclaration d'utilité publique validée en juillet 2023, et un début des travaux en 2023 ou 2024.

En parallèle, le projet a été l'objet d'une concertation publique (des réunions publiques ont notamment été organisées).

La période COVID a toutefois stoppé la démarche, notamment entre 2020 et 2021.

En 2023, la commune s'est vu présenter un **projet par un promoteur / aménageur** (Méditerranée aménagement promotion – MAP) qui a aujourd'hui les accords fonciers sur le tènement concerné par la **phase 1 de l'OAP** (une petite partie sud étant exclue sur environ 900 m² dans le cadre des négociations). Le projet vise la réalisation d'un aménagement à vocation principale résidentielle qui concerne cette phase 1. Depuis, plusieurs ajustements du projet ont été proposés afin de prendre en compte au mieux les différents enjeux et de répondre aux besoins de création de nouveaux logements sur le territoire. L'étude naturaliste a également été mise à jour, ce qui a permis d'alimenter les réflexions sur le projet.

2.2. Le classement du secteur de projet au PLU de 2018

La commune d'Oppède est dotée d'un plan local d'urbanisme (PLU) approuvé par délibération du conseil municipal en date du 11 juillet 2018. Le PLU a ensuite 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 arrêtée le 5 mars 2026), et porte sur l'évolution de la Bastide du Mourre (Domaine de Fontenille).

Le PLU de 2018 classe le secteur de projet du « Haut des Poulivets » en **zone 2AUh** (*voir le « périmètre » de la zone sur l'extrait de l'OAP n°3 ci-dessous*) sur 2,82 hectares environ. Celle-ci est 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.

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. Elle prévoit notamment une densité moyenne brute de 30 logements / hectare, soit une soixantaine de logements au vu de la superficie de la zone. Un pourcentage minimum de 30 % de logements sociaux est également sollicité, soit 18 logements minimum au total.

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 stratégiquement 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'Etablissement 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'INTÉGRATION PAYSAGÈRE

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

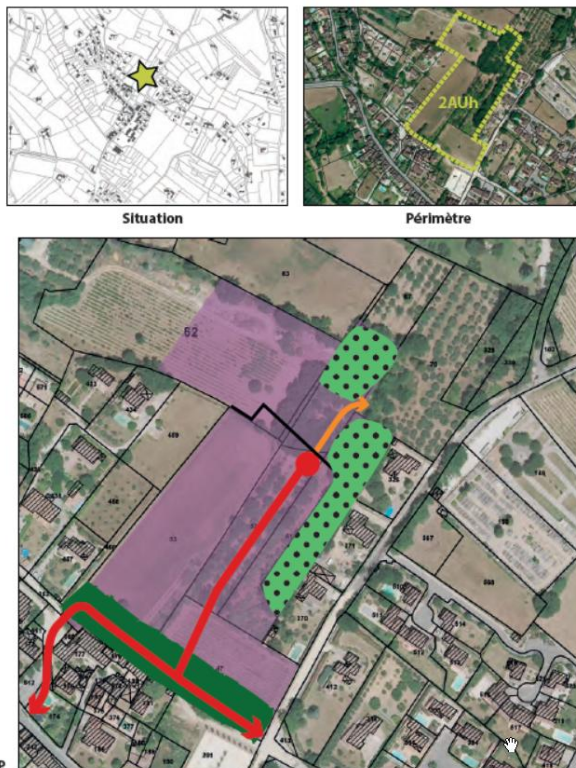
PRINCIPES DE CONNEXIONS

-  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



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

À l'époque de la réalisation du PLU, la durée maximale pour ouvrir une zone 2AU était de 9 ans, ce qui laissait à la commune jusqu'à juillet 2027 pour réaliser la procédure correspondante (qui elle-même peut 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. 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 techniquement caduque, c'est-à-dire qu'elle n'a plus, à proprement parler, d'existence en tant que zone à urbaniser, et ce projet ne pouvait être intégré au PLU par des procédures dites de « modification de droit commun » ou de « révision allégée ».

La commune a souhaité étudier les autres pistes « d'ouverture à l'urbanisation » de cette zone, dans un délai relativement court et excluant de fait son intégration via une procédure dite de « révision générale du PLU ».

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. 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 d'une **déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU (DPMEC)**.

Cette procédure a donc été lancée par le conseil municipal d'Oppède en date du 3 avril 2025.

Enfin, on notera que depuis le lancement de la procédure, la LOI n° 2025-1129 du 26 novembre 2025 de simplification du droit de l'urbanisme et du logement (dite loi HUART) a été promulguée. Celle-ci prévoit notamment une évolution / simplification des procédures d'évolution des PLU applicable à partir du 26 mai 2026, cette évolution ayant par ailleurs supprimé les délais de 6 et 9 ans de validité des zones AU fermées. À partir de cette date, la zone 2AUh ne sera donc techniquement plus caduque, et pourrait potentiellement être ouverte à l'urbanisation par une procédure de modification telle que prévue par la loi susmentionnée (sous réserve d'une délibération motivée...).

Cela ne remet pas en cause la procédure de DPMEC engagée, qui est donc poursuivie au regard de son avancement.

3. Présentation du projet

Les éléments suivants sont issus, pour toute la partie 3.1, de l'étude menée par l'aménageur (MAP) accompagnée par l'agence GAU, cette étude ayant été conduite dès 2024 et **mise à jour jusqu'en février 2026** sur la base notamment de l'étude naturaliste réalisée. Celle-ci est une étude **d'avant-projet (AVP)**, permettant de donner une lecture du projet et servant de socle pour la future autorisation d'urbanisme (elle ne constitue toutefois pas le permis définitif).

On notera que si le projet de construction à dominante résidentielle est le cœur de la déclaration de projet, **celle-ci concerne en réalité l'ensemble de la zone 2AUh initiale (2,82 ha)**, incluant le maintien de terrains dans leur caractère naturel notamment, ces éléments faisant partie de la **démarche environnementale transversale** (notamment dans le cadre de mesures d'évitement).

3.1. L'aménagement du terrain et la composition du projet de construction à dominante résidentielle

Cette partie du projet a été conçue avec une vision d'ensemble.

Le nouveau quartier vient respecter la topographie du site et préserver la biodiversité et les trames vertes existantes sur le site. Ainsi, le quartier vient se greffer en continuité du tissu urbain.

Il propose la réalisation de 51 logements qui s'articulent entre la zone agricole largement enfrichée, des boisements résiduels, une bastide historique au sud, l'église et des extensions urbaines composées de maisons individuelles. L'objectif est de composer un quartier convivial, agréable à vivre et connecté au village qui met en valeur les espaces naturels avoisinants.

3.1.1. Inscription dans le contexte paysager environnemental et urbain

Les principes d'aménagement de cette partie du projet prennent en compte :

- Les habitations existantes majoritairement individuelles qui bordent le site sur les côtés est, ouest et sud (présence d'une bastide historique au sud) ;
- Un accès doux indépendant depuis le chemin du petit bois (sud-ouest), afin d'éviter les interférences de circulation des voitures avec les piétons et les cycles ;
- Des cheminements piétons d'une largeur de 1,50 m, dissociés des voiries, traversent le projet du sud au nord :
 - Le premier en passant par la place d'accueil aménagée en face de l'église et par l'espace boisé conservé à l'est du terrain. Ce dernier offre un espace de déambulation sécurisé et apaisé, et des accès piétons calmes à tous les logements ;
 - Le deuxième à l'ouest du site pour relier le nord au sud du projet et desservir les ML et parcelles ouest ;
- Le souhait de minimiser les mêmes types d'interférence, en situant le macrolot collectif au plus près de l'entrée principale. En fait, le projet est conçu de manière dégressive du sud au nord : bâtiment collectif au sud, logements groupés/intermédiaires au milieu et parcelles individuelles au nord ;
- La création du chemin de l'eau par des noues en cascade qui démarrent au nord et traversent le site vers son point le plus bas au sud pour découler dans des bassins de rétention paysagers.

Le projet s'organise autour d'une voie centrale en impasse, desservant de part et d'autre les macrolots, et proposant une aire de retournement dont la géométrie répond aux contraintes d'accessibilité des véhicules du SDIS.

Elle suit la pente longitudinale du terrain d'assiette, au plus près, pour éviter les ouvrages importants de déblais et de remblais.



Insertion du projet (partie concernant la construction à dominante résidentielle) dans son environnement

Source : MAP, février 2026. Avant-projet

3.1.2. Logements

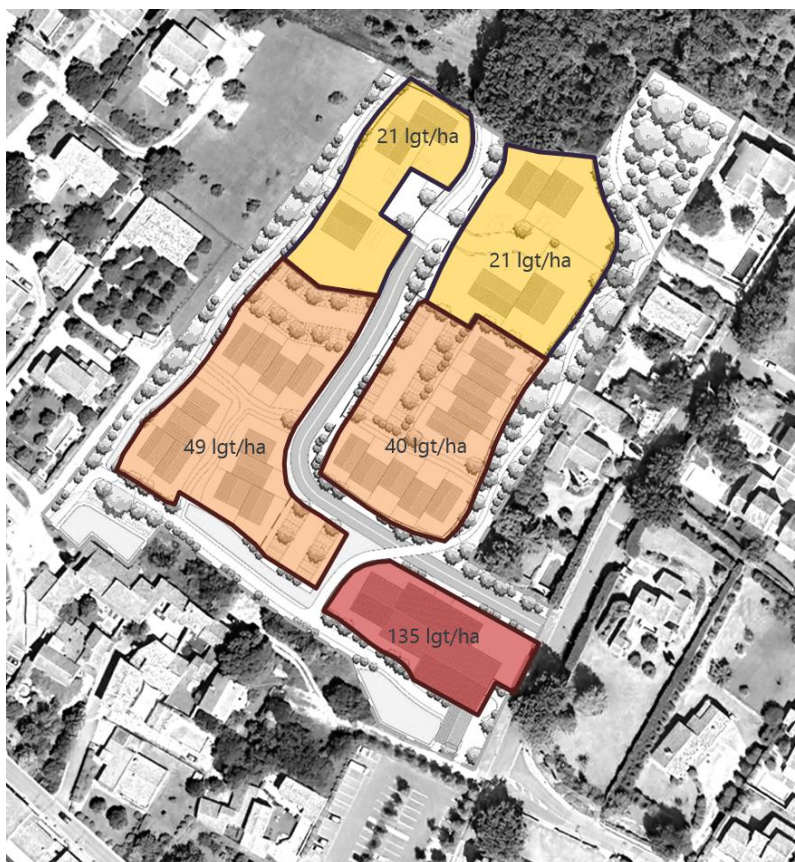
Typologies et modes d'accès

Le programme proposé prévoit la réalisation de **51 logements**, dont :

- **7 lots individuels libres**, comprenant 1 logement par parcelle dont la superficie varie entre 400 m² et 650 m², et 2 places de stationnement sur la parcelle ;
- **26 lots groupés et superposés libres dont 8 LLS ou PSLA**, sous forme de deux macrolots. La surface des parcelles varie entre 125 m² et 200 m². 51 places de stationnement déportées sont prévues pour ces logements. Des places complémentaires pourront être prévues sur les stationnements publics avoisinants ;
- **1 macrolot d'habitat collectif de 18 logements**, dont **8 sociaux et 10 libres**, avec les places de stationnement en RDC semi-enterré ;
- **Un petit commerce (ou autre activité de proximité) en RDC** semi-enterré du macrolot semi-collectif à l'entrée du projet.

Au total, il est prévu la création de **16 logements sociaux**, sur les 51 logements prévus au total, **soit 31 % de LLS**. Les diversités des formes choisies assurent la création de différentes tailles de logement et notamment des petits logements.

Au regard de la superficie du secteur de projet (1,88 hectare), la **densité brute sera de 27 logements / ha**. La **densité nette** (hors voirie, bassins de rétention...) est quant à elle évaluée à environ **50 logements / ha** (les surfaces du projet, dont les espaces publics, sont détaillées par la suite).



Répartition envisagée des logements sur le secteur de projet

Source : MAP, février 2026. Avant-projet

Ce projet doit permettre de **garantir la production de logements correspondant à une large dominante de résidences principales (80 % à 90 % de logements principaux envisagés avec différents modes d'accès (acquisition, location...) et des typologies bâties diversifiées (moins de 15 % de logements individuels purs programmé – 7 sur 51).**

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

Caractéristiques des constructions (implantation, aspect...)

Une hypothèse d'implantation est établie, afin de prendre en compte :

- L'implantation pour garantir des transparences entre les parcelles et éviter un front bâti étendu ;
- Une distance de 17 m minimum par rapport aux maisons existantes ;
- La préservation, le remplacement ou la création de haies paysagères afin de protéger les habitations voisines ;
- La limitation des covisibilités des parcelles entre elles.



Plan de masse de l'avant-projet (partie concernant la construction à dominante résidentielle)

Source : MAP, GAU, février 2026. Avant-projet

Les zones constructibles seront définies plus précisément dans les fiches de lots, établies par le géomètre sur la base du plan de composition du permis d'aménager (PA4).

Les hauteurs des bâtiments ne dépasseront pas les 7 m à l'égout pour les lots groupés, intermédiaires ou individuels. La hauteur du bâtiment collectif ne dépassera pas les 10 m à l'égout.

Un cahier des prescriptions architecturales et paysagères (CPAP) sera établi pour assurer la cohérence des projets architecturaux implantés sur l'ensemble de l'opération. L'orientation

architecturale mettra l'accent sur des toitures traditionnelles en double pente, recouvertes de tuiles en terre cuite et soulignées de génoises. L'emploi de la pierre d'Oppède et des volets rabattants en bois sera étudié afin de créer une identité visuelle harmonieuse avec le village. Les teintes seront choisies pour se fondre dans le paysage local, en rappel des couleurs du village et de son architecture typique. Cette approche garantira une intégration fluide et respectueuse de l'identité architecturale d'Oppède, tout en offrant une cohérence globale avec les éléments existants, renforçant ainsi l'adhésion de la collectivité et des habitants au projet.



Proposition d'insertion paysagère du bâtiment collectif comprenant logement et petit commerce en rez-de-chaussée
(voir ci-après) le long de la rue de l'Église
 Source : MAP, GAU, février 2026. Avant-projet



Proposition d'insertion paysagère des habitations groupées et intermédiaire
 Source : MAP, GAU, février 2026. Avant-projet



3.1.3. Mixité fonctionnelle

En dehors des logements, le projet prévoit également la création d'un **petit commerce (ou autre activité de proximité)**. Celui-ci serait situé en rez-de-chaussée (semi-enterré) du bâtiment collectif. Il serait donc situé le long de la rue de l'Église et d'un futur espace collectif, lui permettant d'être bien visible par la clientèle et également facilement accessible, tout en animant la placette créée.

3.1.4. Organisation viaire

Le projet prévoit une organisation des voies et de la desserte des parcelles de la façon suivante :

- **Une voie de desserte centrale depuis la rue de l'Église à l'est vers le nord du projet** traitée dans un même profil de voie, à savoir une voie à double sens, bordée par un espace vert d'un côté et par une noue en cascade de l'autre côté. La largeur de profil est de 8,50 m minimum, avec :
 - Une chaussée de 5,00 m d'emprise ;
 - D'un côté une noue en cascade de 1,50 m de large, qui conduit l'eau vers les bassins de rétention paysagers au sud ;
 - De l'autre côté, un espace vert planté d'une largeur minimale de 2 m (respectant ainsi les préconisations de l'étude naturaliste). Ce dernier intègre le mur existant le long de la voie centrale marquant une rupture de terrain.
- **Une aire de retournement**, dont la géométrie est conforme aux préconisations du SDIS. Elle sera mutualisée avec les accès aux macrolots des terrains à bâtir, sera traitée avec un matériau plus clair sous forme de plateau, pour marquer l'accès à un espace privé apaisé et la fin de la voie véhiculaire au profit d'un cheminement doux qui relie le projet au sentier existant au nord.

3.1.5. Stationnement

Aucune place de stationnement public n'est prévue le long de la voirie. Les places sont toujours prévues dans des poches de stationnement aérien avec un revêtement perméable au sol et des plantations d'arbres de haute tige ; et en RDC semi-enterré pour le bâtiment collectif, avec un dimensionnement suffisant pour les logements créés.

Des besoins ponctuels (places visiteurs, commerce...), pourront être gérés par les stationnements publics à proximité.

3.1.6. Cheminements et déplacements doux

Les cheminements et les déplacements doux sont totalement dissociés de la voirie pour offrir aux résidents et aux visiteurs un espace sécurisé et apaisé pour se promener et accéder à leurs résidences.

Ces cheminements sont noyés dans la verdure, des plantations basses et hautes accompagnent les personnes sur leur chemin ombragé et agréable.

Une voie douce de 1,50 m traverse le projet du sud au nord à travers l'espace boisé conservé à l'est de l'opération, en vue d'une liaison avec le sentier existant au nord de l'opération et avec l'accès piéton au projet depuis la rue des hauts de Caseneuve.

Cette voie à l'est est doublée par une parallèle à l'ouest aussi de 1,50 m de largeur, qui vient compléter le maillage doux du projet pour un accès aux logements totalement indépendant de celui des voitures.

La création du nouvel axe doux est-ouest, en limite sud de l'opération, le long de bassins de rétention paysagers, permet de prévoir une connexion entre l'église et le chemin du petit bois.

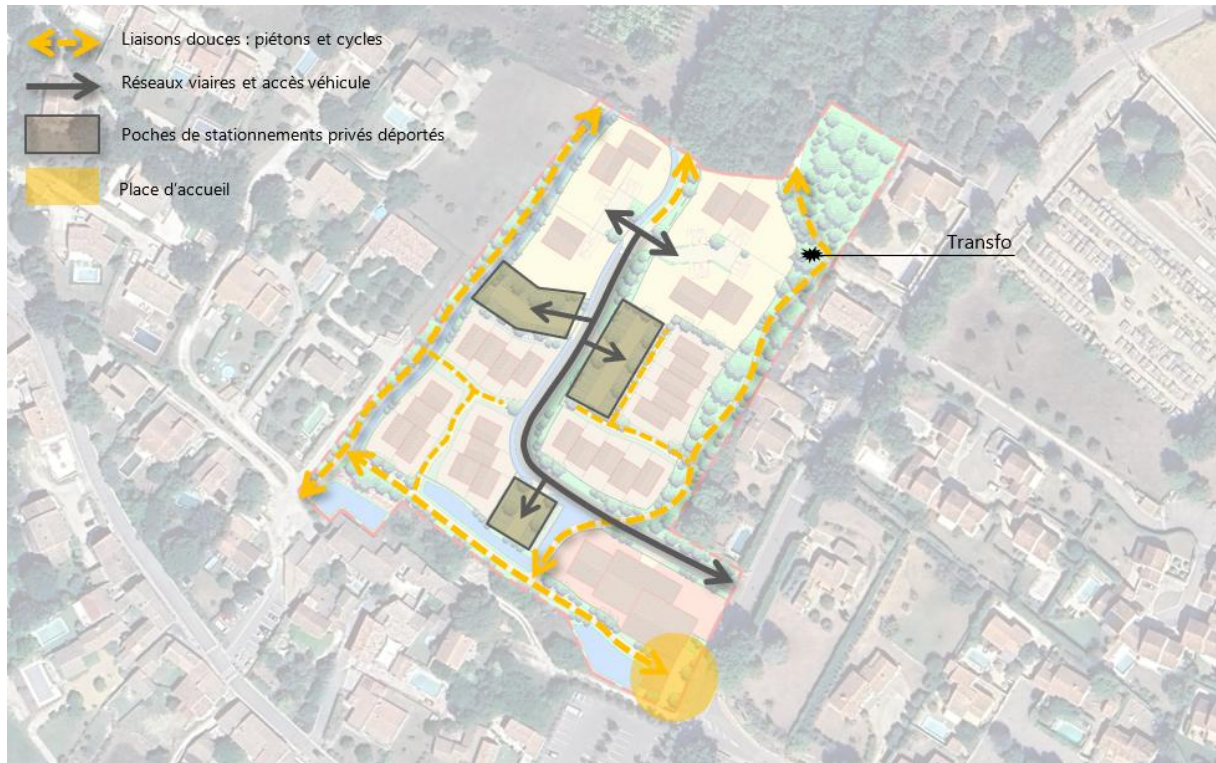


Schéma de desserte interne, incluant les modes doux

Source : MAP, GAU, février 2026. Avant-projet

3.1.7. Espaces publics

Face à l'église, une place d'accueil se dessine pour créer un petit espace convivial et fonctionnel au sein du quartier. Dynamisée par le petit commerce en RDC du collectif, cette place vient tamponner l'entrée principale du quartier par des espaces verts bien aménagés, du mobilier urbain de détente et un auvent à l'esthétique traditionnelle avec une charpente bois et des tuiles en terre cuite offrant un espace de pause et de circulation.

De manière plus générale, les espaces publics seront traités avec un soin particulier. Les matériaux utilisés et les plantations choisies pour les aménagements de surface et paysagers doivent conférer à l'opération une cohérence d'ensemble de qualité :

- Les espaces piétonniers, trottoirs et cheminements doux seront traités de couleur claire, et seront perméables au sein de l'espace boisé conservé à l'est et de la bande enherbée à l'ouest ;
- Les poches de stationnement seront en revêtement perméable ;
- L'ouvrage de rétention des eaux pluviales de l'espace vert au sud aura la forme de bassins paysagers de profondeur modérée, afin de ne pas créer de risques ou d'obstacles non accessibles au sein du quartier ; les talus seront doux et des arbres y

seront plantés en jardinières. Ceci permet d'assurer une parfaite intégration dans les espaces paysagers du quartier. Des activités peuvent y être envisagées lorsque l'ouvrage est à sec ;

- La voie est bordée par des alignements d'arbres et des noues en cascade ;
- Le choix des émergences (candélabres, mobilier urbain, etc.).

3.1.8. La trame paysagère du quartier

Les plantations accompagneront les cheminements piétons et les voies, avec plusieurs strates : arborées et arbustives.

Les arbres existants qui pourront être conservés seront protégés et un espace suffisant pour leur système racinaire sera prévu.

La palette végétale des arbres sera constituée :

- **Des jeunes sujets existants** (*Quercus pubescens*, *Quercus ilex*, *Crataegus monogyna*) qui seront transplantés pour être réutilisés dans le cadre du projet.



- **D'essences caduques et méditerranéennes** qui viendront enrichir la palette du site, tout en ne prenant pas une orientation exotique : arbre de Judée (*Cercis siliquastrum*), érable de Montpellier et érable champêtre (*Acer monspessulanum* et *A. campestre*), Olivier (*Olea europaea*), cerisier/poiriers à fleurs (*Prunus cerasifera*, *Pyrus calleryana*), fruitiers pour les lots (*Prunus X subhirtella* variés...)



- **La végétation arbustive** sera déclinée en plusieurs strates :
 - **Les arbustes « hauts »**, dont le développement peu atteindre les 2 mètres. Ces sujets seront plantés dans les espaces propices à leur développement. L'objectif n'est pas de créer une haie taillée, mais un massif varié avec des hauteurs et des feuillages contrastants. Ces arbustes seront plantés à une hauteur de 40/60cm.

Essences envisagées : *Filaire*, *Goyavier*, *Lentisque*, *Pittosporum*, *Laurier tin*, *Myoporum arbustif*...



- **Les arbustes « moyens et bas »** : espèces plantées en majorité pour accompagner les cheminements piétons. Ces arbustes seront plantés à une hauteur de 30/40 et 40/60cm selon les espèces.

Essences envisagées : *Sauges*, *Tulbaghie*, *Bulbine*, *Iris d'Alger*, *Cheveu d'ange*, *Fétuque bleue*, *Romarin*, *Cistes*, *Epilobe*, *Verveines*...



- **Les arbustes « couvre-sols »** : espèces plantées en majorité pour préserver les vues des automobilistes et rythmer les massifs arbustifs. Ces arbustes seront plantés à une hauteur de 30/40 et 40/60cm selon les espèces.

Essences envisagées : *Germandrée*, *Romarin rampant*, *Ceratostigma*, *Thym cilié et serpolet*, *Lierre rampant*, *rosier opalia*, *myoporum rampant*, ...



- **Les grimpantes** : pour habiller les murs (publics). Ces arbustes seront plantés à une hauteur de 80/100cm.

Essences envisagées : Faux-jasmin, Rosier banks, Morelle faux jasmin



- **L'enherbement méditerranéen** : Les zones seront enherbées avec un mélange de graines d'espèces méditerranéennes : des graminées, base d'un mélange homogène permettant de stabiliser les sols, des dicotylédones (légumineuses et espèces sauvages) complétant la fonction de stabilité et pouvant apporter également une touche fleurie.



3.1.9. Traitement des interfaces avec les espaces limitrophes

L'espace boisé à l'est de l'opération, en continuité de la trame verte au nord, **sera conservé** afin de garantir un écran végétal avec les résidences existantes (ce qui reprend les principes de l'OAP initiale de 2018, mais traduit aussi les enjeux de l'étude naturaliste).

À l'ouest, face aux habitations existantes, un recul des constructions est prévu. Un écran végétal vient limiter les vis-à-vis tout en offrant un espace privé à toutes les résidences. Ce dernier sera accompagné par un cheminement piéton qui desservira les logements individuels, groupés et intermédiaires.



Coupes du projet

Source : MAP, GAU, février 2026. Avant-projet

Les clôtures qui longent les espaces publics seront réalisées par l'aménageur afin de garantir une **homogénéité d'ensemble**. Elles seront généralement réalisées d'un grillage rigide pour la transparence hydraulique et le passage de la petite faune et doublées d'une haie végétale arbustive, ceci n'excluant pas d'autres aspects traditionnels ou qualitatifs (pierre sèche par exemple).

3.1.10. Les surfaces du projet

L'opération décrite ci-dessus s'inscrit sur un **tènement d'environ 1,88 ha** qui doit constituer le terrain d'assiette du futur permis d'aménager, **soit seulement 67 % de la zone 2AUh initiale**.

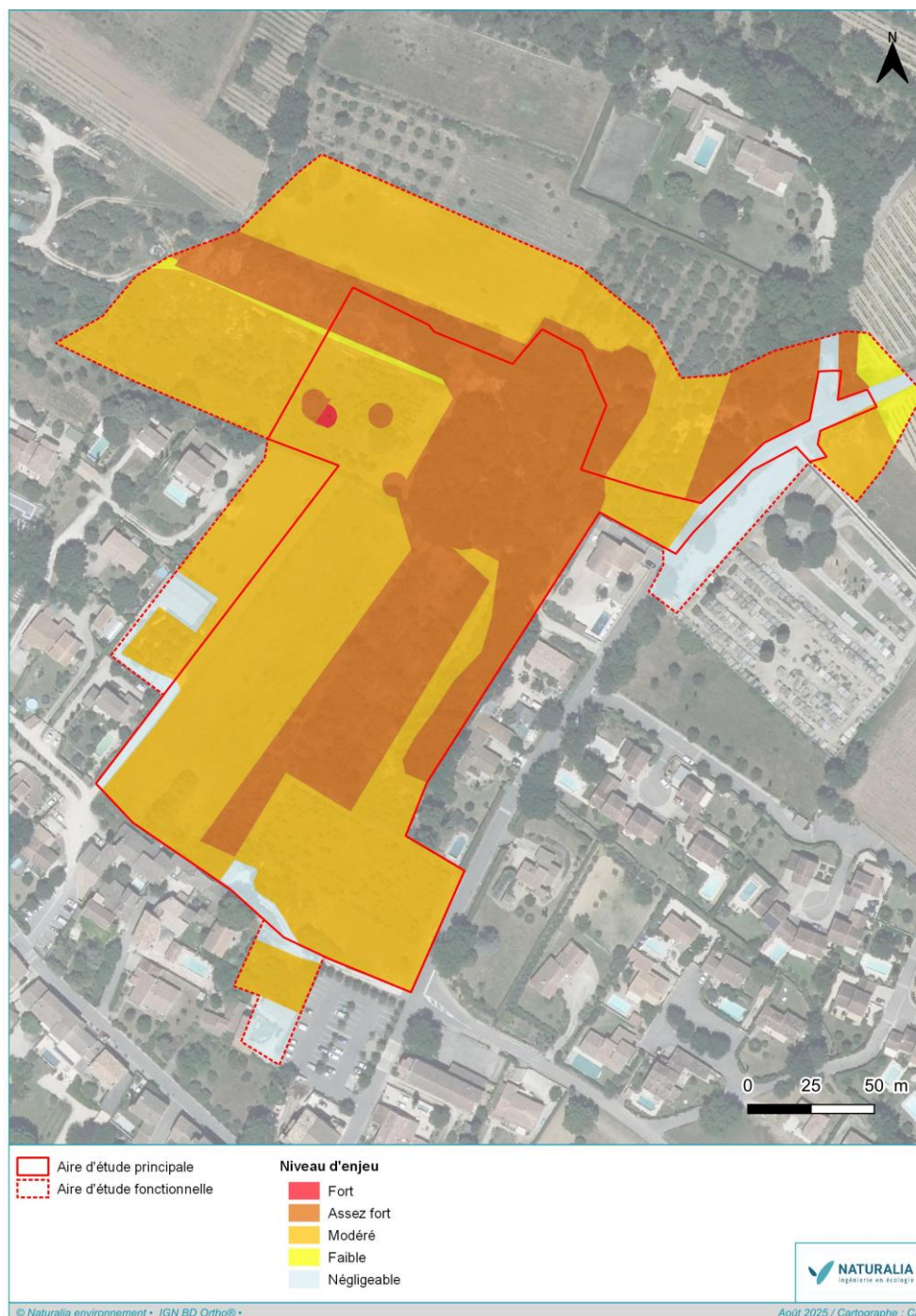
Dans le détail, les surfaces devraient être réparties de la manière suivante (*évaluation en stade de l'avant-projet*) :

- **Surfaces bâties : 10 373 m² (1,04 ha) dont :**
 - Surface des lots individuels : 3346 m² ;
 - Surface des macrolots groupés/intermédiaires : 5691 m² ;
 - Surface du macrolot collectif : 1336 m².
- **Surface espace public : 8 390 m² (0,84 ha) dont :**
 - Voirie : 955 m² ;
 - Cheminements (désactivé au sud et stabilisé - semi perméable - à l'est et à l'ouest) et accès piéton, cycle et place d'accueil : 1600 m² ;
 - Espaces verts et ouvrages hydrauliques paysagers (Surface perméable) : 5835 m² ;
 - Stationnements extérieurs avec revêtement perméable : 640 m².

3.2. Le traitement de la partie nord de la zone 2AUh, phase 2 initiale du projet porté par le PLU de 2018

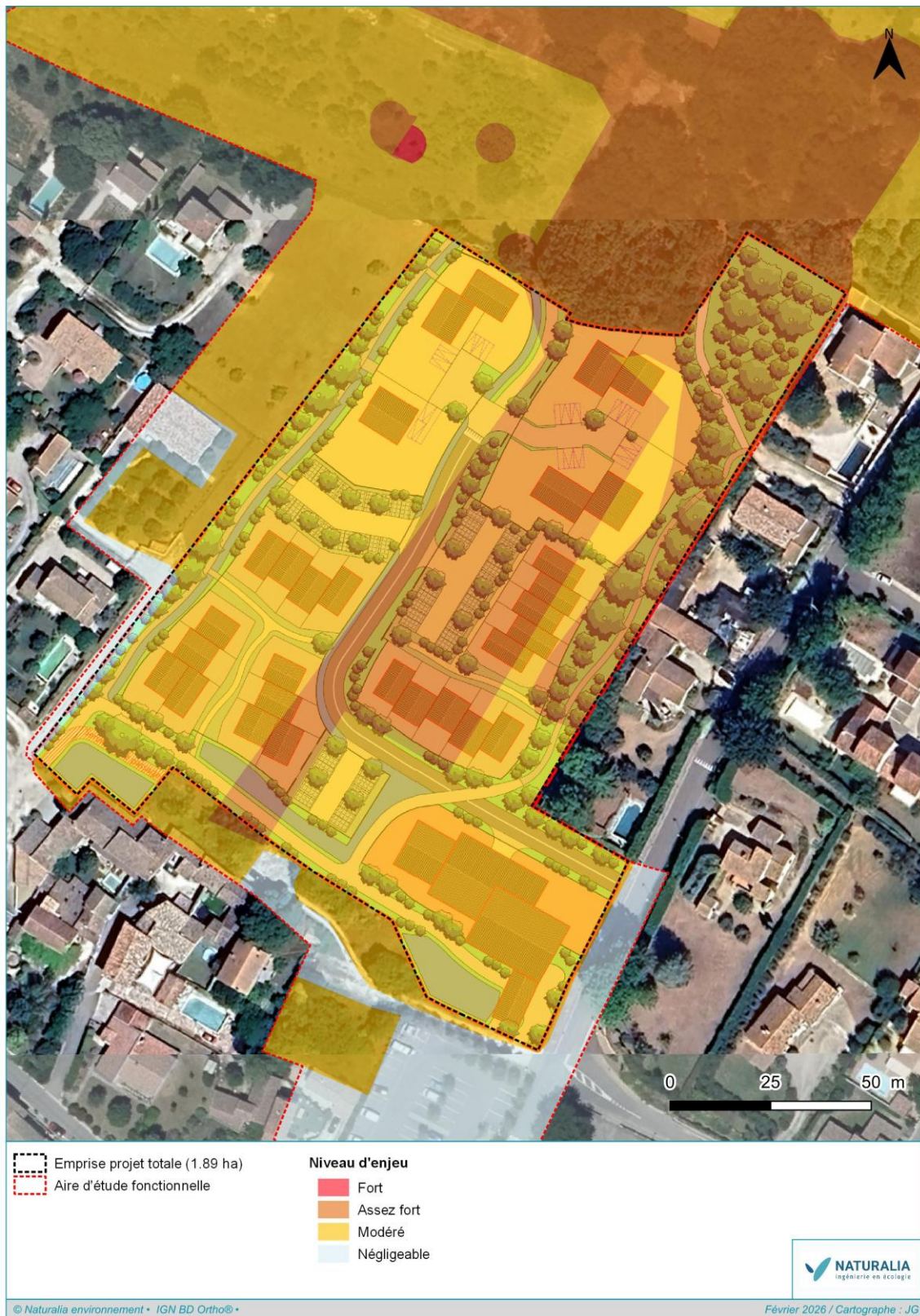
Le travail itératif mené sur ce projet dans la continuité du PLU de 2018 a notamment conduit à une étude naturaliste complémentaire, réalisée par Naturalia en 2025 et rendue en 2026, incluant l'ensemble de la zone 2AUh initiale ainsi qu'un secteur périphérique fonctionnel légèrement élargi (aire d'étude fonctionnelle).

Cette étude a permis de définir les enjeux écologiques suivants sur le périmètre étudié :



Synthèse et hiérarchisation des enjeux écologiques identifiés dans l'aire d'étude fonctionnelle
Source : Naturalia, février 2026. Projet d'aménagement du secteur « Le Haut des Poulivets » - Étude d'incidences naturaliste simplifiée

Ces enjeux sont mis en parallèle du plan de masse décrit ci-dessus :



Superposition des niveaux d'enjeux écologiques globaux identifiés dans l'aire d'étude fonctionnelle avec le plan de masse du projet

Source : Naturalia, février 2026. Projet d'aménagement du secteur « Le Haut des Poulivets » - Étude d'incidences naturaliste simplifiée

Sans que les enjeux définis soient insolubles, l'étude a conclu que l'évitement de la zone nord correspondant à la phase 2 initiale de l'OAP n°3 et à la zone 2AUh permettait de faire baisser significativement les incidences environnementales d'un éventuel projet, ceci devant être accompagné d'autres mesures, notamment sur les boisements à enjeux assez forts encore présents dans la partie correspondant à la phase 1, mais aussi au cœur de la phase 1 objet du projet de construction détaillé ci-dessus.

Ce projet de construction correspondant à la phase 1 a pu être travaillé en augmentant la densité par rapport au projet initial, ce qui permet de compenser en grande partie la perte de la phase 2 (51 logements contre 60 prévus initialement), le tout dans un contexte réglementaire de rang supérieur (SRADDET en premier lieu, probablement futur SCoT et futur PLH), où la croissance démographique visée est plus maîtrisée.

Ce projet permet aussi de trouver un équilibre d'opération.

Il a donc été conclu comme acceptable de préserver cette zone nord de toute urbanisation, ce qui participera de la logique ERC et est donc une composante intrinsèque du projet. Cela représente environ 8 300 m² (0,83 ha).

Traitement de la partie nord de la zone 2AUh du PLU de 2018



3.3. L'ajustement foncier en partie sud de la zone 2AUh

Cet ajustement mineur correspond à une conséquence de la phase de négociation concernant l'acquisition du foncier, avec une volonté d'un propriétaire de conserver une bande tampon entre son bien et le futur quartier.

Cette volonté s'est néanmoins montrée cohérente avec certains enjeux écologiques modérés relevés sur cette partie du foncier, mais également avec les enjeux paysagers et patrimoniaux, certes limités, identifiés à l'échelle du projet (interface avec une bastide historique).

Environ 960 m² (0,096 ha) en partie sud de la zone 2AUh seront donc exclus du projet de construction, la zone étant par ailleurs préservée de toute construction. Cela participe de l'intégration du projet dans le quartier.

Ajustement foncier en partie sud de la zone 2AUh







CHAPITRE 2 : DÉMONSTRATION DU CARACTÈRE D'INTÉRÊT GÉNÉRAL DU PROJET

L'intérêt général est une notion centrale de la pensée politique et du système politique français. Plusieurs définitions de l'intérêt général ont été esquissées au cours du temps, qui s'opposent et se complètent. Le Conseil d'État a rédigé dans le rapport public de 1999 des réflexions sur l'intérêt général. Il est expliqué dans ce rapport que deux conceptions divergentes de l'intérêt général coexistent :

- L'une, d'inspiration utilitariste, ne voit dans l'intérêt commun que la somme des intérêts particuliers, laquelle se déduit spontanément de la recherche de leur utilité par les agents économiques ;
- L'autre, qui exige le dépassement des intérêts particuliers et qui est l'expression de la volonté générale, ce qui confère à l'État la mission de poursuivre des fins qui s'imposent à l'ensemble des individus, par-delà leurs intérêts particuliers.

Le juge administratif a été amené à jouer un rôle central de garant de l'intérêt général et à accompagner les évolutions de cette notion. Les grandes notions clés du droit public, que sont le service public, le domaine public, l'ouvrage public et le travail public ont un point commun : elles ne peuvent être définies que par référence à la notion première de l'intérêt général et trouvent en elles leur raison d'être.

L'article L300-6 du CU relatif à la déclaration de projet prévoit que « *Etat, ses établissements publics, les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent, après une enquête publique réalisée en application du chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, se prononcer par une déclaration de projet sur l'intérêt général :*

1° D'une action ou d'une opération d'aménagement, au sens du présent livre ;

2° De la réalisation d'un programme de construction ;

[...] ».

L'article L300-1 du CU précise les notions d'action d'opération d'aménagement : « *Les actions ou opérations d'aménagement ont pour objets de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, [...].* »

Le projet décrit précédemment entre pleinement dans ce cadre, permettant notamment de mettre en place **une politique locale de l'habitat**.

Cette déclaration de projet permettra une mise en compatibilité du PLU, prévue par les articles L153-54 et suivants du code de l'urbanisme.

L'exposé ci-après vise à justifier les raisons pour lesquelles le projet est considéré comme **d'intérêt général**.



1. Intérêt général du projet au regard des enjeux communaux

1.1. Incapacité sans ce projet à répondre aux ambitions portées par le PLU de 2018, et donc au projet politique traduit à travers le PADD, PLU pleinement opposable, et objet d'une large concertation

L'absence de la réalisation de ce projet (mais plus généralement la perte des capacités de construction qui étaient censées être offertes par la zone 2AUh, dont l'ouverture à l'urbanisation aurait pu se faire plus tôt par une procédure de modification de droit commun), **remet tout simplement en cause le projet de la collectivité, objet d'une large concertation publique à travers le PLU, et ce sans alternative possible.**

En effet, cette extension urbaine est absolument structurante dans le projet de PLU puisque présentant à la fois **la surface la plus importante** (2,8,2 ha à l'origine, dont environ 2 ha constructibles pris en compte), **la densité la plus importante** et enfin **le pourcentage de logements sociaux le plus important** sur le territoire.

Le rapport de présentation du PLU de 2018 prévoit ainsi 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)**.

Sans ce projet, et sans même faire état des autres dynamiques en cours, le PLU est donc déficitaire de 42 % des logements prévus, ce qui rend en réalité l'ensemble du projet de PLU caduc.

Par ailleurs, le projet de PLU envisage que cette production de 143 logements au total sur la période PLU (2018/2030), permette d'atteindre un taux de croissance de 1,2 % / an. **Ces logements sont projetés comme 100 % de logements permanents**, le PADD n'ayant pas pris en compte la création de la moindre résidence secondaire. Les outils mis en place étant au mieux de 30 % de logements sociaux dans cette zone 2AUh (souvent aucun outil, notamment sur tous les terrains en densification), la réalisation de 100 % de résidences principales dans une commune où la pression du secondaire est non négligeable était en soi difficilement atteignable. **L'absence d'urbanisation de cette zone, la plus favorable à la réalisation de résidences principales, est donc d'autant plus dommageable.**

Sans ce projet, le PLU est donc d'autant moins favorable à assurer la création de résidences principales, éloignant encore la commune de ses objectifs. Cette projection par le PLU de 2018 limite également la capacité à compenser l'absence de projet sur cette zone 2AUh, par exemple en renforçant les outils sur d'autres zones, puisque 100 % des terrains identifiés sont déjà censés accueillir 100 % de logements permanents selon le rapport de présentation.

Concernant la densité de construction, le projet de PLU prévoyait un équilibre entre différentes zones pour atteindre les objectifs de densité fixés notamment par le SCoT. Cette zone, sur laquelle les garanties de densité étaient les plus élevées, **permettait d'équilibrer avec les autres secteurs pour atteindre en moyenne la compatibilité à 20 logements / ha.**



Sans ce projet, cet équilibre est perdu et très difficile à compenser sauf à doubler voire tripler la densité ailleurs, ce qui risque d'être un facteur bloquant supplémentaire (zone déjà objet d'une rétention – voir ci-après), en plus de provoquer une perte de cohérence urbanistique, des soucis de gestion des eaux pluviales...

id	type de zone	surface en m2	vocation	densité	nb logt	% logt sociaux	nb logt sociaux
1	1AU	16807	economique	-	-	-	-
2	2AU	6496	equipement	-	-	-	-
3	2AU	3890	espaces libres / espaces verts	-	-	-	-
4	U	3058	residential court terme	16	5	-	-
5	U	2988	residential court terme	7	2	-	-
6	U	2621	residential court terme	11	3	-	-
7	U	1916	residential court terme	10	2	-	-
8	U	3477	residential court terme	14	5	-	-
9	1AU	4598	residential court terme	20	9	25	2
10	2AU	20063	residential moyen terme (EPF)	30	60	30	18
11	2AU	9466	residential long terme	non estime			
12	1AU	10662	residential court terme	15	16	20	3
13	U	2008	residential court terme	5	1	-	-
14	2AU	3589	espaces libres / espaces verts	-	-	-	-
				densité moyenne	nb logt total	nb logt sociaux total	
				20,1	103	24	

surface totale des extensions	9,2	ha
surface des extensions résidentielles	6,1	ha
dont	5,1	ha à court terme et moyen
et	0,9	ha à long terme

Extrait du rapport de présentation du PLU approuvé en 2018

Concernant la **diversification de l'offre de logements**, la zone est là aussi prioritairement ciblée (voir le détail de l'OAP), pour assurer cette logique traduite notamment dans le PADD et dans le rapport de présentation du PLU de 2018.

Sans ce projet, ces logiques de diversification des typologies de logements sont donc aussi mises à mal.

Il est important de noter que le **PLU avait cadré assez finement les possibilités de construction pour être corrélées aux besoins identifiés dans le PADD**. Ainsi, si les capacités de densification (dents creuses, découpage parcellaire, vacants), ont été pondérées en amont des choix d'extension, ce n'est pas le cas des surfaces en extension qui ont été projetées comme devant être urbanisées à 100 % (aucune rétention, alors que cela ne concerne pas que des tènements en zone AU, soumis à OAP mais aussi des parcelles plus diffuses). **Il n'y avait donc dès le départ aucune marge dans le projet.**

Le potentiel de densification, estimé à 43 logements au total, devait là-aussi être mobilisé de manière assez importante, puisque le PLU avait anticipé la construction de **100 % des dents creuses identifiées** (aucune rétention), **50 % du potentiel en division parcellaire** sur des terrains déjà bâtis (avec un historique pourtant très limité), et **une remise sur le marché de 30 % des logements vacants** (par nature sans outil dédié), et ce dans un contexte à 6 % de logements vacants à l'époque, chiffre en général communément admis pour assurer une fluidité dans le parc.

On constatera ci-après que cette ambition, assez peu cohérente avec les constats du diagnostic, n'a pas du tout été suivie d'effet, et génère donc là aussi un large déficit par rapport à la production de logements prévue, ce qui rend d'autant plus indispensable la réalisation du projet.



Plus généralement 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 (rétention bien plus importante que prévue).

L'explorateur de données de valeurs foncières identifie la vente de 98 logements sur les 5 dernières années (2020-2025), dont plus de 90 % de maisons. Les prix de vente sont évalués en moyenne à 4 588€/m² pour les maisons, et 3 229 €/m² pour les appartements, soit des **prix globalement élevés**, qui là encore, recoupent le questionnement sur l'adaptation des logements à certaines populations.

Ainsi :

- Sur les fonciers en dents creuses repérées par le PLU approuvé en 2018 et devant générer 12 logements, 3 terrains ont été bâtis pour 5 logements, soit 42 % des logements à créer estimés en « dents creuses » par le PLU de 2018, alors que le PLU arrive aux deux tiers de sa temporalité. On observe donc à ce stade une rétention plus importante que ce qu'avait évalué le PLU de 2018.
- Sur les fonciers en densification (découpage de parcelles déjà bâties), et devant générer 15 logements (sur 29 possibles sans rétention), seulement 3 terrains ont été bâtis pour 3 logements. Ces terrains n'étaient d'ailleurs pas réellement des découpages parcellaires, mais des parcelles déjà détachées, ce qui les rendaient plus facilement urbanisables que d'autres. Depuis l'approbation du PLU, la rétention sur l'ensemble du potentiel en densification (29 sans rétention) s'élève donc à environ 90 %.
- Sur les extensions de l'urbanisation, devant générer 103 logements, seulement 3 terrains ont été bâtis pour 3 logements. Aucun des terrains en zone AU n'a été mobilisé, et donc aucun des terrains sur lesquels était imposée une mixité sociale et de forme urbaine. La densité a de fait été très faible sur ces 3 terrains (3 logements sur 4500 m², soit environ 7 logements / ha). Il y a donc, au prorata de l'horizon du PLU (2030), un déficit d'environ 66 logements à produire en extension de l'urbanisation.
- Concernant la remise sur le marché de logements vacants, on constate une augmentation du nombre de logements vacants (53 en 2011, 67 en 2016 et 80 en 2022 selon l'INSEE). Ainsi, techniquement, la création de logements en densification n'a pas permis de compenser la « perte » de logements qui sont devenus vacants. À noter toutefois la création de plusieurs logements (environ 5) depuis l'approbation du PLU en changement de destination / rénovation de logements existants. Le potentiel de création de logements grâce à la remise sur le marché de logements vacants reste donc important mais peu d'outils sont mobilisables dans un PLU pour remettre sur le marché des logements vacants.

Ces constructions sont toutes des maisons individuelles. 5 logements sociaux ont été créés.

Le déficit à mi-parcours par rapport au projet de PLU serait de l'ordre de 80 logements minimum, dont 11 logements sociaux.



Enfin, la **localisation même du secteur est un enjeu par rapport au PADD**, le projet de PLU visant à « *affirmer les Poulivets dans son positionnement de bourg* » ou encore à « *poursuivre la logique d'urbanisation en « épaissement » du bourg des Poulivets* ». **Au regard de la taille de ce secteur, et bien que d'autres zones d'urbanisation future soient présentes sur les Poulivets, cette orientation est aussi largement fragilisée par la perte de son plus gros potentiel de création de logements**, celle-ci étant cohérente avec la valorisation des commerces de proximité, le fait de limiter des déplacements pendulaires...

La perte de ce projet peut donc également générer une perte de dynamique économique à terme, mais aussi fragiliser les équipements communaux, en particulier l'école.

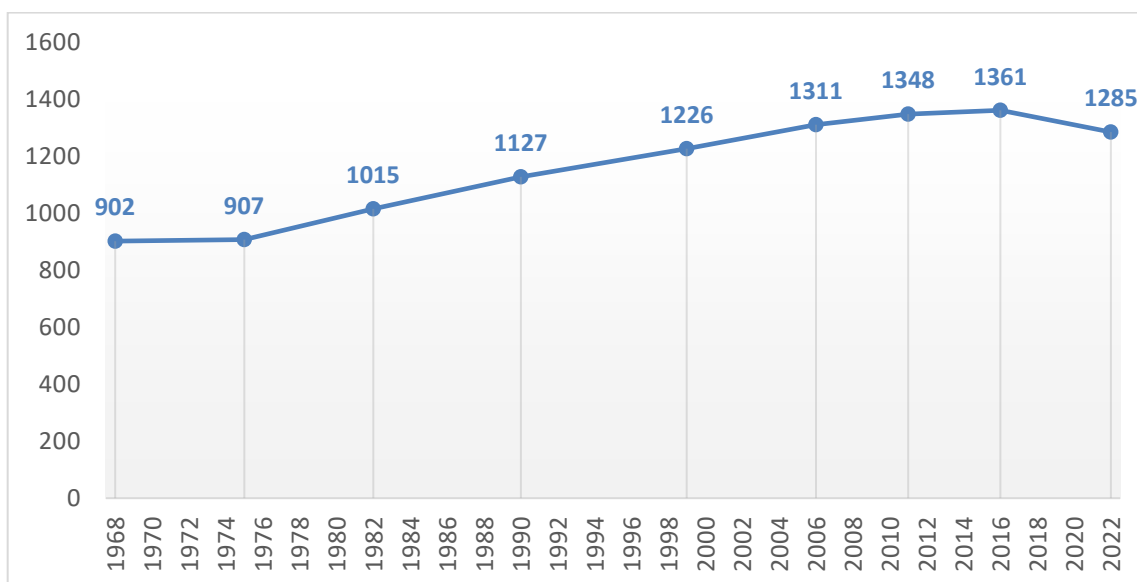
1.2. Conséquences concrètes et négatives pour la commune

Ces constats concernant l'impossibilité à répondre aux ambitions portées par le PLU ont des **conséquences extrêmement concrètes et négatives sur la commune**.

Cela se traduit notamment par :

- **Un déclin démographique extrêmement marqué**, avec d'après les données INSEE une baisse de l'ordre de 76 habitants entre 2016 et 2022 (de 1361 à 1285 habitants), soit un TCAM de -0,95%/an, aux antipodes des ambitions du PLU qui tablait au-delà du TCAM à 1,2% sur une population de 1660 habitants à échéance 2030.

Ce chiffre est notamment marqué par **un solde migratoire extrêmement négatif (-0,8%/an)** 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'emballlement.



Évolution de la population d'Oppède entre 1968 et 2022

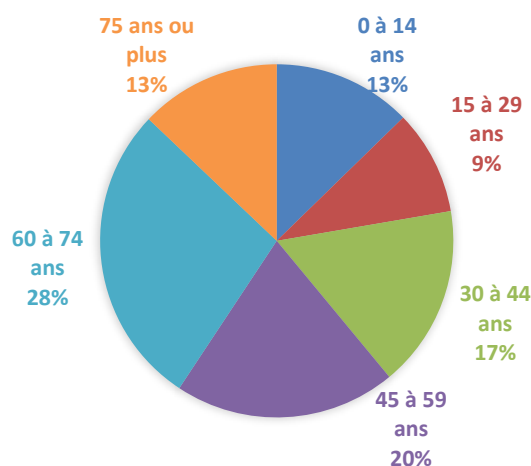
Sources : Insee, RP1967 au RP1999 dénombrements, RP2006 au RP2022 exploitations principales.

- **Un vieillissement assez net de la population**, avec d'après les données INSEE entre 2016 et 2022 un nombre de personnes de moins de 30 ans qui a diminué (-72 personnes), et un nombre de personnes âgées de plus de 60 ans qui a augmenté (+51 personnes). On observe également une forte baisse du nombre de personnes âgées



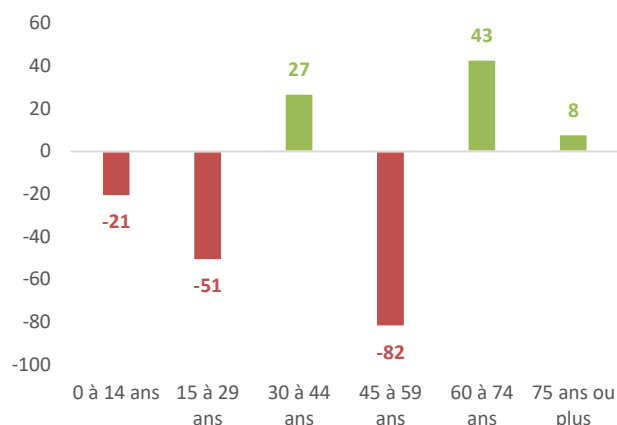
de 45 à 59 ans, ce qui peut s'expliquer par leur vieillissement sur la commune (ils peuvent alors avoir « glissé » de classe d'âge), mais aussi leur départ de la commune. Ainsi, en 2022, plus de 40% de la population a plus de 60 ans sur Oppède.

Enfin, on note une **baisse très forte du nombre d'enfants** (0 à 14 ans), mais aussi de la tranche 15 à 29 ans, toujours plus difficile à analyser car englobant de jeunes adolescents qui peuvent encore être chez leurs parents, des jeunes de 18 ans et plus qui partent faire leurs études, mais aussi potentiellement de jeunes actifs.



Répartition de la population par grandes tranches d'âge en 2022

Sources : Insee, RP2022, exploitations principales, géographie au 01/01/2025.

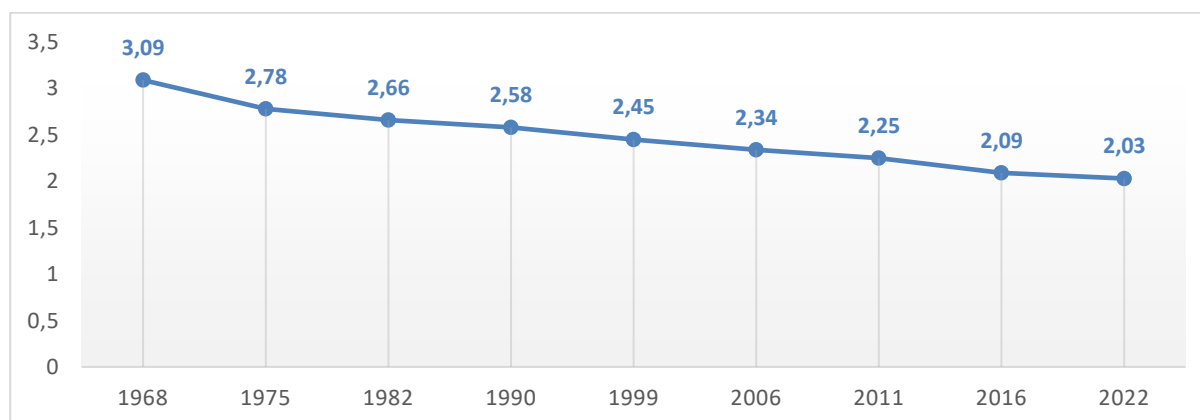


Évolution du nombre de personnes par grandes tranches d'âge entre 2016 et 2022

Sources : Insee, RP2016 et RP2022, exploitations principales, géographie au 01/01/2025.

- Une **taille des ménages** elle aussi en très net déclin, passée de 2,25 en 2011 à 2,03 en 2022 (nb : les chiffres INSEE ont été énormément redressés avec par exemple un chiffre de 2,22 en 2015 ajusté à 2,09 en 2016) phénomène également sous anticipé par le PLU (peut-être du fait de données INSEE anciennes mais aussi car l'INSEE avait visiblement mal pris en compte ces évolutions), mais qui se corrèle largement à un **net vieillissement de la population**, une population de 0 à 14 ans qui diminue fortement, des couples sans enfants qui augmentent, une décohabitation forte...

Ce phénomène génère des craintes pour la pérennité des classes à l'école.

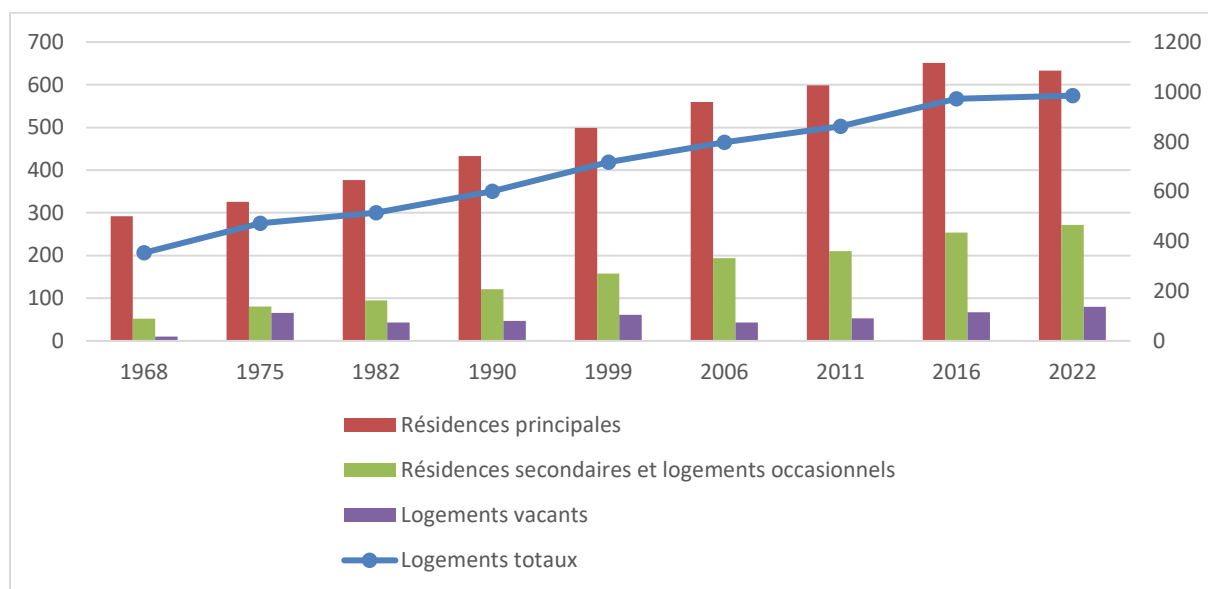


Évolution de la taille des ménages en historique depuis 1968

Sources : Insee, RP1967 au RP1999 dénombremments, RP2011 au RP2022 exploitations principales.

- **Un nombre de logements permanents qui diminue** sur le territoire d'après les données INSEE entre 2016 et 2022 (- 18), **dynamique totalement contraire au PADD** qui affichait son ambition pour 2012-2030 malgré un PLU approuvé en 2018, avec 8 logements supplémentaires par an (143 sur 18 ans) ; ou **par le rapport de présentation** pour lequel ce potentiel de 143 logements est bien prévu à partir de 2018 (sans prendre en compte ce qui a été réalisé depuis 2012), avec donc près de 12 logements supplémentaires / an (143 sur 12 ans).

On notera par ailleurs que la création de logements secondaires est bien réelle, contrairement aux prévisions du PLU, ce qui aggrave la situation constatée (+18), le logement vacant augmentant lui aussi (+13) alors que le PLU anticipait une baisse de ce nombre pour alimenter les besoins communaux (16 à horizon 2030).



Évolution du parc de logements entre 1968 et 2022

Sources : Insee, RP1967 au RP1999 dénombrements, RP2006 au RP2022 exploitations principales.

Ces données de l'INSEE sont corrélées par les données réelles pour les autorisations d'urbanisme qui permettent de constater que, depuis l'approbation du PLU en juillet 2018, 23 logements ont été autorisés (ceci intégrant le fait qu'un logement ait été détruit), soit **environ 3 par an** (la réalisation effective n'est pas systématiquement connue, mais une seule date de fin de chantier, pour 1 logement, est pour le moment transmise).

L'analyse des terrains bâtis depuis 2018 sur photo aérienne montre la réalisation effective de 12 logements, soit **environ 1,5 par an**.

Dans tous les cas, et quelles que soient les références proposées (PLU sur 18 ou 12 ans, prise en compte des données INSEE, prise en compte des données liées aux autorisations d'urbanisme (y compris dans la version la plus avantageuse consistant à prendre en compte les constructions non débutées)), le rythme de production de logements est 3 à 5 fois inférieur aux besoins identifiés par le PLU, la tendance étant même à l'opposé en matière de création de logements permanents, avec une perte de logements dans le parc.

Le tableau d'analyse de ces autorisations d'urbanisme est annexé à la fin de ce document.



- **Une diversification du parc de logements qui ne s'effectue pas ou peu**, avec toujours autour de plus de 86 % de maisons individuelles depuis 2011 (proportion en légère baisse), et un nombre de pièces dans les résidences principales qui reste élevé (4,5, chiffre constant depuis 2011), 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**, la commune accueillant 14 logements sociaux, dont 5 depuis 2023. 6 familles sont en recherche de logements sociaux actuellement.

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, de logements sociaux/aidés, diversification des formes d'habitat...), tout en répondant aux enjeux du PLU à travers son PADD.

Cette réponse doit permettre notamment de maintenir les équipements publics, ce qui est un besoin central pour la collectivité.

1.3. Des constats qui mettent à mal les ambitions de la commune en tant que Zone de Revitalisation Rurale (ZRR) devenue Zones France Ruralités Revitalisation (ZFRR)

Oppède est une commune ZRR depuis 2017, ces zones étant ensuite devenues ZFRR (ou ZFRR+).

La logique de consolidation du pôle des Poulivets, développée dans le PADD, est éminemment dépendante de ce projet, situé à moins de 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 / ZFRR, 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...

Le projet d'extension de la ZAE du Coustellet (1,7 ha environ sur Oppède), en cours de réalisation, doit aussi apporter des emplois avec des personnes qu'il va falloir loger. L'intérêt de les loger sur le territoire est évident en matière de limitation des flux de transports (bus qui permet de relier les Poulivets à la zone du Coustellet par exemple).

Les dynamiques décrites précédemment sont donc incohérentes également avec les ambitions de la commune en matière de revitalisation, et de son engagement dans le cadre de la ZFRR (qui pour rappel conduit à diverses exonérations d'impôts et de taxes pour les entreprises, ce qui revient donc fondamentalement à un engagement de l'État).

2. Intérêt général du projet au regard des enjeux supra-communaux

2.1. Incapacité sans ce projet à répondre au projet porté par le PLH Luberon Monts de Vaucluse (2020-2025) : Projet de l'intercommunalité remis en cause

Le PLH Luberon Monts de Vaucluse approuvé le 27 février 2020 donne pour objectif sur la commune d'Oppède **entre 2020 et 2025, la création de 80 nouveaux logements**, avec une part minimale dans la production neuve **de logements sociaux de 13 %**. Cela représente sur 6 ans un minimum de **10 logements sociaux**.

	Objectifs de production du PLH					Objectifs de production de LLS dans l'existant	
	Ensemble des logements sur 6 ans	Logements / an	Logements sociaux sur 6 ans (minimum)	Logements sociaux / an (minimum)	Part minimale dans la production neuve	Part minimale dans l'existant	volume par an
Beaumettes	24	4	0	0	0%		
Cabrières-d'Avignon	90	15	18	3	20%		
Cavaillon	810	135	243	41	30%	10%	14
Cheval-Blanc	251	42	100	17	40%	10%	4
Gordes	90	15	15	3	17%		
Lagnes	30	5	10	2	33%		
Lauris	210	35	84	14	40%	10%	4
Lourmarin	60	10	20	3	33%		
Maubec	60	10	0	0	0%		
Mérindol	100	17	27	5	27%		
Oppède	80	13	10	2	13%		
Puget	40	7	0	0	0%		
Puyvert	50	8	5	1	10%		
Robion	320	53	128	21	40%	10%	5
Taillades	60	10	0	0	0%		
Vaugines	25	4	0	0	0%		
TOTAL CA LMV	2300	383	660	110	29%	7%	27
TOTAL Communes SRU	1591	265	555	93	35%	10%	27

Extrait du PLH concernant les objectifs de production de logement pour la période 2020-2025

Cette **ambition sur 6 ans est encore plus dynamique que ce que prévoit le PLU** avec plus de **13 logements / an à créer**, bien que le rapport de compatibilité soit totalement respecté.

L'ensemble des justifications précédentes est donc valable concernant **l'incapacité à respecter les objectifs du PLH, et donc le projet intercommunal**.

Cela est notamment le cas **en matière de création de logements sociaux**, à laquelle dans le délai imparti le projet du Haut des Poulivets est le plus à même de répondre (5 logements sociaux créés en 2023 néanmoins).



Les difficultés de production de logements ne semblant pas être propres à Oppède (diminution de la population sur la commune de Cavaillon par exemple), ce type de projet est d'autant plus important pour la collectivité, alors que la production de logements sur Oppède, bien que limitée, représentait tout de même près de 3,5 % de la production totale attendue sur cette période.

Ce projet permettrait tout simplement de rattraper un déficit extrêmement important sur la période PLH au niveau de la commune.

2.2. Incapacité sans cette zone à conserver une cohérence avec le projet porté par le SCoT du Bassin de Vie Cavaillon, Coustellet, l'Isle-sur-la-Sorgue

Le PLH précédemment évoqué traduit les objectifs du SCoT pour l'habitat, à son échelle d'intervention. C'est donc le document de référence sur cette thématique, et les conclusions précédentes restent valables à cette échelle.

Sur les autres sujets, et sans que le projet intercommunal soit ici remis en cause, Oppède ne jouant qu'un rôle modeste à cette échelle, il est important de noter que le taux de croissance démographique pour les « villages » (niveau d'armature dont Oppède fait partie), est fixé par le SCoT à 1 % / an :

Répartition territoriale	Population de référence 2015	Population 2035	Taux de croissance annuel moyen 2015-2035	Apport totale de population sur 2014-2035	Part de l'accroissement de population 2014-2035
Pôles structurants	45 680	52 700	0,7%	7 020	42%
Pôles relais	10 174	12 525	1,0%	2 351	14%
Pôles de proximité	15 780	19 720	1,1%	3 940	23%
Villages	16 556	20 055	1,0%	3 499	21%
CA LMV*	54 890	65 270	0,9%	10 380	62%
CCPSMV*	33 300	39 730	0,9%	6 430	38%
SCoT CCI	88 190	105 000	0,9%	16 810	100%

*CALMV : Communauté d'Agglomération Luberon-Monts de Vaucluse

*CCPSMV : Communauté de Communes du Pays des Sorgues et des Monts de Vaucluse

Extrait du DOO du SCoT concernant la répartition de la croissance démographique de 2015 à 2025 sur son territoire



Le PLU d'Oppède table sur 1,2 % / an, ce qui est tout à fait compatible.

Là encore, l'argumentaire développé précédemment concernant les conséquences de l'absence de projet sur le Haut des Poulivets reste totalement valable et **rend impossible le respect d'un taux de croissance à 1,2 % ou même à 1 % / an, et donc la compatibilité obligatoire avec le SCoT.**

Ce projet est plus globalement totalement cohérent avec les logiques de densité minimale prévue par le SCoT, et permet justement cet équilibre à l'échelle de la commune avec une densité plus élevée qu'ailleurs.

Le projet correspond aussi aux axes « qualitatifs » de ce document.

Sans ce projet, c'est donc la compatibilité du PLU avec le SCoT qui est remise en cause, cette compatibilité étant obligatoire (cette compatibilité étant aussi mise à mal avec le nouveau SRADDET qui prévoit lui aussi une croissance démographique sur le territoire (0,4 % / an), quand Oppède est en net déclin).

3. Pertinence du projet au regard de l'environnement

L'analyse menée à travers le PLU initial de 2018 avait permis de mettre en avant des enjeux environnementaux et **des incidences sur l'environnement globalement limitées sur la zone 2AUh**, même si ce document dans ce cadre sollicitait une analyse plus précise des enjeux écologiques.

Une analyse naturaliste complémentaire a été menée dès la conception du projet objet de cette déclaration de projet. Celui-ci met en œuvre diverses mesures relevant d'une démarche ERC, uniquement des mesures d'évitement et de réduction (ainsi que d'accompagnement en sus), des mesures compensatoires étant jugées inutiles à ce stade au regard des incidences résiduelles du projet. Ces mesures, ainsi que celles relevant des autres thématiques environnementales que celles des milieux naturels et de la biodiversité, sont reportées dans les tableaux suivants. Les incidences résiduelles après mise en œuvre de ces mesures sont également présentées.

3.1. Mesures d'évitement et de réduction mises en œuvre

3.1.1. Milieux naturels et biodiversité

Code et intitulé de la mesure	Description de la mesure	Cortèges visés
Mesures d'évitement		
E1. Évitement des parcelles de plus hauts enjeux ou fonctionnalités écologiques	Cette mesure a déjà été abordée plusieurs fois plus tôt dans cette étude et est ici décrite officiellement. En tant que mesure « stade amont » du projet elle concerne l'évitement des parcelles nord de la zone 2AUh (phase 2 initiale) et de recentrer l'urbanisation sur les parcelles d'ancienne trufficulture, ancienne viticulture et friche thermophile du centre du périmètre du projet initial (phase 1). Cela est traduit par le zonage et notamment le reclassement en zone Nerc, et l'OAP n°3. Le bosquet de chênes blancs et la parcelle de friche	Chênaie blanche relictuelle, pelouse sèche, Gagée des prés, fonctionnalités écologiques au sens plus large

Code et intitulé de la mesure	Description de la mesure	Cortèges visés
	pelousaire thermophile dans laquelle avaient été détectés les pieds de Gagée des prés sont totalement exclus des aménagements du projet, travaux inclus à l'exception de ceux prévus par les présentes mesures ER-A. Il en sera de même pour la bordure Sud du parcellaire initialement identifié pour ce lotissement reclassé en zone UA avec protection paysagère interdisant l'urbanisation. Cette mesure acte également que ce foncier reste en maîtrise de la commune d'Oppède car il est inévitable de garantir l'absence d'impacts sur ces parcelles sur le long terme pour que cet évitement soit pleinement efficace. Il ne s'agit pas ici d'acter la propriété du parcellaire par la commune mais bien de contrôler l'absence d'aménagement urbain futur sur ces parcelles, ceci étant traduit via le classement en zone Nerc dont les droits sont extrêmement contraints.	
E2. Protection des secteurs d'intérêt écologique lors du chantier	<u>Préservation des secteurs à enjeux :</u> Un puits non rebouché, localisé au nord du site, a été identifié comme un gîte potentiel pour les chiroptères, notamment en lien avec la présence du Petit Rhinolophe et du Grand Rhinolophe, espèces présentant une affinité pour ce type de structure. Ce puits constitue la seule possibilité de gîte actuellement recensée sur l'aire d'étude. Son évitement complet est donc indispensable afin d'éliminer tout risque de destruction d'individus et de maintenir une potentialité d'accueil fonctionnelle pour les chiroptères. Le projet a été conçu de manière à n'entraîner aucune interaction directe avec cet élément. Limitation des emprises, des voies d'accès et des zones de stockage Une délimitation stricte des zones de chantier sera mise en œuvre au fil du phasage des travaux, réduisant les emprises au strict minimum nécessaire. À cet effet : ▪ Un balisage de mise en défens sera installé en bordure du puits, au nord de l'aire d'étude et en limite de la zone de travaux ; ▪ Les zones de dépôts prioritaires seront définies en amont du chantier par un écologue, dans le cadre de la coordination environnementale ; ▪ La nature des dispositifs de délimitation (chaînette, clôture type Heras, panneautage, etc.) sera définie avec l'appui d'un expert écologue, en fonction des contraintes techniques et des limites foncières du site.	Chiroptères



Code et intitulé de la mesure	Description de la mesure	Cortèges visés
Mesures de réduction		
R1. Balisage / Mise en défens des enjeux écologiques	L'état initial a mis en évidence la présence d'enjeux écologiques au droit et aux abords immédiats de l'emprise du projet. Lors de la phase travaux des risques de débordements accidentels des emprises pourraient altérer, voire détruire, certains de ces enjeux. Pour éviter la destruction directe ou l'altération de ces derniers, une mise en défens au moyen d'un dispositif adapté devra être installée avant le démarrage du chantier. Ce balisage concernera spécifiquement : ▪ Les stations de Gagée des prés lors de la phase de lutte contre l'Ailanthé glanduleux ; ▪ Le muret de pierres ; ▪ La totalité de la bordure nord du projet ; ▪ Les arbres matures (= diamètre du tronc >10 cm à 1,30 m de hauteur) le long de la limite Est du projet. La matérialisation pourra se faire en mobilisant différents dispositifs visibles : drapeau, clôture légère ou renforcée, affichette, rubalise, corde, piquetage, palplanche, etc. Le choix du ou des dispositifs se fera avec l'appui de l'AMO écologue (mesure A1). Il sera adapté au cas par cas en fonction des enjeux et des besoins du chantier. Le balisage devra être visible par les conducteurs d'engin et fixe pour ne pas être déplacé pendant la période des travaux. Aucun engin et personnel de chantier ne devra y pénétrer. Un suivi de l'état des dispositifs et des espaces préservés devra être réalisé par l'AMO écologue (mesure A1) jusqu'à la fin des travaux.	Chênaie blanche (et enjeux écologique spécifique associés), Gagée des champs (<i>Gagea villosa</i>), petite faune terrestre
R2. Adaptation du calendrier de réalisation du chantier	Il s'agira d'adapter le démarrage des travaux en fonction de la période de moindre sensibilité pour la biodiversité en présence, permettant ainsi de limiter la destruction d'individus (jeunes oiseaux au nid, reptiles en léthargie hivernale, etc.). Les périodes les plus sensibles correspondent au printemps / été (floraison, reproduction et élevage des jeunes) et à l'hiver (hivernage, hibernation). La période optimale pour le démarrage des travaux se situe donc en septembre-octobre, lorsque la plupart des espèces ne sont plus en phase de reproduction mais sont encore actives. L'écologue en charge du suivi écologique des travaux veillera à s'assurer que le planning et le plan d'organisation des travaux sont compatibles avec les	Ensemble de la biodiversité



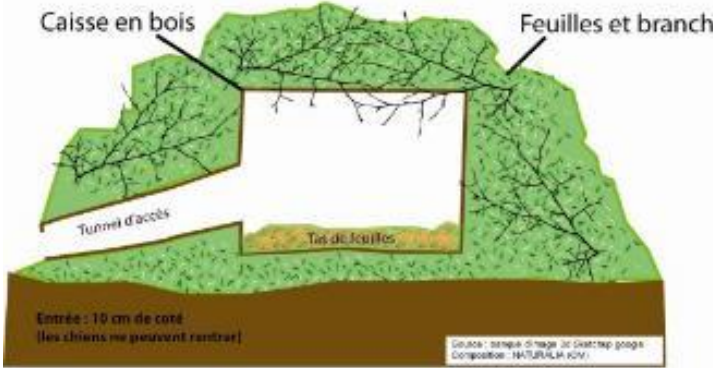
Code et intitulé de la mesure	Description de la mesure	Cortèges visés
	éléments détaillés ci-avant.	
R3. Surveillance / suppression d'Espèces Végétales Exotiques Envahissantes	Les EVEC sont courantes dans les plaines agricoles et particulièrement dans la zone visée par le projet des Poulivets Des précautions seront donc nécessaires pour éviter la propagation des EVEC sur site et vers des zones vierges lors des travaux de construction. Il s'agira de limiter autant que possible les opérations de déplacement de terres, terrassement et remblaiement, de veiller à ce que les engins qui arrivent sur le chantier et qui en repartent soient nettoyés et vierge de terres, riches en graines et de veiller à l'apparition de foyers d'espèces d'invasives durant tout le chantier. Le cas échéant des opérations de lutte et suppressions des stations d'EVEC seront menées. Ces mesures sont intégrées dans la mission de coordination environnementale de chantier (cf. mesure A1).	Ensemble de la biodiversité
R4. Maintien d'une bande de 5 m de largeur en périphérie du lotissement et d'une haie fonctionnelle	En complément de la mesure d'évitement, il est nécessaire de limiter tout risque d'impact direct ou indirect du projet sur les espaces périphériques présentant un intérêt écologique avéré, notamment en bordure des lots et le long du fossé périphérique. Également il est nécessaire de conserver autant que possible les fonctionnalités écologiques globales en passant notamment par la sauvegarde de corridors écologiques herbacés et boisés dans le projet, en lien avec les milieux extérieurs. Une bande enherbée de 5 mètres de largeur minimum sera donc ainsi conservée de part et d'autre du projet, sur sa bordure Est comme Ouest et autant que possible entre les lots ou les îlots de lots (ce principe est traduit dans l'OAP n°3). Elle fera l'objet d'un entretien extensif par fauche annuelle, réalisée entre juillet et mars, de manière à préserver la faune durant la période de reproduction. Dans le cas où cette fauche serait mécanique une hauteur de coupe de 10 cm minimum sera respectée. Par ailleurs, un linéaire arboré sera maintenu à l'Est du site (déjà existant et mûre – ce principe est traduit dans l'OAP n°3) et un nouveau sera reconstitué en bordure Ouest (ce principe est traduit dans l'OAP n°3), privilégiant des essences locales telles que le Chêne blanc et le Chêne vert, accompagnées d'une strate arbustive diversifiée d'espèces autochtones (viorne tin, nerprun alaterne, genévrier cade...). Cette mesure contribuera à la préservation des milieux évités et à la valorisation de la trame naturelle locale. Les espaces enherbés formeront un corridor fonctionnel	Ensemble de la biodiversité



Code et intitulé de la mesure	Description de la mesure	Cortèges visés
	ceinturant les futurs lots, favorable aux espèces utilisant les milieux ouverts et semi-ouverts pour l'alimentation (insectes, micromammifères, reptiles). Ces continuités végétalisées seront également bénéfiques aux chiroptères, en favorisant les déplacements, le transit et les zones de chasse à proximité immédiate du site.	
R5. Conservation du muret de soutènement en pierres sèches	La moitié Ouest et la moitié Est du projet sont situés sur 2 niveaux topographique différents correspondant à deux anciennes larges terrasses agricoles. Un muret de soutènement en pierres marque cette séparation de niveau et sépare ainsi les deux moitiés du projet. Ce muret est un gîte pour la petite faune reptilienne (lézards, tarente, serpent) et aussi probablement pour quelques amphibiens pionniers et petits mammifères terrestres (souris, campagnols, mulot, hérisson...). Afin de ne pas impacter ces espèces d'une part mais surtout de conserver d'autre part cet étroit linéaire très fonctionnel ce muret sera conservé en l'état dans le projet à l'exception des passages de voiries qui devront le traverser en 3 endroits du projet sur 20 m au total (ce principe est traduit dans l'OAP n°3). En, association avec cette mesure quelques modifications d'aménagements ont été prévues pour garantir une pleine efficacité de cette réduction à savoir un maintien de toutes les fonctionnalités et utilisations de ce muret sur le long terme.	Reptiles, batraciens pionniers, petits et micromammifères terrestres, fonctionnalités écologiques.
R6 Maintien d'une bande de 2 à 3 m de largeur en périphérie des murets	En complément du maintien de la majorité du muret de pierre central et afin de garantir qu'il puisse rester fonctionnel en phase exploitation du projet il sera nécessaire de maintenir un espace naturel tampon entre ledit muret et la voirie centrale qui desservira le lotissement. Pour ce faire il a été prévu d'intervertir la noue qui longe la voirie sur son côté Ouest dans le plan de masse initial et la voirie (voir plan de masse et OAP n°3). Cette noue sera donc positionnée à l'Est de la voirie, contre le muret, matérialisant donc une large bande naturelle tampon le long de ce dernier, s'ajoutant au linéaire d'espace vert déjà prévu sur cet accotement Est de la route, représentant au minimum une largeur de 1m. Cette bande sera maintenue enherbée par une unique fauche annuelle réalisée entre les mois de juillet et mars. Une gestion de cette noue verte sera proposée durant toute la durée d'exploitation du lotissement (plantation, taille, tonte, etc.). Cela profitera aux milieux évités, à leur biodiversité associée mais aussi aux fonctionnalités écologiques terrestres qui bénéficieront alors d'un corridor longeant le	Ensemble de la biodiversité



Code et intitulé de la mesure	Description de la mesure	Cortèges visés
	futur lotissement. Cette noue sera fonctionnelle pour les espèces s'alimentant dans ces milieux et sera utilisée comme corridor. En maintenant ce linéaire végétal, la fonctionnalité du muret en pierre sera maintenue de même que les espèces l'utilisant.	
R7. Dispositif permettant d'éloigner les espèces à enjeux et/ou leur installation – défavorabilisation des milieux	L'état initial a mis en évidence la présence d'habitats d'espèces (reproduction probable) favorables à plusieurs espèces patrimoniales, dont certaines ayant un enjeu de conservation. L'objectif de cette mesure est d'éloigner ces espèces des secteurs pouvant les accueillir (transit/alimentation) et pouvant être impactés directement ou indirectement par le chantier. Pour cela, une défavorabilisation des secteurs sera réalisée pour empêcher la destruction d'individus notamment. - Retirer les ceps de vignes, les éventuels blocs rocheux et souches au droit du projet et à proximité (hors zones évitées qui resteront fonctionnelles et riches en refuges et abris) ; - Débroussaillage manuel afin de réduire les perturbations sur la biodiversité : - Hauteur de coupe de 10 cm environ ; - Schéma de débroussaillage cohérent avec la biodiversité présente : éviter une rotation centripète qui piègerait la faune.	Reptiles principalement, mais profitera à l'ensemble de la biodiversité.
R8. Création d'habitats de substitution pour la faune	<u>Création d'hibernaculums</u> Cette mesure a pour objectif principal d'assurer la pérennité des populations des espèces présentes au sein de la zone concernée par le projet et en périphérie et d'éviter leur implantation au sein de l'emprise du chantier durant les travaux. La conception reprend le schéma ci-dessous. Le caisson est entouré de litière et recouvert de branchage. L'entrée est de petite taille afin de limiter la prédation par des prédateurs (chats, chiens). Ainsi, à l'aide des rémanents du chantier (amas de branchages, pierres, terre, feuilles mortes...), en périphérie des travaux et pistes, seront aménagées des « caches ». Ces gîtes sommaires sont très favorables aux reptiles, en particulier les grandes couleuvres, considérées comme présentes sur place, mais aussi aux amphibiens et micromammifères qui y trouvent des conditions micro-environnementales stables.	Petite faune (reptiles, amphibiens, micromammifères)

Code et intitulé de la mesure	Description de la mesure	Cortèges visés
	 <u>Schéma de principe d'un hibernaculum</u> Si la création d'un hibernaculum est simple, la localisation nécessite d'analyser les contraintes du milieu. Il doit : ■ Être placé en continuité de lisières (arboricoles ou agricoles) et ne pas gêner l'entretien de la zone ; ■ Être positionné sur une crête, en position haute ou sur un terrain en pente ; afin d'éviter l'engorgement du sol, même temporaire ; ■ Bénéficier d'un bon ensoleillement. Nota Bene : Le positionnement de ces zones refuges sera défini par un expert écologue qui indiquera la localisation la plus appropriée suite aux opérations de défrichage / débroussaillage. Néanmoins il semble pertinent d'envisager de positionner des gîtes dans les endroits suivants : ■ Le long de la bordure Ouest du projet ; 2-3 gîtes plutôt en position ensoleillée ; ■ Dans le bandeau forestier maintenu à l'Est ; 3-4 gîtes en position de mi-ombre/clairière ; ■ Au bord de chacun des 2 bassins Sud, en position ensoleillée ; 2 gîtes ; ■ Dans la zone évitée tout au Nord ; 4 gîtes en position ensoleillée à mi-ombre. Pour éviter l'apport d'éléments extérieurs, il est important d'utiliser les matériaux (bois, pierres) issu de la zone d'étude. Ces gîtes seront pérennes car ils doivent être effectifs durant toute la durée des impacts, une durée indéterminée pour un projet d'aménagement urbain. Ils seront débroussaillés à l'aide d'une débroussailleuse manuelle en même temps que le reste des espaces verts du site, une fois par an entre les mois de septembre et mars.	
R9. Entretien raisonné des couverts végétaux	La présence d'une strate herbacée sur les abords des chemins et de la voirie du lotissement peut constituer des habitats attractifs pour un patrimoine naturel participant à	Micro et mésofaune



Code et intitulé de la mesure	Description de la mesure	Cortèges visés
en phase exploitation	la biodiversité commune. Pour des questions de sécurité, les abords des voiries ont besoin d'être entretenus de manière régulière, le plus souvent via des opérations de fauche et/ou de débroussaillage. L'objectif de cette mesure est de définir un plan d'entretien des accotements de ces voies de circulation afin de minimiser les impacts écologiques, tout en limitant le risque de recolonisation d'espèce invasive. La hauteur de coupe, la période et la fréquence de fauche seront ainsi déterminés dans un cahier des charges.	
R10. Préconisations relatives à l'éclairage	L'éclairage artificiel sera strictement limité afin de préserver la trame noire et de réduire les perturbations pour les chiroptères, en particulier le Petit Rhinolophe et le Grand Rhinolophe, espèces lucifuges et sensibles aux émissions lumineuses. L'éclairage artificiel des chemins et voiries du lotissement du haut des Poulivets sera évité autant que possible. Si cela n'est pas possible ou pas possible partout dans l'aménagement, les sources lumineuses artificielles installées sur place émettront dans les longueurs d'onde chaudes (<3000 K), sans rayonnement bleu ni ultraviolet, et seront orientées vers le sol, avec un flux lumineux coupé à 0°. Les points lumineux seront équipés de détecteurs de mouvement limitant la durée d'éclairement au strict nécessaire, avec une extinction complète en cœur de nuit (au plus tard une heure après le coucher du soleil). L'absence d'éclairage permanent sera privilégiée, notamment à proximité des zones boisées Nord et Est (ces principes sont traduits dans l'OAP n°3).	Respect de la trame noire Ensemble de la biodiversité nocturne. Chiroptères
R11. Prise en compte de la faune en milieux bâti	Dans le cadre des futures constructions, en particulier les constructions de petits collectifs et bâtiments publics, une attention particulière sera portée à l'intégration de gîtes artificiels et cavités favorables pour les chiroptères et l'avifaune à caractère anthropophile. Les bâtiments de plus de 2 étages seront équipés de nichoirs intégrés en façade (type cavité maçonnée ou module en béton ou bois), de corniches ajourées, de tuiles faîtières creuses favorisant l'accueil d'espèces telles que les Pipistrelles, le Moineau domestique ou le Martinet noir (nichoirs à encastrer intégrés dans le bâtiment à l'entrée du lotissement) Les combles ventilés et œils-de-bœuf non vitrés offriront des espaces propices au repos et à l'hibernation. Les matériaux et dispositifs seront discrets, durables et intégrés à l'architecture. Cette mesure vise à compenser la raréfaction des gîtes naturels dans les milieux urbanisés tout en maintenant la fonctionnalité écologique du bâti	Chiroptères et avifaune à caractère anthropophile



Code et intitulé de la mesure	Description de la mesure	Cortèges visés
	(ce principe est traduit dans l'OAP n°3).	
R12. Aménagement de noues écopaysagères pluristratifiées et plurifonctionnelles le long des différentes voiries internes.	La création du lotissement sera desservie par de nouvelles voiries fragmentant les milieux naturels. Afin de venir renforcer ces continuités en perte, des noues écopaysagères qui comprendront à la fois une bande herbacée, des massifs vivaces bas et d'arbres de hautes tiges seront plantées. Ces réseaux de haies seront ponctuellement interrompus par les accès aux lots et par la portion de voirie. Ces linéaires servant de corridor devront être connectés aux réseaux forestiers extérieurs au lotissement. Ce corridor sera surtout fonctionnel aux espèces volantes qui trouveront ici un tremplin vert pour traverser le lotissement mais également aux espèces terrestres qui pourront se déplacer plus aisément (ce principe est traduit dans l'OAP n°3). Outre le rôle de corridor écologique, ce linéaire apportera localement des conditions de vie favorables à la biodiversité commune et ordinaire. Considérant le caractère très urbain du futur quartier et sa situation géographique en continuité directe avec le reste du tissu urbanisé d'Oppède, la palette végétale retenue pour ces aménagements pourra se permettre de prévoir des espèces paysagères à vocation esthétique. Toute espèce végétale exotique et envahissante sera bien entendu totalement proscrite (voir la liste des espèces interdites ici : https://invmed.fr/src/listes/index.php?idma=30). En revanche il sera acceptable d'avoir recours à des espèces européennes non envahissantes pouvant concilier esthétisme et utilité écologique (floraison mellifère, couverture et protection du sol, production de graines attractives pour la petite faune, etc.). Cela étant dit, un maximum d'espèces végétales méditerranéennes poussant spontanément sur la commune d'Oppède seront mobilisées (Chêne vert, Chêne blanc, Micocoulier, Arbre de Judée, Romarin, Thym, Lavande, Ails, Sauge, etc. – ce principe est traduit dans l'OAP n°3).	Ensemble de la biodiversité
R13. Conservation de l'état naturel et spontané du futur cheminement Est	La façade Est du projet est concernée par la présence d'une ancienne trufficulture plantée de chênes blancs dont les fonctionnalités écologiques sont proches à très proches de la chênaie spontanée Nord, évitée par le projet. Cette zone boisée n'est pas évitée par le projet qui l'intègre mais prévoit néanmoins d'en conserver la majorité en place. Il est en revanche prévu d'aménager un cheminement piéton assez large au sein de ce linéaire boisé. Il existe d'ores et déjà quelques chemins sauvages dans ce	Ensemble de la biodiversité

Code et intitulé de la mesure	Description de la mesure	Cortèges visés
	linéaire d'arbres correspondant aux anciens inter rangs de la trufficulture abandonnée. Les riverains empruntent déjà ponctuellement ces espaces sans arbres autorisant la promenade à pied. Le chemin le plus à l'Est, situé dans la portion conservée de cette bande forestière sera maintenu :  Illustration du chemin sauvage existant aujourd'hui dans le cordon boisé Est de la zone d'accueil du futur lotissement Afin de réduire à leur minimum les risques d'impacts directs et indirects ainsi que les nuisances liées à la matérialisation de ce cheminement piéton, prévu pour permettre aux futurs résidents de rejoindre le centre-ville à pied de manière aisée, sécurisé et agréable ce chemin restera dans l'état naturel dans lequel il est aujourd'hui. L'espace actuellement emprunté connaîtra tout de même un débroussaillage suivi d'une fauche et possiblement un tassement du sol pour limiter les risques d'engorgement lors d'épisodes pluvieux. Mais aucun enrobé ou autre revêtement ne sera ici prévu. Par l'entretien de la végétation devant garder le passage ouvert en tout temps ce chemin sera officialisé mais sans autre perturbation de l'environnement. Ce chemin ne sera également pas éclairé car il représente un corridor emprunté par les chiroptères actuellement et devra le rester sur le long terme, les chiroptères le suivront probablement pour aller chasser au-dessus des 2 bassins et de la noue au Sud du quartier (ces principes sont traduits dans l'OAP n°3).	

3.1.2. Autres thématiques environnementales évaluées

Code et intitulé de la mesure	Description de la mesure	Thématique visée
Mesures d'évitement		
E3. Abandon de la phase 2 du projet et réduction du nombre de logements créés	L'ensemble de la phase 2 initiale de la zone 2AUh est reclassé en zone Nerc inconstructible et préservée. Plus aucun enjeu de desserte motorisée ne concerne ce secteur ce qui limite les aménagements. Cela a pour conséquence de limiter la création de logements sur la zone de 60 à environ 50, limitant ainsi le nombre de véhicules et les flux associés. Cela limite également l'imperméabilisation des sols, réduit encore l'impact paysager (cette zone étant une excroissance par rapport à l'enveloppe urbaine).	Déplacements Réseaux Climat Sols Paysage
E4. Limitation des besoins de déplacements courts	Le secteur de projet a été positionné à proximité du centre bourg et des principaux équipements, services et commerces de proximité. L'OAP organise les cheminements piétons internes, qui pourront être utilisés également pour aller vers le cimetière depuis la zone de projet ou le centre bourg. Le projet intègre un bâtiment avec un RDC économique / services qui va permettre de répondre à certains besoins. Les aménagements piétons jusqu'au centre bourg sont de qualité et continus. Ces mesures doivent permettre d'éviter l'utilisation de la voiture sur des trajets courts, limitant par exemple des pics de fréquentation le matin et en fin d'après-midi pour l'école, ou encore en fin de journée pour des achats courants...	Déplacements Climat
E5. Qualité des aménagements	Le règlement écrit et l'OAP n°3 qualifient les aménagements internes à la zone permettant un dimensionnement suffisant des voiries, espaces piétons, etc. Les accès sont au maximum mutualisés ainsi que les stationnements. Ces éléments limitent les conflits d'usages, et assurent la sécurité des déplacements.	Déplacements
E6. Cohérence architecturale du projet	Le règlement écrit et l'OAP n°3 permettent d'assurer une intégration qualitative du projet dans le quartier, ce qui permet d'éviter les impacts paysagers liés à une rupture d'échelle ou de caractéristiques architecturales par exemple.	Paysage Patrimoine
E7. Création d'une bande paysagère tampon en partie sud du projet	Le zonage et le règlement écrit permettent d'assurer la création d'une bande tampon non bâtie en partie sud de la zone 2AUh d'origine, qui permet notamment d'assurer une transition plus douce vers une bastide historique située à la jonction avec le bourg historique des Poulivets.	Paysage Patrimoine Climat



Code et intitulé de la mesure	Description de la mesure	Thématique visée
E8. Préservation des éléments végétaux et des murets en pierre sèche (tout ou partie des mesures R4 et R5 pour les milieux naturels et la biodiversité).	Ces éléments constituent des motifs paysagers intéressants et l'OAP n°3 permet de les préserver, en plus d'EBC pour une partie des boisements (zonage et règlement écrit). La préservation de la végétation permet également de faciliter l'intégration du projet en créant des tampons paysagers en entrée de ville et depuis les constructions existantes. La mesure R4 en partie ouest permettra aussi de conforter la végétation ce qui permettra là aussi d'assurer un espace de transition avec le lotissement existant et en cours de construction.	Paysage Patrimoine Climat
E9. Prise en compte des risques	Le projet est situé à l'écart des principaux risques et aléas connus et identifiés.	Risques
Mesures de réduction		
R14. Révision du SDAEP	Le SDAEP est en cours de révision. Il permet d'analyser l'état de la ressource et des réseaux d'eau potable et de planifier et d'anticiper les besoins à long terme dans un contexte de changement climatique, et éventuellement de planifier les travaux nécessaires. Cette vision à long terme permet de réduire les impacts sur l'environnement des projets urbains, dont celui d'Oppède, en évitant d'aboutir à une insuffisance de la ressource avec des conséquences sur les milieux mais aussi sur la santé humaine. Cette mesure pourrait être également considérée comme une mesure d'évitement avec une vision prospective dans le sens où elle permet d'éviter de prévoir une urbanisation incompatible avec la ressource disponible (ce qui n'est pas le cas ici). Le SDAEP révisé sera annexé au PLU lorsqu'il sera validé.	Réseaux
R.15. Gestion des eaux pluviales au stade projet	Le règlement écrit prévoit une gestion des eaux pluviales adaptée au projet et aux réseaux disponibles. L'OAP n°3 qualifie cette gestion des eaux pluviales de manière plus précise en l'intégrant au schéma d'aménagement sur la base du travail d'ores et déjà réalisé au stade AVP et du plan de masse qui en a découlé (étude de prédimensionnement réalisée par un bureau d'étude spécialisé). Cette étude sera mise à jour pour le projet définitif. Le règlement écrit fixe un pourcentage d'espaces verts minimum et un coefficient d'imperméabilisation maximum, permettant l'infiltration des eaux et de limiter les effets du ruissellement. Les parkings seront également obligatoirement	Réseaux Sols Climat

Code et intitulé de la mesure	Description de la mesure	Thématique visée
	non imperméabilisés. Le calibrage de la rétention confine à la mesure d'évitement dans la mesure où ces aménagements doivent permettre de ne créer aucune incidence négative à terme. Néanmoins, les écoulements sont quand même modifiés ce qui ne permet pas de juger l'impact comme nul.	
R.16. Majoration des densités pour limiter les besoins fonciers à plus long terme	La mise en compatibilité du PLU permet d'augmenter la densité de logement sur la zone 1AUh, ce qui limite les besoins de foncier en extension (cette densité reste proportionnée avec la prise en compte d'autres enjeux environnementaux), cette mesure pouvant avoir des conséquences à long terme. Dans le cadre du projet, cela a permis notamment de mettre en place les mesures E1 et E3. Néanmoins, la mesure E1, au regard des enjeux écologiques, ne permet pas d'envisager un retour de ce foncier à un état agricole ce qui aurait pu constituer une mesure d'évitement sur les questions agricoles spécifiquement sur ces terrains mais pourrait limiter la consommation d'espaces agricoles sur d'autres secteurs.	Espaces agricoles (et consommation d'espaces de manière plus générale et transversale)

3.2. Incidences résiduelles

3.2.1. Milieux naturels et la biodiversité

Espèce	Niveau d'enjeu local	Description de l'impact brut	Niveau d'impact brut	Mesures prises en considération	Niveau d'incidence résiduel de la mise en compatibilité du PLU
Habitats naturels					
Chênaies blanches	Assez Fort	<u>En phase chantier</u> : Destruction directe, abattage d'arbres, terrassement, pollution DT	Modéré	E1, R1, R3	Négligeable à Nul La Chênaie sera entièrement évitée. Les cheminements prévus emprunteront ceux existants ou circuleront entre les arbres.
Pelouses à annuelles subnitrophiles sur sol sableux	Modéré	<u>En phase chantier</u> : Destruction directe, terrassement, pollution DT	Négligeable	E1, R1, R3	Négligeable Si respect des emprises



Espèce	Niveau d'enjeu local	Description de l'impact brut	Niveau d'impact brut	Mesures prises en considération	Niveau d'incidence résiduel de la mise en compatibilité du PLU
Vignobles enfrichés	Modéré	<u>En phase chantier</u> : Destruction directe, terrassement, pollution DT	Négligeable	-	Négligeable Une des deux localités est détruite, mais habitat demeurant anthropique et résilient sur un court terme.
Fourrés médio-européens	Modéré	<u>En phase chantier</u> : Destruction directe, débroussaillage, terrassement, pollution DT	Négligeable	-	Négligeable Faible surface concernée et habitat commun et résilient sur un court terme.
Friches thermophiles	Modéré	<u>En phase chantier</u> : Destruction directe, terrassement, pollution DT	Négligeable	E1	Négligeable Moitié de la surface détruite sur site, mais habitat demeurant anthropique et résilient sur un court terme.
Murets en pierres	Modéré	<u>En phase chantier</u> : Destruction directe, terrassement, pollution DT	Faible	E2, R1, R3	Négligeable Muret évité par le projet.



Espèce	Niveau d'enjeu local	Description de l'impact brut	Niveau d'impact brut	Mesures prises en considération	Niveau d'incidence résiduel de la mise en compatibilité du PLU
Plantations de chênes blancs	Modéré	<u>En phase chantier</u> : Destruction directe, abattage d'arbres, terrassement, pollution DT	Faible	E2, R1, R3, R13	Négligeable Habitat en grande partie conservé par le projet. Les lots les plus à l'Est rogneront sur l'habitat et le chemin piétons représentera un risque non nul d'impact en phase exploitation (ordures sauvages notamment)
Bassins d'origine anthropique	Faible	<u>En phase chantier</u> : Destruction directe, terrassement, pollution DT	Négligeable	-	Négligeable Très faible surface concernée et habitat entièrement anthropique
Flore					
Gagée des champs <i>Gagea villosa</i> (M.Bieb.) Sweet, 1826	Assez Fort	<u>En amont de la phase chantier, lors de la phase de traitement de l'Ailante</u> : Destruction directe d'individus. Destruction d'habitat de l'espèce.	Faible	E1, R1, R3	Négligeable La mise en défens de la station en amont des opérations de traitement de l'Ailante permettra d'éviter toute destruction fortuite.
Caucalis à grandes fleurs <i>Orlaya grandiflora</i> (L.) Hoffm., 1814	Faible	<u>En phase chantier</u> : Destruction directe d'individus. Destruction d'habitat de l'espèce.	Négligeable Espèce rudérale très commune dans le département et résiliente sur un court terme.	-	Négligeable



Espèce	Niveau d'enjeu local	Description de l'impact brut	Niveau d'impact brut	Mesures prises en considération	Niveau d'incidence résiduel de la mise en compatibilité du PLU
Insectes et autres arthropodes					
Aucune espèce à enjeu n'est avérée ni jugée potentiellement présente sur place.					
Amphibiens					
Grenouille rieuse <i>Pelophylax ridibundus</i>	Faible	En phase chantier : DP En phase exploitation : IP	Faible	E1, R1, R2, R4, R5, R6, R8, R9, R12, R13	Négligeable
Rainette méridionale <i>Hyla meridionalis</i>	Faible		Faible		Négligeable
Crapaud épineux <i>Bufo spinosus</i>	Faible		Faible		Négligeable
Reptiles					
Couleuvre de Montpellier <i>Malpolon monspessulanus</i>	Modéré	En phase chantier : DP/ IP En phase exploitation : IP	Modéré	E1, R1, R2, R4, R5, R6, R8, R9, R12, R13	Négligeable
Couleuvre à échelons <i>Zamenis scalaris</i>	Modéré		Modéré à faible		Négligeable
Lézard des murailles <i>Podarcis muralis</i>	Faible		Faible		Négligeable
Lézard à deux raies <i>Lacerta bilineata</i>	Faible		Faible		Négligeable
Tarente de Maurétanie <i>Tarentola mauritanica</i>	Faible		Faible		Négligeable
Avifaune (oiseaux)					
Petit-duc scops <i>Otus scops</i>	Modéré	En phase chantier : DP / DT / IP En phase exploitation : DT / IP	Modéré	E1, R1, R2, R4, R9, R12, R13	Négligeable
Rossignol philomèle <i>Luscinia</i>	Modéré		Modéré		Négligeable



Espèce	Niveau d'enjeu local	Description de l'impact brut	Niveau d'impact brut	Mesures prises en considération	Niveau d'incidence résiduel de la mise en compatibilité du PLU
<i>megarhynchos</i>					
Serin cini <i>Serinus serinus</i>	Modéré	<u>En phase chantier</u> : IT	Modéré	E1, R1, R2, R4, R9, R12, R13	Négligeable
Verdier d'Europe <i>Chloris chloris</i>	Modéré		Modéré	E1, R1, R2, R4, R9, R12, R13	Négligeable
Avifaune commune des lisières, des milieux ouverts et zones buissonnantes	Faible	<u>En phase chantier</u> : DP / DT / IP	Faible	E1, R1, R2, R4, R9, R12, R13	Négligeable
Chiroptères					
Minioptère de Schreibers <i>Miniopterus schreibersii</i>	Assez fort	<u>Phase chantier</u> : DP / DT / IT <u>Phase exploitation</u> : IP / IT	Faible	E1, E2, R1, R2, R3, R4, R6, R9, R10, R11, R12, R13	Négligeable
Murin cryptique <i>Myotis crypticus</i>	Assez fort	<u>Phase chantier</u> : DP / DT / IT <u>Phase exploitation</u> : IP / IT	Faible	E1, E2, R1, R2, R3, R4, R6, R9, R10, R11, R12, R13	Négligeable
Petit murin <i>Myotis blythii</i>	Assez fort		Faible		Négligeable
Molosse de Cestoni <i>Tadarida teniotis</i>	Assez fort		Faible		Négligeable
Grand rhinolophe <i>Rhinolophus ferrumequinum</i>	Assez fort		Modéré		Négligeable À noter que, malgré les mesures mises en



Espèce	Niveau d'enjeu local	Description de l'impact brut	Niveau d'impact brut	Mesures prises en considération	Niveau d'incidence résiduel de la mise en compatibilité du PLU
Petit rhinolophe <i>Rhinolophus hipposideros</i>	Assez fort		Modéré		place, le Petit et le Grand Rhinolophe sont très probablement amenés à désertier le site à moyen terme, en raison de l'anthropisation progressive des milieux. Cette évolution, quasi certaine, résulte de la sensibilité de ces espèces aux perturbations lumineuses, la perte des habitats et à la fréquentation humaine accrue.
Cortège de chiroptères communs à peu communs (Oreillard gris, Pipistrelle pygmée, Pipistrelle commune, Pipistrelle de Kuhl, Noctule de Leisler, Murin de Daubenton, Vespère de Savi, Sérotine commune)	Modéré à faible		Faible		Négligeable
Mammifères terrestres					
Lapin de Garenne <i>Oryctolagus cuniculus</i>	Faible	Phase chantier : DP / DT / IT	Faible	E1, R1, R2, R3, R4, R5, R6, R7, R8, R9, R12, R13	Négligeable
Ecureuil roux <i>Sciurus vulgaris</i>	Faible	Phase exploitation : IP	Faible		Négligeable



Espèce	Niveau d'enjeu local	Description de l'impact brut	Niveau d'impact brut	Mesures prises en considération	Niveau d'incidence résiduel de la mise en compatibilité du PLU
Hérisson d'Europe <i>Erinaceus europaeus</i>	Faible		Faible		Négligeable

3.2.2. Autres thématiques environnementales évaluées

Thématique	Mesures prises en considération	Niveau d'incidence de la mise en compatibilité du PLU
Déplacements	E3, E4, E5	Faible à très faible
Réseaux	E3, R14, R15	Faible
Paysage	E3, E6, E7, E8	Très faible à nul
Patrimoine	E6, E7, E8	Nul
Espaces agricoles	R16	Faible
Sols	E3, R15	Faible à très faible
Risques et sécurité	E9	Nul
Nuisances, pollutions et déchets	/	Très faible
Climat et énergies	E3, E4, E7, E8, R15	Très faibles

3.3. Conclusions

Cette analyse, traduite par une évaluation environnementale dans le cadre de la mise en compatibilité du PLU, permet de montrer la pertinence du projet au regard de l'environnement, les incidences résiduelles étant faibles à nulles.

Le projet ne présente pas en soi un intérêt général pour l'environnement, mais l'intérêt général du projet qui est justifié, entre autres, par les besoins de la commune en matière de logements, n'est pas remis en cause par ses incidences environnementales, voire conforte le projet retenu.

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

4.1. Dans le cadre du PLU de 2018 (document actuellement opposable dans le cadre duquel s'inscrit la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU)

Le PLU de 2018 a axé sa méthodologie concernant la consommation d'espaces sur un décompte des surfaces en extension de l'urbanisation, les autres potentiels, et notamment les dents creuses, étant considérés comme ne générant pas de consommation d'espaces (ce qui est plutôt cohérent a priori avec les méthodologies issues du fascicule ZAN, ce potentiel pouvant être considéré comme du potentiel de densification). Les dents creuses sont par ailleurs de petite taille (moins de 1500 m²), et ne présentent pas de potentiel agricole ou naturel évident. Cette méthodologie est aussi cohérente avec le SCoT actuellement opposable.

Cette méthodologie avait conduit aux estimations suivantes (issues du rapport de présentation du PLU de 2018 approuvé) :

id	type de zone	surface en m2	vocation	densité	nb logt	% logt sociaux	nb logt sociaux
1	1AU	16807	économique	-	-	-	-
2	2AU	6496	équipement	-	-	-	-
3	2AU	3890	espaces libres / espaces verts	-	-	-	-
4	U	3058	résidentiel court terme	16	5	-	-
5	U	2988	résidentiel court terme	7	2	-	-
6	U	2621	résidentiel court terme	11	3	-	-
7	U	1916	résidentiel court terme	10	2	-	-
8	U	3477	résidentiel court terme	14	5	-	-
9	1AU	4598	résidentiel court terme	20	9	25	2
10	2AU	20063	résidentiel moyen terme (EPF)	30	60	30	18
11	2AU	9466	résidentiel long terme	non estimé			
12	1AU	10662	résidentiel court terme	15	16	20	3
13	U	2008	résidentiel court terme	5	1	-	-
14	2AU	3589	espaces libres / espaces verts	-	-	-	-
				densité moyenne	nb logt total		nb logt sociaux total
				20,1	103		24

surface totale des extensions	9,2	ha
surface des extensions résidentielles	6,1	ha
dont	5,1	ha à court terme et moyen
et	0,9	ha à long terme

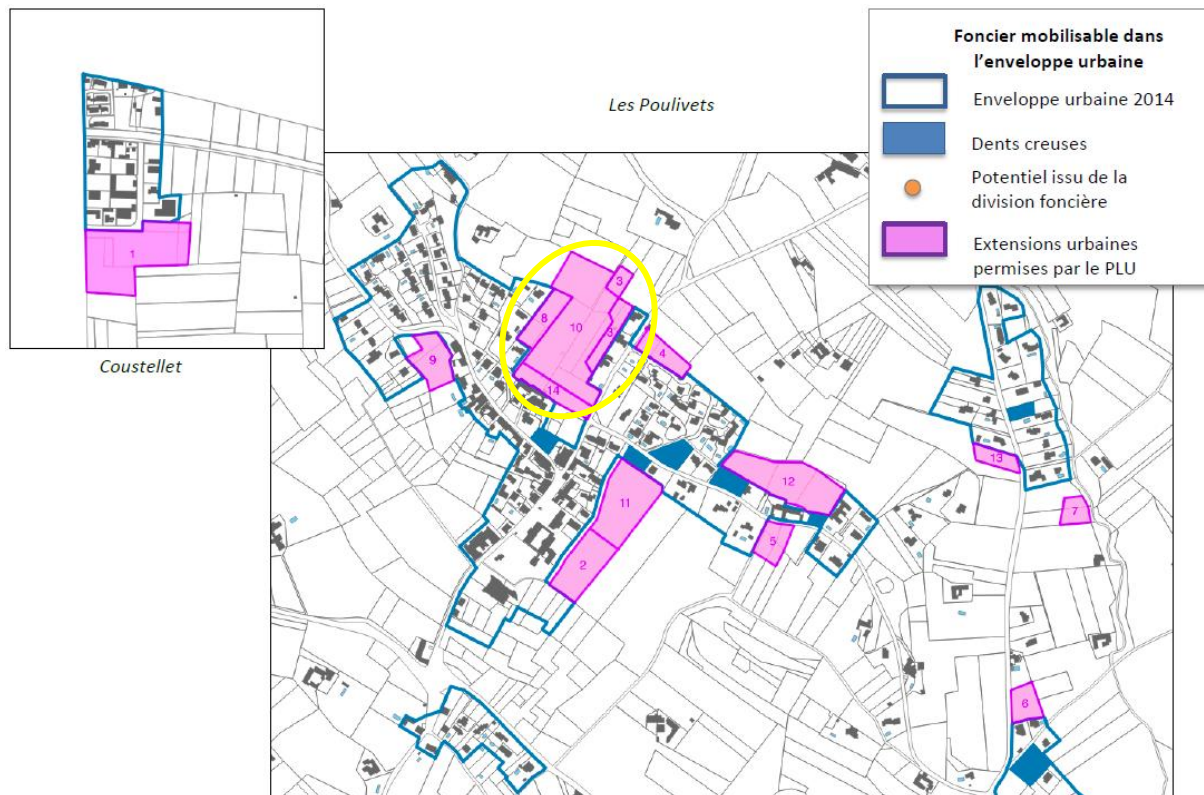
Le PLU était donc calibré pour une consommation d'espaces de 9,2 ha dont 6,1 ha à vocation résidentielle.

Sur ces 6,1 ha à vocation résidentielle, 5,1 ha étaient prévus à court et moyen terme, ceci incluant le secteur de projet dans le cadre de la DPMEC (moyen terme – tènement n°10).

Il est à noter également qu'aucune rétention foncière n'était appliquée sur ces surfaces en extension (uniquement sur les dents creuses).

Ce chiffre est totalement cohérent avec le SCoT actuellement opposable, qui prévoit 70 ha d'extension à destination d'habitat, pour les 14 villages de l'armature urbaine, soit environ 5 ha par commune. **Le rapport de compatibilité est en ce sens totalement respecté, et ce document reste la référence à l'instant « t ».**

Cette consommation d'espaces future est cartographiée ci-dessous :



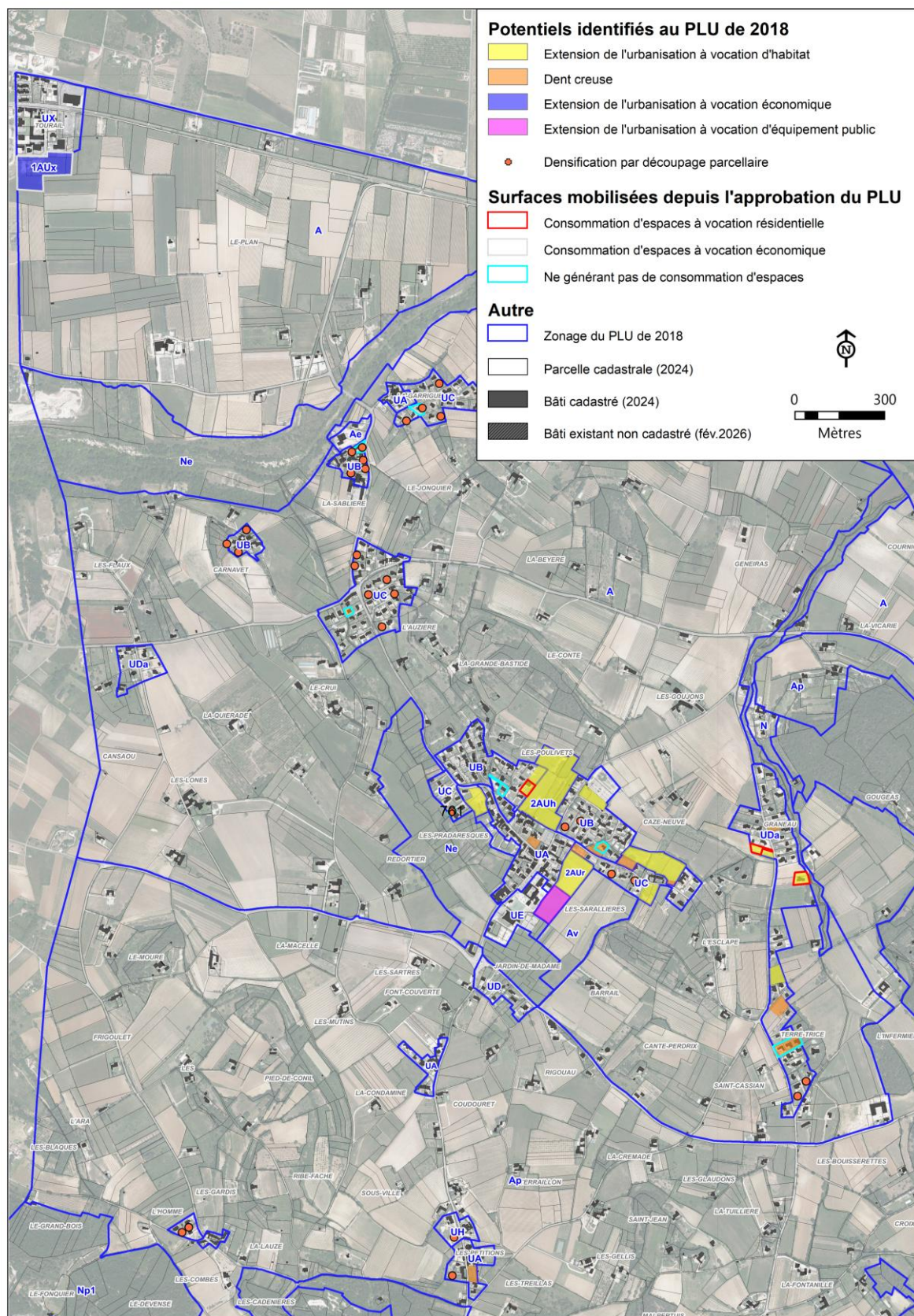
Foncier pouvant générer de la consommation d'espaces (en rose) au sens du PLU de 2018 et dents creuses identifiées (ne générant pas de consommation d'espaces selon la méthodologie retenue).

Source : PLU 2018, rapport de présentation

Depuis l'approbation du PLU, en date du 26 février 2026, soit après plus de 7 ans d'application, **la consommation d'espaces constatée est estimée à 2,13 ha :**

- Dont **1,68 ha à vocation économique** correspondant à la zone 1AUx identifiée comme tènement n°1 dans le PLU de 2018 (voir tableau et cartographie ci-dessus) ;
- Dont **0,45 ha à vocation résidentielle** correspondant au secteur 7 et une partie du secteur 13 (voir tableau et cartographie ci-dessus).

Aucun terrain non identifié par le PLU n'a généré de consommation d'espaces.



Potentiel initial du PLU de 2018, et surfaces mobilisées depuis son approbation (dont consommation d'espaces)

Source : CRIGE PACA, IGN ; Réalisation : Alpicité, 2026



La zone 2AUr, de 0,9 ha, est aujourd'hui caduque. Au regard des évolutions réglementaires de la loi Huwart, cette caducité liée au délai de 6 ans depuis l'approbation du PLU devrait être remise en cause, la zone pouvant, à partir de mai 2026, être techniquement réouverte à l'urbanisation par une procédure de modification et sous réserve de motivation. Elle n'a néanmoins pas vocation à être ouverte à l'urbanisation en l'état des projets communaux. **La consommation d'espaces potentielle du projet de PLU à retenir en l'état est donc de 5,1 ha, toujours sans aucune prise en compte d'une quelconque rétention sur ces terrains.**

Alors que le PLU de 2018 se projetait sur un horizon 2030 (malgré un affichage sur 15 ans, les données de consommation d'espaces sont bien cohérentes avec la situation en 2018, et on peut donc considérer ce calibrage comme valable sur 12 ans en réalité), **le PLU a consommé uniquement 23 % de ce qu'il avait projeté pour atteindre ses objectifs**, dont :

- 100 % des surfaces économiques ;
- **7 % des surfaces résidentielles ;**
- 0 % des surfaces d'équipements publics.

... **Ceci après plus de 7 ans, sur les 12 années d'application réelle du document** (58 % de la temporalité).

Le projet présenté respecte donc totalement les objectifs du PLU de 2018 en matière de consommation d'espaces, ainsi que la temporalité prévue (moyen terme) et réduit même la surface prévue en consommation d'espaces, en abandonnant une partie de la zone 2AUh initiale. Ceci est également compatible avec le SCoT actuellement opposable.

4.2. Dans le cadre de la loi Climat et Résilience, intégrée à travers le SRADDET PACA

Le PLU de 2018 établissait son projet de territoire pour 15 ans, cette temporalité ayant en réalité débutée avec le début de la procédure voire le débat du PADD, et de manière très claire avec **un horizon 2030** (PADD, rapport de présentation ...), **qui correspond parfaitement à la première temporalité du SRADDET PACA en matière de consommation d'espaces.**

À travers le SRADDET PACA, pour le SCoT du Bassin de Vie de Cavaillon, Coustellet et l'Isle-sur-la-Sorgue, le niveau d'effort attendu sur 2021-2030 (inclus) par rapport à la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers sur 2011-2020 (inclus) est un niveau « Renforcer », correspondant à **54,5 %**.

Le SCoT est en sus l'objet d'un mécanisme d'équilibre territorial en faveur du renforcement des centres locaux et de proximité situés dans les espaces d'équilibre régional et les espaces à dominante rurale et naturelle, avec **une contribution de 5 ha**.

Déclinaison à l'échelle des périmètres de SCoT (ou à défaut de SCoT, des EPCI)	Mécanisme d'équilibre territorial en faveur du renforcement des centres locaux et de proximité situés dans les espaces d'équilibre régional et les espaces à dominante rurale et naturelle (arrondi à l'hectare*)	Niveau d'effort attendu sur 2021-2030 (inclus) par rapport à la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers sur 2011-2020 (inclus)
SCoT du Bassin de Vie de Cavaillon, Coustellet, l'Isle sur la Sorgue	Total de la contribution : - 5 ha	Renforcer

Déclinaison de l'objectif 47 du SRADDET à l'échelle des SCoT
SRADDET PACA, Rapport, p.304



Cela obligera donc le SCoT à réduire, sur la période 2021/2030 (inclus), sa consommation d'espaces de 54,5 % par rapport à sa consommation passée 2011/2021, et en sus à retirer 5 ha de ce total (le tout dans un rapport de compatibilité).

Pour la période suivante, le SRADDET, dans son fascicule des règles (LD2 - OBJ47 A), édicte que « *Dans leur projection de moyen terme allant au-delà de 2030, ces mêmes documents définiront des objectifs de lutte contre l'artificialisation permettant d'atteindre à l'échelle régionale et de chaque espace territorial : « **Sur la période 2031-2040 (inclus), un rythme d'artificialisation nette inférieur de moitié au moins au rythme de consommation foncière de la période 2021-2030 (inclus)** ».*

Une projection à l'échelle de la commune est totalement théorique puisque le SCoT du Bassin de Vie de Cavaillon, Coustellet et l'Isle-sur-la-Sorgue devrait devenir intégrateur du SRADDET PACA et donc potentiellement répartir à nouveau ces objectifs (ce qui peut donc être favorable, neutre, ou défavorable à Oppède).

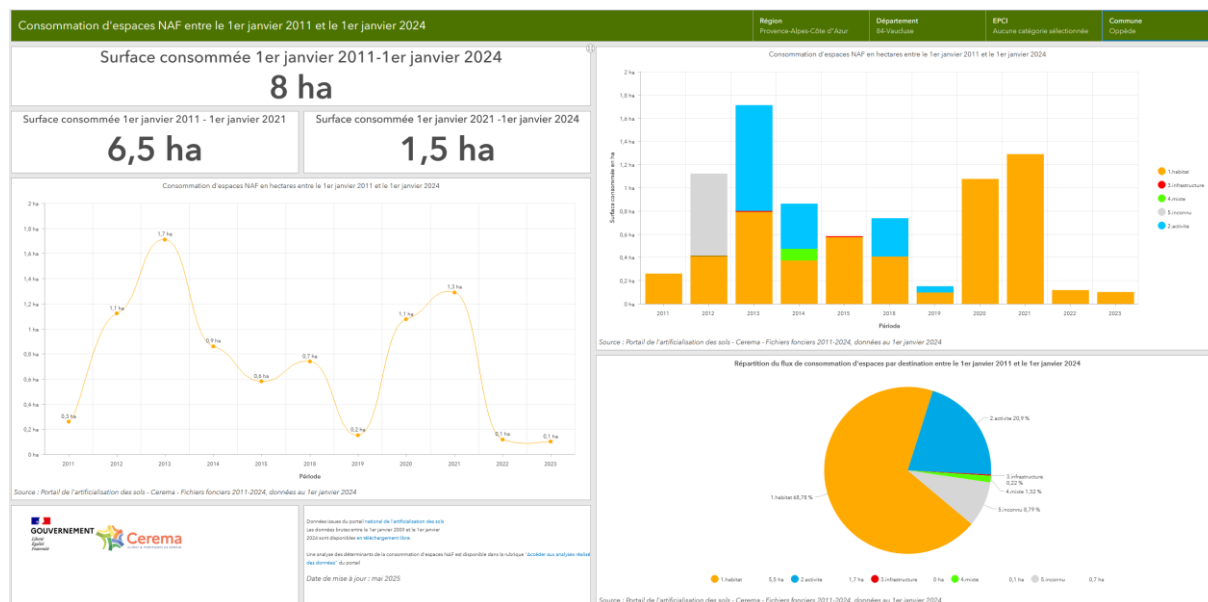
Cette répartition se fait généralement de manière différenciée entre le développement économique, l'habitat, les équipements publics... Or, la commune d'Oppède accueille une ZAE (Coustellet) qui pourrait générer des surfaces spécifiques (le SCoT actuel accorde par exemple 2,5 ha spécifiques à Oppède, qui n'en mobilise dans son PLU qu'un peu moins de 1,7 ha).

Enfin, dans le cadre de l'intégration de la loi climat et résilience au PLU, à travers le SRADDET et probablement à travers le futur SCoT, une nouvelle temporalité sera établie pour ce projet de PLU, ce qui devrait amener **le futur PLU autour de 2040**. Le projet objet de cette déclaration de projet, avec plus de 50 logements créés s'inscrit ainsi dans des dynamiques à plus long terme.

-

Néanmoins, si l'on projette de manière brute ce principe sur la commune pour estimer sa capacité à respecter encore le principe général de la loi, on obtient :

- **Sur la base du Portail de l'artificialisation des sols – Cerema :**
 - Une consommation d'espaces du 1er janvier 2011 au 1er janvier 2021 (correspondant à la période 2011/2020 (inclus) du SRADDET) **de 6,5 ha**, dont 5,5 ha à vocation d'habitat ;
 - Une consommation maximale 2021/2030 (inclus), avec un taux d'effort de 54,5 %, **de 2,96 ha**, à pondérer légèrement à la baisse avec la contribution de 5 ha à l'échelle du SCoT ;
 - Une surface déjà consommée du 1er janvier 2021 au 1er janvier 2024 de **1,5 ha** ;
 - Une consommation d'espaces restante entre le 1^{er} janvier 2024 et le 1^{er} janvier 2031, **de 1,46 ha (toujours à pondérer)** ;
 - Une surface mobilisable supplémentaire à horizon 2040 de l'ordre de la moitié de la consommation d'espaces 2021/2030 (inclus), **soit 1,48 ha environ**.

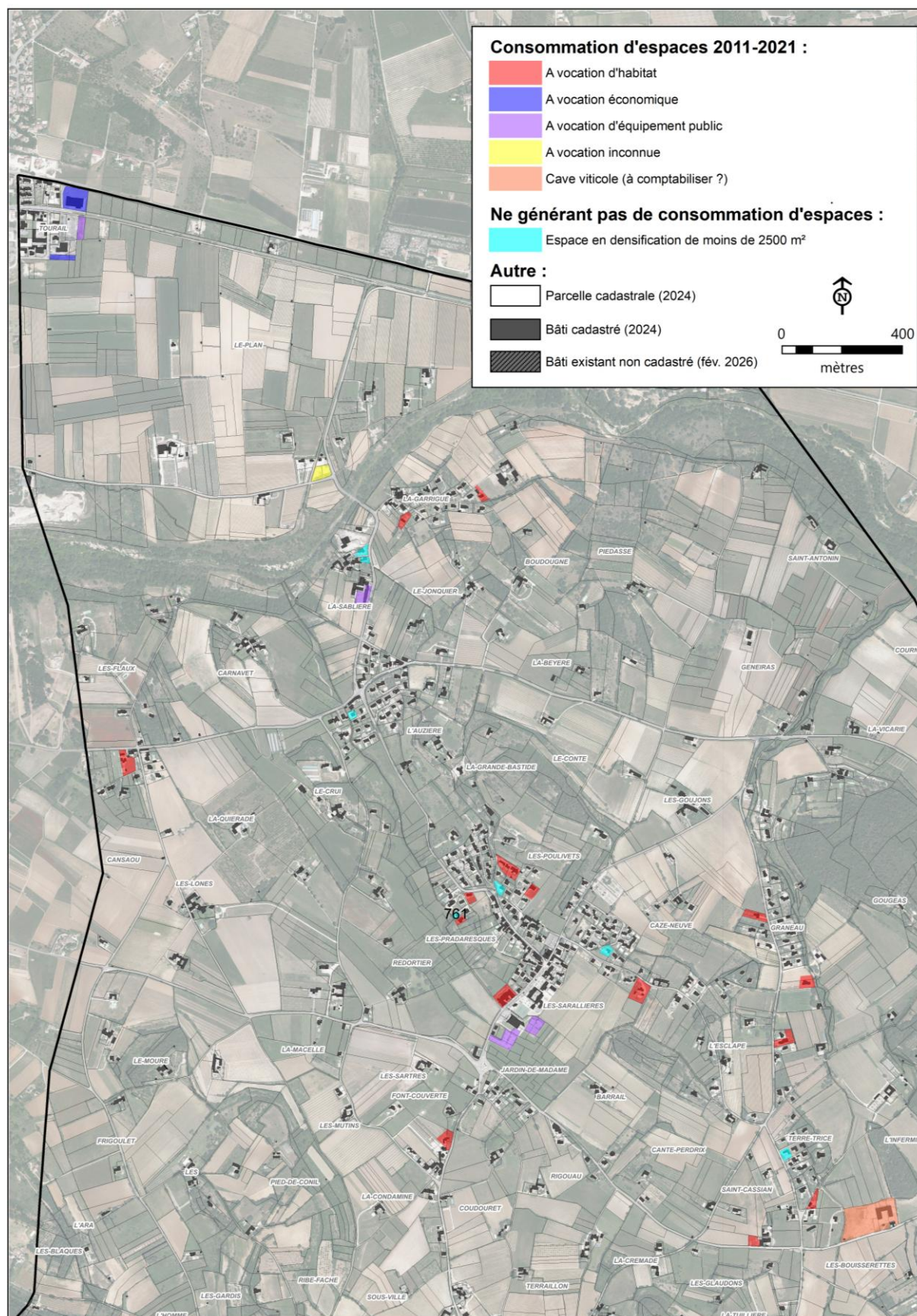


Données du Portail de l'artificialisation des sols en février 2026

Source : <https://cartagene.cerema.fr/portail/apps/dashboards/75ca3baa0632492dba4d0899f1f18b95>, 13/01/2026

■ Sur la base de la méthodologie PLU (méthodologie PLU 2018 avec mise à jour dans le cadre de la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU) :

- Une consommation d'espaces 2011/2021 (correspondant à la période 2011/2020 (inclus) du SRADDET), **de 4,84 ha**, dont 2,84 ha à vocation d'habitat. Néanmoins, la prise en compte d'une cave viticole dans la consommation pose question. **Cela concerne 1,7 ha, ce qui pourrait pousser le total de consommation d'espaces à 6,54 ha ;**
- Une consommation maximale 2021/2030 (inclus), avec un taux d'effort de 54,5 %, **de 2,20 ha**, à pondérer légèrement à la baisse avec la contribution de 5 ha à l'échelle du SCoT, **ou de 2,98 ha si l'on inclut la cave en consommation passée ;**
- Une surface déjà consommée du 1er janvier 2021 au 26 février 2026 de **1,8 ha**, tous réalisés après 2024, dont **1,68 ha correspondant à un permis d'aménager à vocation économique** sur la zone du Coustellet dont l'aménagement a débuté. **La surface pour l'habitat est donc de 0,12 ha (un foncier) ;**
- Des autorisations d'urbanisme en cours de validité pouvant générer **0,21 ha** de consommation d'espaces supplémentaire (pour l'habitat uniquement) ;
- Une consommation d'espaces restante entre le 26 janvier 2026 et le 1^{er} janvier 2031, **de 0,52 ha ou 1,3 ha** (si l'on mélange l'économique et l'habitat). Une analyse uniquement sur le volet habitat aboutirait à une consommation d'espaces restante de **1,17 ha ;**
- Une surface mobilisable supplémentaire à horizon 2040 de l'ordre de la moitié de la consommation d'espaces 2021/2030 (inclus), **soit 1,1 ha environ ou 1,49 ha, ou encore 0,65 ha uniquement sur le volet habitat.**



Consommation d'espaces 2011-2021 (méthodologie PLU) et autres surfaces mobilisées ne générant pas de consommation d'espaces

Source : CRIGE PACA, IGN ; Réalisation : Alpicité, 2026



Consommation d'espaces 2021-février 2026 (méthodologie PLU) et autres surfaces mobilisées ne générant pas de consommation d'espaces

Source : Alpicité 2026, CRIGE PACA, IGN



■ Analyse croisée :

- En l'absence de données spatiales pour contrôler les données du Portail de l'Artificialisation des sols, les 2,7 ha de différence de consommation d'espaces pour l'habitat restent difficiles à expliquer. Les photos aériennes 2009 et de 2010 ont été vérifiées, et l'ensemble des lotissements générant une consommation substantielle étaient déjà sortis de terre à ces dates (une explication aurait pu être le décalage entre une DOC et la réalisation effective des constructions). De la même manière, aucun projet structurant à vocation d'habitat n'est sorti de terre en 2011 ou 2012. Il est impossible de retrouver 2,7 ha sur des opérations ponctuelles. **La consommation réelle pour l'habitat est donc probablement plus proche de la donnée issue de l'analyse par photo-interprétation + permis de construire / permis d'aménager / DP division, réalisée dans le cadre du PLU de 2018 et de la DPMEC.**
- Concernant la consommation d'espaces issue du Portail de l'Artificialisation des sols du 1er janvier 2021 au 1er janvier 2024, les 1,5 ha (uniquement en habitat) restent également difficiles à expliquer, en comparaison à l'analyse réalisée par photo-interprétation + permis de construire / permis d'aménager / DP division. En effet, sur cette même période, la **consommation d'espaces constatée est nulle**. Les deux seuls fonciers urbanisés sur cette période le sont en densification, sur des terrains de 1050 et 2361 m² environ, ces deux terrains ne correspondant pas à une consommation d'espaces au sens du fascicule ZAN. Quand bien même la méthode serait différente, avec 0,34 ha, on est bien loin des 1,5 ha comptabilisés. Là encore, aucun projet en 2020 ou 2022 par exemple, ou dont la DOC serait en 2021, ne génère une consommation qui pourrait se rapprocher de près ou de loin de cette surface. Le seul cas est la cave viticole, mais qui était bien construite en 2021 (avec des travaux engagés dès 2020) et qui n'est, par le fait, pas de l'habitation. **Cette surface de 1,5 ha ne peut donc pas être considérée sérieusement et l'on considérera donc la consommation nulle sur cette période.**

-

En l'état et au regard de l'ensemble des variables liées à la mise en compatibilité du SCoT, à la répartition des surfaces par typologies, au positionnement du projet dans une temporalité qui dépasse les seuls besoins à horizon 2030, celui-ci n'a aucune vocation à remettre en cause l'application de la loi climat et résilience et des objectifs successifs visant à atteindre le ZAN sur le territoire. Elle impactera en revanche très probablement les choix du PLU lors de sa mise en compatibilité avec les documents de rang supérieur (au plus tard en 2028), puisque pouvant d'ores et déjà « amputer » la consommation d'espaces 2031/2040.

L'intérêt général du projet n'est ainsi pas remis en cause par une surconsommation d'espaces par rapport aux obligations légales de la commune.





ANNEXE





Données relatives aux autorisations d'urbanisme accordées pour l'habitat depuis l'approbation du PLU

Numéro	Dépôt	Adresse terrain	Nature des travaux cerfa	Date limite instruction	Date de décision	Décision arrêté	Date ouverture de chantier	Date d'achèvement des travaux	Nombre de logements créés ou à créer	Typologie
DP0840862600003	16/01/2026	Chemin de L'Esclape Les Sarallières 84580 OPPEDE	Détachement d'une parcelle de 1032 m² de l'unité foncière d'origine pour la création d'un terrain en vue de construire.	16/02/2026	06/02/2026	Accord avec prescriptions			1	?
PA0840862500001	03/03/2025	0259 rue DES POULIVETS 84580 Oppède	Détachement de deux parcelles constructibles	06/08/2025	11/07/2025	Accord avec prescriptions			2	?
PC08408624S0018	30/08/2024	Chemin de la Bouyère Carnavet 84580 Oppède	Aménagement d'une grange existante en studio d'habitation	30/10/2024	03/10/2024	-			1	Changement de destination
DP08408624S0024	21/06/2024	591 chemin des Sablières REDORTIER 84580 Oppède	Le projet prévoit la rénovation d'une maison existante, induisant la modification des façades et la création d'un bassin de piscine. Il existait administrativement deux logements dans le bâtiment, qui seront réunis en une seule habitation. Le projet induit donc la suppression d'un logement, de la suppression de surface de plancher et d'emprise au sol. Il n'est pas prévu la création de nouveau logement, ni le changement de destination de locaux.	16/09/2024	27/08/2024	Accord avec prescriptions			-1	-
PC08408622S0006	08/06/2022	3353 B Route de Menerbes Le Boudougne 84580 Oppède	Construction d'un logement et d'un hangar agricole	07/09/2022	06/09/2022	Accord avec prescriptions			1	?
PC08408622S0005	19/05/2022	0300 ROUTE DU FOUR NEUF 84580 OPPEDE	Transformation d'un ancien moulin à huile en réaménagement 2 logements existants et création de 5 nouveaux logements	21/11/2022	21/10/2022	Accord avec prescriptions			7	?
PC08408621S0015	07/10/2021	Chemin de la Grande Bastide 84580 OPPEDE	Construction d'une habitation sur fondation existantes. Surélévation de 0,30 m de la piscine (piscine existante).	09/11/2021	04/01/2022	FAVORABLE	06/05/2022		1	Maison individuelle
PC08408621S0011	06/07/2021	2239 Rue des Poulivets 84580 Oppède	Construction maison R+1 avec plain-pied et R+1 surbaissée		05/10/2021	FAVORABLE AVEC RESERVE	23/03/2022		1	Maison individuelle
PC08408621S0004	01/04/2021	81 ROUTE DES CARRIERES 84580 OPPEDE	Le projet a pour objet : - le changement de destination d'une construction à usage de bureaux 1- l'extension par surélévation d'une partie	01/06/2021	22/04/2021	FAVORABLE			1	Changement destination

Numéro	Dépôt	Adresse terrain	Nature des travaux cerfa	Date limite instruction	Date de décision	Décision arrêté	Date ouverture de chantier	Date d'achèvement des travaux	Nombre de logements créés ou à créer	Typologie
			de la construction existence - l'extension de la construction existante - la construction d'une piscine							
PC08408620S0003M02	01/02/2021	3075 Route de Ménerbes Le Petit Coustellet 84580 OPPEDE	EXTENSION D'UNITE FONCIERE DE 59.10M² CHANGEMENT D'AFFECTATION D'UN GARAGE EN HABITATION AVEC CREATION DE SPL SUR-ELEVATION DE TOITURE MODIFICATION DES FACADES OUVERTURES	01/05/2021	29/03/2021	FAVORABLE	01/04/2021		1	Changement destination
PC08408621S0002	01/02/2021	150 Route DES CARRIERE 84580 OPPEDE	CONSTRUCTION DE DEUX VILLAS DE TYPE PROVENCALE SUR DEUX NIVEAUX AVEC GARAGE INTEGRE ET GARAGE ACCOLE	07/07/2021	15/04/2021	FAVORABLE			2	Maison individuelle
PC08408619S0012	09/09/2019	Lotissement Les Croses 84580 OPPEDE	Construction d'une maison individuelle avec garage et terrasse		06/12/2019	FAVORABLE	24/04/2020		1	Maison individuelle
PC08408619S0011	06/08/2019	Route TERRE TRICE OPPEDE	Construction de 2 Maisons individuelles	23/11/2019	15/11/2019	FAVORABLE	26/06/2020		2	Maison individuelle
PC08408619S0001	24/01/2019	Chemin GRANEAU OPPEDE	Maison individuelle avec garage, piscine et auvent ainsi que l'édification d'une clôture avec pose d'un portail et mise en place d'un assainissement non collectif	11/05/2019	25/04/2019	FAVORABLE			1	Maison individuelle
PC08408618S0011	02/08/2018	LES SARALLIERES 84580 OPPEDE	Construction d'une habitation R+1 avec terrasse, clôture et portail	02/10/2018	28/09/2018	FAVORABLE	20/11/2018	16/10/2019	1	Maison individuelle
PC08408618S0007	05/06/2018	LES POULIVETS 84580 OPPEDE	Construction d'une habitation avec garage	29/08/2018	28/08/2018	FAVORABLE	13/11/2018		1	Maison individuelle

TOTAL	23
--------------	-----------