Chantal EXBRAYAT-DUMAS

Commissaire enquêtrice près le Tribunal administratif de Nîmes
et la Préfecture de Vaucluse

ENQUÊTE PUBLIQUE

Révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU)
et déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU

Commune d'OPPEDE - VAUCLUSE
du 17 août 2026 au 18 septembre 2026 inclus



RAPPORT,
CONCLUSIONS ET AVIS
DE LA COMMISSAIRE ENQUÊTRICE

Autorité organisatrice de l'enquête : **Commune d'Oppède**

Siège de l'enquête : **Mairie d'Oppède**

Sommaire

Sommaire 2

Tome 1 – Rapport d'enquête unique 4

Chapitre 1. Organisation et déroulement de l'enquête unique 4

1. Généralités 4

1.1. Cadre général du projet : le territoire et les documents d'urbanisme 4

1.2. Objet de l'enquête 5

1.3. Cadre juridique de l'enquête 5

1.4. Présentation succincte des projets 6

1.5. Liste de l'ensemble des pièces présentes dans le dossier 8

1.5.1. Le dossier physique mis à disposition du public 8

1.5.2. Le dossier mis en ligne sur le site internet de la commune d'Oppède 11

1.5.3. Un dossier règlementairement incomplet sans que l'irrégularité relevée semble porter atteinte à l'information du public 13

2. Organisation de l'enquête 13

2.1. Désignation de la commissaire enquêtrice et préparation de l'enquête avec le porteur de projet 13

2.1.1. Désignation 13

2.1.2. Echanges relatifs aux modalités d'organisation de l'enquête 14

2.1.3. Visite préparatoire sur site et vérifications préalables 14

2.3. Arrêté d'ouverture d'enquête 15

2.4. Mesures de publicité 16

2.4.1. Publications presse de l'avis 16

2.4.2. Affichage conforme de l'avis 16

2.4.3. Publicité par voie électronique 17

3. Déroulement de l'enquête 18

3.1. Permanences réalisées 18

3.2. Climat de l'enquête et observations recueillies 18

3.3. Clôture de l'enquête 19

3.3.1. Clôture du registre d'enquête 19

3.3.2. Réunion avec la commune et vérifications complémentaires sur sites 20

3.3.3. Remise à la commune d'un procès-verbal de synthèse 20

3.3.4. Réponse de la commune au Procès-verbal de synthèse 20

3.3.5. Remise du rapport, des conclusions et avis 21

3.3.6. Suites de l'enquête 22

4. Analyse des observations recueillies lors de l'enquête 22

Chapitre 2. La Révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune d'Oppède 24

1. Présentation succincte du projet 24

2. Synthèse des avis des personnes publiques associées et autres personnes associées à l'élaboration du projet 27

3. Analyse des observations recueillies lors de l'enquête 29

4. Synthèse des suites données par la commune à ces avis et observations 32

Chapitre 3. La Déclaration de projet emportant mise en compatibilité (DPMEC) du PLU de la Commune d'Oppède 33

1. Présentation succincte du projet 33
1.1. Choix et étapes marquantes de la procédure 33
1.2. Projet concerné par cette procédure et éléments de mise en compatibilité 34
1.3. Arguments relatifs à l'intérêt général présentés par la commune 35
1.3.1. Intérêt général du projet au regard des enjeux communaux : 35
1.3.2. Intérêt général du projet au regard des enjeux supracommunaux : 35
1.3.3. Pertinence du projet et incidences de la mise en compatibilité du PLU concernant l'environnement 36
1.3.4. Un projet qui reste cohérent avec les objectifs de la consommation d'espaces du PLU et la logique ZAN 36
2. Synthèse des avis des personnes publiques associées et autres personnes associées à l'élaboration du projet 37
3. Analyse des observations recueillies lors de l'enquête 40
4. Synthèse des suites données par la commune à ces avis et observations 42
Tome 2 - Conclusions et avis relatifs à la Révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune d'Oppède 43
Chapitre 1. Objet et déroulement de l'enquête 43
Chapitre 2. Le projet et ses enjeux 45
1. Objectifs et enjeux du projet 45
2. Cohérence du projet proposé avec la règlementation et les documents de valeur normative hiérarchiquement supérieure 46
3. Motivation, cohérence et synthèse des avantages et inconvénients 47
Chapitre 3. Appréciation du projet 48
Chapitre 4. Conclusions motivées de la commissaire enquêtrice 49
Chapitre 5. Avis de la commissaire enquêtrice 50
Tome 3 - Conclusions et avis relatifs à la Déclaration de projet emportant mise en compatibilité (DPMEC) du PLU de la Commune d'Oppède 52
Chapitre 1. Objet et déroulement de l'enquête 52
Chapitre 2. Le projet et ses enjeux 54
1. Objectifs et enjeux du projet 54
2. Intérêt général 54
3. Cohérence du projet proposé avec la règlementation et les documents de valeur normative hiérarchiquement supérieure 55
4. Synthèse des avantages et inconvénients 57
Chapitre 3. Appréciation du projet 57
Chapitre 4. Conclusions motivées de la commissaire enquêtrice 58
Chapitre 5. Avis de la commissaire enquêtrice 60
Tome 4 - Annexes 62
Annexe 1 : Glossaire des sigles et acronymes 62
Annexe 2 : Liens utiles 64
Annexe 3 : Synthèse des observations du public 65
Annexe 4. Observations en réponse de la Commune d'Oppède au Procès-verbal de synthèse 67
Annexe 5 : Avis CMAR PACA sur la DPMEC (Favorable, courrier reçu par la commune le 25/06/2026, non communiqué dans le dossier d'enquête) 119

Tome 1 – Rapport d'enquête unique

Le présent rapport relate l'organisation et le déroulement de l'enquête publique unique portant sur la Révision allégée n°1 (RA1) du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune d'Oppède ainsi que sur la Déclaration de projet emportant mise en compatibilité (DPMEC) de ce PLU.

Compte tenu de la présence de deux procédures, la Commissaire enquêtrice a fait le choix, pour faciliter la compréhension du public, de traiter tout d'abord de l'organisation et du déroulement de l'enquête, commune aux deux procédures (chapitre 1), puis de présenter séparément les éléments spécifiques à chacune des procédures : la Révision allégée n°1 (RA1) du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune d'Oppède (chapitre 2) puis la Déclaration de projet emportant mise en compatibilité (DPMEC) de ce PLU (chapitre 3).

Chapitre 1. Organisation et déroulement de l'enquête unique

1. Généralités

1.1. Cadre général du projet : le territoire et les documents d'urbanisme

La commune d'Oppède est située en région Sud - Provence Alpes Côte d'Azur (SUD PACA), dans le département de Vaucluse.

La commune d'Oppède a une superficie de 24,10 km^2, et sa population était de 1 285 habitants en 2023 (source INSEE).

Son territoire est structuré autour du village perché d'origine et du bourg qui s'est ensuite développé dans la plaine à partir du 17^e siècle : dès le 18^e siècle, la commune compte plus d'habitants dans la plaine qu'au village initial (source : Analyse générale AVAP). Le village ancien (« Oppède-le-Vieux », devenu depuis le début du mois d'avril 2026 « Le-Vieil-Oppède ») est situé sur un éperon rocheux dont l'occupation était déjà attestée à l'époque romaine. Le village « nouveau » dans la plaine, « Les Poulivets », vers lequel les habitants se sont déplacés au fil des siècles (particulièrement aux 19e et 20e siècles), la Mairie y étant transférée en 1909, forme le bourg actuel et concentre commerces, école et équipements (hôtel de ville, bibliothèque, salle des fêtes -pôle culturel « Espace Jardin de Madame », crèche, stade de football, terrains de tennis et pétanque…).

Ce territoire comprend également des espaces agricoles et naturels, un habitat pavillonnaire et diffus ainsi que des hameaux, dont celui de Coustellet. Traversé de voies très fréquentées, ce dernier se situe

à l'intersection des territoires d'Oppède et d'autres communes. Il s'est fortement développé ces dernières années et sa Zone d'Activité, en continuité de celle de Maubec, regroupe commerces et activités.

La commune d'Oppède est rattachée à la Communauté d'agglomération Luberon Monts de Vaucluse (16 communes) et fait partie du Parc naturel régional du Luberon (PNRL, 77 communes). Elle appartient aux périmètres du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du bassin de vie Cavaillon – Coustellet – L'Isle-sur-la-Sorgue approuvé le 20 novembre 2018 dans sa version en vigueur et du Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET), approuvé par le Préfet de région le 15 octobre 2019.

La commune d'Oppède est actuellement couverte par un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 11 juillet 2018 (délibération n°41-18) et mis à jour, concernant ses annexes, le 11 décembre 2018. Il a fait l'objet de trois modifications simplifiées : n°1 le 27 février 2020, n°2 le 21 décembre 2022 et n°3 le 29 septembre 2023. Une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP), devenue site patrimonial remarquable, s'applique à une partie du territoire communal dont la Bastide du Mourre. Par délibération n°37-26 du 5 juin 2026, le conseil municipal a prescrit la révision générale du PLU compte tenu des importantes évolutions législatives et réglementaires intervenues (notamment de la loi Climat et Résilience du 22 août 2021), ainsi que de la prescription de la révision du schéma de cohérence territoriale (SCoT) de la région du bassin de vie Cavaillon – Coustellet – L'Isle-sur-la-Sorgue, le 5 juillet 2023, document avec lequel le plan local d'urbanisme devra être rendu compatible. Cette révision est une procédure distincte, étrangère à la présente enquête.

1.2. Objet de l'enquête

La présente enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte de l'intérêt des tiers dans l'élaboration des deux procédures concernées et de recueillir leurs observations et propositions sur les sujets correspondants.

L'autorité organisatrice de la présente enquête publique est la Commune d'Oppède, représentée par son Maire en exercice, Monsieur Jean-Pierre GERAULT.

1.3. Cadre juridique de l'enquête

L'organisation de l'enquête publique est prévue notamment par les articles L153-19, L300-6, R153-8 et suivants du code de l'urbanisme, L123-1 et suivants et R123-1 et suivants du code de l'environnement.

Le code de l'urbanisme définit article L132-7 la **liste des personnes publiques associées** (PPA) et article L132-13 celles pouvant être consultées à leur demande.

La **révision allégée n° 1** a été prescrite par délibération n° 40-24 du 21 novembre 2024. Le bilan de la concertation a été approuvé par délibération n°20-25 du 3 avril 2025, la décision de poursuivre sans évaluation environnementale conformément à l'avis conforme de la MRAe du 27/01/2026 a été approuvé par délibération n°05-26 du 5 mars 2026 et le projet a été arrêté par délibération n° 06-26 du même jour. La révision allégée (aussi appelée "révision avec examen conjoint") est une procédure d'évolution du plan local d'urbanisme visant à faire évoluer le règlement et le zonage sans porter atteinte aux orientations

générales du projet d'aménagement et de développement durable (PADD). Cette procédure était prévue par les articles L153-31 et suivants et R153-11 du code de l'urbanisme ; elle a été supprimée depuis le 26 mai 2026 par la loi n° 2025-1129 du 26 novembre 2025 de simplification du droit de l'urbanisme et du logement. Toutefois, cette suppression ne s'applique pas aux révisions allégées en cours au 26 mai 2026, ce qui est le cas de la présente procédure de révision allégée. Elle permet de faire évoluer certains éléments à enjeux du plan local d'urbanisme, selon des modalités plus souples qu'avec une révision générale de ce PLU. Le gain de temps qu'elle amène par rapport à une révision générale passe essentiellement par l'organisation d'une réunion d'examen conjoint du projet d'évolution du PLU, entre la commune ou l'établissement porteur du document d'urbanisme, l'État, les personnes publiques associées et le maire de chaque commune intéressée par cette révision (invité à cet examen conjoint) telle que prévue par les articles L153-34 et R 153-12 du code de l'urbanisme. Cette réunion s'est tenue le 16 juin 2026 matin.

La **déclaration de projet emportant mise en compatibilité (DPMEC)** a été engagée par délibération n° 19-25 du 3 avril 2025 sur le fondement de l'article L300-6 du code de l'urbanisme, au titre d'une opération d'aménagement (1°) et de la réalisation d'un programme de construction (2°). Le bilan de la concertation a été approuvé par délibération n°36-25 du 10 octobre 2025. Une nouvelle délibération n° 04-26 du 5 mars 2026 a approuvé la poursuite de cette procédure. La DPMEC est notamment prévue par les articles L153-54 et suivants, R104-13 et suivant et R153-15 et suivants du code de l'urbanisme et L126-1 du code de l'environnement. Une telle procédure vise à déclarer l'intérêt général de l'opération envisagée, en l'occurrence « *l'ouverture à l'urbanisation d'une partie du secteur du Haut des Poulivets, afin d'accueillir un programme de logements, et notamment des logements locatifs sociaux, permettant d'assurer une relance démographique sur le territoire* » et à adapter le PLU pour en permettre la réalisation. Une réunion d'examen conjoint à l'initiative de l'autorité chargée de la procédure, en l'occurrence la Commune d'Oppède, est prévue par l'article R153-13 du code de l'urbanisme. Cette réunion s'est tenue le 16 juin 2026 après-midi.

Cette enquête publique est une **enquête unique**, prévue par l'article L123-6 du code de l'environnement, qui porte simultanément sur ces deux procédures d'urbanisme distinctes que sont la révision allégée et la déclaration de projet emportant mise en compatibilité. Elle donne lieu à un rapport d'ensemble. Les conclusions doivent être « motivées au titre de chacune des consultations du public initialement requises ». Pour la DPMEC, l'appréciation de l'intérêt général allégué de l'opération doit être distinguée de celle relative à la mise en compatibilité du PLU ; cette distinction ne signifie pas, à elle seule, que deux avis formels distincts doivent être rendus.

A l'issue de l'enquête publique, le commissaire enquêteur rend un rapport et formule ses conclusions motivées ainsi que son avis sur ces projets.

1.4. Présentation succincte des projets

Cette enquête publique unique porte sur deux procédures distinctes d'évolution du plan local d'urbanisme (PLU) d'Oppède que la commune conduit en parallèle : la révision allégée n° 1, concernant la Bastide du Mourre, et la déclaration de projet emportant mise en compatibilité (DPMEC), concernant le secteur du Haut des Poulivets.

La première vise à permettre l'évolution de l'activité existante par la création d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) en zone agricole ; la seconde porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une partie du secteur du Haut des Poulivets pour un programme de logements.

Rubrique	Révision allégée n°1 du PLU (RA1)	Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU (DPMEC)
Secteur	Bastide du Mourre (identifiée par l'AVAP « ferme remarquable » au sein d' « espaces agricoles à fort caractère paysager »), en zone agricole protégée Ap.	Haut des Poulivets, zone 2AUh du PLU de 2018 (2,82 ha) à proximité immédiate du centre-bourg.
Projet	Transformer une chambre d'hôtes de 17 chambres en hôtel-restaurant-spa de 21 chambres : extension de 297 m² d'emprise au sol et 332 m² de surface de plancher, restaurant de 30 couverts, spa, changement de destination, 48 places de stationnement contre 14 aujourd'hui.	Ouvrir à l'urbanisation une partie du secteur du Haut des Poulivets afin de réaliser un programme prévoyant environ 51 logements sur 1,88 ha : 7 lots individuels, 26 lots groupés et superposés, un bâtiment collectif de 18 logements, un petit commerce ou une activité de proximité. 16 logements seraient locatifs sociaux (31 %). Porteur du projet : Méditerranée Aménagement Promotion (MAP).
Principales évolutions du PLU	Création d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) identifié « sous-secteur At » concernant 8 894 m² actuellement classés sous-secteur Ap, ajout d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielle n°6, modification du règlement écrit (ajout du sous-secteur At), modification du règlement graphique (3.2.1 et 3.2.5).	Ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 2AUh (création de zones « 1Auh » et « 1AUh1 »), une autre partie est reclassée en zone naturelle majoritairement protégée « Nerc » (mesure d'évitement), la partie nord du boisement est classée en espace boisé classé, l'intitulé « zone 2Auh » est supprimé, une servitude de mixité sociale n°3 est inscrite sur 1Auh et 1AUh1 ; mise en compatibilité de l'OAP n°3 ainsi que du règlement écrit et graphique (3.2.1 et 3.2.4).
Objectif de la commune	Faire évoluer un ensemble bâti patrimonial, soutenir l'économie locale et l'emploi, de manière connexe soutenir l'agriculture voisine.	Accueillir de nouveaux habitants, diversifier l'offre de logements, créer des logements sociaux, relancer la démographie.
Évaluation environnementale	Non requise : avis conforme de la MRAe n°010338/KK AC PLU du 27 janvier 2026.	Réalisée : avis délibéré de la MRAe n°015858/A PP du 24 juin 2026.
Décision finale	Délibération du conseil municipal approuvant la révision allégée.	Délibération du conseil municipal adoptant la déclaration de projet, qui emporte approbation des nouvelles dispositions du PLU.

1.5. Liste de l'ensemble des pièces présentes dans le dossier

Les pièces obligatoires sont prévues par l'article R123-8 du code de l'environnement et l'article R153-8 du code de l'urbanisme.

A compter du 17 août 2026, date d'ouverture de l'enquête publique, un dossier composé des pièces suivantes a été mis à disposition physiquement à l'accueil de la Mairie d'Oppède, et à l'identique (hormis le registre) par voie dématérialisée sur le site internet de la commune.

La Commissaire enquêtrice n'avait pu obtenir qu'une communication partielle de ces pièces avant l'ouverture de l'enquête, malgré sa demande préalable. Copie des pièces non communiquées auparavant ou modifiées lui a été remise le jour de l'ouverture de l'enquête, et elle a téléchargé les versions numériques des documents non reçus auparavant sur le site internet de la commune le même jour. Une pièce lui a été communiquée après la clôture, à sa demande, le 16 octobre 2026 (ci-jointe annexe 5 : Avis CMAR PACA sur la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de la commune d'Oppède, Favorable, courrier reçu par la commune le 25/06/2026, non communiqué dans le dossier d'enquête).

1.5.1. Le dossier physique mis à disposition du public

Le dossier physique mis à disposition du public contenait les pièces suivantes :

Sous-dossier	Intitulé de la pièce	Observations	Nombre de pages
Dossier commun d'enquête unique	PIÈCES A - PIÈCES GÉNÉRALES	Page de garde et sommaire	2
	PIÈCE A1 - Note introductive générale		5
	PIÈCE A2 - Pièces administratives générales	Page de garde et sommaire	2
	PIÈCE A2.1 - Désignation commissaire enquêteur		2
	PIÈCE A2.2. Arrêté d'ouverture d'enquête publique		6
	PIÈCE A2.3. Certificat d'affichage + Parution presse		12
	PIÈCE A3 - Mention des textes régissant l'enquête publique		30
	PIÈCE A4 - Registre d'enquête (*uniquement dans le dossier d'enquête tenu en Mairie*)		30
	Nombre total de pages du sous-dossier A		*89*
RA1	**PIÈCES B – PIÈCES RELATIVES À LA RÉVISION ALLÉGÉE N°1 (RA1) DU PLU**	Page de garde et sommaire	2
	PIÈCE B1 - Note introductive relative à la révision allégée n°1 du PLU		5
	PIÈCE B2 - Pièces administratives relatives à la révision allégée n°1 du PLU	Page de garde et sommaire	2
	PIÈCE B2.1 - Délibération n°40-24		4
	PIÈCE B2.2 - Délibération n°20-25		12
	PIÈCE B2.3 - Délibération n°05-26		3
	PIÈCE B2.4 - Délibération n°06-26		3

Sous-dossier	Intitulé de la pièce	Observations	Nombre de pages
RA1	PIÈCE B3 - Projet de révision allégée n°1 du PLU 1. Rapport de présentation 3.1. Règlement écrit (corrections apparentes) 3.2.1 – Règlement graphique Nord de la commune 3.2.5 - Règlement graphique Zoom sur le Sud de la commune 5. OAP	Page de garde	1 79 236 1 plan 1 plan 8
	PIÈCE B4 - Compte-rendu de la réunion d'examen conjoint, autres avis reçus et réponses envisagées à ces avis avant l'enquête publique	Page de garde et sommaire	2
	PIÈCE B4.1 - Compte-rendu de la réunion d'examen conjoint et courriers reçus		19
	PIÈCE B4.2 - Avis MRAe		3
	PIÈCE B4.3 - Avis CDPENAF		2
	PIÈCE B4.4 - Réponses envisagées à ces avis avant l'enquête publique		10
	Nombre total de pages du sous-dossier B		*393*
DPMEC	**PIÈCES C – PIÈCES RELATIVES À LA DÉCLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU**	Page de garde et sommaire	2
	PIÈCE C1 - Note introductive relative à la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU		2
	PIÈCE C2 - Pièces administratives relatives à la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU	Page de garde et sommaire	2
	PIÈCE C2.1 - Délibération n°19-25		5
	PIÈCE C2.2 - Délibération n°36-25		24
	PIÈCE C2.3 - Délibération n°04-26	Erreur de plume dans un visa concernant la date du CM bilan de la concertation	3
	PIÈCE C3 – Projet de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU 1. Déclaration de projet 1. Rapport de présentation 3.1. Règlement écrit (corrections apparentes) 3.2.1. Règlement graphique Nord de la commune 3.2.4. Règlement graphique Zoom sur le centre de la commune 5. OAP	Page de garde	1 73 342 244 1 plan 1 plan 8

Sous-dossier	Intitulé de la pièce	Observations	Nombre de pages
DPMEC	PIÈCE C4 – Compte-rendu de la réunion d'examen conjoint, autres avis reçus et réponses envisagées à ces avis avant l'enquête publique	Page de garde et sommaire	2
	PIÈCE C4.1 - Compte-rendu de la réunion d'examen conjoint et courriers reçus		33
	PIÈCE C4.2 - Avis MRAe		14
	PIÈCE C4.3 - Réponses envisagées à ces avis avant l'enquête publique		24
	Nombre total de pages du sous-dossier C		*781*
Ensemble	*Avis*	*Non inclus dans le dossier*	1
Suite	*Observations en réponse au PV de synthèse*	*Non inclus dans le dossier mis à disposition du public (postérieur à la clôture) – Erreur de plume thème 2 PV il faut bien lire « I3 » comme indiqué dans les observations en réponse et non « I2 » - ci-joint Annexe 4*	51
Suite	*Avis CMAR PACA sur la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de la commune d'Oppède (Favorable)*	*Courrier reçu par la commune par courriel avant le 16/06/2026 puis par courrier postal le 25/06/2026, non communiqué dans le dossier d'enquête - - ci-joint Annexe 5*	1
Nombre total de pages du dossier d'enquête unique et observations en réponse du Maire			***1316***

Si ces documents sont extrêmement précis, leur volume rend l'accès aux informations plus complexe pour le public, l'absence de table des matières détaillée d'ensemble compliquant la recherche d'informations.

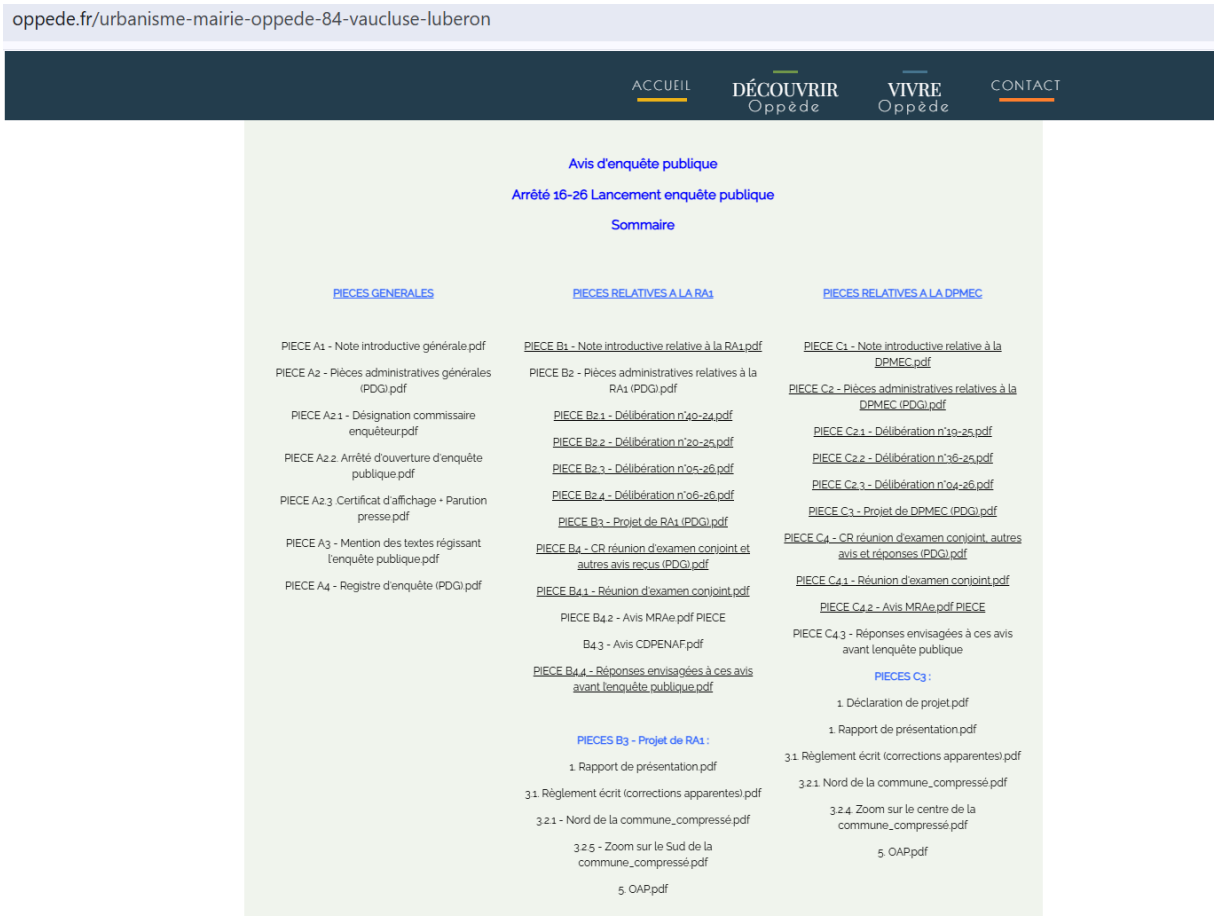
Le diaporama présenté par la commune le 16 juin 2026 lors de la réunion d'examen conjoint en faisait une présentation synthétique qui aurait permis au public d'avoir une bonne idée d'ensemble de chacune des procédures mais ce document était « noyé » au milieu du fichier de compte-rendu de cette réunion.

Les choix d'organisation du dossier papier, se présentant comme un ensemble de pièces reliées ou agrafées pas toujours immédiatement identifiables réparties dans des chemises, dossiers ou boîtes imbriqués ne contribuaient pas à son attrait ni à cette recherche.

En plus de ces 1316 pages de dossier, j'ai également consulté notamment les documents d'urbanisme suivants : PADD, AVAP, ainsi que les différents sites internet mentionnés en Annexe 2.

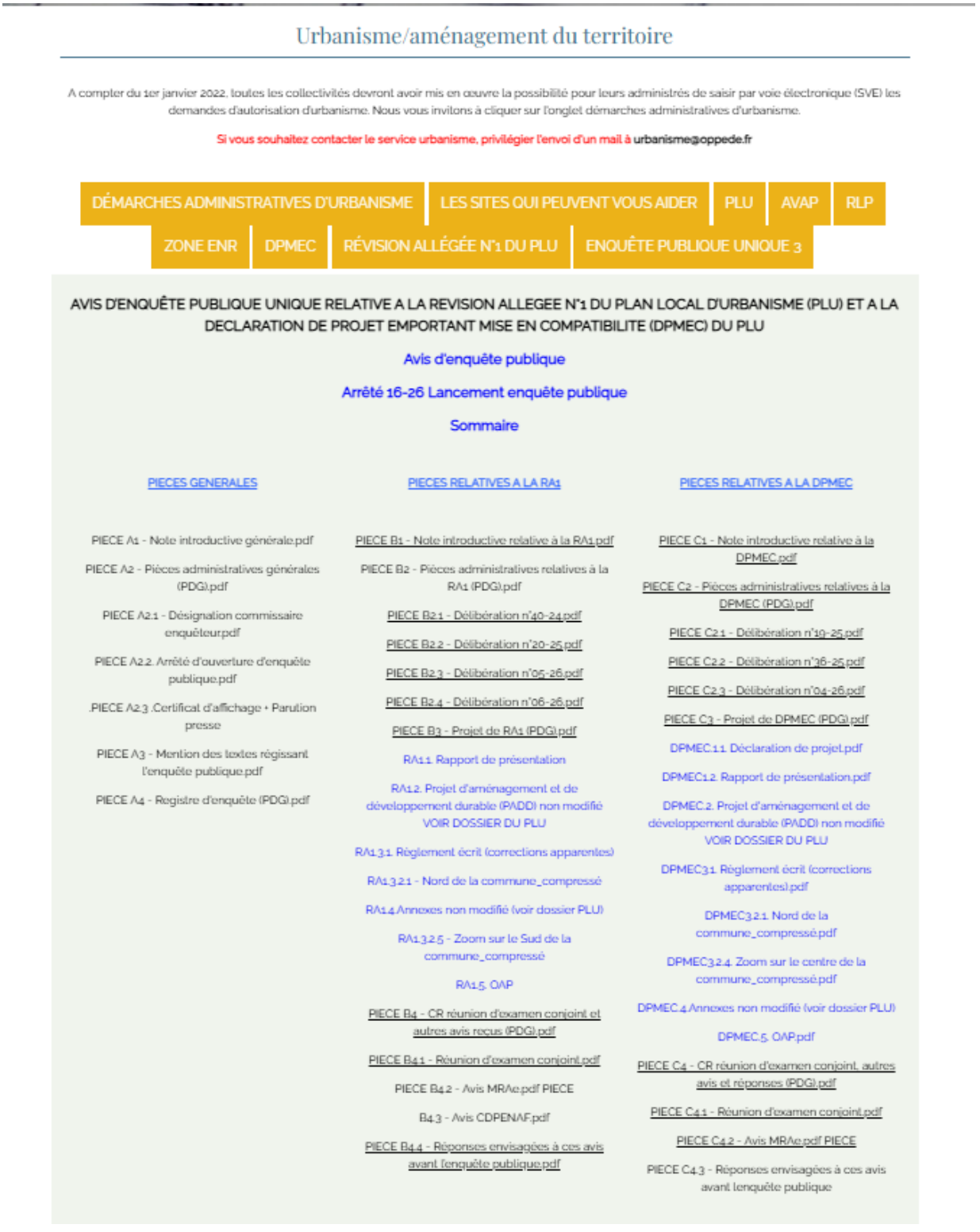
1.5.2. Le dossier mis en ligne sur le site internet de la commune d'Oppède

Ces pièces étaient également consultables et téléchargeables pendant l'intégralité de la durée de l'enquête sur le site internet de la commune d'Oppède, à l'adresse : oppede.fr/urbanisme-mairie-oppede-84-vaucluse-luberon



Capture d'écran effectuée par la Commissaire enquêtrice le 17/08/2026 à 10h38

La mise en ligne des pièces à l'ouverture de l'enquête manquant de clarté en raison des noms de fichiers initialement choisis, la commune, à ma demande, a modifié la présentation à l'écran pour la rendre plus lisible et renommé certains des fichiers mis en ligne le jour même de l'ouverture de l'enquête pour éviter toute confusion, particulièrement en cas de téléchargement. La page de mise en ligne indiquait également les autres pièces du PLU non modifiées pour permettre à toute personne consultant en autonomie le dossier en ligne de comprendre la numérotation discontinue de certaines pièces du dossier. Les versions physiques de ces mêmes documents non soumis à enquête étant également disponibles à la consultation en Mairie.



Urbanisme/aménagement du territoire

A compter du 1er janvier 2022, toutes les collectivités devront avoir mis en œuvre la possibilité pour leurs administrés de saisir par voie électronique (SVE) les demandes d'autorisation d'urbanisme. Nous vous invitons à cliquer sur l'onglet démarches administratives d'urbanisme.

Si vous souhaitez contacter le service urbanisme, privilégier l'envoi d'un mail à urbanisme@oppede.fr

DÉMARCHES ADMINISTRATIVES D'URBANISME | LES SITES QUI PEUVENT VOUS AIDER | PLU | AVAP | RLP | ZONE ENR | DPMEC | RÉVISION ALLÉGÉE N°1 DU PLU | ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE 3

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE RELATIVE A LA REVISION ALLEGEE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) ET A LA DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE (DPMEC) DU PLU

Avis d'enquête publique

Arrêté 16-26 Lancement enquête publique

Sommaire

PIECES GENERALES

PIECE A1 - Note introductive générale.pdf

PIECE A2 - Pièces administratives générales (PDG).pdf

PIECE A2.1 - Désignation commissaire enquêteur.pdf

PIECE A2.2. Arrêté d'ouverture d'enquête publique.pdf

.PIECE A2.3 .Certifical d'affichage + Parution presse

PIECE A3 - Mention des textes régissant l'enquête publique.pdf

PIECE A4 - Registre d'enquête (PDG).pdf

PIECES RELATIVES A LA RA1

PIECE B1 - Note introductive relative à la RA1.pdf

PIECE B2 - Pièces administratives relatives à la RA1 (PDG).pdf

PIECE B2.1 - Délibération n°40-24.pdf

PIECE B2.2 - Délibération n°20-25.pdf

PIECE B2.3 - Délibération n°05-26.pdf

PIECE B2.4 - Délibération n°06-26.pdf

PIECE B3 - Projet de RA1 (PDG).pdf

RA1.1. Rapport de présentation

RA1.2. Projet d'aménagement et de développement durable (PADD) non modifié VOIR DOSSIER DU PLU

RA1.3.1. Règlement écrit (corrections apparentes)

RA1.3.2.1 - Nord de la commune_compressé

RA1.4 Annexes non modifié (voir dossier PLU)

RA1.3.2.5 - Zoom sur le Sud de la commune_compressé

RA1.5. OAP

PIECE B4 - CR réunion d'examen conjoint et autres avis reçus (PDG).pdf

PIECE B4.1 - Réunion d'examen conjoint.pdf

PIECE B4.2 - Avis MRAe.pdf PIECE

B4.3 - Avis CDPENAF.pdf

PIECE B4.4 - Réponses envisagées à ces avis avant l'enquête publique.pdf

PIECES RELATIVES A LA DPMEC

PIECE C1 - Note introductive relative à la DPMEC.pdf

PIECE C2 - Pièces administratives relatives à la DPMEC (PDG).pdf

PIECE C2.1 - Délibération n°19-25.pdf

PIECE C2.2 - Délibération n°36-25.pdf

PIECE C2.3 - Délibération n°04-26.pdf

PIECE C3 - Projet de DPMEC (PDG).pdf

DPMEC1.1. Déclaration de projet.pdf

DPMEC1.2. Rapport de présentation.pdf

DPMEC.2. Projet d'aménagement et de développement durable (PADD) non modifié VOIR DOSSIER DU PLU

DPMEC3.1. Règlement écrit (corrections apparentes).pdf

DPMEC3.2.1. Nord de la commune_compressé.pdf

DPMEC3.2.4. Zoom sur le centre de la commune_compressé.pdf

DPMEC.4 Annexes non modifié (voir dossier PLU)

DPMEC.5. OAP.pdf

PIECE C4 - CR réunion d'examen conjoint, autres avis et réponses (PDG).pdf

PIECE C4.1 - Réunion d'examen conjoint.pdf

PIECE C4.2 - Avis MRAe.pdf PIECE

PIECE C4.3 - Réponses envisagées à ces avis avant l'enquête publique

Capture d'écran effectuée par la Commissaire enquêtrice le 17/08/2026 à 15h37

1.5.3. Un dossier règlementairement incomplet sans que l'irrégularité relevée semble porter atteinte à l'information du public

Le dossier soumis à l'enquête est réglementairement complet au sens de l'article R. 123-8 du Code de l'environnement. Les deux procédures sont clairement individualisées sous forme de sous-dossiers distincts, garantissant la bonne lisibilité pour le public.

La Commissaire enquêtrice déplore toutefois l'absence de table des matières générale détaillée du dossier soumis à l'enquête unique et l'absence de numérotation clairement indiquée sur certaines des pièces. Dans un dossier d'un tel volume, c'est particulièrement préjudiciable.

Cela a pu contribuer à retarder la mise en ligne de certaines pièces du dossier et être source d'oubli d'intégration de l'Avis de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat Provence-Alpes-Côte d'Azur (CMAR PACA) sur la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de la commune d'Oppède (ci-joint Annexe 5).

Du fait de cette absence, le dossier présenté à l'enquête était règlementairement incomplet au sens strict. Toutefois, d'une part cet avis est favorable, d'autre part il ne vient pas bouleverser l'appréciation du projet dès lors que les autres avis communiqués sur ce projet sont favorables ou sans opposition et qu'une synthèse fiable en a été donnée dans le compte-rendu de la réunion d'examen conjoint du 16 juin 2026 après-midi, ce courrier semblant avoir été communiqué par courriel antérieurement à ladite réunion, tandis que sa version papier ne parvenait en Mairie que le 25 juin 2026, soit postérieurement à ladite réunion.

De plus, l'organisation matérielle choisie pour organiser les pièces du dossier papier (pages agrafées, pages reliées, sous-chemises, pochettes 3 rabats, boîte de classement, chemise à sangle) ne facilitaient pas la manipulation, la recherche parmi les pièces puis leur rangement et la vérification de l'intégrité du dossier au fil de l'enquête.

Une présentation matériellement plus homogène avec uniquement des dossiers agrafés ou reliés dans des dossiers à sangle, le cas échéant avec des choix de pages de garde permettant, par exemple par la couleur du papier utilisé, l'identification immédiate de la procédure à laquelle se rattache la pièce, aurait facilité l'ensemble des usages en cours d'enquête.

2. Organisation de l'enquête

2.1. Désignation de la commissaire enquêtrice et préparation de l'enquête avec le porteur de projet

2.1.1. Désignation

Par décision n°E26000060 / 84 en date du 9 juillet 2026 et sur demande du Maire d'Oppède, le Président du Tribunal administratif de Nîmes m'a désignée pour procéder à cette enquête publique et a désigné M. Jean-François Chabaud en qualité de suppléant. Je n'ai aucun intérêt personnel au projet, ni aux projets

de la commune, qui puisse remettre en cause mon impartialité, conformément à l'article L123-5 du code de l'environnement.

2.1.2. Echanges relatifs aux modalités d'organisation de l'enquête

Les modalités d'organisation de l'enquête publique ont été définies par échanges téléphoniques et courriels entre Madame Alexandra MORETTI, responsable du service Urbanisme à la Mairie d'Oppède et moi-même puis lors d'une réunion en visioconférence le 21 juillet 2026 associant également Messieurs Jean-Pierre GERAULT, Maire d'Oppède, Pascal MARTIN, conseiller municipal (Adjoint en charge de l'urbanisme lors du précédent mandat) et Vincent PLANCQ, Directeur général des services, puis affinées au cours d'échanges ultérieurs. A l'issue de cette visioconférence préparatoire, la majeure partie des pièces du dossier soumis à enquête m'a été transmise par la commune.

Les dates de l'enquête et des permanences ont été arrêtées d'un commun accord lors de ces échanges.

2.1.3. Visite préparatoire sur site et vérifications préalables

Le 12 août 2026, soit cinq jours avant l'ouverture, je me suis rendue sur la commune, et ai visité en compagnie de Monsieur Pascal MARTIN, Conseiller municipal, les sites immédiatement concernés par l'enquête tels que le secteur du Haut des Poulivets, les abords de la Bastide du Mourre, le chemin du Mourre, le Bassin d'orage et la zone humide.

Monsieur MARTIN, qui connaît parfaitement les deux projets concernés par l'enquête, a répondu à l'ensemble de mes questions et m'a apporté des éléments d'information complémentaires.

J'ai vérifié l'affichage et j'ai contrôlé la salle prévue pour les permanences. Une partie des documents papier objet de l'enquête m'a alors été remise par la commune.

Une difficulté de préparation est à relever, car elle touche à la régularité formelle de l'enquête : certaines pièces du dossier ne m'ont pas été transmises avant l'enquête, contrairement à ma demande. Je n'ai ainsi pu avoir communication du dossier complet de l'enquête qu'à l'ouverture de l'enquête elle-même, au moment de la première permanence, le 17 août 2026. J'ai, cependant, été en capacité de répondre à toutes les questions posées par chacune des personnes reçues sur la base des documents du dossier, dans la limite des informations figurant sur ces documents ou m'ayant été communiquées lors des étapes préparatoires.

Ce point n'a donc pas eu d'effet visible sur l'information du public, appréciée dans les conditions rappelées par une jurisprudence constante : les irrégularités formelles relatives à l'enquête publique ne sont de nature à vicier la procédure et donc à entraîner l'illégalité de la décision prise à l'issue de l'enquête publique que si elles privent les intéressés d'une garantie, notamment si elles n'ont « *n'a pas permis une bonne information de l'ensemble des personnes intéressées par l'opération ou si elle a été de nature à exercer une influence sur les résultats de l'enquête et, par suite, sur la décision de l'autorité administrative* » : voir par exemple CAA Douai, 25 juin 2026, n°22DA02536, point 32, ou une formulation plus synthétique :CAA Marseille, 1er octobre 2026, n°25MA02717, point 18.

Avant que ne débute la première permanence de l'enquête publique, j'ai procédé le 17 août 2026 aux opérations suivantes :

- vérification de l'affichage de l'avis d'enquête et de la consistance du dossier d'enquête,
- vérification de la conformité du dossier d'enquête avec les documents mis en ligne,
- ouverture, cotation et paraphe du registre d'enquête,
- vérification de la possibilité pour le public de consulter en Mairie les documents numérisés relatifs à l'enquête.

Mes déplacements ultérieurs dans la commune ont été mis à profit pour parfaire, sur le terrain, la connaissance des secteurs définis dans le PLU.

2.3. Arrêté d'ouverture d'enquête

L'arrêté municipal n° 16/26 a été signé le 23 juillet 2026, transmis en Préfecture le même jour et affiché en Mairie à compter du 30 juillet 2026. Il précise notamment : l'objet de l'enquête et son responsable, les dates et la durée de l'enquête, les nom et qualité de la commissaire enquêtrice et du commissaire enquêteur suppléant, les modalités de consultation du dossier d'enquête sur support papier et sur internet ainsi que sur un poste informatique mis à disposition du public gratuitement en Mairie, les conditions de communicabilité du dossier d'enquête, les modalités de dépôt des observations du public (sur le registre d'enquête, par courrier électronique ou par voie postale), les lieux, dates et horaires des permanences de la commissaire enquêtrice, la clôture de l'enquête, les modalités de consultation du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur à l'issue de l'enquête, les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête et l'autorité compétente pour statuer, les conditions de publication de l'avis au public.

Une difficulté de préparation est à relever, car elle touche à la régularité formelle de l'enquête : le projet d'arrêté ne m'a pas été transmis avant sa signature, comme je l'avais demandé. L'arrêté mentionne dans ses visas une consultation du commissaire enquêteur : celle-ci a porté sur les dates d'ouverture et de clôture de l'enquête ainsi que sur le nombre de permanences ainsi que les dates et horaires des permanences. Un projet très incomplet m'avait été communiqué le 21 juillet 2026, ne permettant pas de constater certaines ambiguïtés. De même, concernant l'avis, seul un projet très incomplet m'avait été communiqué le 21 juillet 2026, ne permettant pas de constater certaines ambiguïtés.

Je n'ai ainsi pu avoir communication des avis d'enquête publique et d'arrêté dûment complétés qu'après publication.

• Ambiguïté sur la publicité : L'article 10 de cet arrêté prévoit un avis publié quinze jours au moins avant l'ouverture, soit au plus tard le 2 août 2026, et rappelé dans les huit premiers jours, « soit le 17/08/2026 et le 24/08/2026 ». Ces deux dates sont les bornes de la période de huit jours et non des dates de parution, ce qui rendait la formule ambiguë. Les insertions effectuées par la commune (30 juillet et 20 août 2026) respectent les délais de l'article R123-11 du code de l'environnement.

• Ambiguïté sur la mise à disposition du rapport, des conclusions et de l'avis : l'article R123-21 du code de l'environnement prévoit que l'autorité compétente pour organiser l'enquête publie le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête sur le site internet où a été publié l'avis mentionné au I de l'article R. 123-11 et le tient à la disposition du public pendant un an à

compter de la réception de ces documents et non de la clôture de l'enquête, tel qu'indiqué dans l'arrêté et l'avis.

Ces deux points n'ont pas eu d'effet visible sur l'information du public, appréciée dans les conditions rappelées par la jurisprudence et reprises ci-avant paragraphe 2.2. Il conviendra toutefois que la commune veille à tenir les documents issus de cette enquête à disposition de toute personne intéressée pendant le délai requis.

2.4. Mesures de publicité

2.4.1. Publications presse de l'avis

L'avis au public a été publié 15 jours avant l'ouverture de l'enquête dans les journaux régionaux « La Provence » et « L'écho du mardi - Les Petites Affiches de Vaucluse » (le 30 juillet 2026) et a été rappelé dans les huit jours de l'ouverture de l'enquête (le 20 août 2026) dans les mêmes journaux.

Preuve de ces publications m'a été communiquée et a été versée au dossier. Toutefois, ces preuves ne permettent pas de s'assurer que la publication dans l'« Echo du mardi », journal d'annonces légales, ne s'est pas limitée à une publication numérique et s'est également traduite par une publication imprimée telle que rappelé lors de la réunion préparatoire.

Il convient donc de préciser qu'il s'agit d'une publication vauclusienne existant depuis 1829, dont la diffusion électronique est gratuite pour les lecteurs et qui permet une publicité continue ; la publication du 30 juillet sera visible à tout moment jusqu'au 28 octobre 2026, celle du 20 août jusqu'au 18 novembre 2026. Quant à « la Provence », cela semble rester une des deux publications imprimées les plus lues par les personnes éloignées du numérique.

L'affichage a été très présent et bien visible sur la commune, y compris sur les sites concernés par chacune des deux procédures objets de l'enquête. Les personnes reçues lors de l'enquête avaient entre 25 et plus de 80 ans d'après leurs dires. La majorité avaient vu l'affichage communal ou eu connaissance de l'enquête par bouche-à-oreille ou enfin sur la page Facebook de la commune.

Si les concertations n'avaient donné lieu à aucune contribution, une quinzaine de personnes se sont présentées lors d'une permanence ou ont écrit dans le cadre de l'enquête, dont deux représentants d'associations différentes (l'un était venu lors de la première permanence).

2.4.2. Affichage conforme de l'avis

Il a également été affiché en Mairie, au format A3 sur fonds jaune, sur les panneaux d'affichage habituels de la commune ainsi que sur plusieurs bâtiments publics (salle des fêtes Jardin de Madame et bibliothèque) et des panneaux temporaires destinés à favoriser la visibilité la plus complète, soit 8 sites d'affichage au total. Ces affichages ont été maintenus pendant la durée de l'enquête, comme j'ai pu le vérifier à chaque permanence et pour une visite complémentaire sur site le 23 septembre 2026. La commune a tenu compte de ma suggestion du 12 août 2026 et ajouté un 9e affichage temporaire plus visible à l'entrée du Chemin du Mourre la plus utilisée, à proximité de la Bastide du Mourre.

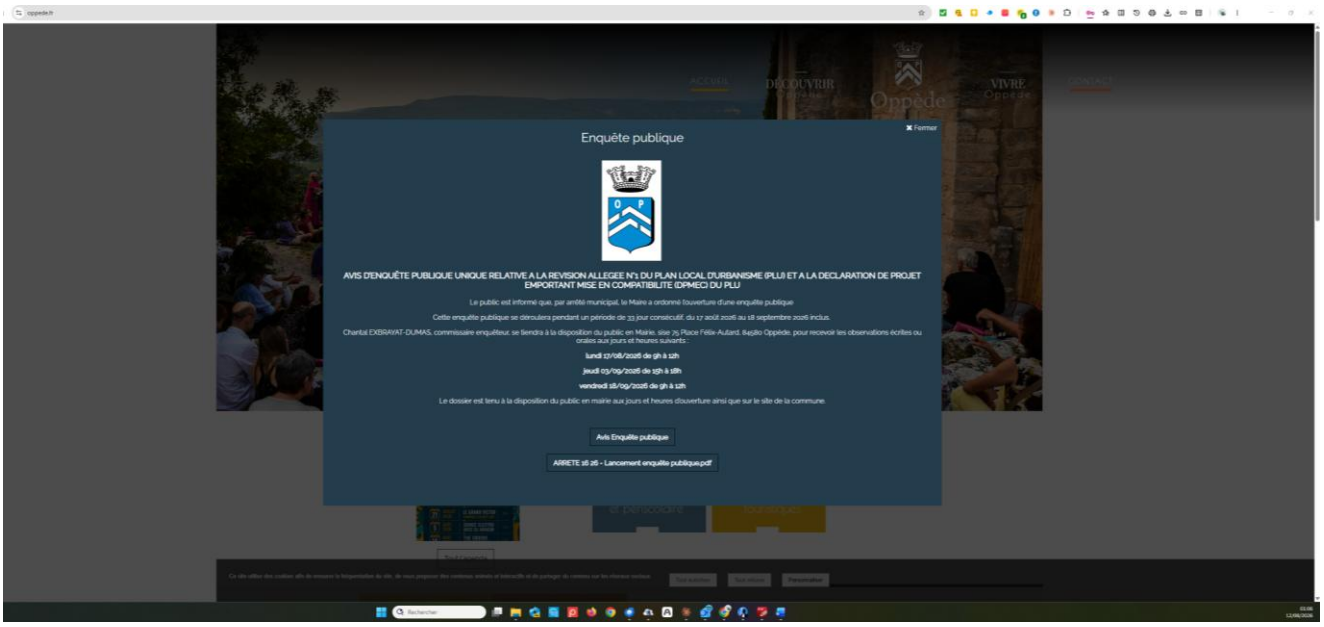


Panneau d'affichage du Vieil Oppède, Photographie du 12 08 2026 de la commissaire enquêtrice

J'ai pu constater la réalité, la bonne tenue et la visibilité de ces affichages à l'occasion de mes déplacements pour mes permanences dans la commune et après son issue.

2.4.3. Publicité par voie électronique

Une information relative à l'enquête publique a également été réalisée sur le site internet de la commune d'Oppède : fenêtre pop-up ci-dessous présentant l'avis d'enquête s'affichant automatiquement dès connexion au site de la commune, en amont du début de l'enquête (ci-dessous, capture d'écran du 12/08/2026) et pendant toute la durée de l'enquête :



Capture d'écran effectuée par la commissaire enquêtrice le 12/08/2026

La commune a également publié une annonce le 30 juillet 2026 sur sa page Facebook ; ce post a fait l'objet de 4 « « likes » et 8 republications.

3. Déroulement de l'enquête

3.1. Permanences réalisées

3 permanences ont été organisées en Mairie :

Permanence	Horaires	Lieu	Personnes reçues
Lundi 17 août 2026	9h – 12h	Mairie d'Oppède, salle du Conseil municipal	4 personnes
Jeudi 3 septembre 2026	15h – 18h	Mairie d'Oppède, salle du Conseil municipal	3 personnes
Vendredi 18 septembre 2026	9h – 12h	Mairie d'Oppède, salle du Conseil municipal	3 personnes

Au cours de l'enquête, **10 personnes se sont présentées lors des permanences**. J'ai passé une partie du temps d'échange avec elles à fouiller dans les boîtes pour extraire les pièces permettant de leur montrer où trouver les réponses à leurs questions dans le dossier. Si le dossier était très complet et précis, sa présentation et son organisation matérielle le rendaient donc difficilement accessible pour le grand public.

Certaines personnes reçues n'ont porté aucune observation sur le registre ou par courriel.

Aucune réunion publique n'a été organisée pendant cette enquête. Deux contributions (I4 et I8) demandent si une réunion publique est prévue. Je n'en ai pas organisé, en application de l'article R123-17 du code de l'environnement, pour trois raisons : les demandes sont arrivées les 15 et 17 septembre, à moins de quatre jours de la clôture ; elles portaient surtout sur des clarifications du programme, que la commune pouvait donner par écrit dans son mémoire et qui, pour certaines, figuraient au dossier ; la commune a indiqué qu'une réunion publique ne faisait pas partie des modalités de concertation de la DPMEC et rappelle celles tenues dans le passé. Les contributeurs ont pu s'exprimer sur le registre, par courriel et lors des permanences.

3.2. Climat de l'enquête et observations recueillies

Le climat de l'enquête a été serein. Je n'ai constaté aucun incident particulier durant le déroulement même de cette enquête. Aucun incident n'a, par ailleurs, été porté à ma connaissance hormis ceux signalés ci-avant relatifs à la phase préparatoire. La publicité de l'enquête était bien visible et complète, les locaux

mis à disposition facilement identifiables et accessibles et permettaient de bonnes conditions d'accueil du public et de confidentialité. Le personnel de mairie m'a assistée efficacement durant toute la procédure d'enquête.

L'enquête de 33 jours dépasse la durée minimale (30 jours) mais chevauche la fin de l'été. Une durée conforme n'est pas irrégulière du seul fait qu'elle couvre des vacances si la participation n'a pas été limitée (voir par exemple Conseil d'Etat, 17 avril 2023, n°464389, point 5). Ici, la permanence la plus fréquentée a été celle d'ouverture, deux interventions seulement ont précédé le 10 septembre (I1 le 17 août, I2 le 3 septembre) et dix ont été déposées du 10 au 18 septembre, après la rentrée scolaire. De plus, la part importante des résidences secondaires et logements occasionnels sur la commune (27,8% en 2023 selon l'INSEE) permet de considérer que la période des vacances estivales est plutôt une période favorable à la participation de tels résidents non permanents à l'enquête.

Le public a donc pu participer tout au long de l'enquête, avec trois permanences dont une à l'ouverture et une à la clôture.

La participation du public peut être caractérisée ainsi :

Temporalité	Nombre de personnes	Observations sur registre	Courrier	Courriel	Observations orales	Observations prises en compte
Permanence 1	4	1	0	0	0	1
Permanence 2	3	0	0	0	0	0
Permanence 3	3	3	1	0	0	4
Hors permanence	7	2	0	5	0	7
Total	**17**	**6**	**1**	**5**	**0**	**12**

12 interventions écrites ont été portées au registre (6 manuscrites, 1 courrier, 5 courriels), dont 2 au nom d'associations (Association des Riverains du Nord Luberon et Oppède Patrimoine) et 1 au nom du porteur de projet d'aménagement du secteur du Haut des Poulivets. Certaines personnes reçues n'ont porté aucune observation sur le registre ou par courriel. Une personne est intervenue par courriel le jour de la clôture de l'enquête mais après l'horaire de clôture de l'enquête : son intervention n'est pas recevable et n'est pas prise en compte dans l'analyse. Elle est mentionnée pour mémoire.

Une synthèse détaillée de ces interventions est jointe au présent rapport en annexe 3.

3.3. Clôture de l'enquête

3.3.1. Clôture du registre d'enquête

Le registre d'enquête publique a été signé et clos par mes soins à l'issue de ma troisième permanence, le vendredi 18 septembre 2026 à 12h. Il comporte 16 pages. Les courriels et le courrier reçus ont été imprimés et agrafés au registre au fur et à mesure, chaque page agrafée étant numérotée et rattachée à la page du registre concernée par une mention manuscrite. J'ai numéroté chacune des interventions sur

le registre même afin que les références (I1 à I12) utilisées dans le présent rapport puissent être rattachées sans ambiguïté l'intervention concernée. Une synthèse de ces interventions et des thèmes qu'elles abordent est présentée ci-après annexe 3.

J'ai retiré le dossier d'enquête et le registre.

3.3.2. Réunion avec la commune et vérifications complémentaires sur sites

A la demande de Monsieur le Maire le jour même, nous avons eu une réunion d'échange à l'issue de la permanence de clôture du 18 septembre 2026. A l'issue, j'ai effectué des vérifications complémentaires sur site.

Le 23 septembre 2026, après la clôture, je me suis rendue sur tous les sites d'affichage de l'avis ainsi que sur les sites signalés dans les observations recueillies lors de l'enquête, notamment en bord de voirie des parcelles AR 477 et AR 112 ainsi que sur le site des Hauts des Poulivets, accompagnée pour ces visites par Monsieur Pascal MARTIN, puis seule jusqu'à la Collégiale surplombant le Vieil Oppède. Par courriel du 16 septembre 2026, j'avais sollicité une visite du site de la Bastide du Mourre, conformément aux articles L123-13 et R123-15 du code de l'environnement. Le 23 septembre 2026 j'y ai rencontré Madame Ophélie RUANS, directrice d'exploitation de la Bastide, et Monsieur Romain BUSSI, architecte.

3.3.3. Remise à la commune d'un procès-verbal de synthèse

Conformément à l'article R123-18 du code de l'environnement, j'ai remis à Monsieur Pascal MARTIN, conseiller municipal, représentant Monsieur le Maire, dans les 8 jours de la clôture de l'enquête, soit le 25 septembre 2026, le procès-verbal de synthèse des observations émises par le public et par moi-même ainsi que les avis des personnes publiques associées et consultées.

Une irrégularité est ici à signaler car j'ai imprimé et lui ai remis par erreur une version obsolète et incomplète de mon fichier informatique de procès-verbal de synthèse. Cette erreur m'ayant été signalée par la commune le 1er octobre, j'ai renvoyé par courriel, après vérification, la version correcte le 2 octobre 2026. Cela n'a pas eu d'effet visible sur l'information du public, appréciée dans les conditions rappelées par la jurisprudence et reprises ci-avant paragraphe 2.2, ni sur le délai de réponse de la commune qui a utilisé le nouveau délai de 15 jours que je lui ai proposé à compter du 2 octobre, me renvoyant par courriel communication du mémoire en réponse de Monsieur le Maire le vendredi 16 octobre 2026.

3.3.4. Réponse de la commune au Procès-verbal de synthèse

La Commune d'Oppède avait constitué pour cette enquête un volumineux dossier composé de 89 pages de pièces générales, 393 pages détaillant la Révision allégée n°1 (RA1) du Plan Local d'Urbanisme (PLU) envisagée et 781 pages détaillant la Déclaration de projet emportant mise en compatibilité (DPMEC) de ce PLU. Suite à mon procès-verbal de synthèse des avis des personnes publiques ainsi que des observations du public, elle a produit un document de 52 pages, portant à 1316 pages les documents qu'elle a communiqués dans le cadre de l'enquête unique.

La commune a rédigé ce mémoire d'observations en réponse avec l'appui du bureau d'études Alpicité (52 pages, reproduit Annexe 4). Ce mémoire que j'ai reçu le vendredi 16 octobre 2026 suit la forme du

procès-verbal de synthèse et en reprend le contenu. Ledit Procès-verbal n'est donc pas reproduit en annexe afin de ne pas surcharger le présent document d'éléments intégralement repris au sein de l'Annexe 4. Le délai de quinze jours de l'article R123-18 du code de l'environnement a ainsi couru, pour la version complète du procès-verbal, jusqu'au 17 octobre ; le mémoire est parvenu dans ce délai, et je l'ai pris en compte dans son intégralité.

Ces délais ne sont pas prescrits à peine de nullité : la jurisprudence ne tire pas de conséquence de la remise tardive d'un procès-verbal de synthèse dès lors que le public et la commune n'ont pas été privés d'une garantie (voir CAA Marseille, 1er octobre 2026, n°25MA02717, point 18). En l'espèce, les observations du public ont été portées à la connaissance de la commune dans leur intégralité et celle-ci y a répondu point par point.

Sur la forme, plusieurs partis pris par la commune pour ses observations en réponse en restreignent la lisibilité :

- la ventilation des observations en réponse aux personnes publiques entre d'une part le format proposé par la commissaire enquêtrice dans son PV de synthèse et d'autre part des tableaux issus des documents du dossier d'enquête B4.4 et C4.3, eux-mêmes ventilés selon qu'ils ont été émis lors de la réunion d'examen conjoint ou en-dehors, ce qui n'en facilitait pas une prise de connaissance synthétique et modifiés et complétés sans que ces compléments et modifications soient clairement identifiés comme tels (ils auraient pu être mis en exergue par une couleur différente, par exemple) ;
- les tournures de phrases choisies par la commune pour indiquer les suites qu'elle donne aux différentes recommandations. En effet, si ses rejets sont très clairs, par exemple « *aucune modification n'est envisagée* », son intention de donner suite aux recommandations des personnes publiques, par exemple, est beaucoup plus ambiguë. Ainsi, la formule « pourra être » ne peut être considérée comme un engagement. Cela a conduit la commissaire enquêtrice à émettre des recommandations et réserves qu'un engagement plus clair de la part de la commune dans ses observations en réponse aurait pu permettre d'éviter.

Une partie des observations tendait à réaffirmer des points du dossier sans davantage les expliciter ou les objectiver. De plus des interrogations des personnes publiques ont été éludées, notamment concernant le choix d'implantation du projet du Hauts des Poulivets et l'évolution démographique. De même, certaines questions que j'avais posées au sein du PV de synthèse n'ont pas reçu de réponse au sein des observations de la commune, telles que : « Vous est-il possible de rappeler synthétiquement le cadre actuel applicable en matière thermique, de qualité architecturale, de choix des matériaux, d'implantation ou non de panneaux photovoltaïques, et a contrario ce qui ne peut être exigé, les règles d'accès et d'attribution des logements sociaux ? ». J'ai donc dû procéder à de nouvelles recherches complémentaires une fois le mémoire de la commune reçu afin de disposer des informations nécessaires pour établir mon avis en tenant compte de ces observations de la commune.

3.3.5. Remise du rapport, des conclusions et avis

Afin de tenir pleinement compte du contenu de ce mémoire d'observations conséquent, dont les écarts avec les projets présentés dans le dossier d'enquête ne m'avaient pas été précisés, j'ai retardé la remise du rapport au mardi 27 octobre 2026.

J'ai ainsi transmis le 27 octobre 2026 par voie électronique à Monsieur le Maire d'Oppède ce rapport assorti de mes conclusions motivées et de mon avis. J'en ai adressé une copie par voie électronique le même jour à Monsieur le Président du tribunal administratif de Nîmes.

3.3.6. Suites de l'enquête

À l'issue de l'enquête, le conseil municipal délibèrera sur l'approbation de la révision allégée et sur la déclaration de projet emportant approbation de la mise en compatibilité. Il peut modifier les projets pour tenir compte des avis joints au dossier, des observations du public et du rapport, sans porter atteinte à l'économie générale du projet. Aucune autre autorisation n'est nécessaire.

4. Analyse des observations recueillies lors de l'enquête

Les thèmes ressortant des 12 observations recueillies dans le cadre de l'enquête publique unique sont :

1. Constructibilité
2. Stationnement
3. Accès, circulation et sécurité sur le chemin du Mourre et aux abords
4. Paysage, patrimoine et covisibilités
5. Agriculture et pérennité de l'activité agricole
6. Nuisances, ressources et travaux antérieurs

Deux observations du public étant hors périmètre des procédures objet de cette enquête publique unique et d'autres étant transversales à ces procédures sont analysées ici.

Les autres le sont dans les chapitres relevant de chacun des deux projets, en ce qu'elles les concernent.

Les questions relatives à l'organisation d'une réunion publique ont été traitées dans le point 3.1 ci-avant relatif aux permanences.

Réf.	Auteur / qualité	Synthèse du contenu	Commentaire et analyse de la commissaire enquêtrice
Thème 1 – Constructibilité			
I1	Particulier	Parcelle 477, rue des Bastidons : un recul de 3 m est actuellement imposé, la rue des Bastidons mesure déjà 5 m et est une impasse. Demande de modification de la règle de recul de 3 m	Hors périmètre de l'enquête (règle de recul, zone urbaine)
I10	Particuliers	Parcelle AR 112 : demande que la parcelle AR 112 soit identifiée dans les réflexions de la révision générale et que son potentiel d'évolution vers une urbanisation maîtrisée soit étudié ; se disent disponibles pour présenter le terrain et participer à la concertation.	Hors périmètre (révision générale du PLU)

Réf.	Auteur / qualité	Synthèse du contenu	Commentaire et analyse de la commissaire enquêtrice
Thème 2 – Stationnement			
I12	Particulier	Quel impact du développement des deux projets sur le stationnement public ?	La Commissaire enquêtrice suggère à la commune, sans en faire une recommandation dans ses conclusions, de compléter l'état plus précis de ses capacités en matière de stationnement tel qu'il figure page 54 du rapport de présentation de la DPMEC, l'observation I5 faisant état d'un stationnement non autorisé sur l'aire de retournement chemin des Bastidons et d'envisager explicitement des parkings éphémères de délestage lors des évènements exceptionnels au moment de la révision générale du PLU
Thème 6 – Nuisances, ressources et travaux antérieurs			
I5	Association	L'association signale la destruction d'un espace boisé protégé pour réaliser l'assainissement, sans demande de permis, la construction d'un transformateur par Enedis sans permis, évoque une calade construite sur la place de la croix sans autorisation préalable de l'ABF. Pour le Haut des Poulivets, elle espère que les plantations d'arbres fruitiers seront revues, ces essences n'étant plus adaptées à l'augmentation des températures.	Hors périmètre concernant l'observation relative à la destruction d'un espace boisé protégé pour réaliser l'assainissement conforme, sans demande de permis, la construction d'un transformateur par Enedis sans permis, la validation par l'ABF, la construction d'une calade sur la place de la croix. La commissaire Enquêtrice rejoint la commune qui souligne, en réponse, l'enjeu d'adaptation des essences à l'évolution climatique

Chapitre 2. La Révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune d'Oppède

1. Présentation succincte du projet



Une vue vers le Vieil Oppède à partir d'une terrasse de la Bastide du Mourre, Photographie du 23/09/2026 de la commissaire enquêtrice (prise avec l'autorisation de la Directrice de la Bastide)

La commune d'Oppède est actuellement couverte par un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 11 juillet 2018 (délibération n°41-18), dont les annexes ont été mises à jour le 11 décembre 2018. Il a fait l'objet de trois modifications simplifiées entre le 27 février 2020 et le 29 septembre 2023.

Une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP), devenue site patrimonial remarquable, s'applique à une partie du territoire et à la Bastide du Mourre.

La procédure de révision allégée n° 1 objet de cette enquête publique a été prescrite le 21 novembre 2024 et arrêtée le 5 mars 2026. Elle relève du régime antérieur à la loi n°2025-1129 du 26 novembre 2025 : les articles L153-31 (dans sa rédaction en vigueur jusqu'au 26 mai 2026) et L153-34 (abrogé à cette date) s'appliquent aux procédures engagées avant le 26 mai 2026 (voir paragraphe 1.3).

Le dossier indique que la révision allégée a été la procédure retenue parce que la création d'un STECAL réduit une zone agricole (Ap) et que la Bastide du Mourre fait l'objet d'une protection édictée en raison des paysages (identification dans l'AVAP / SPR, servitude annexée au PLU en tant que « ferme remarquable » au sein d'« espaces agricoles à fort caractère paysager »), sans porter atteinte aux orientations du PADD. Le STECAL est délimité après avis de la CDPENAF (L151-13).

Les objectifs de cette procédure sont de permettre l'évolution de la Bastide du Mourre (propriété de la société « Domaine de Fontenille ».

Il s'agit d'un ensemble bâti datant du 17e ou 18e siècle, comprenant 4 bâtiments principaux, dont un patio et une bastide d'un seul tenant et des bâtiments et constructions annexes (Moulin, pool house, volière, kiosque, serre, cabane en structure légère pour le tennis). Le site accueille également une piscine de 73,13 m² et un terrain de tennis.

À partir du cœur du bourg d'Oppède (les Poulivets), le site est accessible depuis la Rue des Poulivets, puis la Route de Maubec (ou route départementale 29) qui permet de rejoindre la commune de Maubec à l'ouest. Depuis la RD29, le chemin du Mourre permet d'accéder à la Bastide du Mourre. L'accès principal est situé sur la partie est du site, et permet d'accéder le plus facilement aux bâtiments. L'entrée est marquée par la présence d'un portail. Un second accès (ancien accès agricole) existe sur la partie ouest du site, en contrebas de l'accès principal.

Ce site abrite actuellement 17 chambres exploitées dans le cadre des régimes commerciaux des chambres d'hôtes et des gites, et une table d'hôtes.

Le projet proposé vise à faire évoluer cet ensemble en hôtel-restaurant-spa, se traduisant par :

- Une extension du patio / Bastide avec la création de 4 nouvelles chambres sur un petit volume développé sur deux niveaux et d'un spa au sein d'un volume long et bas en rez-de-chaussée, semi-enterré en amont,

	Existant	Après projet	Ecart
Emprise au sol	381 m²	678 m²	+ 297 m²
Surface de plancher	746 m²	1078 m²	+ 332 m²

- Et une meilleure gestion du stationnement, en lien avec l'étude paysagère pré-opérationnelle réalisée : les pièces du projet évoquent 11 à 14 places existantes selon les documents, il s'agirait d'en réaliser 45 à 48 à l'issue (dont 3 places minute et 2 places PMR).

La municipalité y voit des intérêts notamment :

- Économiques : montée en gamme de l'établissement, diversification touristique, création d'emplois locaux supplémentaires (estimatif maximal de 50 personnes en pleine saison contre une quinzaine actuellement), mise en avant de la production et du savoir-faire local pour le restaurant…
- Patrimoniaux : valorisation du bâtiment remarquable, cohérence architecturale du projet, requalification des abords et notamment de parcelles agricoles ainsi que du boisement au nord-ouest (EBC).

Les évolutions du PLU nécessaires pour permettre le projet sont :

- La création d'un sous-secteur en zone agricole sous la forme d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL), donnant des droits supplémentaires par rapport à la zone agricole, permettant le changement de destination des constructions, actuellement identifiées comme habitations, vers un hôtel-restaurant-spa ; cela se traduirait par la modification d'une partie de la

zone Ap en zone At (8 894 m²), incluant les bâtiments existants et les espaces aménagés aux abords (chemins, stationnements, piscine…) ainsi que l'emprise de l'extension et des stationnements,

- La mise en place d'une OAP sectorielle OAP sur l'ensemble du domaine du Mourre (3,5 hectares) afin de fixer des principes d'aménagement sur le secteur de projet tout en s'inscrivant dans un contexte plus large.,

Je me suis rendue une première fois aux abords de la Bastide le 12 août, accompagnée par Monsieur Pascal MARTIN, conseiller municipal. Cette visite m'a permis de constater une covisibilité lointaine entre le Vieil Oppède et la Bastide (identifiée avec des jumelles et des photographies agrandies), et un stationnement habituel sur les vignes en zone Ap.



Poteau et chemin raviné, Photographie du 23/09/2026 de la commissaire enquêtrice

J'ai également constaté la dégradation et l'étroitesse du chemin sur une portion connexe à la Bastide, la présence d'un poteau qui transforme de fait le Chemin du Mourre en impasse non présignalée pour les voitures. Il n'est pas possible d'accéder au site par l'accès Est du Chemin du Mourre pour des véhicules de type voiture ou camion. La zone devant le transformateur et l'avant du portail de la Bastide du Mourre sont identifiés comme l'un des rares endroits permettant un demi-tour, à condition d'arriver de ce côté-ci du poteau limitant la largeur de la voie et de la zone ravinée qui le jouxte ; ailleurs, les manœuvres sont difficiles. Des remontées de riverains signalent des manœuvres sur propriétés privées et des dégradations, dont je prends note.

Par courriel du 16 septembre 2026, j'ai sollicité une visite du site de la Bastide du Mourre, conformément aux articles L123-13 et R123-15 du code de l'environnement. Le 23 septembre 2026 j'y ai rencontré seule Madame Ophélie RUANS, directrice d'exploitation de la Bastide, et Monsieur Romain BUSSI, architecte.

Madame Ophélie RUANS m'a notamment indiqué qu'actuellement sur les 17 chambres que comporte la Bastide le Domaine de Fontenille en exploite simultanément dans le cadre de la règlementation relative aux chambres d'hôtes et dans le cadre de la règlementation relative aux gîtes. L'établissement final visera 21 chambres d'hôtel, pour une capacité maximale de 42 adultes (plus des enfants occasionnels qui ne génèrent en principe pas de véhicules supplémentaires).

Elle a précisé qu'aucun mariage ni événement d'ampleur n'était prévu, que le spa aurait une capacité d'accueil limitée, que le restaurant envisagé compterait 30 couverts au total (salle + terrasse) et fonctionnerait avec une clientèle mixte (hébergés et extérieurs).

Les équipes d'employés interviendraient par rotation pour assurer une présence 7 jours sur 7 et 24 heures sur 24, aucun n'étant logé sur site. Il est considéré peu probable d'ouvrir le restaurant si l'hôtel est fermé hors saison, au regard des contraintes opérationnelles, et compte tenu des fermetures saisonnières usuelles dans la zone en basse saison. L'ouverture annuelle n'est pas prévue en continu, notamment la première année.

Le stationnement total projeté s'élève à 48 places, confirmées par l'architecte. Une répartition théorique a été établie : 25 places pour les clients de l'hôtel, 14 places pour les visiteurs du spa et du restaurant (hors clientèle hébergée), et 9 places pour les salariés.

En termes de ressources et réseaux, une borne incendie a été ajoutée devant l'entrée (raccord Canal de Provence). Le site dispose du Canal de Provence et de l'eau de la ville ; aucun forage n'a été indiqué. L'assainissement a été surdimensionné par rapport aux besoins ; sa réalisation est effectuée et jugée non problématique. La récupération d'eaux pluviales/recyclage évoquée pour le spa n'a pas été confirmée et pourra être précisée ultérieurement. En matière paysagère, l'orientation vers des "jardins secs" et essences adaptées semble privilégiée au regard des restrictions d'arrosage, avec validation par ABF.

Le moulin/pigeonnier est mentionné comme patrimoine repéré ; il ne fait l'objet d'aucune modification par le projet et resterait en l'état, sa qualification précise (intégrée à l'ensemble remarquable) sera vérifiée dans le PLU.

2. Synthèse des avis des personnes publiques associées et autres personnes associées à l'élaboration du projet

La RA1 a été soumise à un examen au cas par cas. La MRAe a rendu un avis conforme le 27 janvier 2026 : la modification n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine, et la commune a délibéré en ce sens le 5 mars 2026.

Les avis ci-dessous figurent au dossier. Sauf mention contraire, les avis des personnes publiques associées ont été exprimés lors de la réunion d'examen conjoint du 16 juin 2026 matin. Pour chacun, la colonne « Réponse de la commune » résume le mémoire du 16 octobre 2026.

Autorité	Avis	Réponse de la commune	Commentaire de la commissaire enquêtrice
MRAe	27 janvier 2026 : avis conforme n°010338/KK AC PLU, pas d'évaluation environnementale requise.	La commune a délibéré le 5 mars 2026 pour poursuivre sans évaluation (délibération n°05-26).	Pas d'observation. La procédure est cohérente avec l'avis.

Autorité	Avis	Réponse de la commune	Commentaire de la commissaire enquêtrice
CDPENAF	Séance du 11 juin, avis du 18 juin 2026 : défavorable sur l'ensemble du projet. Le commodat n'offre pas les garanties nécessaires à la pérennité de l'activité agricole sur les parcelles voisines ; l'augmentation de la fréquentation risque d'engendrer des conflits d'usage autour de la Bastide et le long du chemin d'accès.	La commune prend note. Elle conteste la portée de l'avis : la saisine portait sur le STECAL (L151-13) ; le STECAL ne consomme aucune terre agricole exploitée ; le mode de gestion des terres échappe au PLU ; aucun lien n'est démontré entre ce mode de gestion et les conflits d'usage ; la chambre d'agriculture est favorable.	L'avis est simple : il éclaire sans lier. Il décrit un passage de 5 à 17 chambres alors que le dossier décrit 17 chambres existantes et 21 projetées. Concernant le commodat, le PLU n'a pas vocation à règlementer les rapports contractuels entre propriétaires et exploitants des terres agricoles. Aucun élément objectivé n'est donné à l'appui du risque de conflits d'usage. Cet avis est à mettre en perspective avec celui, favorable, de la Chambre d'agriculture
Chambre d'agriculture	21 mai 2026 : favorable (pas d'atteinte aux zones viticoles ; intérêt économique, continuité de l'existant, respect des enjeux paysagers et environnementaux).	Aucun commentaire.	Avis qui équilibre celui de la CDPENAF sur la dimension agricole.
DRAC – UDAP	17 juin 2026 : pas d'opposition, validation de principe. Recommandations sur le rapport de présentation : AVAP, covisibilité, présentation du projet de construction ; consulter l'UDAP avant la demande d'autorisation.	Le rapport de présentation sera corrigé : datation de la Bastide, covisibilité lointaine mais non nulle, suppression du paragraphe sur la « continuité architecturale », plan de stationnement plus schématique ou précisé comme évolutif.	Je prends acte des modifications annoncées par la commune.
DDT de Vaucluse	Examen conjoint : favorable.	Voir tableaux de la commune annexe 4	Pas d'observation.
Département de Vaucluse	Favorable : intérêt pour la préservation du patrimoine, possibilités de soutien à la remise en culture, requalification éventuelle du carrefour avec la RD9.	Voir tableaux de la commune annexe 4	Ma visite du Vieil Oppède fait constater qu'une partie du patrimoine est devenue ruine et mesurer la nécessité de préserver celui qui reste.

Autorité	Avis	Réponse de la commune	Commentaire de la commissaire enquêtrice
LMV	Favorable : attention à la défense incendie et à la protection du pigeonnier.	La protection du pigeonnier, élément patrimonial intéressant extérieur au STECAL, pourra être ajoutée dans l'OAP ou par un outil réglementaire.	La réponse de la commune est peu engageante. J'intègre la protection du pigeonnier dans l'OAP comme recommandation.
CCI	Favorable (caractère architectural et patrimonial, développement économique).	Aucun commentaire.	Pas d'observation.
CMAR PACA	Courrier postal reçu le 25/06/2026 : Favorable (savoir-faire local, contribution à l'économie locale).	Aucun commentaire.	Pas d'observation.
PNR du Luberon	Pas d'opposition : bonne intégration architecturale ; inciter à la récupération des eaux pluviales, à l'adaptation au changement climatique, à l'emploi des saisonniers. Aucun avis écrit reçu en cours d'enquête sur ce projet.	Une incitation à la récupération des eaux pluviales sera ajoutée à l'OAP, sans obligation (cuves difficilement compatibles avec les exigences de l'AVAP). Pas de dispositions réglementaires sur l'énergie : RE2020 applicable.	La réponse est mesurée. Je la rappelle en recommandation.

Bilan. L'autorité environnementale et neuf personnes publiques se sont exprimées : huit favorables ou sans objection, une défavorable (CDPENAF).

3. Analyse des observations recueillies lors de l'enquête

Sept des 12 interventions recueillies portaient sur la Révision allégée n°1 et ont été prises en compte.

Ces observations sont analysées à la lumière des avis des personnes publiques et en tenant compte des observations en réponse de la commune d'Oppède au Procès-verbal de synthèse.

Réf.	Auteur / qualité	Synthèse du contenu	Commentaire et analyse de la commissaire enquêtrice
Thème 2 – Stationnement			
I3	Association	Considère que le nombre d'emplacements paraît insuffisant pour la clientèle (21 chambres), le spa, le restaurant, les livraisons, les prestataires et le personnel. Rappelle l'existence d'un stationnement sauvage ancien et habituel est déjà constaté devant la bastide, en haut de la vigne AP 70 (zone agricole protégée), très visible depuis la RD 176 et le chemin de la Blaque	J'ai constaté que le stationnement sauvage ne peut être attribué de façon univoque aux personnes fréquentant la Bastide et cette procédure ne peut le résoudre. La réponse de la commune et les explications de La Bastide relatives aux besoins sont cohérentes avec ce que le règlement prévoit comme stationnement.
I4	Particulier	S'interroge sur le parking prévu pour le projet du Mourre, au regard du vis-à-vis avec la collégiale du Vieil Oppède.	J'ai constaté une covisibilité lointaine et des aménagements paysagers sont imposés par l'ABF pour limiter l'impact visuel de ces stationnements
I5	Association	Le parking extérieur existant, situé en terre agricole existera-t-il après le STECAL ? Sinon, où stationneront les employés ? L'aire de retournement servira-t-elle d'aire de stationnement comme sur le chemin des Bastidons, où aucune sanction n'est appliquée ?	Le dossier soumis à enquête et les observations en réponse de la commune au PV de synthèse (voir annexe 4) apportent une réponse cohérente à ces questions Aucune obligation d'identifier des places « employés » : l'absence d'identification facilite l'adaptation des usages aux besoins réels et limite l'anthropisation des espaces. L'augmentation du nombre de places de parking a vocation à remédier au manque de place actuel ainsi qu'à cet accroissement
I8, I9	Particuliers	Relèvent qu'aucun parking pour les employés n'est précisé sur le plan dans le projet d'hôtel-restaurant-spa et que l'augmentation des activités entraînera une augmentation du personnel. Où les employés stationneront-ils ?	
I11	Particulier	L'auteur considère qu'un hôtel de cette dimension nécessite un aménagement de stationnement, donc une emprise importante sur de l'espace agricole ou naturel.	L'aménagement de stationnement est prévu sur des espaces déjà anthropisés
Thème 3 – Accès, circulation et sécurité sur le chemin du Mourre et aux abords			
I7	Particulier	Riveraine du chemin du Mourre (liaison RD 29 – route du Vieil Oppède), décrit un accès très difficile depuis la RD 29 : voie très dégradée dans sa partie haute (gros travaux antérieurs et flux de voitures lié à la nouvelle maison d'hôtes), virage à angle droit entre murs hauts, impossible pour les poids lourds et véhicules longs. Pour sortir de l'impasse, des véhicules font marche arrière et manœuvrent sur sa propriété et celle de son voisin : clôture électrique détériorée, pierres déplacées ou tombées, ornières, manœuvres devant le portail.	Je l'ai constaté. La commune prévoit une matérialisation de cette « impasse de fait ».
I11	Particulier	Redoute la tentation d'élargir la voirie pour faire face au flux de véhicules de tout calibre (livraisons des fournisseurs, trafic des résidents). Estime que l'accès dit « secondaire » doit rester une voie de desserte agricole, afin de se prémunir d'une circulation à travers les terres, certaines étant exploitées.	Il y a confusion concernant l'accès « secondaire » évoqué, qui est sur la même partie du chemin que le portail principal mais en contrebas de celui-ci

Réf.	Auteur / qualité	Synthèse du contenu	Commentaire et analyse de la commissaire enquêtrice
Thème 4 – Paysage, patrimoine et covisibilités			
I4	Particulier	L'auteur relie l'implantation du parking du Mourre au vis-à-vis (covisibilité) depuis la collégiale du Vieil Oppède.	Cet aspect est pris en compte dans le projet
I5	Association	L'association relève ce qu'elle considère comme étant des omissions ou erreurs du rapport de présentation, notamment : le site patrimonial remarquable est évoqué mais pas les monuments historiques classés (château du Vieil Oppède ; puits Renaissance, proche de la croix de la Dévense) ; depuis le parvis de l'église Notre-Dame Dalidon, l'impact du Mourre est important et non négligeable, et si le château est peut-être à 1,7 km, le puits classé est beaucoup plus proche ; (pp. 39-40) l'espace boisé protège le côté nord mais, côté sud, aucune protection visuelle n'existe et l'impact visuel depuis le parvis de l'église est très important (affirmation du dossier jugée « fausse »). **Questions et demandes** Le cône de visibilité dans le SPR est-il respecté (p. 37, § 5-7) ? La commission locale de l'AVAP/SPR ne doit-elle pas donner son avis, alors qu'elle n'a pas été renouvelée depuis plus de 7 ans (dernière réunion le 15/03/2017) ?	L'église qui domine le Vieil-Oppède est identifiée sous différentes appellations selon les sources ; les principales sont : « La collégiale » pour les Oppédois, « Notre-Dame Dalidon », « Notre-Dame d'Alidon », « Notre-Dame d'Alydon ». L'inventaire porté en observation par cette association est de peu d'intérêt pour cette procédure dès lors que la prise en compte de l'impact visuel depuis le Vieil Oppède, parvis de l'église n'est « très important » que si on utilise des jumelles et le projet intègre la nécessité de le minimiser par les aménagements paysagers. Les questions relatives à la commission locale de l'AVAP/SPR sont hors de ma mission.
I8	Particulier	L'auteur indique que le Mourre se voit depuis la collégiale et que ses transformations seront donc visibles également.	
I11	Particulier	L'auteur qualifie l'extension des bâtiments (nouvelles constructions) de « désordre paysager »	Le règlement de zone et l'ABF contribuent à limiter un tel effet
Thème 5 – Agriculture et pérennité de l'activité agricole			
I5	Association	Indique que les vignes sont actuellement en friche et que la permaculture serait remise en cause, l'agriculture (maraîchage) ayant cessé pour l'instant. Elle relève l'avis défavorable de la CDPENAF. Aucune question explicite ; remet cause de la réalité de l'activité agricole (permaculture, maraîchage) invoquée à l'appui du projet.	Cette procédure peut règlementer la destination des sols mais pas imposer leur mise en culture ni les relations contractuelles entre propriétaires et exploitants. L'avis de la Chambre d'Agriculture pondère celui de la CDPENAF dont la motivation est peu détaillée.
I11	Particulier	Craint l'emprise du stationnement sur de l'espace agricole ou naturel et une circulation sur l'accès « secondaire » à travers des terres dont certaines sont en exploitation.	L'extension des stationnements prévus sur site et une amélioration de l'épannelage devraient éviter d'aggraver voire réduire l'impact par rapport à l'existant
Thème 6 – Nuisances, ressources et travaux antérieurs			
I7, I11	Particuliers	Redoutent des nuisances sonores liées à la transformation de la Bastide du Mourre	Le projet présenté par l'exploitant actuel ne semble pas de nature à générer des nuisances sonores particulières, qui relèveraient du trouble de voisinage et non de cette procédure.

Réf.	Auteur / qualité	Synthèse du contenu	Commentaire et analyse de la commissaire enquêtrice
I11	Particulier	Interrogations sur l'impact écologique du projet (consommation d'eau, même avec une installation autonome de gestion des eaux ; multiplication du trafic automobile) et sur les risques de nuisances sonores (animations, soirées) pour les riverains.	Le projet ne prévoit que 4 chambres supplémentaires et un spa susceptibles de générer une consommation d'eau supplémentaire, pour une utilisation saisonnière. A titre de comparaison avec ce qui est possible dans le cadre règlementaire existant : aucun élément recueilli ne permet de démontrer que cette consommation d'eau ou le trafic automobile liés à ce projet seraient supérieures à d'autres formes d'usages du bien tels qu'ils seraient possibles dans le cadre existant, telles que la mise en place pour chacune des chambres existantes d'une colocation à titre d'habitation principale toute l'année. L'AVAP permet d'ores et déjà l'extension de cette ferme dans le cadre d'un tel usage d'habitation. Cet impact ne peut donc être retenu en l'état.

4. Synthèse des suites données par la commune à ces avis et observations

J'ai porté la synthèse de ces observations et des avis des personnes publiques à la connaissance de la commune d'Oppède dans mon PV du 25 septembre 2026, complété le 2 octobre 2026.

Par mémoire en réponse qui m'a été transmis par courriel le vendredi 16 octobre, le Maire m'a informé des suites données aux avis des personnes publiques ainsi qu'aux observations du public (voir annexe 4).

Les engagements de la commune dans ce mémoire, détaillées ci-avant, peuvent être synthétisés comme suit :

Objet	Position de la commune	Portée
Rapport de présentation	Correction de la covisibilité (lointaine et non nulle) et des pages 39 et 40 ; datation de la Bastide ; suppression du paragraphe sur la continuité architecturale ; plan de stationnement schématique ou précisé comme évolutif.	Engagement ferme sur la covisibilité ; autres corrections « pourront » être faites
Pigeonnier	Protection ajoutée dans l'OAP ou par un outil réglementaire.	Intention (« pourra »)
Eaux pluviales	Incitation, non obligatoire, dans l'OAP n°6.	Intention
Accès	Signalisation additionnelle qualifiant l'impasse de la section goudronnée ; réfection envisagée de la partie non goudronnée ; réflexion sur un élargissement agricole.	Signalisation « prévue » ; le reste est envisagé
Stationnement hors emplacements, accès unique	Position : déjà interdit en zone Ap ; accès unique de fait, sans inscription dans l'OAP ; pas d'obstacles sur terrain privé.	Position, non retenue au titre d'une disposition nouvelle

Je prends acte de la réponse de la commune.

Chapitre 3. La Déclaration de projet emportant mise en compatibilité (DPMEC) du PLU de la Commune d'Oppède

1. Présentation succincte du projet



1.1. Choix et étapes marquantes de la procédure

La commune d'Oppède est actuellement couverte par un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 11 juillet 2018 (délibération n°41-18), dont les annexes ont été mises à jour le 11 décembre 2018. Il a fait l'objet de trois modifications simplifiées entre le 27 février 2020 et le 29 septembre 2023. Une révision allégée est engagée parallèlement à la présente procédure et a fait l'objet de la même enquête publique unique.

La Déclaration de projet emportant mise en compatibilité (DPMEC) du PLU de la Commune d'Oppède a été engagée par délibération n° 19-25 du 3 avril 2025 sur le fondement de l'article L300-6 du code de l'urbanisme, au titre d'une opération d'aménagement (1°) et de la réalisation d'un programme de construction (2°). La DPMEC est notamment prévue par les articles L153-54 et suivants, R104-13 et suivant et R153-15 et suivants du code de l'urbanisme et L126-1 du code de l'environnement. Les articles L153-54 à L153-59 du même code prévoient que **l'enquête porte à la fois sur l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan**, et que cette mise en compatibilité fasse l'objet d'un examen conjoint.

La concertation de la DPMEC s'est tenue du 4 avril au 27 juin 2025. Aucune contribution ne conteste le déroulement de la concertation. Le bilan de la concertation a été approuvé par délibération n°36-25 du 10 octobre 2025. Une nouvelle délibération n° 04-26 du 5 mars 2026 a approuvé la poursuite de cette procédure. La réunion d'examen conjoint à l'initiative de l'autorité chargée de la procédure, en

l'occurrence la Commune d'Oppède, prévue par l'article R153-13 du code de l'urbanisme, s'est tenue le 16 juin 2026 après-midi.

Une telle procédure vise à déclarer l'intérêt général de l'opération envisagée, en l'occurrence « l'ouverture à l'urbanisation d'une partie du secteur du Haut des Poulivets, afin d'accueillir un programme de logements, et notamment des logements locatifs sociaux, permettant d'assurer une relance démographique sur le territoire » et à adapter le PLU pour en permettre la réalisation.

La commune a engagé cette procédure pour permettre l'urbanisation de la zone identifiée par le PLU en vigueur comme zone 2Auh et ne pouvant, à ce titre, être immédiatement ouverte à l'urbanisation compte tenu de la règlementation nationale. De plus, le règlement de cette zone ne permet pas la réalisation du projet objet de cette enquête publique. Cette procédure a été choisie en 2025 car les caractéristiques du projet ne le rendaient éligible ni à une modification ni à une révision allégée du PLU, et que la procédure de révision générale du PLU, qui pouvait être mobilisée et l'a été depuis lors, est beaucoup plus longue que celle de la DPMEC choisie.

1.2. Projet concerné par cette procédure et éléments de mise en compatibilité

Cette zone s'étend sur 2,8 hectares, en continuité avec les Poulivets, principale entité urbaine concentrant commerces, équipements et services. Elle a fait l'objet de plusieurs projets successifs depuis 2016, avec un accompagnement par l'Etablissement Public Foncier, prévoyant un nombre de logements à réaliser décroissant, jusqu'à 51 logements dans le projet objet de cette enquête, et de mesures croissantes de compensations et d'évitement des atteintes à l'environnement. Le PLU en vigueur précise dans une OAP sectorielle n°3 les orientations d'aménagement qui lui sont applicables.

Il s'agit désormais de créer 51 logements majoritairement destinés à la résidence principale, avec une mixité de typologies (7 individuels, 26 groupés et superposés, 18 en collectif) et de modes d'accession (16 logements sociaux soit 31%), ainsi qu'un petit local commercial en rez-de-chaussée (destiné notamment à : artisanat, commerce de détail, activités de service avec accueil d'une clientèle). Les différents lots seraient desservis par une desserte structurée depuis une voie centrale à double sens et aménagée (espace vert – noue en cascade) et se terminant par une aire de retournement ; des cheminements doux seraient proposés en continuité de ceux existant dans les zones connexes afin de créer du lien interne et avec l'environnement immédiat et mettre en valeur les espaces. Le stationnement serait organisé dans des « poches » perméables et dans le bâtiment collectif, en complémentarité du stationnement public à proximité. Une place d'accueil liant les espaces publics (rue et stationnement) avec le programme de logements serait créée. Une attention particulière serait portée à la gestion des eaux pluviales (bassins de rétention, noues en cascade…) ainsi qu'à la végétalisation avec des plantations adaptées au site (réutilisation de sujets existants, ajout d'essences méditerranéennes…), une interface traitée à l'est (conservation de l'espace boisé) et à l'ouest (recul des constructions).

Le Projet d'aménagement et de Développement Durable et les annexes ne seraient pas modifiés.

Les modifications à apporter au PLU concerneraient :

- Le rapport de présentation, complété par la procédure de DPMEC, notamment concernant l'évaluation environnementale ;

L'OAP sectorielle n°3 ;
Le règlement écrit (s'appuyant sur les règlements existants, notamment des zones 1AUb et 1Auc) et le règlement graphique, particulièrement le sous-zonage (la sous-zone 2Auh étant reclassée en 4 sous-zones 1Auh et 1Auh1, UA et Nerc), Ainsi, la partie nord de la zone 2Auh deviendrait zone Nerc, ce qui correspond à une zone naturelle protégée de 0,83 ha notamment en raison de démarches ERC (Éviter, Réduire, Compenser), tandis que la densité serait augmentée sur la partie sud par rapport au PLU existant pour trouver un équilibre d'opération en compensant la perte d'une partie de l'assiette actuellement constructible à ce titre et en raison d'un évitement de 0,096 ha en limite sud au vu de la propriété, privée et non acquise par le porteur de projet, des enjeux écologiques modérés et des enjeux paysagers et patrimoniaux.

Une servitude de mixité sociale n°3 serait ajoutée à celles existantes.

1.3. Arguments relatifs à l'intérêt général présentés par la commune

La commune soutient l'intérêt général du projet avec les arguments suivants :

1.3.1. Intérêt général du projet au regard des enjeux communaux :

- Incapacité à répondre aux ambitions du PLU opposable (2018) objet d'une large concertation, dans un contexte de blocage du foncier constructible : la zone de projet représente la création de 42% des logements à produire à l'échelle de la commune, participe à la diversification du parc de logements…

- Des conséquences concrètes et négatives pour la commune qui subit un déclin démographique marqué, un vieillissement de la population, une baisse de la taille des ménages, une baisse du nombre de logements permanents et une quasi-absence de diversification du parc…

- Des constats qui compromettent l'atteinte des objectifs poursuivis par la commune en tant que ZRR devenue ZFRR.

1.3.2. Intérêt général du projet au regard des enjeux supracommunaux :

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

- 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.

1.3.3. Pertinence du projet et incidences de la mise en compatibilité du PLU concernant l'environnement

Concernant les incidences brutes du projet, les évaluations environnementales les détaillent comme suit sur :

- les milieux naturels et la biodiversité (dont N2000) : au maximum modérées concernant la faune (5 espèces : Couleuvre de Montpellier, Couleuvre à échelons, Rossignol Philomèle, Grand rhinolophe, Petit rhinolophe) et les habitats naturels (chênaie blanche) ;

- les déplacements : faibles à très faibles à l'échelle des Poulivets et plus généralement de la commune ;

- les réseaux : neutres ou minimes, faibles concernant les eaux pluviales ;

- le paysage : très faibles à nulles ;

- le patrimoine : nulles ;

- les espaces agricoles : nulles sur l'activité, faibles en matière de possibilité de reconquête agricole ;

- sols : faibles à très faibles, et positives par rapport au PLU de 2018 ;

- risques et sécurité : nulles ;

- nuisances, pollutions et déchets : très faibles ;

- climat et énergies : très limitées voire positives par rapport au PLU de 2018.

Diverses mesures d'évitement et de réduction sont détaillées et seraient mises en place afin de limiter les incidences résiduelles concernant chacune de ces thématiques, rendant ces incidences résiduelles négligeables ou faibles à nulles ; elles sont considérées comme positives par rapport au PLU de 2018.

1.3.4. Un projet qui reste cohérent avec les objectifs de la consommation d'espaces du PLU et la logique ZAN

- Dans le cadre du PLU de 2018 : seulement 23% consommés par rapport à ce qu'il ambitionnait dont 7% des surfaces résidentielles, ce après plus de 7 ans sur les 12 ans d'application du document ; réduction de la surface consommée du fait de l'évitement de la phase 2 de la zone 2Auh

- Dans le cadre de la loi Climat et Résilience (C&R), intégrée à travers le SRADDET PACA et devant encore être intégrée dans le SCoT (en cours) : un projet qui n'a pas vocation à remettre en cause l'application de la loi, mais ayant un impact sur les choix futurs d'urbanisation

Pour mémoire : une révision générale du PLU a en parallèle été lancée par la municipalité afin que le document soit mis en compatibilité avec la loi C&R, ce qui devrait notamment conduire au retrait de plusieurs zones AU.

2. Synthèse des avis des personnes publiques associées et autres personnes associées à l'élaboration du projet

La commune a choisi de soumettre directement la DPMEC à évaluation environnementale (articles R104-13 et R104-14 du code de l'urbanisme, selon la note C1), notamment parce que la zone 2AUh couvre environ 2,8 ha et que la commune est concernée par plusieurs sites Natura 2000, sans que le secteur de projet s'y trouve.

Les avis ci-dessous figurent au dossier. Sauf mention contraire, les avis des personnes publiques associées ont été exprimés lors de la réunion d'examen conjoint du 16 juin 2026 après-midi. Pour chacun, la colonne « Réponse de la commune » résume le mémoire du 16 octobre 2026.

Autorité	Avis	Réponse de la commune	Commentaire de la commissaire enquêtrice
MRAe	24 juin 2026 : avis délibéré n°015858/A PP. Recommande de justifier plus clairement l'ouverture à l'urbanisation du Haut des Poulivets au regard du potentiel mobilisable en zones U et 1AU (43 logements), de compléter l'état initial du milieu naturel, de rehausser l'impact résiduel sur les chiroptères prioritaires (petit et grand rhinolophes) et de renforcer la séquence éviter-réduire-compenser, de justifier l'adéquation de l'alimentation en eau potable (syndicat Durance Ventoux, 29 communes, périodes de pointe) et d'intégrer le nouveau zonage d'assainissement couvrant tout le secteur. Elle relève aussi que la collectivité ne prévoit pas de se saisir de la servitude de résidence principale.	Ouverture : la baisse démographique justifie d'agir ; le PLU de 2018 prévoyait déjà l'urbanisation de la zone ; le SCoT et le PLH encadrent ; la commune estime qu'aucune justification n'est nécessaire. Naturalistes : cycle de prospections cumulé depuis 2019 jugé robuste ; une mesure de suivi des chiroptères et une meilleure qualification du corridor Est de l'OAP sont ajoutées. Eau : le SDAEP est en cours et le document pourra être complété. Assainissement : la commune pourra solliciter la mise à jour du zonage. Servitude : elle pourra être instituée.	La MRAe ne se prononce pas sur l'opportunité du projet mais sur la qualité de l'évaluation. La Commune a fourni des explications concernant les aspects environnementaux et décide d'ajouter une mesure de suivi spécifique concernant les chiroptères, ainsi que de mieux qualifier dans l'OAP le corridor Est. Eau : la commune indique sans produire la pièce étayant cette assertion que le gestionnaire du réseau, interrogé, « avait conclu à une absence de problématique à court, moyen et long terme » ; que le SDAEP est en cours et le dossier « pourra être complété ». Choix de localisation du projet sur ces parcelles plutôt que d'autres mobilisables dans d'autres secteurs U et 1AU de la commune, la commune n'a pas explicité en quoi celles-ci devaient être privilégiées. Il ressort toutefois de l'examen du dossier par la commissaire enquêtrice et de ses échanges avec la commune que les parcelles choisies présentaient plusieurs avantages par rapport à d'autres mobilisables dans les zones indiquées (sans précision supplémentaire) par la MRAe, telles que la maîtrise foncière nécessaire à un tel projet, la proximité avec les équipements publics tels que les commerces, écoles, et parkings et l'intérêt de compléter l'offre d'équipements dans le cadre de ce projet. Le choix est donc cohérent au regard des objectifs du projet.

Autorité	Avis	Réponse de la commune	Commentaire de la commissaire enquêtrice
Chambre départementale d'agriculture	21 mai 2026 : pas d'opposition (peu d'impact sur l'espace agricole communal, cohérence avec la stratégie, minimisation de la consommation foncière).	Aucun commentaire.	Pas d'observation.
DDT de Vaucluse	Favorable assorti d'une recommandation sur les résidences principales (servitude ?) et d'un point de vigilance sur la trajectoire de zéro artificialisation nette (ZAN), notamment au regard des zones 1AU encore mobilisables dans le cadre de la révision générale.	La servitude pourra être ajoutée sur tout ou partie des zones 1AUh et 1AUh1 ; la vigilance ZAN figure dans la délibération prescrivant la révision générale.	La servitude est le point de convergence de la DDT, de LMV, de la MRAe et du public. Une servitude de résidences principales est possible ici dès lors que la commune remplitune des conditions permettant son instauration qu'est l'existence de plus de 20% de résidences secondaires. Oppède en comptait 27.8% selon les données INSEE en 2023.
Département de Vaucluse	Favorable (formes urbaines, diversité des fonctions, logements locatifs sociaux). Demande de protéger davantage la végétation et les chiroptères dans l'OAP, les murs en pierre sèche, d'assurer l'infiltration des eaux pluviales sur le secteur et de ne pas réduire la protection du boisement par rapport au PLU actuel.	Boisement : espace boisé classé sur la partie nord et zone naturelle ; légende de l'OAP à modifier (motif graphique distinct et règle associée à l'ERC chiroptères). Murets : pas de protection stricte (trois traversées d'environ 20 m) ; pierre sèche autorisée pour les murs de soutènement ; OAP complétée. Infiltration : sera mieux affirmée dans le règlement ; les bassins prévus sont inchangés alors que le programme est passé de 77 à 51 logements.	Réponses cohérentes et constructives. Les engagements doivent être traduits dans les documents approuvés, particulièrement la précision relative aux logiques d'infiltration à privilégier et la modification de l'OAP concernant l'invitation à la reconstitution de murets « tombés » dans les espaces libres et notamment le boisement Est, compte tenu de la présence de 2 espèces de couleuvres parmi les plus susceptibles d'être affectées par ce projet.

Autorité	Avis	Réponse de la commune	Commentaire de la commissaire enquêtrice
LMV	Favorable avec observations : un permis d'aménager ne permet pas d'imposer des résidences principales ; équipement suffisant des réseaux ; besoins en stationnement ; phasage et équipements publics ; voie principale ; protection réglementaire du boisement à l'est.	Servitude acceptée ; boisement : légende et règle de l'OAP, pas de protection réglementaire pour ne pas fragiliser le projet (rapport de conformité), une trame au titre de L151-23 ou en EBC pouvant venir dans la révision générale.	Le choix de la commune est motivé. La modification de la légende de l'OAP concernée permettrait d'affirmer davantage la prise en compte des enjeux environnementaux.
SCoT Cavaillon – Coustellet – L'Isle-sur-la-Sorgue	Favorable : projet justifié au regard de sa localisation. Il s'agit probablement du dernier projet structurant de cette nature sur le territoire.	La commune est consciente des contraintes foncières à venir (ZAN).	Pas d'observation.
CCI	Favorable : projet susceptible de nourrir équipements et commerces existants ; un service de la CCI pourrait évaluer le potentiel du commerce créé.	Aucun commentaire.	Pas d'observation.
PNR du Luberon	Examen conjoint et courrier du 21 juillet 2026 : plutôt favorable, avec une vingtaine de demandes : bouclage routier plutôt qu'impasse, cheminements doux est-ouest, protection des boisements et des murs en pierre sèche, règles sur les piscines, la récupération d'eau de pluie, un coefficient de biotope, la conception bioclimatique et les matériaux biosourcés, capacité des ouvrages d'infiltration, cohérence avec les formes urbaines du village.	Pas de bouclage : trois scénarios étudiés, dont deux écartés (carrefour dangereux, chemin privé, impact sur des boisements à forts enjeux) ; le scénario retenu artificialise moins. Piscines : limitation raisonnable (par exemple 32 m² de bassin). Pas de coefficient de biotope : un coefficient d'espaces verts existe. OAP complétée pour demander une approche bioclimatique. Les autres demandes ne sont pas retenues, la commune invoquant l'équilibre financier du projet.	Les réponses sont motivées ; je recommande de reprendre les mesures annoncées dans l'OAP ou le règlement écrit (piscines, essences locales, approche bioclimatique).

Autorité	Avis	Réponse de la commune	Commentaire de la commissaire enquêtrice
CMA	Courriel lu lors de l'examen conjoint : favorable, avec attention au risque de concurrence entre le commerce prévu et ceux du village.	La DPMEC permet commerce, service ou équipement ; un PLU ne peut pas fractionner les sous-destinations ; la commune restera attentive à l'usage du local. Le courriel est joint au mémoire.	Le courriel n'avait pas été intégré au dossier d'enquête ; la commune l'a produit. Pas d'observation sur le fond.

Bilan. L'autorité environnementale et huit personnes publiques se sont exprimées, toutes favorables ou sans objection, avec des recommandations. L'avis de la MRAe, qui ne porte pas sur l'opportunité du projet, appelle des compléments du dossier.

3. Analyse des observations recueillies lors de l'enquête

Huit des 12 interventions recueillies portaient sur la DPMEC et ont été prises en compte.

Ces observations sont analysées à la lumière des avis des personnes publiques et en tenant compte des observations en réponse de la commune d'Oppède au Procès-verbal de synthèse.

Réf.	Auteur / qualité	Synthèse du contenu	Commentaire et analyse de la commissaire enquêtrice
Thème 1 – Constructibilité			
I2	Porteur de projet	L'aménageur appelle l'attention sur l'article 9 des secteurs 1AUh / 1AUh1 (emprise au sol limitée à 30 % en 1AUh et 40 % en 1AUh1). Le permis d'aménager d'ensemble, exigé avant les permis de construire, distinguera les assiettes des constructions et les parties communes (voirie, cheminements, noues et ouvrages hydrauliques, espaces verts, certains stationnements). Les terrains d'assiette seront donc mécaniquement réduits : à emprise bâtie identique, le pourcentage d'emprise augmente sans densification réelle, au risque de rendre certains permis incompatibles avec les seuils. Les règles de l'article 13 (35 % minimum de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables ; 25 % minimum d'espaces verts communs et piétonniers) sont déjà appréciées à l'échelle des zones 1AUh et 1AUh1,	La commune souhaite prendre en compte cette demande, dont la commissaire enquêtrice confirme la cohérence.

		alors que l'article 9 ne précise pas l'échelle de calcul. Il demande que l'écriture des règles applicables aux zones 1AUh / 1AUh1 soit réétudiée avant l'approbation de la mise en compatibilité, pour éviter toute difficulté de calcul de l'emprise au sol et des ratios de surfaces libres, perméables ou végétalisées après division de l'opération, sans modification artificielle des ratios ni obstacle à la mise en œuvre du projet.	
I4, I6, I8, I9, I11	Particuliers	La présentation du projet est jugée confuse : mention de « lots groupés superposés » ; un contributeur évoque 26 lots (texte) contre 22 lots *(Nota : portés sur le plan ?)*. Des questions relatives à la liberté d'acquisition des lots, l'identité architecturale prévue, l'orientation des bâtiments, l'emploi de matériaux biosourcés, la prise en compte du réchauffement climatique (climatisation, isolation), les panneaux photovoltaïques, le cahier des charges (celui de l'immeuble « Les Terrasses des Prés d'Oppède » est cité) et la garantie, dans la durée, que les logements ne deviennent pas des résidences secondaires, gîtes ou locations Airbnb. Un contributeur demande si le nombre de logements construits pourrait excéder 51.	Cette question a été assez récurrente lors des permanences. Le dossier est très long et technique, parfois au détriment de la pédagogie et de la lisibilité pour un public non-sachant en urbanisme. La réponse de la commune reste sur ce plan technique sans expliciter les notions d'habitat « groupé » et « superposé » dans les termes clairs attendus pour un tel public. Lors des permanences, lorsque la question a été posée, la commissaire enquêtrice a donné l'exemple de maisons mitoyennes comme « habitat groupé » et pour les logements superposés celui de logements situés dans une même construction, ayant chacun leur entrée mais dont l'un serait au rez-de-chaussée et l'autre au 1er étage. Concernant la question relative au cadre actuel applicable en matière thermique, à laquelle la commune n'a pas répondu, on peut évoquer la Réglementation environnementale 2020 (RE2020, voir lien vers le site écologie.gouv.fr en annexe2). Le PLU contient de nombreuses dispositions et recommandations relatives à la qualité architecturale, au choix des matériaux, au photovoltaïque, notamment dans ses articles relatifs aux « Performances énergétiques et environnementales ». Une servitude de résidence principale est envisagée par la commune pour éviter la transformation en résidences secondaires ou locations saisonnières.
I11		Quel opérateur garantira durablement les règles de loyers applicables au logement social ? Qui sera le garant et le gestionnaire des attributions ?	Comme l'indique la commune, les règles d'attribution des logements sociaux sont fixées par un cadre national qui n'entre pas dans le périmètre de cette procédure ; un bailleur social devra être associé au projet.
Thème 6 – Nuisances, ressources et travaux antérieurs			
I4, I6	Particulier	Quel revêtement pour la voirie et les accès (perméable ou autre) ? Quelle végétation et quelles essences face au réchauffement climatique ? À qui revient l'entretien des espaces publics et, s'il s'agit du personnel communal, une embauche est-elle prévue pour la charge supplémentaire ?	L'imperméabilisation doit être limitée, les revêtements seront définis dans le projet après la fin de cette procédure. La commune a retenu la nécessité d'une végétation adaptée à l'évolution climatique ; la délimitation des espaces publics ne peut être finalisée à ce stade du projet, son entretien est hors PLU ; il s'agit d'une compétence de la commune qui en définit les modalités.

4. Synthèse des suites données par la commune à ces avis et observations

J'ai porté la synthèse de ces observations et des avis des personnes publiques à la connaissance de la commune d'Oppède dans mon PV du 25 septembre 2026, complété le 2 octobre 2026.

Par mémoire en réponse qui m'a été transmis par courriel le vendredi 16 octobre, le Maire m'a informé des suites données aux avis des personnes publiques ainsi qu'aux observations du public (voir annexe 4).

Les engagements de la commune dans ce mémoire, détaillées ci-avant, peuvent être synthétisés comme suit :

Objet	Position de la commune	Portée
Résidences principales	Servitude de résidence principale sur tout ou partie des zones 1AUh et 1AUh1.	Volonté « maintenue »
Emprise au sol	Réévaluation du coefficient d'emprise (pourcentage ou mode de calcul).	Engagement de principe
Boisement est et corridor chiroptères	Légende de l'OAP modifiée (motif distinct, règle associée au rôle ERC), mesure de suivi spécifique des chiroptères ; protection maintenue dans l'OAP, pas de protection réglementaire ; espace boisé classé sur la partie nord.	Légende « pourra » ; suivi « proposé »
Murets en pierre sèche	Pierre sèche autorisée pour les murs de soutènement ; OAP complétée (habillage, reconstitution de murets tombés) ; pas de protection stricte (trois traversées d'environ 20 m).	Intention
Eaux pluviales	Priorité à l'infiltration mieux affirmée ; bassin d'orage à usage exceptionnel.	Intention
Piscines, végétation, bioclimatique	Limitation raisonnable des bassins (par exemple 32 m²) ; végétation locale adaptée au règlement ; OAP complétée pour une approche bioclimatique.	Intention
MRAe : état initial, eau potable, assainissement	Compléments méthodologiques au rapport (zones humides, calendrier) ; schéma directeur d'eau potable à compléter ; mise à jour du zonage d'assainissement possible.	Intention (« pourront »)
Positions non retenues	Bouclage routier ; coefficient de biotope ; protection réglementaire renforcée des boisements et des murets ; cuves de récupération et matériaux biosourcés imposés ; réunion publique.	Refus motivés

Je prends acte de la réponse de la commune.

Tome 2 - Conclusions et avis relatifs à la Révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune d'Oppède

Chapitre 1. Objet et déroulement de l'enquête

La présente enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte de l'intérêt des tiers dans l'élaboration de la procédure et de recueillir leurs observations et propositions sur les sujets correspondants.

L'autorité organisatrice de la présente enquête publique est la Commune d'Oppède, représentée par son Maire en exercice, Monsieur Jean-Pierre GERAULT.

La commune d'Oppède (Vaucluse) a soumis à une enquête unique, du 17 août au 18 septembre 2026 inclus (33 jours), deux procédures de modification de son PLU de 2018 : la révision allégée n°1, qui crée un STECAL « At » autour de la Bastide du Mourre pour permettre l'extension d'un hôtel-restaurant (de 17 à 21 chambres, spa, stationnement), et la déclaration de projet emportant mise en compatibilité, qui ouvre à l'urbanisation le secteur du Haut des Poulivets en vue d'environ 51 logements, dont des logements locatifs sociaux, avec un local d'activité.

La Commune d'Oppède avait constitué pour cette enquête un volumineux dossier composé de 89 pages de pièces générales et 393 pages détaillant la Révision allégée n°1 (RA1) du Plan Local d'Urbanisme (PLU) envisagée.

Les documents constituant le dossier d'enquête ont été élaborés par le bureau d'études Alpicité, Avenue de la Clapière, 1, Résidence la Croisée des Chemins, 05200 Embrun.

N'ayant pas eu communication de l'ensemble dudit dossier avant l'ouverture de l'enquête, ma préparation a été moins complète que ce que j'aurais souhaité.

Ce dossier était consultable directement en mairie (version papier) et en ligne sur le site Internet de la commune (version numérique) pendant toute la durée de l'enquête.

Il est complet, avec des notes introductives qui facilitent l'entrée pour le public. Il comprend tous les éléments permettant au public d'analyser et de comprendre le contenu et les objectifs du projet. Il est très détaillé et même si certains documents sont particulièrement techniques, d'autres (tels que la

présentation préparée en vue de la réunion d'examen conjoint) permettent une prise de connaissance rapide des éléments essentiels du projet. J'estime donc que ce dossier d'enquête publique est à considérer comme un élément positif dans le déroulement de cette enquête.

Sur cette période j'ai tenu trois permanences en mairie d'Oppède, les lundi 17 août 2026, jeudi 3 septembre 2026 et vendredi 18 septembre 2026, sur des jours de la semaine et horaires différents afin de faciliter l'accès aux permanences à tous les publics, quels que soient notamment leurs éventuels horaires d'activité professionnelles. J'ai également effectué des visites sur site avant et après l'enquête, vérifié l'affichage à chaque permanence et reçu dix personnes.

Aucune réunion publique n'a été organisée.

Douze contributions ont été déposées, dont j'ai dressé procès-verbal. Sept de ces 12 interventions recueillies portaient sur la Révision allégée n°1 et ont été prises en compte.

J'ai remis ce procès-verbal de synthèse le 25 septembre 2026 en présentiel puis, après rectification d'une erreur de fichier de ma part, sa version complète le 2 octobre 2026 ; la commune a produit des observations en réponse (Annexe 4) le 16 octobre 2026.

Je n'ai relevé aucune irrégularité de nature à vicier l'enquête. Je signale néanmoins les points suivants :

- Arrêté d'ouverture : le projet d'arrêté complété ne m'a pas été transmis avant signature. C'est un point de méthode, sans effet sur la régularité.
- Publicité : Avis publié dans deux journaux le 30 juillet 2026 (plus de quinze jours avant l'ouverture) et rappelé le 20 août, dans les huit premiers jours ; la commune n'a pas confirmé la publication papier d'un des deux journaux, seulement la publication électronique. Affichage en huit lieux le 30 juillet, vérifié à chaque permanence. Mise en ligne sur le site de la commune. L'article 10 de l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique fixait les dates de rappel par référence aux bornes de la période (17 et 24 août) ; cette formulation est ambiguë mais sans effet, le rappel étant paru dans le délai.
- Mise en ligne du dossier : absence de mise en ligne de certaines pièces du dossier ; incident constaté par mes soins le jour de l'ouverture, rectifié le jour même sur ma demande. Aucune privation de garantie : le dossier papier était consultable en mairie et le dossier numérique a été rétabli le jour même ; la participation s'est concentrée du 10 au 18 septembre.
- Absence de réunion publique : Les demandes ont été particulièrement tardives et il s'agit pour la commune d'une faculté et non d'une obligation. Il ne s'agit donc pas d'un manquement.
- Participation Dix personnes se sont présentées lors des permanences, douze interventions ont été portées au registre, essentiellement concentrées en fin de période et en période de congés. La participation reflète un intérêt réel mais circonscrit. Elle ne remet pas en cause la validité de l'enquête d'autant que la période choisie était propice à la participation des résidents secondaires.
- Restitution du PV et du rapport par mes soins : j'ai restitué le PV en deux temps en raison d'une erreur de fichier de ma part, ce qui a retardé la production des observations en réponse de la commune et, par suite, ma propre restitution du rapport d'enquête, de mes conclusions et avis compte tenu de la densité et de la structuration de ces observations.

Appréciation d'ensemble : L'enquête s'est déroulée dans des conditions régulières. Le public a pu accéder au dossier, formuler ses observations par trois voies (registre, courriel, courrier) et être entendu. Je ne propose aucune enquête complémentaire : les modifications que je demande restent dans l'économie générale du projet.

Chapitre 2. Le projet et ses enjeux

1. Objectifs et enjeux du projet

La SAS Fontenille souhaite transformer la ferme remarquable « La Bastide du Mourre », dont elle est propriétaire, en hôtel de standing avec spa. Les règles actuellement applicables à cette zone, classée zone agricole protégée dans le PLU en vigueur, ne le permettent pas.

En termes d'enjeux économiques, j'ai noté qu'il n'y a aucun hôtel dans cette zone. Seuls les gîtes, chambres d'hôtes et locations saisonnières sont susceptibles d'accueillir les touristes. Ils génèrent moins d'emplois et restreignent la part des habitations disponibles comme résidences principales.

Les hôtels les plus proches sont :

- Les Loges du Luberon, situé à 5,4 km de la Bastide du Mourre, sur la commune de Cabrières d'Avignon, positionné sur un segment de marché très différent ;
- La Coquillade, située à 18 km sur la commune de Gargas ;
- Les Sables d'Ocre, situé à 19 km sur la commune de Roussillon ;
- Ibis Budget, situé à 23 km sur la commune d'Apt, positionné sur un segment de marché très différent.

Cette révision allégée crée un secteur At de 8 894 m² en zone agricole (un « STECAL », secteur de taille et de capacité d'accueil limitées), encadré par l'orientation d'aménagement n°6 et par l'AVAP/SPR (zone AA, ferme remarquable n°5) pour porter la capacité du site de 17 à 21 chambres, ajouter un spa et une extension de 297 m² d'emprise, et passer de 14 à 48 places de stationnement. La révision allégée a pour seul objet de rendre possible cette opération sans porter atteinte aux orientations du PADD (ancien article L153-34 du code de l'urbanisme, applicable à la procédure prescrite le 21 novembre 2024). Le règlement At autorise l'hébergement hôtelier, la restauration et les services avec accueil de clientèle, limite l'extension à 350 m² d'emprise au sol et de surface de plancher, interdit les surélévations et impose au moins 45 places de stationnement, existantes ou à créer (48 sont prévues par le projet).

2. Cohérence du projet proposé avec la règlementation et les documents de valeur normative hiérarchiquement supérieure

Ce projet s'inscrit en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de la commune d'Oppède, qui s'est fixé pour objectif d'inscrire le développement de la commune dans une logique de développement durable adaptée aux enjeux locaux, et comporte à cet égard trois orientations-cadre :

- Oppède, une réflexion sur le développement démographique et un développement urbain à conforter, principalement en renforçant les Poulivets dans son positionnement de bourg.
- Oppède, la recherche d'un équilibre économique, entre le dynamisme de Coustellet, la présence de services de proximité et l'attrait touristique du Luberon.
- Oppède, une identité rurale à conforter, riche de paysages naturels et agricoles remarquables ainsi que d'un patrimoine bâti et paysager identitaire.

En effet, il contribue a minima à la recherche d'un équilibre économique soutenu par l'attrait touristique du Luberon ainsi qu'au confortement de l'identité rurale, riche de paysages naturels et agricoles remarquables ainsi que d'un patrimoine bâti et paysager identitaire.

Il nécessite une adaptation très circonscrite du Plan local d'Urbanisme de la commune, lui-même adopté conformément à la règlementation et aux documents de valeur normative hiérarchiquement supérieure, ainsi qu'avec l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) d'Oppède, devenue site patrimonial remarquable (SPR), créée par la délibération 21-17 qui comporte un cadre de prescriptions pour les fermes remarquables applicable à la Bastide du Mourre.

Il est donc cohérent avec la règlementation et les documents de valeur normative hiérarchiquement supérieure et complémentaires.

Il permet la mise en œuvre de ce projet relatif à la Bastide du Mourre sans attendre l'issue de la révision générale du PLU engagée par délibération du 5 juin 2026, indépendante de cette révision allégée.

Les principaux éléments de régularité de la procédure sont les suivants :

- Procédure : prescription par délibération du 21 novembre 2024 ; concertation ; examen conjoint du 16 juin 2026 ; enquête publique ; approbation ultérieure par le conseil municipal.
- Évaluation environnementale : avis conforme de la MRAe du 27 janvier 2026 dispensant la procédure ; la commune en a pris acte par délibération du 5 mars 2026.
- CDPENAF : saisie au titre de l'article L151-13 ; avis simple défavorable du 18 juin 2026, joint au dossier.
- Absence d'atteinte au PADD : le projet ne réduit ni espace agricole en culture ni protection naturelle ; il conforte l'activité économique existante et le patrimoine bâti, orientations affichées au PADD.

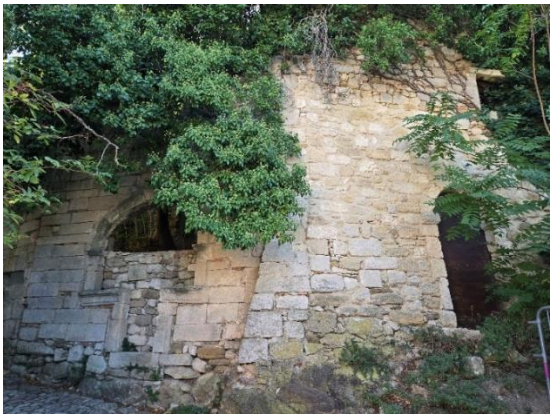
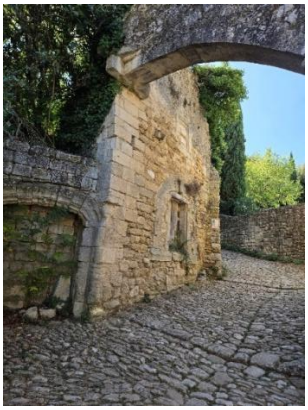
La procédure me paraît régulière. Le caractère exceptionnel du STECAL (art. L151-13), contesté en filigrane par la CDPENAF, est établi par la présence d'un bâti ancien existant, par la continuité d'un usage

similaire à un usage hôtelier depuis plusieurs années et par l'absence de consommation de terre agricole exploitée. Le juge administratif contrôle l'erreur manifeste d'appréciation sur ce point ; je n'en relève pas ici.

3. Motivation, cohérence et synthèse des avantages et inconvénients

Il s'agit ici de permettre la sauvegarde d'un élément de patrimoine tout en développant une activité économique. Ces enjeux sont d'importance dans une commune où de nombreuses constructions historiques se sont fortement dégradées faute d'entretien voire ont été démontées pour l'édification de nouvelles constructions et où la part des résidents actifs travaillant dans la zone est en baisse au moins depuis 2012, et représentait seulement 27,8% des actifs en 2023 (source INSEE).

Ce projet est cohérent au regard de telles motivations.

Exemples de construction peu réhabilitées au Vieil Oppède – Photographies de la commissaire enquêtrice du 18/09/2026

Les avantages et inconvénients de ce projet sont les suivants :

Avantages	Inconvénients
- Maintien et consolidation d'une activité touristique et d'emplois locaux (35 équivalents temps plein déclarés). - Préservation et valorisation d'un bâti patrimonial qui, à défaut d'entretien, risque la ruine, comme une partie du Vieil Oppède. - Faible consommation foncière : extension adossée au bâti, hors terres cultivées. - Stationnement traité dans le périmètre du STECAL plutôt que sur les vignes voisines. - Avis favorables de la chambre d'agriculture, de la DDT, du Département, de LMV, de la CCI et de la CMA ; pas d'opposition de l'UDAP et du PNR.	- Accès par un chemin rural étroit, dégradé en partie, sans estimation du trafic induit. - Stationnement sauvage existant sur les vignes (zone Ap) susceptible de s'aggraver avec une fréquentation accrue. - Covisibilité lointaine avec le Vieil Oppède, mal décrite dans le rapport de présentation. - Garantie faible de la remise en culture des vignes voisines (commodat) ; avis défavorable de la CDPENAF. - Nuisances d'exploitation dépendantes d'un mode de fonctionnement non écrit dans le PLU.

Chapitre 3. Appréciation du projet

Mon appréciation est la suivante :

- **Sur le STECAL** : Le périmètre est resserré autour du bâti existant et des aires de stationnement ; l'extension est modeste (297 m²). Il n'y a pas de consommation de terres exploitées. La chambre d'agriculture, qui connaît le territoire, donne un avis favorable. Le grief central de la CDPENAF porte sur le mode de gestion des terres voisines, que le PLU ne régit pas ; il ne me paraît pas faire obstacle à un STECAL dont l'emprise ne touche aucune parcelle cultivée.
- **Sur le paysage et le patrimoine**. Mes visites confirment une covisibilité lointaine mais non nulle avec le Vieil Oppède. L'extension reste de faible emprise et s'adosse au massif boisé. La garantie principale est l'avis conforme de l'architecte des bâtiments de France lors de l'autorisation. La condition de sincérité est que le rapport de présentation reconnaisse cette covisibilité, comme la commune s'y est engagée. Je recommande la protection du pigeonnier dans l'OAP.
- **Sur le stationnement et l'accès** : Le dimensionnement (48 places, dont 9 non identifiées spécifiquement mais pouvant suffire aux besoins du personnel) me paraît cohérent avec le fonctionnement décrit par les exploitants. Le stationnement « sauvage » sur les vignes existe déjà, et l'engagement de la commune relatif à un accès par la seule section goudronnée n'est pas inscrit dans les documents opposables. Les inquiétudes des riverains et de l'association sont fondées sur des faits constatés. Elles peuvent être traitées dans l'OAP n°6, sans changer l'économie du projet. Je le recommande.
- **Sur l'agriculture** : je suggère que la commune obtienne du porteur de projet un engagement durable (bail rural ou convention pluriannuelle) sur les vignes voisines dont il est propriétaire.
- **Sur la ressource en eau et l'assainissement :** Les capacités annoncées (capacités de la STEP : charge prévue de 68,5 équivalents-habitants pour 76) sont suffisantes pour le STECAL. Je n'ai pas relevé d'élément contraire. Compte tenu des pénuries et restrictions récurrentes sur le secteur, je recommande d'intégrer une incitation à la récupération des eaux pluviales à l'OAP, sans obligation.
- **Sur l'économie et le logement :** Cette transformation en hôtel devrait générer des emplois locaux et favoriser la consommation locale sans impact négatif sur la part des résidences principales dans la commune.
- **Sur l'environnement :** le site est déjà fortement anthropisé, le projet devrait avoir un impact modéré et permettre de mieux réguler le stationnement.

S'agissant de la révision allégée n°1, j'estime que la création du STECAL est techniquement justifiée et circonscrite. Elle ne porte aucune atteinte aux orientations générales définies par le PADD. Les évolutions réglementaires proposées restent compatibles avec les orientations du SCoT et répondent aux exigences de sobriété foncière fixées par la loi.

Il n'existe donc aucune opposition majeure ni réserve et ne subsiste par conséquent aucune difficulté particulière mais cinq recommandations de ma part concernant le projet ou sa mise en œuvre.

Chapitre 4. Conclusions motivées de la commissaire enquêtrice

Considérant que le STECAL est de taille et de capacité d'accueil limitées, qu'il s'appuie sur un bâti existant, ne consomme aucune terre agricole exploitée et que son caractère exceptionnel est établi ;

Considérant que le projet conforte une activité économique et préserve un patrimoine bâti, ce qui correspond aux orientations du PADD, et qu'il a reçu un avis favorable de la chambre d'agriculture et de la plupart des personnes publiques ;

Considérant que les réserves de la CDPENAF portent sur des éléments qui échappent au PLU, mais que les craintes du public sur l'accès et le stationnement sont fondées sur des constats que j'ai pu vérifier, et que leur traitement relève de l'OAP ;

Considérant que le rapport de présentation doit être corrigé pour décrire fidèlement la covisibilité et rectifier plusieurs éléments signalés par l'UDAP ;

Considérant l'importance donnée par le PADD à la protection du bâti identitaire et que la protection du pigeonnier peut relever de l'OAP ;

Considérant les pénuries et restrictions d'eau récurrentes sur le secteur, recommandant d'intégrer une incitation à la récupération des eaux pluviales à l'OAP, sans obligation ;

Considérant que les engagements pris par la commune dans son mémoire du 16 octobre 2026 sont, pour l'essentiel, formulés comme des intentions (« pourra ») et qu'ils doivent être confirmés dans le dossier d'approbation ;

EN CONSEQUENCE des éléments ci-dessus ET COMPTE TENU notamment,

- de la bonne constitution du dossier relatif à la révision allégée n° 1 du PLU d'Oppède, conforme aux points essentiels de la réglementation en vigueur,

- du bon déroulement règlementaire de l'enquête publique, relative à la révision allégée n° 1 du PLU d'Oppède,

- de l'absence d'atteinte aux orientations générales du PADD du PLU ;

- de la bonne prise en compte des objectifs de protection du patrimoine architectural, s'agissant tant de la Bastide du Mourre objet de ce projet que de sa visibilité à partir d'Oppède-le-Vieux, des paysages et de l'environnement de la commune d'Oppède,

- de la prise en compte des nécessités actuelles de préserver les ressources, la faune et la flore,

- de la prise en compte des acteurs économiques locaux,

- du bilan où les avantages pour la collectivité l'emportent nettement sur les inconvénients ;

VU

- le code de l'environnement ;

- le code de l'urbanisme ;

- la délibération n° 40-24 du 21 novembre 2024 prescrivant la révision allégée n° 1 du PLU d'Oppède ;

- le bilan de la concertation ;

- la délibération n°20-25 du 3 avril 2025 approuvant le bilan de la concertation ;

- la délibération n°05-26 du 5 mars 2026 décidant de poursuivre sans évaluation environnementale conformément à l'avis conforme de la MRAe du 27/01/2026 ;

- la délibération n° 06-26 du 5 mars 2026 arrêtant le projet ;

- le compte-rendu de la réunion d'examen conjoint à l'initiative de l'autorité chargée de la procédure du 16 juin 2026 matin ;

- la décision n°E26000060 / 84 en date du 9 juillet 2026 du Président du Tribunal administratif de Nîmes me désignant pour procéder à cette enquête publique ;

- l'arrêté municipal n° 16/26 du 23 juillet 2026 ;

- les avis des personnes publiques suivantes : MRAe, CDPENAF, Chambre d'agriculture, DRAC – UDAP, DDT de Vaucluse, Département de Vaucluse, LMV, CCI, CMAR PACA, PNR du Luberon ;

- les pièces du dossier d'enquête publique mis à disposition du public, particulièrement la déclaration de projet, le rapport de présentation, le règlement et les éléments cartographiques annexés, ainsi que le registre d'enquête ;

- le procès-verbal de synthèse des observations et le mémoire en réponse du maître d'ouvrage ;

Après avoir étudié le dossier présenté, et m'être assuré que l'enquête publique s'est déroulée conformément aux principes essentiels posés par le Code de l'environnement et le Code de l'urbanisme ;

Après avoir tenu trois permanences sur la commune d'Oppède ;

Après avoir pris connaissance et analysé les observations formulées par le public et les Personnes publiques, et pris acte de la réponse globalement favorable du maître d'ouvrage à la synthèse des observations ;

Chapitre 5. Avis de la commissaire enquêtrice

COMME SUITE AUX CONCLUSIONS CI-DESSUS,

J'ÉMETS un **AVIS FAVORABLE** sur la Révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune d'Oppède, assorti des recommandations suivantes :

Recommandation n°1 : Sécuriser les accès au Chemin du Mourre en mettant en œuvre une signalisation additionnelle qualifiant le caractère d'impasse de la section goudronnée d'une part, ainsi que de l'autre section non goudronnée d'autre part ;

Recommandation n°2 : Conforter cette sécurisation des accès au Chemin du Mourre en renommant une des deux sections du Chemin du Mourre ;

Recommandation n°3 : Traduire dans l'OAP n°6 les principes d'accès et de stationnement ;

Recommandation n°4 : Ajouter la protection du pigeonnier dans l'OAP n°6.

Recommandation n°5 : Intégrer une incitation à la récupération des eaux pluviales à l'OAP, sans obligation

Conclusions et Avis signés le 27 octobre 2026,

La commissaire enquêtrice,



Chantal EXBRAYAT-DUMAS

Tome 3 - Conclusions et avis relatifs à la Déclaration de projet emportant mise en compatibilité (DPMEC) du PLU de la Commune d'Oppède

Chapitre 1. Objet et déroulement de l'enquête

La présente enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte de l'intérêt des tiers dans l'élaboration de la procédure et de recueillir leurs observations et propositions sur les sujets correspondants.

L'autorité organisatrice de la présente enquête publique est la Commune d'Oppède, représentée par son Maire en exercice, Monsieur Jean-Pierre GERAULT.

La commune d'Oppède (Vaucluse) a soumis à une enquête unique, du 17 août au 18 septembre 2026 inclus (33 jours), deux procédures de modification de son PLU de 2018 : la révision allégée n°1, qui crée un STECAL « At » autour de la Bastide du Mourre pour permettre l'extension d'un hôtel-restaurant (de 17 à 21 chambres, spa, stationnement), et la déclaration de projet emportant mise en compatibilité, qui ouvre à l'urbanisation le secteur du Haut des Poulivets en vue d'environ 51 logements, dont des logements locatifs sociaux, avec un local d'activité.

La Commune d'Oppède avait constitué pour cette enquête un volumineux dossier composé de 89 pages de pièces générales et 781 pages détaillant la Déclaration de projet emportant mise en compatibilité (DPMEC) du PLU de la Commune d'Oppède envisagée.

Les documents constituant le dossier d'enquête ont été élaborés par le bureau d'études Alpicité, Avenue de la Clapière, 1, Résidence la Croisée des Chemins, 05200 Embrun.

N'ayant pas eu communication de l'ensemble dudit dossier avant l'ouverture de l'enquête, ma préparation a été moins complète que ce que j'aurais souhaité.

Ce dossier était consultable directement en mairie (version papier) et en ligne sur le site Internet de la commune (version numérique) pendant toute la durée de l'enquête.

Il est complet, avec des notes introductives qui facilitent l'entrée pour le public. Il comprend tous les éléments permettant au public d'analyser et de comprendre le contenu et les objectifs du projet. Il est complet, très détaillé et même si certains documents sont particulièrement techniques, d'autres (tels que

la présentation préparée en vue de la réunion d'examen conjoint) permettent une prise de connaissance rapide des éléments essentiels du projet. Son volume a cependant rendu l'accès difficile à un lecteur non spécialiste, ce que révèle le nombre de questions de pure clarification posées sur le programme du Haut des Poulivets. J'estime donc que ce dossier d'enquête publique, pris dans sa globalité, est à considérer comme un élément positif dans le déroulement de cette enquête.

Sur cette période j'ai tenu trois permanences en mairie d'Oppède, les lundi 17 août 2026, jeudi 3 septembre 2026 et vendredi 18 septembre 2026, sur des jours de la semaine et horaires différents afin de faciliter l'accès aux permanences à tous les publics, quels que soient notamment leurs éventuels horaires d'activité professionnelles. J'ai également effectué des visites sur site avant et après l'enquête, vérifié l'affichage à chaque permanence et reçu dix personnes.

Aucune réunion publique n'a été organisée.

Douze contributions ont été déposées, dont j'ai dressé procès-verbal. Huit de ces 12 interventions recueillies portaient sur la DPMEC et ont été prises en compte.

J'ai remis ce procès-verbal de synthèse le 25 septembre 2026 en présentiel puis, après rectification d'une erreur de fichier de ma part, sa version complète le 2 octobre 2026 ; la commune a produit des observations en réponse (Annexe 4) le 16 octobre 2026.

Je n'ai relevé aucune irrégularité de nature à vicier l'enquête. Je signale néanmoins les points suivants :

- Arrêté d'ouverture : le projet d'arrêté complété ne m'a pas été transmis avant signature. C'est un point de méthode, sans effet sur la régularité.
- Publicité : Avis publié dans deux journaux le 30 juillet 2026 (plus de quinze jours avant l'ouverture) et rappelé le 20 août, dans les huit premiers jours ; la commune n'a pas confirmé la publication papier d'un des deux journaux, seulement la publication électronique. Affichage en huit lieux le 30 juillet, vérifié à chaque permanence. Mise en ligne sur le site de la commune. L'article 10 de l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique fixait les dates de rappel par référence aux bornes de la période (17 et 24 août) ; cette formulation est ambiguë mais sans effet, le rappel étant paru dans le délai.
- Mise en ligne du dossier : absence de mise en ligne de certaines pièces du dossier ; incident constaté par mes soins le jour de l'ouverture, rectifié le jour même sur ma demande. Aucune privation de garantie : le dossier papier était consultable en mairie et le dossier numérique a été rétabli le jour même ; la participation s'est concentrée du 10 au 18 septembre.
- Composition du dossier : Certaines pièces ne m'ont pas été transmises en amont comme je l'avais demandé. Le courrier de la CMA, donnant un avis favorable, a été synthétisé dans le compte-rendu de la réunion d'examen conjoint puis produit par la commune dans son mémoire. Le public a disposé des pièces essentielles : avis de la MRAe, de la CDPENAF, notes de présentation, rapports et justifications. La pièce tardive ne modifie pas l'information utile.
- Absence de réunion publique : Les demandes ont été particulièrement tardives et il s'agit pour la commune d'une faculté et non d'une obligation. Il ne s'agit donc pas d'un manquement.
- Participation : Dix personnes se sont présentées lors des permanences, douze interventions ont été portées au registre, essentiellement concentrées en fin de période et en période de congés. La participation reflète un intérêt réel mais circonscrit. Elle ne remet pas en cause la validité de

l'enquête d'autant que la période choisie était propice à la participation des résidents secondaires.

- Restitution du PV et du rapport par mes soins : j'ai restitué le PV en deux temps en raison d'une erreur de fichier de ma part, ce qui a retardé la production des observations en réponse de la commune et, par suite, ma propre restitution du rapport d'enquête, de mes conclusions et avis compte tenu de la densité et de la structuration de ces observations.

Appréciation d'ensemble : L'enquête s'est déroulée dans des conditions régulières. Le public a pu accéder au dossier, formuler ses observations par trois voies (registre, courriel, courrier) et être entendu. Je ne propose aucune enquête complémentaire : les modifications que je demande restent dans l'économie générale du projet.

Chapitre 2. Le projet et ses enjeux

1. Objectifs et enjeux du projet

Le projet porte sur un secteur du quartier des Poulivets, au nord du village, classé en zone à urbaniser. Il prévoit environ 51 logements en maisons groupées ou intermédiaires, dont des logements locatifs sociaux, et un local d'activité. La mise en compatibilité modifie le zonage (zones 1AUh et 1AUh1), le règlement et l'OAP. Le programme est passé de 77 à 51 logements au cours de la concertation. La procédure a été engagée par délibération n°19-25 du 3 avril 2025 ; le bilan de la concertation a été tiré par la délibération n°36-25 du 10 octobre 2025.

L'aménageur Méditerranée Aménagement Promotion (MAP) projette une cinquantaine de logements en habitat groupé ou intermédiaire, dont 30 % de logements locatifs sociaux, avec un local en rez-de-chaussée.

Pour permettre ces constructions, le projet prévoit une évolution du zonage, les parcelles concernées étant actuellement classées en sous-zone à urbaniser « fermée » 2AUh. Le PLU permettrait, à l'issue de la procédure, leur classement en zones créées 1AUh et 1AUh1 dont le règlement encadrerait ce projet de construction, créerait un espace boisé classé de 0,49 ha et un secteur Nerc, ainsi qu'une orientation d'aménagement n°3 cohérente avec le projet.

2. Intérêt général

Le juge administratif exige que la déclaration de projet comporte une motivation précise et circonstanciée, démontrant le caractère d'intérêt général de l'opération.

Le dossier invoque la baisse démographique, le besoin de logements pour les actifs, la production de logements locatifs sociaux et le soutien aux commerces et services du village.

La commune insiste notamment, par exemple dans le support de présentation pour la réunion d'examen conjoint, sur un déclin démographique marqué, un vieillissement de la population, une baisse de la taille des ménages, une baisse du nombre de logements permanents et une quasi-absence de diversification du parc…

Concernant le déclin démographique : il est réel mais pas « marqué ». Oppède perd 47 habitants entre 2017 et 2023 (−3,5 %), soit −0,6 % par an. La population ne progressait déjà plus depuis 2012. Le Vaucluse continue de croître (+0,4 % par an), mais l'agglomération recule aussi légèrement, tout comme Ménerbes et Maubec. Robion et Lacoste, elles, gagnent des habitants.

Le vieillissement est nettement confirmé. Les 65 ans et plus passent de 21,4 % à 29,1 % de la population entre 2012 et 2023, contre 23,7 % dans le Vaucluse.

Concernant la taille des ménages : elle est réelle mais ralentit. Elle passe de 2,09 personnes par logement en 2017 à 2,05 en 2023. Cette baisse est deux fois moins rapide que dans le département, et Oppède est déjà à un niveau bas.

La baisse des logements permanents est réelle mais limitée. Les résidences principales passent de 637 à 627 (−10). Ce n'est pas le parc qui diminue (+7 logements au total) : ce sont les résidences secondaires (27,8 % du parc) et les logements vacants (+10) qui augmentent, d'où l'intérêt de mettre en place dans ce projet une servitude de résidence principale, qui constituera ma recommandation n°1.

L'absence de diversification est largement confirmée. Le parc compte 86 % de maisons et seulement 9 logements HLM (1,4 %, contre 11,7 % dans le Vaucluse). À nuancer : la location privée (29 %) est au niveau du département, et 19 appartements se sont ajoutés depuis 2017.

L'intérêt de ces constructions nouvelles pour « gagner » des habitants doit être nuancé : entre 2012 et 2017, Oppède a gagné 98 logements sans gagner d'habitants. Plus de la moitié de ces logements sont devenus des résidences secondaires ou sont restés vacants.

Construire n'a donc pas suffi à stopper le déclin. La question à poser porte donc moins sur le nombre de logements que sur leur nature : taille, statut, et garantie qu'ils seront habités à l'année.

La motivation présentée par la commune est donc suffisante dans son principe, mais elle doit être complétée sur la justification de l'ouverture à l'urbanisation au regard du potentiel mobilisable (43 logements en zones U et 1AU), comme le demande la MRAe : c'est l'objet de ma recommandation n°2.

3. Cohérence du projet proposé avec la règlementation et les documents de valeur normative hiérarchiquement supérieure

Le SCoT Cavaillon – Coustellet – L'Isle-sur-la-Sorgue donne un avis favorable, estimant le projet justifié au regard de sa localisation. Le PNR du Luberon se dit plutôt favorable, avec des demandes. La DDT recommande de rester vigilant sur la trajectoire du zéro artificialisation nette. L'ouverture est limitée (opération d'environ 1,88 ha sur une zone 2AUh de 2,82 ha) et le dossier la justifie par la densité et la localisation en continuité de l'enveloppe urbaine.

Concernant le PADD, le projet concerne une zone 2AUh en extension de l'urbanisation, clairement ciblée dans l'orientation cadre suivante : « *Oppède, une réflexion sur le développement démographique et un développement urbain à conforter, principalement en renforçant les Poulivets dans son positionnement de bourg* », et en particulier dans le sous-point suivant : « *Réaliser un véritable travail de greffe urbaine au Nord du bourg sur des terres situées en extension immédiate de l'urbanisation existante. Ce secteur très proche du coeur de village présente un intérêt de structuration urbaine, support d'une diversification du parc de logement (accueil de formes urbaines plus denses) en lien avec la proximité des commerces et services* ».

Le projet répond également à d'autres objectifs de cette orientation cadre, notamment en termes de diversification de l'offre de logement avec l'orientation suivante : « *Renforcer le caractère résidentiel de la commune tout en diversifiant l'offre de logements afin, notamment, d'attirer de jeunes couples* ».

C'est ainsi qu'un des fondements de l'intérêt général du projet est de pouvoir répondre à ces orientations, l'inconstructibilité de la zone conduisant tout simplement la commune à ne pas respecter son PADD.

La commune précise dans son Rapport de présentation que la réduction de la zone 2AUh initiale, avec notamment un reclassement en zone Nerc d'environ 8000 m² n'est pas de nature à remettre en cause ce PADD qui ne fixait pas de surface urbanisable sur ce secteur en particulier. La densité étant réévaluée sur la zone, les objectifs de production de logements sont bien tenus, dans un contexte plus général où les objectifs démographiques du PADD sont mis à mal par divers phénomènes (rétention foncière, proportion de logements secondaires dans les logements créés…).

La mise en compatibilité présentée est strictement proportionnée aux besoins du projet et ne dénature pas le PADD.

Ce projet est donc cohérent avec la règlementation et les documents de valeur normative hiérarchiquement supérieure et complémentaires.

Les principaux éléments de régularité de la procédure sont les suivants :

- Procédure : Fondement : article L300-6 du code de l'urbanisme (déclaration de projet d'une opération d'intérêt général) et articles L153-54 à L153-59 (mise en compatibilité).
- Examen conjoint du 16 juin 2026 ; avis des personnes publiques recueillis et joints.
- Évaluation environnementale réalisée ; avis délibéré de la MRAe du 24 juin 2026 (n°015858/A PP) joint au dossier ; la commune y a répondu par un mémoire.
- Concertation : bilan tiré par la délibération n°36-25 du 10 octobre 2025 ; aucune contribution ne conteste son déroulement.
- Zone 2AUh : le dossier considère la zone comme « caduque » au regard de la règle de six ans de l'article L153-31 ; la loi n°2025-1129 a supprimé ces délais à compter du 26 mai 2026. Cette question ne vicie pas la procédure, qui repose sur la déclaration de projet.

La procédure me paraît régulière.

4. Synthèse des avantages et inconvénients

Avantages	Inconvénients
• Production d'environ 51 logements, dont des logements locatifs sociaux, pour une commune en perte démographique. • Soutien aux commerces, aux services et à l'école du village. • Projet réduit au cours de la concertation (77 à 51 logements) et assorti d'une OAP, de continuités écologiques maintenues et d'un traitement de l'infiltration. • Localisation en continuité du village ; avis favorables du SCoT, de la DDT, du Département, de LMV, de la CCI, de la chambre d'agriculture et de la CMA.	• Urbanisation d'un secteur naturel ou agricole non bâti (consommation foncière) dans un contexte de ZAN. • Impacts sur la biodiversité, notamment les chiroptères (grand et petit rhinolophes), selon la MRAe. • Ressource en eau potable non démontrée à l'échelle du syndicat selon la MRAe. • Absence de garantie, à ce stade, de résidences principales. • Règle d'emprise au sol ambiguë, susceptible de bloquer l'opération. • Réponses de la commune surtout formulées au conditionnel.

Chapitre 3. Appréciation du projet

Mon appréciation est la suivante :

- **Sur l'intérêt général :** Le besoin de logements pour les actifs et de logements sociaux dans une commune qui perd des habitants est réel. L'opération a été réduite par rapport à l'hypothèse initiale. Je considère l'intérêt général établi dans son principe. La justification doit toutefois être renforcée sur le potentiel mobilisable ailleurs dans la commune (recommandation n°2).
- **Sur la consommation foncière :** L'ouverture est modeste et en continuité du village. La DDT et le SCoT n'y font pas obstacle. La commune est consciente de la contrainte du ZAN et prévoit d'en traiter dans la révision générale. Je n'y vois pas d'incompatibilité.
- **Sur l'environnement :** L'évaluation a été conduite et la séquence éviter-réduire-compenser mise en œuvre. La MRAe demande de rehausser l'impact résiduel sur les chiroptères et de compléter l'état initial. La commune propose de réaliser une modification de la légende afin d'affirmer davantage la prise en compte des enjeux environnementaux, avec un motif graphique différent pour le boisement est, et une règle directement associée et réaffirmant son rôle dans les mesures ERC concernant les chiroptères. Ces engagements sont adaptés, mais ils sont aujourd'hui formulés comme des possibilités ; ils doivent figurer dans les documents approuvés (recommandation n°3).
- **Sur l'eau potable et l'assainissement :** La démonstration d'adéquation entre ressource et besoins doit figurer au dossier approuvé, le schéma directeur étant en cours. Je recommande une démonstration chiffrée et l'intégration du nouveau zonage d'assainissement (recommandation n°4).

- **Sur les résidences principales :** Les craintes du public sont légitimes. La commune dit maintenir sa volonté d'instituer la servitude de résidence principale, que la MRAe, la DDT et LMV appellent aussi de leurs vœux. L'article L151-14-1 du code de l'urbanisme en subordonne l'usage à la taxe sur les logements vacants ou à un taux de résidences secondaires supérieur à 20 %. Le dossier donne 28 % en 2022 pour une catégorie un peu plus large : la commune doit en vérifier la condition et, si elle est remplie, instaurer cette servitude (recommandation n°1).
- **Sur l'emprise au sol :** La demande du porteur de projet (I2) est fondée. Je recommande de préciser que l'emprise est appréciée à l'échelle de l'opération d'ensemble plutôt que d'augmenter le pourcentage, ce qui laisserait le projet dans son économie générale (recommandation n°5).
- **Sur les formes urbaines et les demandes du PNR** : Les réponses de la commune sont motivées. Le bouclage routier n'est pas retenu pour des raisons de sécurité et d'impact sur les boisements, ce qui me paraît cohérent. Je recommande de reprendre les mesures simples (piscines, essences locales, approche bioclimatique ; recommandation n°6)
- **Sur le programme projeté** : Publier une note de clarification du programme (26 lots / 22 volumes / 51 logements) et un plan indicatif dans le dossier d'approbation (recommandation n°7) et faire figurer les principes d'architecture, de matériaux et d'entretien des espaces verts dans le règlement du permis d'aménager (recommandation n°8).

Il n'existe donc aucune opposition majeure et ne subsiste par conséquent aucune difficulté particulière ou réserve mais huit recommandations de ma part concernant le projet ou sa mise en œuvre.

Chapitre 4. Conclusions motivées de la commissaire enquêtrice

Considérant que l'enquête a été régulière et que l'ensemble des avis et observations a pu être examiné ;

Considérant que l'opération répond à un besoin de logements, dont des logements locatifs sociaux, dans une commune en baisse démographique, et soutient les commerces et services du village ; **que l'intérêt général est établi** dans son principe ;

Considérant que le projet a été réduit au cours de la concertation, qu'il se situe en continuité du village et qu'il a reçu un avis favorable ou sans objection de l'ensemble des personnes publiques, assorti de recommandations ;

Considérant que la MRAe demande des compléments sur la justification de l'ouverture à l'urbanisation, sur l'état initial, sur l'impact résiduel pour les chiroptères et sur la ressource en eau, et que ces compléments peuvent être apportés avant l'approbation ;

Considérant que les craintes du public sur les résidences secondaires appellent la servitude prévue par l'article L151-14-1 du code de l'urbanisme, dont la commune maintient la volonté ;

Considérant que les engagements de la commune sur la biodiversité, l'infiltration, les murets et la végétation sont formulés comme des possibilités et doivent être traduits dans les documents opposables ;

Considérant que la mise en compatibilité présentée est strictement proportionnée aux besoins du projet et ne dénature pas le PADD ;

Considérant que les engagements pris par la commune dans son mémoire du 16 octobre 2026 sont, pour l'essentiel, formulés comme des intentions (« pourra ») et qu'ils doivent être confirmés dans le dossier d'approbation ;

EN CONSEQUENCE des éléments ci-dessus ET COMPTE TENU notamment,

- de la bonne constitution du dossier relatif à la Déclaration de projet emportant mise en compatibilité (DPMEC) du PLU de la Commune d'Oppède, conforme aux points essentiels de la réglementation en vigueur,

- du bon déroulement règlementaire de l'enquête publique unique relative à la Déclaration de projet emportant mise en compatibilité (DPMEC) du PLU de la Commune d'Oppède,

- de l'absence d'atteinte aux orientations générales du PADD du PLU ;

- de la prise en compte des nécessités actuelles de préserver les ressources, la faune et la flore,

- de la prise en compte des acteurs économiques locaux,

- de la réponse globalement favorable apportée par le maître d'ouvrage aux observations du public et des PPA ;

- du bilan où les avantages pour la collectivité l'emportent nettement sur les inconvénients ;

VU

- le code de l'environnement ;

- le code de l'urbanisme ;

- la délibération n° 19-25 du 3 avril 2025 engageant la déclaration de projet emportant mise en compatibilité (DPMEC) sur le fondement de l'article L300-6 du code de l'urbanisme, au titre d'une opération d'aménagement (1°) et de la réalisation d'un programme de construction (2°). ;

- le bilan de la concertation ;

- la délibération n°36-25 du 10 octobre 2025 approuvant le bilan de la concertation ;

- la délibération n° 04-26 du 5 mars 2026 approuvant la poursuite de cette procédure ;

- le compte-rendu de la réunion d'examen conjoint à l'initiative de l'autorité chargée de la procédure du 16 juin 2026 après-midi ;

- la décision n°E26000060 / 84 en date du 9 juillet 2026 du Président du Tribunal administratif de Nîmes me désignant pour procéder à cette enquête publique ;

- l'arrêté municipal n° 16/26 du 23 juillet 2026 ;

- les avis des personnes publiques suivantes : MRAe, Chambre départementale d'agriculture, Direction départementale des Territoires de Vaucluse (DDT), Conseil Départemental de Vaucluse, Communauté Luberon Monts de Vaucluse Agglomération (LMV), Syndicat mixte du schéma de cohérence territoriale (SCoT) Cavaillon, Coustellet, Isle sur la Sorgue, Chambre de Commerce et de l'industrie (CCI) de

Vaucluse, Parc Naturel Régional du Luberon (PNRL), Chambre des Métiers et de l'Artisanat (CMA) de Vaucluse ;

- les pièces du dossier d'enquête publique mis à disposition du public, particulièrement la déclaration de projet, le rapport de présentation, le règlement et les éléments cartographiques annexés, ainsi que le registre d'enquête ;

- le procès-verbal de synthèse des observations et le mémoire en réponse du maître d'ouvrage ;

Après avoir étudié le dossier présenté, et m'être assuré que l'enquête publique s'est déroulée conformément aux principes essentiels posés par le code de l'environnement et le code de l'urbanisme ;

Après avoir tenu trois permanences sur la commune d'Oppède ;

Après avoir pris connaissance et analysé les observations formulées par le public et les Personnes publiques, et pris acte de la réponse globalement favorable du maître d'ouvrage à la synthèse des observations ;

Chapitre 5. Avis de la commissaire enquêtrice

COMME SUITE AUX CONCLUSIONS CI-DESSUS,

J'ÉMETS un **AVIS FAVORABLE** sur la Déclaration de projet emportant mise en compatibilité (DPMEC) du PLU de la Commune d'Oppède, assorti des recommandations suivantes :

Recommandation n°1 : vérifier si la commune remplit la condition de taux de résidences secondaires supérieur à 20 % et, si elle est remplie, instaurer la servitude de résidence principale sur tout ou partie des zones 1AUh et 1AUh1 ;

Recommandation n°2 : renforcer la justification sur le potentiel mobilisable ailleurs dans la commune ;

Recommandation n°3 : réaliser une modification de la légende afin d'affirmer davantage la prise en compte des enjeux environnementaux, avec un motif graphique différent pour le boisement est, et une règle directement associée et réaffirmant son rôle dans les mesures ERC concernant les chiroptères ;

Recommandation n°4 : faire une démonstration chiffrée d'adéquation entre ressource et besoins en eau potable et intégrer le nouveau zonage d'assainissement ;

Recommandation n°5 : traduire dans le règlement écrit la demande du porteur de projet relative à l'emprise au sol ; notamment, préciser que l'emprise au sol des zones 1AUh et 1AUh1 est appréciée à l'échelle de l'opération d'ensemble ;

Recommandation n°6 : reprendre dans le règlement écrit ou l'OAP les mesures simples (limiter les bassins de piscine, imposer des essences locales et une approche bioclimatique ; infiltration des eaux pluviales affirmée au règlement ; pierre sèche autorisée et reconstitution des murets) ;

Recommandation n°7 : Publier une note de clarification du programme (26 lots / 22 volumes / 51 logements) et un plan indicatif dans le dossier d'approbation ;

Recommandation n°8 : Faire figurer les principes d'architecture, de matériaux et d'entretien des espaces verts dans le règlement du permis d'aménager.

Conclusions et Avis signés le 27 octobre 2026,

La commissaire enquêtrice,



Chantal EXBRAYAT-DUMAS

Tome 4 - Annexes

Annexe 1 : Glossaire des sigles et acronymes

ABF : Architecte des Bâtiments de France

AVAP : Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (voir SPR)

CCI : Chambre de Commerce et d'Industrie

CMA / CMAR : Chambre des Métiers et de l'Artisanat

CDPENAF : Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers

DDT : Direction départementale des territoires

DPMEC : Déclaration de projet emportant mise en compatibilité (du PLU)

DRAC : Direction régionale des Affaires culturelles

EBC : Espace boisé classé

EH : Équivalent-habitant (unité de capacité d'une station d'épuration)

ENAF : Espaces naturels, agricoles et forestiers

EPF : Etablissement Public Foncier

ERC : Séquence éviter – réduire – compenser

INSEE : Institut national de la statistique et des études économiques

LLS : Logement Locatif Social

LMV : Luberon Monts de Vaucluse (communauté d'agglomération)

MRAe : Mission régionale d'autorité environnementale

OAP : Orientation(s) d'aménagement et de programmation

PADD : Projet d'Aménagement et de Développement Durable

PLH : Programme local de l'habitat

PLU : Plan local d'urbanisme

PMR : Personne à mobilité réduite

PNRL : Parc naturel régional du Luberon

PPA : Personnes Publiques Associées

PV : Procès-Verbal

RA1 : Révision allégée n° 1 (du PLU)

RE2020 : Réglementation environnementale 2020

RLP : Règlement local de publicité

SAS : Société par Actions Simplifiée

SCoT : Schéma de cohérence territoriale

SDAEP : Schéma Directeur d'Alimentation en Eau Potable

SPR : Site patrimonial remarquable

STECAL : Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (art. L. 151-13 du code de l'urbanisme)

TA : Tribunal administratif

UDAP : Unité départementale de l'architecture et du patrimoine

ZAN : Zéro artificialisation nette

ZFRR : Zones France Ruralités Revitalisation

Annexe 2 : Liens utiles

https://www.legifrance.gouv.fr/codes/texte_lc/LEGITEXT000006074220/

https://www.legifrance.gouv.fr/codes/texte_lc/LEGITEXT000006074075/

https://www.cnce.fr/

https://www.paca.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/diaporama_formation_26052026.pdf

https://www.insee.fr/fr/statistiques/2011101?geo=COM-84086

https://connaissance-territoire.maregionsud.fr/

https://scot-cavaillon-coustellet-islesurlasorgue.fr/

https://www.parcduluberon.fr/

https://www.luberonmontsdevaucluse.fr/

https://www.oppede.fr/urbanisme-mairie-oppede-84-vaucluse-luberon

https://www.oppede.fr/avap

https://www.parcduluberon.fr/nos-actions/milieux-naturels-et-biodiversite/abc/abc-oppede/

https://www.parcduluberon.fr/geosite/oppede/

https://www.vaucluse.fr/nos-territoires/les-espaces-naturels-sensibles-du-vaucluse/les-espaces-naturels-sensibles-zones-humides/les-pres-des-poulivets-humides-par-nature-3290.html

https://www.bastidedumourre.fontenille-collection.com/

https://www.ecologie.gouv.fr/politiques-publiques/reglementation-environnementale-re2020

Annexe 3 : Synthèse des observations du public

Réf.	Page(s) du registre	Date	Forme	Auteur / qualité	Thèmes abordés (thèmes du PV)	Nb de thèmes	Objet de l'intervention
I1	p. 2	17/08/2026	Observation écrite	Particulier	1 Constructibilité	1	Demande d'assouplissement du recul de 3 m, parcelle 477 rue des Bastidons.
I2	p. 2 (mention) ; pp. 3.1 à 3.4	03/09/2026	Courriel	Aménageur du secteur du Haut des Poulivets (Méditerranée Aménagement Promotion)	1 Constructibilité	1	Aménageur : demande de clarifier l'échelle de calcul de l'emprise au sol (art. 9) des zones 1AUh / 1AUh1.
I3	p. 4 (mention) ; pp. 4.1 à 4.3	10/09/2026	Courriel	Association (Association des Riverains du Nord Luberon)	1 Constructibilité 2 Stationnement	2	Stationnement jugé insuffisant (45 places) et stationnement sauvage constaté à la Bastide du Mourre ; pas d'observation sur la zone At.
I4	p. 5	15/09/2026	Observation écrite	Particulier	1 Constructibilité 2 Stationnement 4 Paysage et patrimoine 6 Nuisances, ressources, travaux	4	Questions sur le Haut des Poulivets (réunion publique, lots, qualité architecturale, résidences principales, entretien) et sur le parking du Mourre.
I5	p. 6 (mention) ; pp. 6.1 à 6.2	15/09/2026	Courriel	Association (Oppède Patrimoine)	2 Stationnement 4 Paysage et patrimoine 5 Agriculture 6 Nuisances, ressources, travaux	4	Omissions ou erreurs relevées dans le rapport de présentation (stationnement, patrimoine, covisibilité, agriculture) ; travaux antérieurs sans autorisation.
I6	p. 7 (mention) ; p. 7.1	16/09/2026	Courriel	Particulier	1 Constructibilité 6 Nuisances, ressources, travaux	2	Critique du projet du Haut des Poulivets : architecture, cahier des charges, perméabilité,

							essences, entretien, biodiversité, nombre de logements.
I7	p. 8 (mention) ; p. 9.1	17/09/2026	Courriel	Particulier (riveraine du chemin du Mourre)	3 Accès et circulation 6 Nuisances, ressources, travaux	2	Accès difficile par la RD 29, dégradations chez les riverains, demande d'accès unique par le Vieil Oppède, nuisances sonores.
I8	p. 8	17/09/2026	Observation écrite	Particulier	1 Constructibilité 2 Stationnement 4 Paysage et patrimoine 6 Nuisances, ressources, travaux	4	Demande de réunion publique ; questions sur le Haut des Poulivets et sur le stationnement des employés du Mourre.
I9	p. 9	17/09/2026	Observation écrite	Particulier	1 Constructibilité 2 Stationnement	2	Parking des employés du Mourre ; nombre de logements du Haut des Poulivets et garantie de 80 % de résidences principales.
I10	p. 10 (mention) ; pp. 10.1 à 10.5	18/09/2026	Courrier	Particuliers (deux propriétaires de la parcelle AR 112)	1 Constructibilité	1	Demande d'examen du potentiel d'urbanisation de la parcelle AR 112 dans la révision générale du PLU.
I11	pp. 11 à 12	18/09/2026	Observation écrite	Particulier	1 Constructibilité 2 Stationnement 3 Accès et circulation 4 Paysage et patrimoine 5 Agriculture 6 Nuisances, ressources, travaux	6	Après présentation des projets en permanence : logement social, stationnement, accès secondaire, paysage, impact écologique et nuisances du Mourre.
I12	p. 12	18/09/2026	Observation écrite	Particulier	2 Stationnement	1	Impact des deux projets sur le stationnement public.

Annexe 4. Observations en réponse de la Commune d'Oppède au Procès-verbal de synthèse

Département du Vaucluse (84)
Commune d'Oppède

PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)
Enquête publique unique
Révision allégée n°1 et Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU

Observations suite au procès-verbal de synthèse du commissaire enquêteur



SARL Alpicité
Avenue de La Clapière
05 200 EMBRUN
Tél : 04.92.46.51.80
contact@alpicite.fr
www.alpicite.fr

SOMMAIRE

Sommaire 2

1. Avis exprimés par l'autorité environnementale 4
2. Relevé des interventions du public 12
3. Révision allégée n°1 - Observations de la commune concernant les avis issus de la réunion d'examen conjoint 25
4. Révision allégée n°1 - Observations de la commune concernant les avis des personnes publiques associées transmis en dehors de la réunion d'examen conjoint 27
5. Révision allégée n°1 - Observations de la commune concernant l'avis de la CDPENAF 29
6. DPMEC - Observations de la commune concernant les avis issus de la réunion d'examen conjoint 31
7. DPMEC - Observations de la commune concernant les avis des personnes publiques associées transmis en dehors de la réunion d'examen conjoint 38
8. DPMEC - Observations de la commune concernant l'avis de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) PACA 45

Le procès-verbal de synthèse concernant l'enquête publique unique portant sur la révision allégée n°1 et sur la Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU d'Oppède a été communiqué par le commissaire enquêteur (C.E.).

Les présentes observations sont transmises au commissaire enquêteur dans le cadre prévu par l'article R.123-18 du Code de l'environnement.

Ces observations sont transmises en reprenant la forme communiquée par le commissaire enquêteur dans son PV de synthèse, sous forme de tableau, dont une colonne est dédiée à la **« réponse du pétitionnaire », et qui est donc complétée.**

Néanmoins, concernant les observations en lien avec les avis de la MRAe et des personnes publiques associées dans le cadre des réunions d'examen conjoint, un renvoi sera fait vers des tableaux annexés au présent document, et s'appuyant sur les tableaux de réponses réalisés pour l'enquête publique et qui sont ici complétés et transmis officiellement en réponse à ce PV de synthèse.

.

1. AVIS EXPRIMES PAR L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE

Autorité	Avis exprimé	Commentaire du Commissaire enquêteur	*Réponse du pétitionnaire*
Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe)	**27/01/2026 : Avis conforme N°010338/KK AC PLU** Visant la Révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme, cet avis conclut à l'absence de nécessité d'évaluation environnementale. La modification présentée n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement	Pas d'observation	/
	24/06/2026 : Avis délibéré (demande n° 015858/A PP, Demande d'avis d'autorité environnementale pour un plan programme) sur la mise en compatibilité du PLU d'Oppède (84) par déclaration de projet pour la réalisation d'une opération de logements : recommandations : - Justifier plus clairement l'ouverture à l'urbanisation du secteur du Haut des Poulivets (potentiel mobilisable dans d'autres secteurs U et 1AU de la commune). - Compléter l'état initial du milieu naturel, rehausser le niveau d'impact résiduel sur les chiroptères classés prioritaires, renforcer, si nécessaire, la séquence éviter-réduire-compenser ; - Justifier plus clairement l'adéquation entre les capacités actuelles des installations du syndicat Durance Ventoux pour l'alimentation en eau potable des 29 communes adhérentes et les besoins futurs de la commune lors des périodes de pointe, et d'intégrer à la MEC-DP le nouveau plan de zonage d'assainissement incluant la totalité du secteur de projet.	Pas d'observation complémentaire	*Voir tableau en partie 8 du présent document*

2. AVIS EXPRIMES PAR LES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

Concernant la Révision allégée n°1du Plan Local d'Urbanisme

Personne Publique Associée	Avis exprimé	Commentaire du Commissaire enquêteur	*Réponse du pétitionnaire*
Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)	**18/06/2026 : Défavorable :** - Le commodat n'offre pas les garanties nécessaires à la pérennité de l'activité agricole sur des parcelles - Risque de conflits d'usage aux abords de la Bastide et le long du chemin d'accès	Voir thématique stationnement ci-après.	*Voir tableau en partie 5 du présent document*
Chambre départementale d'agriculture	**21/05/2026 : Favorable :** - Pas d'atteinte aux zones viticoles - Intérêt économique, continuité de l'existant et respect des enjeux paysagers et environnementaux	Pas d'observation	*Voir tableau en partie 4 du présent document*
Direction régionale des Affaires culturelles (DRAC) – Unité départementale de l'architecture et du patrimoine de Vaucluse	**17/06/2026 : Pas d'opposition exprimée : validation de principe, re**commandations relatives au rapport de présentation concernant les Aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine, la covisibilité, le projet de construction et sa présentation tant descriptive que graphique, la nécessité de consulter l'UDAP avant de déposer la demande d'autorisation,	Covisibilité lointaine Le Vieil Oppède/Bastide confirmée par les visites sur site.	*Voir tableau en partie 4 du présent document*
Direction départementale des Territoires de Vaucluse (DDT)	**Réunion d'examen conjoint relatif à la révision allégée n°1 du 16/06/2026 : Avis favorable**	Pas d'observation	*Voir tableau en partie 3 du présent document*
Conseil Départemental de Vaucluse	**Réunion d'examen conjoint relatif à la révision allégée n°1 du 16/06/2026 : Avis favorable** Intérêt du projet pour la préservation du patrimoine, possibilités de soutien à la remise en culture, éventualité de requalification du carrefour avec la RD9	La visite du Vieil Oppède permet de constater qu'une	*Voir tableau en partie 3*

		partie du patrimoine est devenu ruine et de mesurer la nécessite de préserver celui restant.	*du présent document*
Communauté de Communes Luberon Monts de Vaucluse Agglomération (LMV)	**Réunion d'examen conjoint relatif à la révision allégée n°1 du 16/06/2026 : Avis favorable** Attention à porter à la défense incendie, protection du pigeonnier	Pas d'observation	*Voir tableau en partie 3 du présent document*
Chambre de Commerce et de l'industrie (CCI) de Vaucluse	**Réunion d'examen conjoint relatif à la révision allégée n°1 du 16/06/2026 : Avis favorable** au regard du respect du caractère architectural et patrimonial du site et développement économique	Pas d'observation	*Voir tableau en partie 3 du présent document*
Chambre des Métiers et de l'Artisanat (CMA) de Vaucluse	**Réunion d'examen conjoint relatif à la révision allégée n°1 du 16/06/2026 : Avis favorable** au regard de la mise en valeur du savoir-faire local et de la contribution du projet à l'économie locale	Pas d'observation	*Voir tableau en partie 3 du présent document*
Parc Naturel Régional du Luberon (PNRL)	**Réunion d'examen conjoint relatif à la révision allégée n°1 du 16/06/2026 : Pas d'opposition :** Bonne intégration architecturale du projet, nécessité d'inciter à la récupération des eaux pluviales, de l'adaptation au changement climatique, l'emploi des saisonniers	Aucun avis écrit reçu du PNRL en cours d'enquête (avis écrit évoqué lors de la réunion)	*Voir tableau en partie 3 du présent document*

Concernant la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU

Personne Publique Associée	Avis exprimé	Commentaire du Commissaire enquêteur	***Réponse du pétitionnaire***
Chambre départementale d'agriculture	**21/05/2026 : Pas d'opposition** (peu d'impact sur l'espace agricole communal, cohérence dans la stratégie de développement de la commune, minimisation de la consommation foncière)	Pas d'observation	*Voir tableau en partie 7 du présent document*
Direction départementale des Territoires de Vaucluse (DDT)	**Réunion d'examen conjoint relatif à la Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU du 16/06/2026 : Avis favorable assorti de recommandations (question des résidences principales) et d'un point de vigilance (application de la loi ZAN) :** - Servitude de résidence principale envisagée ? - Engagements sur le respect de la trajectoire Zéro Artificialisation Nette (ZAN) ? - Révision générale engagée et consommation d'espaces possibles sur les zones 1AU encore mobilisable	Voir thématiques 1 et 6 ci-après	*Voir tableau en partie 6 du présent document*
Conseil Départemental de Vaucluse	**Réunion d'examen conjoint relatif à la Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU du 16/06/2026 : Avis favorable** (pertinence du projet /formes urbaines, diversité des fonctions urbaines et création de logements locatifs sociaux). - Modification de la rédaction de l'OAP pour favoriser la protection de la végétation existante et des chiroptères ? - Renforcer protection des murs en pierre sèche/ envisager compensation ? - Solution permettant d'assurer que l'infiltration des eaux pluviales sera effectivement réalisée sur le secteur du projet ?	Voir thématiques 1 et 6 ci-après	*Voir tableau en partie 6 du présent document*
Communauté de Communes Luberon Monts de Vaucluse Agglomération (LMV)	**Réunion d'examen conjoint relatif à la Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU du 16/06/2026 : Avis favorable assorti d'observations :** - Un permis d'aménager ne permet pas d'imposer la création de résidences principales ;	Voir thématiques 1 et 2 ci-après	*Voir tableau en partie 6 du présent document*

	- Equipement suffisant de la zone en matière de réseaux ou nécessité de prévoir des extensions ? - Quantification des besoins du projet en stationnement et capacités d'accueil de l'existant ? - Phasage des travaux (en particulier : opération d'aménagement d'ensemble ? équipements publics ?) ? - Caractéristiques de la voie principale du projet ? - Traduction réglementaire de la protection du boisement à l'est		
Syndicat mixte du schéma de cohérence territoriale (SCoT) Cavaillon, Coustellet, Isle sur la Sorgue	**Réunion d'examen conjoint relatif à la Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU du 16/06/2026 : Avis favorable** (projet justifié au regard de sa localisation)	Pas d'observation	*Voir tableau en partie 6 du présent document*
Chambre de Commerce et de l'industrie (CCI) de Vaucluse	**Réunion d'examen conjoint relatif à la Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU du 16/06/2026 : Avis favorable :** projet susceptible de nourrir équipements et commerce existants et renforcer la dynamique villageoise ; un service CCI pourrait évaluer le potentiel économique du commerce à créer.	Pas d'observation	*Voir tableau en partie 6 du présent document*
Parc Naturel Régional du Luberon (PNRL)	**Réunion d'examen conjoint relatif à la Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU du 16/06/2026 et courrier du 21/07/2026 : Avis plutôt favorable** - Demande de précisions sur le qualificatif « intermédiaires » relatif aux logements ; - Un coefficient de pleine terre a-t-il été mis en place ? - Articulation et cohérence du projet à rechercher avec les formes urbaines du village et la continuité du traitement des espaces publics ; - Connexion des voies avec l'existant : aire de retournement, cheminement doux ?	Voir thématiques 1 et 6 ci-après	*Voir tableaux en partie 6 et 7 du présent document*

	- Nécessité de préserver les boisements, les couloirs de biodiversité, protéger les murs en pierre sèche : inscription dans le zonage ? - Renforcer les mesures prévues dans l'OAP par des règles sur la taille des piscines, la récupération d'eau de pluie pour l'arrosage, les réseaux dédiés aux sanitaires, etc. ? - Quantifier la capacité des ouvrages d'infiltration, indiquer la surverse potentielle connectée au système de bassin d'orage pour s'assurer de la capacité des réseaux et des ouvrages ? - Intégrer un coefficient de biotope au règlement ? - Préciser dans le règlement l'orientation du/des bâtiments sur le site, proposer des règles garantissant sa conception bioclimatique, favoriser l'utilisation de matériaux biosourcés respectueux de l'environnement ?		
Chambre des Métiers et de l'Artisanat (CMA) de Vaucluse	**Courriel lu lors de la Réunion d'examen conjoint relatif à la Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU du 16/06/2026 : Avis favorable,** porter attention au risque de concurrence entre le nouveau commerce prévu et ceux existants : veiller à ce qu'il participe à la diversité commerciale sans fragiliser l'offre existante	Ce courriel n'a pas été intégré au dossier d'enquête. - Est-il possible de me le communiquer - Quelles sont les mesures envisageables pour renforcer l'offre commerciale eu égard au principe général de valeur constitutionnelle de liberté du	*Voir tableau en partie 6 du présent document* Le courrier transmis par CMA est communiqué à la fin de ce document. Concernant l'offre commerciale, le PLU s'est appuyé sur les destinations

		commerce et de l'industrie ?	et sous-destinations prévues par le code de l'urbanisme et sur les principes de mixité fonctionnelle pour permettre l'installation d'activités en RDC. Comme répondu à la CMA, il n'est pas possible de flécher le type de commerce ou de services qui pourra s'installer, en tout cas pas dans le cadre du PLU. La mesure prise est donc de permettre l'installation d'un commerce ou

			d'une activité de services, contrairement à la zone 1AUh où ces destinations sont interdites. La commune n'a pas souhaité imposer ce local économique en connaissance des difficultés à trouver parfois une activité à installer, ce qui pourrait fragiliser le projet.

2. RELEVE DES INTERVENTIONS DU PUBLIC

Intervention présentée	Commentaire du Commissaire enquêteur	*Réponse du pétitionnaire*
Thème 1 : Constructibilité		
Zone urbaine **- Observation I1,** Parcelle AR 477 : demande de modification des règles de recul **- Observation I2 : DPMEC :** demande de clarification des règles d'emprise au sol des constructions pour les zones 1AUh et 1AUh1 **- Observations I4, I6, I8, I9 et I11 : DPMEC** - Demande de précisions concernant les modalités d'acquisition des lots, le nombre et la forme des bâtiments envisageables, l'accès et l'attribution aux logements sociaux - Demande d'explicitation des contraintes règlementaires, des	- La demande de modification des règles de recul n'entre pas dans le cadre de cette procédure de Révision allégée n°1du Plan Local d'Urbanisme et déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU. A titre d'information, la Commissaire enquêtrice, s'étant déplacée sur site, a constaté que le règlement actuel applicable à de futures constructions hors extensions était cohérent avec les observations qu'elle a pu réaliser en termes d'accès et d'urbanisation	**Concernant l'observation I1 :** La commune confirme que la demande ne fait pas partie des objectifs fixés dans le cadre de la révision allégée n°1 du PLU et de la DPMEC concernant le Haut des Poulivets, procédures qui sont par ailleurs clairement établies pour l'accompagnement de projets spécifiques et non pour régler des problématiques réglementaires ponctuelles. **Cette demande ne peut donc pas être prise en compte dans le cadre de ces procédures**, mais la commune prend bonne note de la demande dans le cadre de réflexions futures. **Concernant l'observation I2 :** La commune souhaite **prendre en compte cette demande** en réévaluant le coefficient d'emprise au sol (augmentation du % attribué, précision du mode de calcul ou tout autre moyen permettant de répondre aux enjeux – ces éléments pourront être arbitrés avec le service ADS si nécessaire), les arguments mis en avant étant tout à fait valables et pouvant conduire à un blocage du projet, ce qui serait contraire à la logique même de la DPMEC, qui doit conduire à la mise en compatibilité du PLU avec le projet en question. La commune s'assurera que cette évolution soit par contre pleinement cohérente avec le projet présenté. **Concernant les observations I4, I6, I8, I9 et I11 :** - Concernant les lots : o Pour la question concernant les lots groupés ou superposés, la mise en compatibilité du PLU précise bien qu'il est visé de l'habitat groupé ou intermédiaire, c'est-à-dire des maisons accolées / en bande, ou des logements superposés, permettant

modalités d'instruction et de suivi des projets	Concernant plus spécifiquement la DPMEC : - Quelle est la suite envisagée concernant cette demande du porteur de projet d'aménagement du secteur du Haut des Poulivets ? - Quelles garanties concernant la vocation de résidences principales ? - Les projections visuelles intégrées au dossier semblent avoir été source de confusion car certaines ont été interprétées par le public comme le projet de l'aménageur (concernant notamment l'aspect des constructions, le nombre de logements et leur implantation), pouvez-vous préciser ce point et expliquer plus en détail ce que vous entendez par	chacun de dégager un espace extérieur (chaque logement ayant un accès individuel contrairement à du logement collectif). Plusieurs éléments du dossier (plan de masse …), permettent de comprendre cette logique ; o Concernant le nombre de lots (26 / 22) sur les plans, la commune ne voit aucun plan qui comporterait la mention de 22 lots (ou même le chiffre 22). Le terme de « 22 lots » n'apparait pas non plus dans le texte. La commune renvoie notamment vers la page 15 de la déclaration de projet pour comprendre la répartition envisagée du programme et reste à disposition du commissaire enquêteur pour préciser ces éléments si le plan évoqué était identifié (les chiffres pages 15 sont ceux qui doivent être retenus pour la partie projet, le PLU ne traduit pas de chiffre brut mais des densités minimum). Si cela correspond au plan page 16, et le fait que 22 volumes sont dessinés, cela est justement totalement cohérent avec le fait que des logements puissent être superposés. Un lot n'est pas forcément un lot au sol (copropriété verticale ou horizontale). Il n'y a aucun manque de clarté sur ce point. o La page 15 de la déclaration de projet précise notamment si les lots sont libres ou en LLS (ces données étant constantes dans le document). Suite à l'avis des PPA, la commune souhaite ajouter une servitude de résidence principale qui restera de l'acquisition libre, mais avec une contrainte sur l'utilisation de l'habitation en tant que résidence principale ce qui répond aux inquiétudes sur les résidences secondaires. - Concernant le nombre et la forme des bâtiments, l'accès et l'attribution aux logements sociaux :

	« groupés » et « superposés » ? - Vous est-il possible de rappeler synthétiquement le cadre actuel applicable en matière thermique, de qualité architecturale, de choix des matériaux, d'implantation ou non de panneaux photovoltaïques, et a contrario ce qui ne peut être exigé, les règles d'accès et d'attribution des logements sociaux ?	o La question du nombre est toujours précisée notamment à la page 15 de la déclaration de projet, que la mise en compatibilité traduit avec une très légère marge (lgts / ha). Le chiffre final pourrait ainsi être très légèrement supérieur ou inférieur à 51 logements mais sans changement substantiel ; o Concernant l'aspect architectural, plusieurs insertions permettent de se projeter sur les grands principes à retenir, le règlement écrit de la zone apportant des garanties à ce sujet, ces éléments étant par ailleurs justifiés et décrits dans le dossier. Le dossier détaille aussi largement la recherche d'une densité de construction plus marquée à proximité du cœur des Poulivets puis qui se dilue en fond de terrain pour se raccrocher aux quartiers périphériques. L'implantation du macro-lot, sa proximité avec la voie et la placette sont aussi dans cette logique. Il n'y a aucune raison particulière de penser que des logements sociaux présenteront une faible qualité architecturale ce qui ressemble fort à un préjugé. Les règles du PLU sont en tout cas exactement les mêmes pour ce bâtiment que pour le reste des constructions. o Le PLU ne gère pas les attributions des logements sociaux. Ces attributions respecteront le cadre légal. Le maintien de logements sociaux est par contre absolument garanti par l'obligation d'associer un bailleur social au projet. - Concernant le suivi des projets : o L'entretien des espaces publics sera par nature à la charge de la commune mais la clarification de la part des espaces publics n'est pas identifiée à date. Tout comme le recrutement, cela ne concerne pas la procédure de PLU.

		○ En dehors des LLS prévus et imposés par le PLU, il n'y avait aucune garantie dans le projet sur le fait que les logements seraient des logements permanents, même s'il était envisagé un accompagnement, éventuellement sous seing privé pour le favoriser. La commune, dans une note de réponse aux réunions d'examen conjoint, propose de mettre en place une servitude de résidence principale permettant d'apporter des garanties sur ces résidences principales, garantie qui a vocation à s'imposer dans le temps si l'outil est maintenu. Cette volonté d'inscrire cette servitude est maintenue dans la réponse à ce PV de synthèse ; ○ Concernant le cahier des charges, c'est un document de droit privé, qui n'a pas à être instruit. Cela n'a donc pas de lien avec cette procédure et avec le PLU directement. En question connexe, était demandée si une réunion publique était prévue. Cela ne faisait pas parti des modalités de concertation pour la procédure de DP MEC, et il n'en est donc pas prévu dans ce cadre précis. La commune rappelle les réunions déjà réalisée par le passé.
Zone agricole **Observation : I10, Parcelle AR 112**	Cette demande n'entre pas dans le cadre de cette procédure de Révision allégée n°1du Plan Local d'Urbanisme et déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU.	La commune précise en sus que le demandeur exprime clairement le fait que sa demande concerne la révision générale. Il est donc invité s'il le souhaite à reporter sa demande dans le cadre de la concertation relative à cette procédure pour qu'elle puisse être prise en considération.

	A titre d'information, la Commissaire enquêtrice, s'étant déplacée sur site, a constaté que le zonage actuel était cohérent avec les observations qu'elle a pu réaliser en termes d'accès, d'urbanisation et de possibilités d'exploitation des terres.	
Thème 2 : Stationnement		
Observations : I2 (I3?), I5, I4, I8, I9, I11, I12 : - **Ces contributeurs doutent que 48 places prévues à la Bastide suffisent pour 21 chambres, un restaurant et un spa ouverts à une clientèle extérieure, des séminaires, les livraisons et le personnel (35 ETP, environ 50 personnes en haute saison selon le rapport de**	Les réponses à certaines questions relatives au stationnement sur site de la Bastide du Mourre ont été obtenues lors d'un déplacement sur place mais le projet ne semble pas assez abouti pour apporter des réponses précises aux questions soulevées. Les éléments présentés (notamment : pas de mariages ou évènements d'ampleur prévu, SPA limité en capacité d'accueil,	Au-delà des visites de terrain et de tout élément extérieur au dossier, le dossier de révision allégée n°1 du PLU et en particulier le rapport de présentation détaille largement cette question, les raisons de ce dimensionnement, l'augmentation du nombre de place par rapport à la situation existante, et en cohérence avec les évolutions prévues, les solutions de transports alternatives à la présence d'un client ou d'un personnel par véhicule … On note par exemple que si les ETP sont cités, cela ne veut pas dire qu'il y a à un instant « t » 35 ou 50 personnels dans l'établissement, en particulier dans des domaines comme l'hôtellerie ou la restauration ou les horaires peuvent être condensés. Une large partie du SPA et du restaurant va aussi être utilisée par les clients de l'hôtel. La livraison est par nature temporaire et n'a pas vocation à utiliser les mêmes espaces. Le dossier montre d'ailleurs qu'une étude paysagère spécifique a été réalisée sur ce point, ce qui peut difficilement être considéré comme une volonté de se dédouaner de ce sujet.

	A titre d'information, la Commissaire enquêtrice, s'étant déplacée sur site, a constaté que le zonage actuel était cohérent avec les observations qu'elle a pu réaliser en termes d'accès, d'urbanisation et de possibilités d'exploitation des terres.	
Thème 2 : Stationnement		
Observations : I2 (I3?), I5, I4, I8, I9, I11, I12 : - **Ces contributeurs doutent que 48 places prévues à la Bastide suffisent pour 21 chambres, un restaurant et un spa ouverts à une clientèle extérieure, des séminaires, les livraisons et le personnel (35 ETP, environ 50 personnes en haute saison selon le rapport de**	Les réponses à certaines questions relatives au stationnement sur site de la Bastide du Mourre ont été obtenues lors d'un déplacement sur place mais le projet ne semble pas assez abouti pour apporter des réponses précises aux questions soulevées. Les éléments présentés (notamment : pas de mariages ou évènements d'ampleur prévu, SPA limité en capacité d'accueil,	Au-delà des visites de terrain et de tout élément extérieur au dossier, le dossier de révision allégée n°1 du PLU et en particulier le rapport de présentation détaille largement cette question, les raisons de ce dimensionnement, l'augmentation du nombre de place par rapport à la situation existante, et en cohérence avec les évolutions prévues, les solutions de transports alternatives à la présence d'un client ou d'un personnel par véhicule … On note par exemple que si les ETP sont cités, cela ne veut pas dire qu'il y a à un instant « t » 35 ou 50 personnels dans l'établissement, en particulier dans des domaines comme l'hôtellerie ou la restauration ou les horaires peuvent être condensés. Une large partie du SPA et du restaurant va aussi être utilisée par les clients de l'hôtel. La livraison est par nature temporaire et n'a pas vocation à utiliser les mêmes espaces. Le dossier montre d'ailleurs qu'une étude paysagère spécifique a été réalisée sur ce point, ce qui peut difficilement être considéré comme une volonté de se dédouaner de ce sujet.

présentation). Le dossier ne prévoit aucun espace identifié pour le personnel. Un stationnement « sauvage », ancien et habituel, est constaté sur la vigne AP 70 (et peut-être AP 69), en zone Ap, et il est visible depuis la RD 176. - **La question de l'impact global des 2 projets au regard des capacités de stationnement sur la commune est également soulevée.**	restaurant 30 couverts, rotation des équipes concernant le personnel…) sont cohérents avec le nombre de places prévues. La question se pose davantage des usages du « parking sauvage » actuel hors fonctionnement de la Bastide et des usages agricoles, notamment par des randonneurs : - Le parking extérieur existant sur terre agricole et le stationnement constaté sur les parcelles AP 70 et AP 69 sont-ils compatibles avec le règlement de la zone Ap ? La commune envisage-t-elle d'inscrire dans le règlement ou dans l'OAP n° 6 une disposition interdisant expressément le stationnement hors des espaces prévus à cet effet, et des mesures pour le rendre physiquement	Par ailleurs il est erroné de dire que le projet ne prend pas en compte le stationnement du personnel, ce stationnement spécifique étant clairement cité, et justifié. Le parking « secondaire » de 16 places mentionné page 55 a plutôt vocation à accueillir le personnel (il est d'ailleurs précisé sur ce plan que 9 places seront dédiées au personnel) mais cela ne saurait de toute façon être garantie par un PLU qui ne gère pas les personnes présentes dans une voiture … Les pages 55 et suivantes, et 76 et suivantes peuvent entre autres être consultées dans ce rapport de présentation. Il est également rappelé que le projet, y compris le stationnement, ne consomme aucune terrain agricole, naturelle ou forestière contrairement à ce qui est évoqué. Les parkings devront bénéficier en sus d'un traitement perméable. Si les demandeurs doutent de la suffisance, ils n'apportent aucun élément concret pour le justifier. La commune estime ce stationnement suffisant, et on notera qu'aucune personne publique associée, n'a présenté d'inquiétude quant à ce dimensionnement. Concernant le stationnement sauvage, celui-ci n'est en effet pas autorisé en zone Ap (il n'est en tout cas pas possible de déclarer officiellement un stationnement dans cette zone), et le projet ne prévoit aucun stationnement sur cet espace, ayant donc dimensionné le stationnement dans le STECAL en cohérence avec les besoins du projet. Ce parking n'est pas cité car il n'a aucune existence légale, et a vocation à disparaitre. Il n'y a aucune raison d'interdire ce qui est par nature déjà interdit (la zone Ap ne permet pas de stationnement, l'OAP n'en prévoit pas sur cette zone …). Cette procédure ne prévoit aucun parking pour les randonneurs etc. Il n'y a ici rien à extrapoler. La commune n'a pas à installer des arbres ou des obstacles sur un terrain privé.

	impossible (plantations, obstacles) ? - Les 2 volets du projet vont générer des besoins en stationnement supérieurs à ceux existants. Les capacités d'accueil actuelles permettent-elles de répondre à ces besoins, en particulier lors d'évènements d'ampleur sur le village ?	Pour résumer les demandes ne semblent pas prendre en compte le fait que l'augmentation des fonctions sur le Mourre est en réalité limitée en proportion de l'existant, alors que le nombre de place va passer de 14 à 48, quand est signalé un stationnement sauvage de 6 véhicules … Concernant l'impact des deux projets sur le stationnement public, il est justifié dans chacun d'eux la suffisance du stationnement dans l'opération, et pour la DPMEC les solutions de report à proximité, avec notamment un nouveau parking public prévu. La commune ne voit dès lors pas de lien particulier avec les événements qui pourraient intervenir sur la commune et qui pour le coup répondent à d'autres enjeux avec des afflux plus ponctuels et massifs qui peuvent être gérés comme pour beaucoup de collectivités par des solutions temporaires, la création d'un parking dédié pour quelques cas de saturation dans l'année n'ayant aucun sens financier ou en termes d'impact (consommation d'espaces …).
Observation I5 : Le détournement de la fonction de l'aire de retournement prévue dans le projet du Haut des Poulivets est soulevé	Comment éviter le détournement de l'usage des aires de retournement ?	L'aire de retournement n'est a priori sur aucune pièce du document considérée comme devant recevoir du stationnement. Pour autant il n'est pas totalement interdit d'envisager une poche de stationnement à cet endroit, mais celle-ci devra être dédiée, et l'aire de retournement respecter quoiqu'il arrive un dimensionnement respectant les préconisations du SDIS. Cela n'est pas compatible avec le stationnement de véhicule sur la partie dédiée à ces manœuvres. Si la question en est le détournement, cela n'est plus du ressort du PLU par nature (comme le fait de rouler trop vite dans le lotissement, ou de ne pas couper sa haie …) et n'a donc rien à voir avec la procédure.
Thème 3 : Accès, circulation et sécurité sur le chemin du Mourre et aux abords		
Observations : I7, I11, avis de la CDPENAF (conflits d'usage le long du chemin d'accès). Le	Une visite sur site a permis de confirmer la dégradation et l'étroitesse de la partie du chemin	Le chemin du Mourre est actuellement un chemin rural, donc dans le domaine public. L'entretien est assuré par la commune.

chemin du Mourre, d'environ 3 m de large, ne permet pas le croisement. Depuis la RD 29, il présente un virage à angle droit entre des murs hauts, impraticable pour les véhicules longs, et une partie haute dégradée. Des riverains signalent des manœuvres et des dégradations sur leurs propriétés. Le rapport de présentation mentionne une « logique d'accès préférentielle depuis l'Ouest » (p. 57).	directement reliée à la D29 (route de Maubec) ainsi que la présence d'un poteau, qui transforment de fait cette voie en impasse non présignalée pour la plupart des véhicules, sans aire de retournement existante de ce côté de la voie. - Quel est le statut du chemin du Mourre (domaine public ou privé de la commune et type de voie) ? Qui en assure l'entretien ? Un élargissement est-il envisagé ? L'accès secondaire ouest gardera-t-il sa vocation de desserte agricole ? Quel est le devenir de cette voie : acter l'impasse ou rétablir la circulation et dans cette hypothèse à quelles conditions ? - Quel itinéraire d'accès la commune retient-elle pour la clientèle, les livraisons et le chantier ?	Il se décompose en deux parties. Une partie depuis la route d'Oppède le Vieux jusqu'à la Bastide du Mourre, cette section étant goudronnée. Une seconde partie après cette section pour rejoindre la route de Maubec, cette section ne faisant l'objet d'aucune revêtement particulier (cailloux ...). C'est donc un chemin. La partie goudronnée est la seule envisagée comme devant être utilisée par l'activité de la Bastide du Mourre. C'est donc le seul accès envisageable qui n'a de fait pas spécialement à être inscrit dans l'OAP. Cette Bastide est située à l'extrémité goudronnée du chemin rual, et se voit ainsi être une forme d'impasse. Une réflexion peut être menée sur son élargissement avec un doublage pour la desserte agricole par exemple. L'état actuel du chemin non goudronné est très dégradé, et la municipalité envisage prochaine une réfection de cette partie. Une signalisation additionnelle est prévue notamment en qualifiant le caractère d'impasse de la section goudronnée. Il n'existe pas d'estimation de trafic.

	- La commune envisage-t-elle d'inscrire dans l'OAP n° 6 un principe d'accès unique ou préférentiel, et de prendre, au titre de ses pouvoirs de police de la circulation, des mesures de signalisation (déplacement du panneau « impasse », jalonnement vers la Bastide) ou de limitation de gabarit ? - Des estimations de trafic (nombre de véhicules par jour, actuellement et après le projet) sont-elles disponibles ?	
Thème 4 : Paysage, patrimoine et covisibilités		
Observations : I5, I4, I8, I11 Opp'Patrimoine juge l'impact visuel important depuis la collégiale et conteste l'existence d'un écran boisé côté sud. Elle relève que le château et le puits Renaissance, protégés au titre des monuments historiques	Covisibilité lointaine Le Vieil Oppède/Bastide confirmée par les visites sur site (a nécessité pour la Commissaire enquêtrices l'usage de jumelles et l'agrandissement des photos réalisées pour identifier le site de la Bastide).	Concernant les Monuments Historiques, la page 28 du rapport de présentation peut utilement être consultée ainsi que la page 77 pour les incidences. La remarque est donc erronée. L'avis de la MRAe avait bien signalé une erreur concernant la lecture des covisibilités et la commune avait bien évoqué sa volonté de corriger ce point ce qui est maintenu ici (ce qui correspond aussi aux remarques sur les pages 39 et 40 du rapport de présentation qui sont à corriger).

selon elle, ne sont pas cités. Elle rappelle que la commission locale de l'AVAP/SPR ne s'est pas réunie depuis mars 2017. Un contributeur évoque un « désordre paysager ». L'UDAP avait elle-même demandé de corriger le rapport de présentation sur la covisibilité avec Oppède-le-Vieux, qu'elle qualifie de « lointaine » et non « nulle ».	Certaines remarques sont hors périmètre de l'enquête (classement à l'inventaire).	Plus généralement l'impact paysager du projet a bien été évalué, y compris pour le stationnement avec une étude spécifique réintégrée en partie au rapport de présentation. Pour rappel l'AVAP / SPR prévoie bien que ce bâtiment puisse bénéficier d'une extension. Ce document est réalisé par des professionnels qualifiés. Le projet est également accompagné par l'ABF, qui bénéficiera d'un avis conforme sur l'autorisation d'urbanisme. Plus généralement les plans présentés semblent montrer au contraire une qualité architecturale et une insertion paysagère de qualité, qui permet de renforcer l'attractivité du domaine et donc sa pérennité. Le SPR / AVAP devra par nature être respecté car c'est une servitude d'utilité publique (SUP). Un avis conforme sera donné par l'ABF à ce titre sur l'autorisation d'urbanisme, mais la commune précise qu'un lourd travail de concertation a été mené en amont qui a permis à l'ABF d'accompagne ce projet. Le dossier de révision allégée présenté a donc vocation à être cohérent avec cette SUP ce qui n'est d'ailleurs pas contesté par l'ABF dans son avis, malgré des remarques à prendre en compte mais qui ne sont pas de nature à remettre en cause cette procédure et les principes généraux du projet. La commission locale n'a aucun rôle dans ce cadre, ce qui est conforme à la loi. La procédure de révision allégée n'a aucun lien avec les réunions de la CLAVAP.
Thème 5 : Agriculture et pérennité de l'activité agricole		
Observations : I5, I11, avis défavorable de la CDPENAF du 18 juin 2026. Opp'Patrimoine indique que les vignes sont en friche et que le maraîchage a cessé. La CDPENAF	Quelles garanties de pérennité de l'exploitation agricole des parcelles voisines (bail rural, convention pluriannuelle) peuvent être obtenues du	Comme cela a été largement expliqué en CDPENAF, le PLU ne change sur le fond absolument rien aux zones agricoles en culture ou en friche autour du STECAL. Le dossier présenté consiste en une extension d'un bâtiment et la création de stationnements connexes sur une surface non agricole, ne consommant pas d'espaces ce qui n'a été remis en cause par personne.

fonde son avis sur l'absence de garantie offerte par le commodat.	porteur de projet avant l'approbation ?	La chambre d'agriculture a par exemple rendu un avis favorable au projet. L'AVAP / SPR, qui s'impose au PLU, ne permet pas par ailleurs d'envisager d'autres zones agricoles que des zones agricoles protégées autour du domaine. Le porteur de projet et la municipalité ont souhaité mettre en avant le projet agricole lié au projet hôtelier, en estimant que cela pouvait permettre de mieux comprendre l'enjeu global d'un tel projet pour l'agriculture locale. Néanmoins le PLU n'a aucun outil pour imposer à un agriculteur de s'installer ou imposer un mode de gestion des terres. La commune maintient que cet argument ne peut donc pas être mobilisé contre la procédure, et qu'à l'inverse des garanties sous seing privé n'aurait aucunement à orienter l'avis de la CDPENAF puisque cela ne peut être l'objet de la saisine. La commune ne peut donc apporter aucune garantie sur la pérennité de l'exploitation à travers cette procédure mais cherchera à peser de tout son poids pour les engagements soient tenus. Elle rappelle qu'il n'y aurait pas plus de garanties pour l'agriculture dans le PLU en l'absence de ce projet. Elle maintient par contre que ce projet a vocation à favoriser une remise en culture des terres, comme cela est défendu. La commune ne comprend pas la remarque sur la permaculture qui serait remise en cause. Le constat de vigne en friche est réel est bien expliqué dans le dossier.
Thème 6 : Nuisances, ressources et travaux antérieurs		
Observations : I5, I7, I8, I11. - Craintes de nuisances sonores concernant tant la Bastide du Mourre	D'après les éléments du dossier, le besoin de 68,5 EH retenu pour l'assainissement autonome (capacité 76 EH) pour la Bastide du Mourre intègre la clientèle	Les nuisances sonores sont évoquées page 79 du rapport de présentation, et ces éléments sont maintenus ici. Le lieu reste globalement isolé, avec 3 ensemble bâtis « proches » dont les premiers à plus de 150 m à vol d'oiseaux (distance qui correspond à des périmètres de bandes sonores le long d'axes autoroutiers ou de

(animations, soirées) que les nouveaux logements prévus secteur du Haut des Poulivets ; - Interrogations sur la consommation d'eau liée à ces projet (piscine, Spa, arrosage des plantations sur les 2 zones…) et les capacités en termes d'assainissement - Opp'Patrimoine signale la destruction d'un boisement protégé pour réaliser l'assainissement et la construction d'un transformateur Enedis, selon lui sans autorisation. - Interrogations sur la préservation de la biodiversité et les choix durables (architecture adaptée à l'évolution climatique, énergies, préservation de	extérieure du restaurant et du spa en pointe. - Comment la commune entend-elle prévenir les nuisances sonores et lumineuses pour les riverains ? - La commune peut-elle indiquer si les travaux d'assainissement (déboisement éventuel en espace boisé classé) et le transformateur ont fait l'objet des autorisations requises ? La commissaire enquêtrice n'a pas à se prononcer sur ces faits, mais ils éclairent la confiance que le public accorde aux garanties d'encadrement du site. - les questions relatives à la préservation de la biodiversité et les choix durables notamment soulevées par le PNRL : merci d'y apporter une réponse - qui aura la charge de l'entretien des espaces verts créés dans le projet du Haut des Poulivets ?	voies ferrées pour la comparaison). Chacun est libre ensuite de faire appliquer le code civil si des abus sont constatés dans l'usage du site. Pour les nuisances lumineuses, là encore la distance semble un facteur extrêmement limitant, et la question n'est fondamentalement pas bien comprise, quand on compare ce que peut générer un site comme celui-ci par rapport à une ville ou un village, à de l'éclairage public … Les rapports de présentation des 2 projets justifient la suffisance et de la ressource en eau et de l'assainissement aucun de ces éléments n'ayant été remis en cause par les PPA ou la MRAe pour le Mourre et des précisions devant être apportées concernant la suffisance de l'eau potable à long terme en lien avec le Haut des Poulivets (voir réponse à la MRAe – un SDAEP est en cours). Concernant les travaux illégaux, ils n'ont par nature pas de lien avec cette procédure qui ne gère ni l'assainissement, ni le transformateur ENEDIS. L'assainissement et le transformateur ont bien fait l'objet d'une autorisation en bonne et due forme. Concernant la biodiversité (la question concernant uniquement la DPMEC), une évaluation environnementale incluant une démarche ERC a été mise en place. Il n'est jamais dit que la situation est équivalente à l'état initial, et que la biodiversité est pleinement conservée. Pour les corridors écologiques la remarque n'est pas comprise car il est prévu de maintenir les corridors utilisés actuellement et qui sont fonctionnels : de fait leur taille et leur positionnement permettent visiblement une fonctionnalité écologique. Ces éléments ont été investigués par des professionnels qualifiés avec des méthodologies éprouvées et pas par un simple ressenti personnel. La commune rappelle que des mesures de suivi sont prévues, ce qui permettra d'évaluer de manière concrète l'évolution de ces fonctionnalités.

l'infiltration des eaux pluviales, plantations d'espèces adaptées à la sècheresse et à l'évolution climatique)		Concernant le réchauffement climatique et l'architecture, ce sujet est bien pris en compte avec certaines règles qui sont adaptées dans cette zone par rapport au PLU actuel pour favoriser une approche bioclimatique de l'urbanisme, la capacité à mobiliser les ENR … La RE2020 s'applique quoiqu'il arrive avec des normes environnementales et énergétiques déjà poussées. Tous ces éléments sont décrits dans le dossier qui peut utilement être consulté. Concernant l'imperméabilisation, les espaces communs, qui ne seront pas forcément des espaces publics, doivent rentrer dans le cadre général fixé en matière de pourcentage d'imperméabilisation. Il est également imposé des stationnements perméables, l'OAP impose de limiter l'imperméabilisation au strict nécessaire. Là aussi ces éléments sont largement décrits dans le dossier. Concernant les plantations, la végétation prévue au projet est décrite dans la déclaration de projet à partir de la page 20. L'OAP dans les tampons paysagers impose des essences locales et autochtones. Des éléments complémentaires pourront être inscrits au règlement écrit de la zone concernant une végétation locale et adaptée. Concernant plus spécifiquement les fruitiers, le terme n'apparait qu'une seule fois dans la déclaration de projet, pour une espèce citée qui est d'ailleurs un arbre d'ornement ce qui pourra être corrigé. Conclure au fait que les fruitiers sont à abandonner avec le changement climatique est peut-être quoiqu'il arrive un peu réducteur. Adapter les essences est par contre un enjeu.

3. REVISION ALLEGEE N°1 – OBSERVATIONS DE LA COMMUNE CONCERNANT LES AVIS ISSUS DE LA REUNION D'EXAMEN CONJOINT

PPA	Résumé de l'avis	Observations de la commune
Luberon Mont du Vaucluse (LMV) Agglomération	LMV propose d'ajouter une protection du pigeonnier, puisque dans les réunions préparatoires l'ABF avait insisté sur la nécessité de ne pas engager de travaux sur cet élément bâti.	Aucune protection n'avait été inscrite car aucun droit supplémentaire n'est donné pour le pigeonnier dans le cadre de la procédure (il est extérieur au STECAL). **Une protection du pigeonnier qui est effectivement un éléments patrimonial intéressant pourra néanmoins être ajoutée (dans l'OAP ou par un outil réglementaire) pour apporter plus de garantie pour la protection à long terme de cet élément.**
Parc Naturel Régional (PNR) du Luberon	La commune étant couverte par un SAGE et appartenant à un bassin versant déficitaire, et même si le projet traite bien des enjeux de limitation de l'imperméabilisation, le PNR propose de renforcer le volet réglementaire afin d'inciter à la récupération des eaux pluviales.	La commune entend tout à fait l'enjeu à l'échelle communale, mais rappelle la nécessité de croiser les enjeux environnementaux. A l'échelle de ce projet, la commune souhaite rappeler que celui-ci a été travaillé pendant de longs mois et globalement validé avec l'ABF même s'il restera probablement quelques ajustements. L'installation de cuves extérieures de récupération des eaux pluviales apparaît, par exemple, difficilement compatible avec les exigences d'intégration architecturale et paysagère du site qui est pour rappel protégé dans l'AVAP. **Néanmoins, afin de montrer l'attachement de la commune à ces problématiques, une incitation pourra être ajoutée dans l'OAP, invitant notamment le porteur de projet à réfléchir à ces solutions, sans pour autant que la mention soit imposée de manière conforme.**

PPA	Résumé de l'avis	Observations de la commune
	Le PNR estime qu'il conviendrait de renforcer la prise en compte de l'adaptation au changement climatique, sujet qui apparaît peu développé dans le dossier. Il évoque notamment la possibilité d'inciter à la performance énergétique des bâtiments, à leur autonomie énergétique, par exemple grâce à la géothermie ou une chaufferie bois. Des dispositions réglementaires pourraient être introduites sur ce point.	La réponse de la commune sur ce point est dans la continuité de la réponse précédente. Le site comprend déjà des bâtiments historiques, datant notamment du XVIIe siècle, qui n'ont pas vocation à être reconstruits. Ainsi, seules les constructions nouvelles prévues dans le cadre du STECAL peuvent faire l'objet d'exigences spécifiques en matière de performance énergétique. De facto les obligations réglementaires applicables à travers la RE2020 doivent être prises en compte ce qui constitue déjà une obligation forte en matière de performance énergétique. Pour les modes de chauffages mentionnés, cela semble hors sol par rapport au contexte patrimonial, à l'occupation actuel du bâti, à la capacité à les étoffer (extensions limitées). Cela se concentre en sus sur le confort d'hiver alors que le confort d'été est un enjeu qui devient tout aussi important. **A la lumière de ces éléments aucune modification n'est envisagée.**
Chambre de commerce et d'industrie (CCI) 84	La CCI émet un avis favorable au projet qui respecte le caractère patrimonial et architectural du site, tout en permettant son développement économique.	La commune n'a aucun commentaire à ajouter.
Chambre de commerce et d'industrie (CMA) 84	La CMA émet un avis favorable au projet tel qu'il est présenté, en soulignant notamment la mise en valeur du savoir-faire local et la contribution du projet à l'économie locale.	La commune n'a aucun commentaire à ajouter.

4. Revision allegee n°1 – Observations de la commune concernant les avis des personnes publiques associees transmis en dehors de la reunion d'examen conjoint

PPA	Extrait / résumé de l'avis	Observations de la commune
Chambre d'agriculture du Vaucluse *21/05/2026*	Avis favorable au projet.	La commune n'a aucun commentaire à ajouter.
Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP) du Vaucluse *17/06/2026*	Le rapport de présentation mentionne à plusieurs reprises la datation de la bastide du Mourre. À notre connaissance, cet ensemble bâti n'a pas fait l'objet d'une étude patrimoniale et si une base était existante au XVIIème siècle, il faut préciser que le bâti a subi des modifications et évolutions ultérieures.	**Le rapport de présentation pourra être amendé sur ce point.**
	Le règlement de l'AVAP est recopié en partie à la page 38 du même document, il parait pertinent de rajouter les « objectifs et enjeux » et les « objectifs du règlement » de la zone AA (p.29 et p.30 de l'AVAP) parce qu'ils permettent une meilleure compréhension des at-tendus de l'AVAP et expliquent pourquoi une étude paysagère a été réalisée.	**Le rapport de présentation pourra être complété sur ce point.**
	Concernant les vues, une ambiguïté réside dans le rapport de présentation. Dans ce même chapitre sur l'AVAP, il est précisé qu'Oppède-le-vieux n'est pas visible depuis la RD 29 et que les enjeux de la protection des vues sont donc nuls alors que des vues vers le vieux village sont mentionnées lors de la description du projet (p. 54). Selon les compléments demandés au paysagiste lors de nos échanges préalables (octobre-novembre 2025) il a été démontré qu'il existe bien une covisibilité entre Oppède-le-vieux et la bastide du Mourre mais que cette dernière est lointaine. Cet enjeu n'est donc pas nul et il est important d'apporter cette correction au rapport de présentation.	**Le rapport de présentation pourra être corrigé sur ce point.**

PPA	Extrait / résumé de l'avis	Observations de la commune
	Il n'est pas opportun à ce stade de décrire les matériaux ni les ouvertures des façades pour les constructions, le travail portait essentiellement sur la volumétrie. L'ensemble du paragraphe qui débute par « Le bâti crée serait en continuité architecturale … » doit être supprimé.	La commune souhaitait à travers ces règles apporter certaines garanties sur l'aspect architectural des constructions, à travers le PLU. A travers l'AVAP, l'ABF rendra un avis conforme sur le projet qui constitue néanmoins en effet un garde-fou sur cette qualité du bâti. **Comme cette demande émane directement de l'UDAP et si l'ABF estime qu'il est important de ne pas se contraindre à ce stade, ces règles pourront être retirées du règlement de PLU.**
	Concernant les stationnements, des retours ont été formulés pour apporter des modifications au dessin. Elles n'apparaissent pas sur le plan intégré au rapport de présentation. Il convient soit d'avoir un plan plus schématique soit de préciser qu'il s'agit d'un plan qui est susceptible d'évoluer (son niveau de définition graphique pourrait en effet porter à confusion).	Le rapport de présentation précise en effet que ce plan constitue le schéma retenu ce qui est maladroit. **Le rapport de présentation pourra être corrigé sur ce point (plan moins précis ou simple précision sur le fait que la composition est susceptible d'évoluer).**

5. REVISION ALLEGEE N°1 – OBSERVATIONS DE LA COMMUNE CONCERNANT L'AVIS DE LA CDPENAF

Extrait / résumé de l'avis	Observations de la commune
Avis défavorable au regard de l'objectif de préservation des espaces naturels, agricoles et forestier, considérant : - Que le pétitionnaire prévoit de collaborer avec un exploitant agricole local via un commodat afin de maintenir les vignes sur quelques parcelles voisines ; - Que le recours à un commodat n'offre pas les garanties nécessaires à la pérennité de l'activité agricole sur ces dites parcelles ; - Qu'en l'absence de garantie de la part du pétitionnaire, l'augmentation significative de la fréquentation liée à l'activité hôtelière est susceptible d'engendrer des conflits d'usage autour de la Bastide et le long du chemin d'accès.	La commune prend note de l'avis défavorable. Elle s'interroge néanmoins sur les raisons de cet avis défavorable sur le fond et sur la forme. En effet, la CDPENAF devait donner son avis **sur le STECAL**. La commune n'a pas été informée d'une auto saisine sur un autre point que l'article L151-13 du code de l'urbanisme, relatif aux STECAL, et l'avis ne semble pas en faire mention. Si le dossier présente des éléments de compréhension sur l'activité agricole autour du STECAL créé, le STECAL ne concerne en réalité aucune terre agricole exploitée ni ne génère de consommation d'espaces, ce qui n'est d'ailleurs pas contesté par la commission. **Ce STECAL n'impacte donc aucun espace ENAF directement.** La CDPENAF se positionne ensuite sur le mode de gestion des terres agricoles existantes (et à reconquérir ?) autour de ce STECAL. Elle sort à partir de là du cadre de la saisine d'une part (la révision allégée ne porte pas sur une modification de ces espaces, et le STECAL ne concerne pas ces espaces), et d'autre part se positionne sur le mode de gestion des terres, chose qu'un PLU n'est absolument pas à même de réglementer, et qui ne peut donc pas être un argument valable dans le cadre d'un avis PLU. Enfin, la CDPENAF raccroche cet élément à l'augmentation de la fréquentation du site, et sur d'éventuels conflits d'usages. Sur ce point, la commune ne voit tout d'abord aucun lien entre le mode de gestion et d'éventuels conflits d'usages. Par ailleurs le dossier traite clairement de l'accessibilité du site, du dimensionnement de la voirie, des solutions alternatives proposées … Aucun élément ne vient mettre en avant d'éventuels risques de conflit d'usage ici, le porteur de projet étant en sus propriétaire de ces terres agricoles. La commission n'ayant apporté aucun

Extrait / résumé de l'avis	Observations de la commune
	élément factuel contredisant le rapport de présentation sur ce point, la commune ne saurait retenir cet argument. Enfin, la commune souhaite préciser que cet argument sur les flux n'a été évoqué que de manière très succincte en commission et qu'elle n'a pas été invitée à répondre aux membres présents sur ce point, alors qu'elle a pu être sollicitée sur de nombreux autres sujets qui n'apparaissent pas dans l'avis transmis. **Aucun argument ne vient donc démontrer que le STECAL impacterait même indirectement les espaces ENAF.** Enfin, et à l'inverse, la commune souhaite renvoyer justement vers le volet agricole du dossier et mettre en perspective les apports du projet en matière de dynamique agricole, de remise en culture, de valorisation des produits locaux. Ce mode de gestion qui ne coûte rien à l'agriculteur permet aussi l'accès à des terres à de jeunes paysans, dont les capacités d'investissement sont limitées. Elle note d'ailleurs l'avis favorable sans réserve de la chambre d'agriculture qui rappelle le lien fort entre le porteur de projet et l'activité viticole. **La commune ne peut donc que regretter cet avis qui lui semble contraire à l'intérêt de l'agriculture sur le territoire, et qui n'offre en sus aucune piste d'amélioration dans le cadre du PLU. Elle rappelle son attachement fort à une activité agricole dynamique sur la commune et dans le cadre de ce projet en particulier, comme le montre d'ailleurs le compte-rendu de la réunion d'examen conjoint où des propositions concrètes ont pu être formulées par le Département par exemple.**

6. DPMEC – OBSERVATIONS DE LA COMMUNE CONCERNANT LES AVIS ISSUS DE LA REUNION D'EXAMEN CONJOINT

PPA	Résumé de l'avis	Observations de la commune
Direction Départementale des Territoires (DDT) 84 - Luberon Mont du Vaucluse (LMV) Agglomération	La DDT 84 recommande d'ajouter une servitude instituée par la loi Le Meur afin d'imposer la création de résidences principales, ce qui permettrait d'apporter des garanties pour le projet et la commune. LMV rejoint la DDT sur les garanties apportées.	**Cette servitude pourra être ajoutée sur tout ou partie des zones 1AUh et 1AUh1, ce qui permettra en effet d'apporter plus de garanties pour la collectivité, en cohérence avec l'ambition portée à travers la déclaration de projet et donc l'intérêt général.**
Parc Naturel Régional (PNR) du Luberon	Le PNR sollicite la réalisation préférentielle d'un bouclage routier, plutôt que de terminer par une voie en impasse et une aire de retournement. Le PNR demande également s'il ne serait pas possible d'aller plus loin sur les cheminements doux, notamment afin de créer une liaison est-ouest *(cette demande est complétée dans l'avis écrit transmis suite à la réunion par le PNR – voir ci-après)*	*Voir réponse ci-après en lien avec l'avis écrit transmis*
Parc Naturel Régional (PNR) du Luberon - Luberon Mont du Vaucluse (LMV) Agglomération - Département du Vaucluse	Les trois PPA demandent de mieux affirmer la protection du boisement à l'est du secteur (au-delà de la notion de « tampon paysager » apparaissant dans l'OAP), dont l'importance pour les chiroptères apparaît dans l'évaluation environnementale ; et de mieux faire correspondre la légende de l'OAP au texte. De manière plus spécifique LMV demande de renforcer cette protection de manière règlementaire *(cette demande est également complétée dans l'avis écrit transmis suite à la réunion par le PNR – voir ci-après).* Le PNR et le département indiquent également que la protection du boisement a été réduite par rapport au PLU actuel.	La protection des espaces boisés figurait, dans le PLU actuel, uniquement dans les OAP, avec un élément graphique non traduit par une règle concrète. Les espaces boisés étaient peu décrits et les possibilités d'intervention n'étaient pas clairement qualifiées. Il n'est donc pas certain que la nouvelle OAP soit moins protectrice surtout avec le rapport de compatibilité propre à cet outil. Par ailleurs, dans le cadre de la DPMEC, cette protection a été renforcée, notamment par la mise en place d'un espace boisé classé dans le règlement, sur

PPA	Résumé de l'avis	Observations de la commune
		toute la partie nord du boisement et un reclassement en zone Nerc. La légende de la carte s'accompagne cette fois d'un texte qui permet de qualifier la règle. Au-delà du tampon paysager, l'OAP précise également comment doit être traité le cheminement interne à ce boisement, qui se trouve être le corridor de circulation des chiroptères. Le PLU actuel si tant est qu'il protège réellement le boisement, ne s'opposait absolument pas à un traitement beaucoup plus artificiel de ce cheminement. Le fait que les outils mis en place lors de la mise en compatibilité du PLU soient moins protecteurs que le PLU actuel ne peut donc pas être pleinement retenu, et la commune affirme à l'opposée qu'une large partie du boisement et certaines fonctionnalités sont nettement mieux préservées. Néanmoins, les craintes évoquées notamment par rapport au vocabulaire utilisé qui ne recouvre que la vocation paysagère et non la vocation environnementale de cet espace sont tout à fait légitimes. **Une modification de la légende pourra donc être réalisée afin d'affirmer davantage la prise en compte des enjeux environnementaux, avec un motif graphique différent pour le boisement est, et une règle directement associée et réaffirmant son rôle dans les mesures ERC concernant les chiroptères.**

PPA	Résumé de l'avis	Observations de la commune
		La commune réaffirme par contre sa volonté de maintenir cette protection uniquement dans l'OAP et non par une protection réglementaire, qui pourrait fragiliser le projet, le règlement ne permettant pas d'ajustement mineur sur ces concepts (rapport de conformité). Il n'est pas à exclure une fois le projet entériné, et les travaux réalisé, qu'une trame réglementaire d'EBC ou au titre de l'article L151-23 soit mise en place, par exemple dans le cadre de la révision générale.
Département du Vaucluse	Le département indique que la question de la protection des murs en pierre sèche apparaît également peu affirmée dans l'OAP, qui mentionne seulement une « recherche de protection », alors que l'évaluation environnementale semble plutôt présenter cette protection comme une mesure d'évitement ou de compensation. Il demande s'il serait possible de durcir la rédaction de l'OAP ou d'envisager la création de murets en compensation sur la zone	Les murets en pierre sèche existent déjà sur le site. L'objectif était de les maintenir, ainsi que de préserver une bande d'espaces verts à leur pied, afin qu'ils ne donnent pas directement sur une zone imperméabilisée. Toutefois, comme l'indique l'étude écologique et les éléments de projet, des passages de voirie devront traverser les murets en trois endroits, sur environ 20 mètres au total. Dans ce contexte, parler de maintien strict ne serait pas cohérent et risquerait de mettre en difficulté le projet ce qui ne peut être la conclusion d'une procédure de DP MEC. C'est la raison pour laquelle une rédaction plus souple a été retenue correspondant bien à la réalité de devoir traverser ce muret. **Il n'est donc pas envisagé de protéger de manière plus affirmée ces murets ce qui serait au final contraire au projet.**

PPA	Résumé de l'avis	Observations de la commune
		On notera, même si cela n'apporte aucune garantie réglementaire, qu'il n'est absolument pas dans l'intérêt du porteur de projet de démolir ces murs qui soutiennent par ailleurs les terres. En effet, cela nécessiterait ensuite des travaux de soutènement et donc des coûts supplémentaires. S'agissant de la création de nouveaux murets, le règlement permet l'utilisation de la pierre sèche pour les clôtures, ce qui permet donc de recréer de tel murets. **Ce principe pourra être élargi aux différents murs de soutènement et d'habillage, et l'OAP pourra être complétée pour solliciter l'utilisation de la pierre sèche a minima en habillage dans les espaces communs et stationnements …** **L'OAP pourra aussi inviter à reconstituer certains murets « tombés » dans les espaces libres et notamment dans le boisement est.** **Ces éléments pourraient alors être réintroduits en mesure de réduction dans le cadre de la démarche ERC.**
	Le département indique qu'un espace naturel sensible (ENS), correspondant à une zone humide, est situé à environ 150 à 200 mètres à vol d'oiseau au sud du secteur. Le terrain du projet fait partie du bassin versant d'alimentation de cette zone humide. Il rappelle que la commune a présenté les principes de gestion des eaux pluviales prévus à l'échelle du site, mais souhaite attirer l'attention de la commune et du promoteur sur la nécessité de privilégier une gestion des eaux pluviales par infiltration, afin de limiter l'impact sur la zone humide. Il précise que, si l'OAP prévoit des principes de gestion des eaux pluviales, les règles applicables à la zone 1AU restent assez générales. Il estime donc	En premier lieu, l'étude écologique n'a pas forcément mis en lien le secteur de projet avec la zone humide existante et l'ENS. **Cette absence de lien est confirmée est aucune modification n'est donc envisagée sur ce point.** Concernant la gestion des eaux pluviales et de leur lien avec cette zone, la commune souhaite rappeler que l'ENS et la zone humide sont aussi et avant tout un

PPA	Résumé de l'avis	Observations de la commune
	nécessaire de trouver une solution permettant de s'assurer que l'infiltration sera effectivement réalisée sur le secteur de projet.	équipement technique, à savoir un bassin d'orage, où sont dirigées les eaux d'une large partie des Poulivets. Elle précise que des études hydrauliques ont été menées, à la fois dans le cadre du premier projet aujourd'hui abandonné et plus récemment dans le cadre du projet actuel. Les surfaces de rétention présentées à l'époque sont les mêmes que celles prévues aujourd'hui, alors même que le nombre de logements a diminué entre le premier projet, qui prévoyait 77 logements, et le projet actuel, qui en prévoit 51. Ces éléments confirment que les bassins de rétention sont suffisants pour limiter les ruissellements et permettent même de renforcer les capacités d'infiltration de l'assiette du projet et de ses abords. Elle ajoute que l'usage du bassin de rétention doit rester exceptionnel et qu'il n'a pas vocation à être mobilisé de manière permanente ou régulière. **La commune constate néanmoins en effet que le PLU ne précise pas que ces logiques d'infiltration doivent être prioritairement retenues, évoquant uniquement les ouvrages de rétention (noues, bassins ...). Cela pourra être mieux affirmé.**
Chambre de commerce et d'industrie (CCI) 84	La CCI indique qu'il s'agit d'un projet situé quasiment en cœur de village, susceptible de nourrir les équipements et les commerces existants, tout en renforçant la dynamique villageoise. Elle émet donc un avis favorable.	La commune n'a aucun commentaire à ajouter.

PPA	Résumé de l'avis	Observations de la commune
Syndicat mixte du schéma de cohérence territoriale (SCoT) Cavaillon, Coustellet, Isle sur la Sorgue	Le SCoT indique émettre un avis favorable sur le projet, qui apparaît notamment justifié au regard de sa localisation. Il attire toutefois l'attention de la commune sur le fait qu'il s'agit probablement du dernier projet structurant de cette nature sur le territoire.	La commune est bien consciente des contraintes foncières à venir en lien avec notamment avec la logique de zéro artificialisation nette.
Parc Naturel Régional (PNR) du Luberon	Rappelle les observations formulées au cours de la réunion et indique être plutôt favorable au projet.	La commune n'a aucun commentaire à ajouter.
Luberon Mont du Vaucluse (LMV) Agglomération	L'Agglomération indique émettre un avis favorable, assorti de plusieurs observations formulées au cours de la réunion. Elle rejoint l'avis du PNR sur la protection du boisement situé à l'est, en suggérant de ne pas le protéger uniquement dans l'OAP, mais également par une traduction réglementaire.	La commune n'a aucun commentaire à ajouter *(voir réponses ci-dessus)*.
Direction Départementale des Territoires (DDT) 84	La DDT indique émettre un avis favorable, assorti d'une recommandation sur la question des résidences principales et d'un point de vigilance concernant l'application de la loi ZAN.	La commune rappelle sa vigilance par rapport au ZAN qui apparait bien dans la délibération prescrivant la révision générale de son PLU.
Département du Vaucluse	Le département indique émettre un avis favorable, en soulignant notamment la pertinence du projet au regard des formes urbaines proposées, de la diversité des fonctions urbaines dans le projet, et de la création de logements locatifs sociaux. Il rappelle toutefois les réserves et points de vigilance évoqués au cours de la réunion.	La commune n'a aucun commentaire à ajouter *(voir réponses ci-dessus)*.

PPA	Résumé de l'avis	Observations de la commune
Chambre de commerce et d'industrie (CMA) 84 *Courrier transmis en amont de la réunion et lu lors de celle-ci*	Il est indiqué, dans l'avis transmis par courriel par la CMA, que celle-ci émet un avis favorable. Elle attire toutefois l'attention sur le fait que le commerce prévu en rez-de-chaussée pourrait créer une concurrence avec les commerces de proximité existants. Elle recommande donc de veiller à ce que ce commerce participe à la diversité commerciale, sans fragiliser l'offre commerciale existante.	La commune rappelle que la DP MEC permet la réalisation soit de commerces, soit d'une activité de services, pourquoi pas de type médical / paramédical, voire un équipement d'intérêt collectif ce qui peut permettre de renforcer les services de proximité. Il est rappelé qu'un PLU ne peut pas tronçonner les sous-destinations à sa guise ce qui limite donc le fléchage des activités. Sur le fond, la commune partage les enjeux mentionnés et restera attentive à l'usage de ce local.

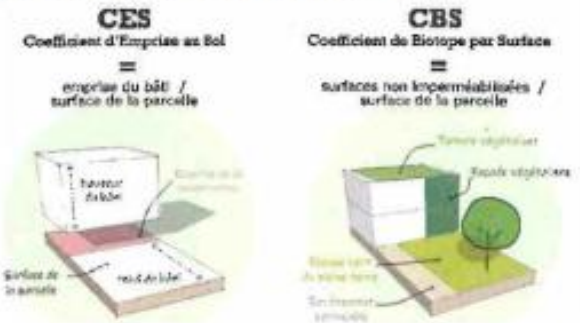
7. DPMEC – OBSERVATIONS DE LA COMMUNE CONCERNANT LES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES TRANSMIS EN DEHORS DE LA REUNION D'EXAMEN CONJOINT

PPA	Extrait / résumé de l'avis	Observations de la commune
Chambre d'agriculture du Vaucluse *21/05/2026*	Absence de remarque particulière.	La commune n'a aucun commentaire à ajouter.
Parc Naturel Régional (PNR) du Luberon *21/07/2026*	Le projet présenté sur l'OAP propose une voie qui permettra de desservir l'ensemble des habitations et éventuels commerces et services ainsi que des stationnements privatifs. Le schéma de l'OAP ne propose pas un principe de bouclage mais un principe d'aire de retournement à créer à la terminaison de cette voirie. Le projet propose également des principes de liaisons douces. Il est rappelé que la desserte routière et/ou piétonne est un enjeu majeur dans l'intégration des nouveaux quartiers dans les tissus urbains existants. La parcelle proposée à l'urbanisation est une parcelle en dent creuse construite, à proximité du centre village, entre deux espaces déjà urbanisés. L'enjeu de connexion est important. Aussi, au regard des caractéristiques de la parcelle, il pourrait être proposé de créer plusieurs accès routiers soit dans la continuité de la voirie du Petit bois à l'Ouest soit en lien avec la rue de l'Eglise à l'Est. Cette proposition participerait à une bonne articulation de ce nouveau projet dans les espaces urbains déjà existants. Lors de la réunion, il a été expliqué que des hypothèses de bouclage n'ont finalement pas été retenues dans le projet d'OAP. Au regard de notre expertise dans l'accompagnement de projet urbain, il pourrait être proposé	Comme cela a été expliqué en réunion d'examen conjoint (voir CR), la commune rappelle que trois scénarios distincts ont été étudiés avec le porteur de projet concernant l'accessibilité routière. L'un d'eux visait un bouclage vers le chemin du Petit Bois, mais il générait un point de rencontre dangereux avec la route et se situait, en outre, sur un chemin privé. Un autre scénario consistait à créer un bouclage depuis et vers la rue de l'Église, mais il soulevait des difficultés de dimensionnement, en raison de la faible largeur disponible entre les constructions existantes, ainsi que des impacts sur des boisements à forts enjeux, notamment écologiques (impact direct pour passer la voie, travaux, flux et nuisances sonores, éventuels éclairages ...). Par ailleurs, ces scénarios de bouclage généraient plus d'artificialisation des sols que le scénario retenu en impasse.

PPA	Extrait / résumé de l'avis	Observations de la commune
	d'étudier ensemble ces alternatives afin de tendre vers un aménagement le plus qualitatif possible en prenant en compte l'ensemble des contraintes du site	Le 3ème scénario a donc été retenu sachant que la densité d'habitants la plus importante sera située à l'entrée de la zone de projet et que peu d'habitants auront vocation à utiliser l'aire de retournement. Même si le PNR ne précise pas in fine pourquoi le bouclage serait plus pertinent dans le cadre spécifique de ce projet, un tel scénario n'apparait pas comme plus vertueux sur le plan environnemental (impact sur le boisement et artificialisation), et ne pose pas de problématique fonctionnel au regard du schéma d'aménagement retenu et notamment de la densité progressive des logements. On notera d'ailleurs que l'impact sur les boisements est contraire à la demande de protection forte formulée par ailleurs par le PNR. **Aucune modification n'est donc envisagée en ce sens, et la commune estime que toutes les études nécessaires ont bien été menées.** Concernant les cheminements piétons (voir également avis transmis en réunion d'examen conjoint), la commune rappelle que ceux-ci sont multiples, qu'ils soient orientés ouest-est ou nord-sud. Si l'OAP ne fait pas apparaître l'ensemble de ces cheminements pour des raisons de lisibilité et d'instruction, la partie écrite prévoit bien de maintenir, de conforter ou de créer des liaisons douces permettant la déambulation au sein du secteur de projet et depuis celui-ci.

PPA	Extrait / résumé de l'avis	Observations de la commune
		Aucune modification n'est donc envisagée en ce sens, les outils proposés prenant déjà en compte les enjeux de déplacements doux et notamment piétons.
	Pour une plus grande articulation entre ce nouveau quartier et les quartiers avoisinants, il s'agira de rechercher une cohérence avec les tissus urbains déjà existants en proposant, par exemple, des règles cohérentes avec les caractéristiques du bâti voisin (alignement voirie, hauteur, gabarit des bâtiments, etc.) et le traitement des espaces publics qui devra être dans la continuité de ce qui existe au centre du village.	La commune s'interroge sur cet avis porté dans le courrier additionnel, et qui est contradictoire avec ce qui a été dit en réunion d'examen conjoint, traduit ainsi dans le compte rendu de la réunion validé par le PNR *« Le PNR se réjouit de l'articulation du projet avec les formes urbaines du village, ce qui va dans le sens des orientations portées par le Parc. »* Le règlement écrit vise déjà à prendre en compte la cohérence du projet avec le tissu urbain, tout en permettant une densification au vu des enjeux de limitation de la consommation d'espaces. L'OAP fait très clairement ressortir les différentes formes urbaines qui permettent d'assurer une transition entre le centre village dense et les quartiers de maisons individuelles. Le traitement des espaces publics est aussi mis en avant, avec en premier lieu la création d'une placette qui doit justement faire la jonction avec l'espace public le plus proche (le parking), puis inviter à déambuler vers le centre des Poulivets, à quelques minutes à pied. Ces éléments sont détaillés dans le rapport de présentation. **Aucune modification n'est donc envisagée sur ce point.**
	Il est rappelé que la commune d'Oppède est intégrée dans le périmètre du SAGE Calavon-Coulon, classé comme bassin hydrographique déficitaire et sensible au	L'articulation entre les projets et les SAGE est prévu par la loi dans un cadre précis qui dépasse le PLU.

PPA	Extrait / résumé de l'avis	Observations de la commune
	phénomène de ruissellement. A ce titre, le projet devra être compatible avec les mesures de ce dernier. Le projet d'OAP présente de nombreuses mesures concernant les enjeux d'infiltration de l'eau à la parcelle via la création de noues paysagères et favorables à la biodiversité (sans bordure), l'utilisation de matériaux drainants et la possibilité de mobiliser des toitures végétalisées, etc. Néanmoins, certaines règles du PLU pourraient être renforcées en cohérence avec cette OAP notamment en proposant des règles sur la taille des piscines, la récupération de l'eau de pluie dans les nouvelles constructions pour l'arrosage, mais aussi, pour les réseaux dédiés aux sanitaires, etc.	Le PLU est lui-même compatible avec le SAGE. La commune renvoie vers la réponse faite au Département concernant la gestion hydraulique, et donc la prise en compte des phénomènes de ruissellement. Le PNR rappelle à raisons les mesures mises en place dans l'OAP. Pour le reste, la commune aimerait revenir à un certain équilibre entre la nécessaire prise en compte des enjeux environnementaux et des éléments concrets comme l'équilibre financier des projets, ou tout simplement leur attractivité (cela vaudra également pour les points suivants) ; et rappel les évolutions récentes en faveur du logement au niveau national devant le manque évident de logements permanents. Pour accueillir des populations permanentes, dans un contexte d'augmentation des coûts de construction (RE2020, coût des matériaux ...), d'augmentation des taux d'intérêt, dans un territoire déjà sous pression (secondaire ...), il faut que les gens soient en capacité d'acheter, de louer ou de faire construire. Le promoteur doit aussi pouvoir s'y retrouver, avec des contraintes diverses (30 % de LLS par exemple, servitude de résidence principale qu'il est proposé d'ajouter), des études à financer ... Ce qui est demandé ici, cumulé aux avis qui suivent (matériaux biosourcés ...) finit par diminuer l'attractivité par l'accumulation de contrainte et de coûts supplémentaires.

PPA	Extrait / résumé de l'avis	Observations de la commune
		Ainsi, la commune pourra proposer de limiter la taille des piscines de manière raisonnable et sur la base de tailles standards (32 m² de bassin par exemple). Pour le reste, elle souhaite laisser à chacun la capacité de stocker ou non ses eaux pluviales, ce qui n'est d'ailleurs pas sans poser des questions esthétiques sur la présence de cuves plastiques.
	Il est souhaitable de quantifier la capacité des ouvrages d'infiltration et d'indiquer la surverse potentielle connectée au système de bassin d'orage de la commune, afin de s'assurer de la capacité des réseaux et des ouvrages.	La commune pense au contraire qu'il n'est absolument pas souhaitable que le PLU aille aussi loin dans la qualification de ces ouvrages, le projet définitif n'étant pas connu. Les études hydrauliques permettront de qualifier ces éléments. **Aucune modification n'est donc envisagée.**
	Un coefficient de biotope pourrait notamment être intégré dans le règlement pour garantir les exigences environnementales du projet. 	La notion de coefficient de biotope ne figure pas à proprement parler dans le code de l'urbanisme. Divers articles renvoient vers ce type de possibilité réglementaire (L151-22 du CU, R151-43 et R151-49 ...). On y retrouve la notion de « coefficient de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables » notamment. Quand la commune fixe dans ce règlement, ce qui était bien noté par ailleurs par le PNR lors de la réunion d'examen conjoint, un coefficient d'espaces verts, celui-ci n'est rien d'autre qu'un coefficient rentrant dans cette définition. Le CBS permet de prendre en compte des éléments plus complexes, mais ce

PPA	Extrait / résumé de l'avis	Observations de la commune
		coefficient d'espaces verts semble ici largement suffisant. Par ailleurs, on notera que le PNR met en parallèle le CES et ce CBS qui sont des outils qui n'ont pas la même vocation. La commune peut aussi fixer les proportions d'espaces libres etc. Enfin le CBS tel que décrit dans le texte du schéma est plutôt erroné. Le rapport entre une surface non imperméabilisée et la surface de la parcelle correspond à un coefficient … de surface non imperméabilisée tel que prévu par le code. Là encore, le CBS est plus complexe (et proche du dessin du schéma). Cela reste par ailleurs un concept très urbain, où l'on cherche à créer de la nature en ville par des éléments végétaux spécifiques. Il y a donc une forme de confusion ou de mélange des genres ici, et la commune intègre donc déjà un concept de « de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables » à travers son coefficient d'espaces verts. **Aucune modification n'est donc envisagée.**
	Le règlement du PLU pourrait préciser l'orientation du/des bâtiment(s) sur le site et proposer des règles qui garantissent sa conception bioclimatique. Il s'agira également de favoriser l'utilisation de matériaux biosourcés, respectueux de l'environnement.	La commune rappelle que le règlement du PLU a justement été ajusté en supprimant des règles d'implantations particulièrement basiques et inadaptée à l'évolution du climat, afin de laisser plus de latitude justement à une bonne prise en compte des apports passifs, du confort d'été … ceci est expliqué dans le rapport de présentation.

PPA	Extrait / résumé de l'avis	Observations de la commune
		Au demeurant, l'orientation des constructions n'est pas le seul facteur à rentrer en ligne de compte et l'approche bioclimatique est bien plus large (la place du végétal dans le projet est une première réponse). Les élus partagent le fait que le projet devra encore être précisé sur ces aspects, et justement le PLU ne doit pas être un frein à un travail approfondi à ce sujet alors que les orientations favorables dépendent d'ores et déjà de nombreux facteurs (d'autant plus complexes dans du bâtiment mitoyen ou superposé). Pour accompagner cette démarche et aller dans le sens du PNR, sans obérer les possibilités (le PLU ne semble pas à même de faire ce travail), **l'OAP pourra être complétée pour demander clairement une approche bioclimatique sur l'ensemble du projet.** **Pour le reste, la commune renvoie vers sa réponse précédente concernant l'accumulation de contraintes, insistant ici sur la RE2020 qui pose déjà des règles sur ces sujets de matériaux biosourcés par exemple.**
	L'étude environnementale rappelle l'enjeu de l'axe Nord/Sud reliant le secteur Nord et le sud du village. L'OAP propose de protéger ce secteur arboré par un tampon paysager. Pour les mêmes raisons, les murs en pierre sèche présents sur la parcelle font l'objet d'une protection dans l'OAP. Pour sécuriser la protection de ces éléments, il est demandé de les inscrire dans le zonage au titre, par exemple, de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme.	*Voir réponse à ce sujet dans la partie relative à la réunion d'examen conjoint.*

8. DPMEC – OBSERVATIONS DE LA COMMUNE CONCERNANT L'AVIS DE LA MISSION REGIONALE D'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE (MRAE) PACA

Avis en date du 24 juin 2026

Extrait / résumé de l'avis	Observations de la commune
<u>Soumission à évaluation environnementale</u> Une évaluation environnementale unique, objet d'une seule saisine de la MRAe au titre de l'article L122-27 du Code de l'environnement aurait été plus adaptée pour fournir une analyse approfondie des enjeux environnementaux liés aux aménagements et activités projetés.	Il n'y a aucune obligation légale à ce sujet et le projet avance à un rythme différent du PLU qui ne permettait pas d'envisager cette saisine.
<u>Besoins fonciers et gestion économe de l'espace</u> La MRAe s'interroge sur la nécessité de l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur de projet, au regard d'une dynamique démographique communale à la baisse depuis 2016 et du potentiel encore mobilisable en zones U et 1AU, qui représentent un potentiel de 43 logements. La MRAe constate l'absence d'analyse chiffrée des enjeux économiques, démographiques et sociaux des bassins de vie de Cavaillon et d'Apt, laquelle aurait permis d'expliciter et d'étayer davantage la stratégie d'urbanisation de la commune. Le MRAe constate que la collectivité ne prévoit pas de se saisir du dispositif de « servitude de résidence principale ».	Sur ce point, la commune renvoie tout simplement à l'ensemble du dossier et notamment à la partie concernant la déclaration de projet. La MRAe relève les bonnes données mais inverse sans raison la problématique puisque c'est bien la baisse démographique forte qui invite la commune à agir. La MRAe semble ici condamner toute commune connaissant une baisse de sa population à ne jamais inverser la tendance. Par ailleurs cette DP MEC est une évolution du PLU actuellement opposable et non un nouveau PLU (révision générale). Ce PLU prévoyait que la zone 2AU soit urbanisée. Juridiquement, cette zone ne s'oppose pas du tout aux 43 autres logements prévus (même s'il y a peu de doute sur le fait qu'ils resteront très majoritairement bloqués d'ici la révision générale). La MRAe semble ici considérer la zone 2AU comme une réserve foncière alors qu'il est clairement expliqué dans le dossier que celle-ci était à

Extrait / résumé de l'avis	Observations de la commune
La MRAe recommande de justifier plus clairement l'ouverture à l'urbanisation du secteur de projet, notamment au regard du potentiel mobilisable dans d'autres secteurs de la commune.	l'inverse l'un des poumons du projet de territoire. Une zone 2AU n'a d'ailleurs aucune vocation juridiquement à être mise en place comme une hypothétique réserve. Elle participe du projet de territoire qui doit être justifié. En l'occurrence le PLU actuel l'avait bien projetée dans son projet, et en sus ne prévoyait d'une rétention très faible (et visiblement largement sous-estimée) sur le territoire. Concernant les analyses au niveau supra, la commune rappelle que le territoire est couvert par un SCoT et un PLH, ces documents ayant un rôle de planification. Le projet de DP MEC est compatible avec ces documents (ce qui est une obligation légale). Il n'y a donc pas à réanalyser l'ensemble de la stratégie à ces échelles. **La commune a donc du mal à comprendre ces remarques, et estime qu'aucune justification supplémentaire n'est nécessaire.** **Enfin comme cela a été expliqué plus avant (réponse aux avis de la DDT et de LMV en réunion d'examen conjoint), une servitude loi Le Meur pourra être instituée.**
<u>Habitats naturels, faune et flore : analyse des zones touchées</u> La MRAe relève en effet que le calendrier écologique est incomplet en l'absence de prospections en début de printemps, en automne et en hiver ; à ce titre, leur exhaustivité s'avère incertaine.	Cette observation appelle une clarification méthodologique importante. Le diagnostic écologique mobilisé dans le dossier ne repose pas sur la seule campagne complémentaire de 2025, mais sur l'ensemble des données acquises depuis 2019. Les prospections floristiques et habitats ont ainsi été réalisées les 22 mars 2019, 29 mai 2019, 17 septembre 2019, 12 mars 2020 et 17 juin 2025 ; les prospections herpétologiques et batrachologiques dès le 5 mars 2019. Sur l'ensemble de ce cycle cumulé, le site a donc été prospecté de mars à septembre, couvrant de fait les phases phénologiques précoces évoquées par la MRAe. La campagne 2025 n'avait pas vocation à reproduire cette couverture complète, mais à vérifier la persistance des enjeux identifiés en 2019-2020 sur un site jugé peu évolutif sur cette période, conformément à la durée

Extrait / résumé de l'avis	Observations de la commune
	de validité communément admise de 5 ans pour ce type d'inventaire. Sur le fond, et pour chacun des groupes biologiques concernés, un passage supplémentaire en dehors de la fenêtre avril-juillet n'aurait pas modifié les résultats du diagnostic, pour les raisons suivantes : - Pour la flore : Les taxons précoces à enjeu identifiés sur le site - Gagée des champs (Gagea villosa) et Véronique à feuilles trilobées (Veronica triloba) - ont précisément été détectés lors des passages de mars 2019 et mars 2020, cette seconde campagne ayant même été spécifiquement engagée pour confirmer leur présence après un hiver 2019 anormalement sec. Ces stations sont donc déjà connues, cartographiées et intégrées à l'évaluation des impacts et aux mesures ERC (mesures E1, R1, R3 du dossier). - Pour les amphibiens : L'enjeu déterminant pour ce groupe n'est pas la date de passage mais l'absence d'habitat de reproduction favorable sur le site. Le seul point d'eau de l'aire d'étude est un bassin bétonné aux parois verticales abruptes, impropre à la ponte de la quasi-totalité des espèces d'amphibiens - constat qui vaut y compris pour la Rainette méridionale, seule espèce contactée, qui grimpe ce type de paroi sans pour autant s'y reproduire. Qu'un passage complémentaire soit réalisé en mars ou en juin, l'absence de support physique à la reproduction ne varie pas : aucune espèce supplémentaire n'aurait pu être mise en évidence en phase de reproduction précoce. - Pour les Reptiles : La phénologie de ce groupe est au contraire défavorable aux passages trop précoces : en sortie d'hibernation, les reptiles présentent une activité erratique et une thermorégulation limitée qui réduisent fortement leur détectabilité. La période avril-juin retenue correspond à l'optimum de détectabilité de ce cortège (individus actifs, en phase de reproduction,

Extrait / résumé de l'avis	Observations de la commune
	mues fraîches identifiables). Un passage en février ou début mars aurait statistiquement diminué, et non augmenté, les probabilités de contact avec les espèces présentes. - Pour les oiseaux : Les espèces à enjeu identifiées sur le site — Petit-duc scops, Rossignol philomèle, Serin cini, Verdier d'Europe, Tourterelle des bois — sont toutes des nicheurs estivants dont la détection repose principalement sur le chant, qui s'exprime de la mi-avril à juillet, soit précisément la fenêtre couverte par les prospections. Un passage hivernal n'aurait ciblé aucune espèce à enjeu supplémentaire, le site ne présentant pas de potentialité identifiée d'hivernage ou de halte migratoire notable au regard du contexte agricole environnant. - Pour les chiroptères : L'activité de chasse et de transit des espèces patrimoniales contactées (Minioptère de Schreibers, Petit et Grand Rhinolophe, Murin cryptique) est maximale en période estivale, qui correspond à la fois à la période de reproduction et au pic d'activité alimentaire, ce qui justifie le choix du suivi acoustique en juillet. Le site ne présente par ailleurs aucun gîte de reproduction ou d'hibernation avéré - seul le puits non rebouché du secteur nord constitue une potentialité de gîte de transit, intégralement préservé par la mesure d'évitement E2 - ce qui rend peu pertinente la recherche d'enjeux d'hibernation sur l'aire d'étude elle-même. Au regard de ces éléments, le calendrier de prospection retenu, bien que ne couvrant pas l'intégralité des saisons sur la seule année 2025, permet de considérer le diagnostic écologique du dossier comme robuste et exhaustif au regard des enjeux réels du site. **L'étude 2025 annexée au rapport de présentation et qui doit donc être prise en compte comme l'ensemble du dossier précise bien l'articulation avec l'étude de 2019-2020. Le corps du rapport de présentation ou cette**

Extrait / résumé de l'avis	Observations de la commune
	étude annexée pourront être éventuellement complétés avec tout ou partie de ces éléments pour améliorer la compréhension. Par ailleurs, rappelons que dans le cadre d'une évaluation environnementale de PLU, puisque l'avis porte bien sur une évaluation environnementale de PLU et non sur l'étude en elle-même, il est prévu une proportionnalité de l'analyse par rapport aux enjeux. Le 4 saisons n'est pas requis par principe. **Le travail fourni semble ici totalement proportionnel aux enjeux relevés et aucune campagne supplémentaire n'est donc envisagée.**
<u>Habitats naturels, faune et flore : analyse des zones touchées</u> Aucune zone humide n'a été identifiée sur le secteur de projet. Néanmoins cette conclusion repose sur le seul critère « habitats – végétation », la collectivité n'ayant pas réalisé de sondage pédologique « considérant le caractère drainant et thermophile des sols en place ».	L'absence de sondage pédologique complémentaire repose sur un fondement réglementaire explicite. La loi n°2019-773 du 24 juillet 2019 (article 23), codifiée à l'article L. 211-1 du Code de l'environnement, a rétabli le caractère alternatif - et non cumulatif - des critères pédologique et floristique/habitats pour la caractérisation d'une zone humide. Dès lors que l'expertise de la flore et des habitats naturels conclut à l'absence de zone humide, cette conclusion n'a pas à être corroborée par un sondage pédologique complémentaire. Sur le site du Haut des Poulivets, aucun des habitats naturels et semi-naturels recensés (chênaie blanche, friches thermophiles, vignobles enfrichés, pelouses à annuelles subnitrophiles sur sol sableux, etc.) ne figure parmi les habitats caractéristiques de zones humides au sens de la table B de l'annexe II de l'arrêté du 24 juin 2008 modifié, et aucun cortège végétal hygrophile n'atteint le seuil de 50 % de recouvrement requis par la table A de ce même arrêté. Cette conclusion est en outre cohérente avec le contexte géomorphologique du site : sols sableux à tendance drainante de l'Helvétien inférieur, position topographique de plateau, absence de tout exutoire hydraulique ou dépression au sein de l'aire d'étude. Le caractère drainant et thermophile des sols en place, loin d'être une justification de

Extrait / résumé de l'avis	Observations de la commune
	convenance, constitue un indice concordant avec l'analyse floristique et confirme le faible potentiel de présence d'une zone humide sur le secteur. La méthode appliquée est conforme au cadre réglementaire en vigueur et que ses conclusions ne nécessitent pas de complément par sondage pédologique. **Ce point méthodologique, figurant dans l'étude de 2019-2020 pourra être ajouté au rapport de présentation ou à son annexe.**
<u>Habitats naturels, faune et flore : analyse des zones touchées</u> Les mesures ER prévues permettent d'obtenir des niveaux d'impacts résiduels qualifiés de « négligeables » à « nuls » sur les habitats naturels, la flore et la faune. Pourtant, selon le tableau synthétique des impacts résiduels du projet sur la biodiversité « malgré les mesures mises en place, le Petit et le Grand rhinolophe sont très probablement amenés à déserter le site à moyen terme, en raison de l'anthropisation progressive des milieux. Cette évolution, quasi certaine, résulte de la sensibilité de ces espèces [...] ». S'agissant d'espèces classées prioritaires dans le PNA en faveur des chiroptères, la MRAe considère que leur niveau d'impact résiduel mérite d'être rehaussé et que la séquence éviter-réduire-compenser gagnerait à être complétée. La MRAe recommande de rehausser le niveau d'impact résiduel sur les deux espèces de chiroptères classées prioritaires et de renforcer proportionnellement la séquence éviter-réduire-compenser.	Concernant l'affirmation selon laquelle « malgré les mesures mises en place, le Petit et le Grand Rhinolophe sont très probablement amenés à déserter le site à moyen terme, en raison de l'anthropisation progressive des milieux », il convient d'apporter les précisions suivantes. Cette phrase prend notamment en compte les effets cumulés et induits des différents projets de développement de la commune, ce qui justifie l'utilisation de la notion de « moyen terme ». Elle ne signifie pas que le projet objet de la présente étude entraînera, à lui seul, la disparition de ces deux espèces du secteur. Le Petit Rhinolophe et le Grand Rhinolophe sont en effet susceptibles de se maintenir au sein des corridors écologiques et des boisements conservés à l'est et au nord du site, sous réserve du maintien de conditions favorables à leurs déplacements et à leur utilisation du territoire, ce que le projet et la mise en compatibilité du PLU prennent en compte d'ores et déjà. **Néanmoins, afin d'apporter encore plus de garanties sur le maintien de ces espèces, il est proposé d'ajouter une mesure de suivi spécifique concernant les chiroptères, ainsi que de mieux qualifier dans l'OAP le corridor Est pour ses fonctions écologiques, comme cela a pu être proposé dans les réponses précédentes.**

Extrait / résumé de l'avis	Observations de la commune
<u>Préservation des ressources en eau</u> En l'état, la MRAe constate que le dossier ne démontre pas clairement l'adéquation entre la disponibilité de la ressource en eau et les besoins futurs de la commune en période de pointe, à court, moyen et long terme. Les travaux et aménagements évoqués par le SDAEP ne sont pas présentés et leur délai de mise en œuvre n'est pas précisé. La MRAe recommande de justifier plus clairement l'adéquation entre les capacités actuelles du système d'alimentation en eau potable et les besoins futurs de la commune lors des périodes de pointe à court, moyen et long terme.	Comme le précise le dossier, le SDAEP est en cours de réalisation et les éléments utilisés étaient essentiellement issus de l'état des lieux de ce document. La MRAe en a retenu les conclusions les plus alarmistes, et n'a visiblement pas souhaité intégrer les éléments de pondération introduits, notamment les simulations réalisées sur des taux de croissances supérieurs au SRADDET et qui n'ont donc a priori pas vocation à être applicables. La commune précise que les questions posées par la MRAe avaient bien été anticipées et posées au gestionnaire du réseau qui avait conclu à une absence de problématique à court, moyen et long terme. **De nouveaux échanges pourront avoir lieu notamment sur la base de l'avancée du SDAEP depuis sa transmission aux PPA, et le document pourra être complété en conséquence.**
<u>Préservation des milieux récepteurs (assainissement des eaux usées)</u> La MRAe constate que l'extrait du zonage d'assainissement figurant dans le rapport de présentation ne couvre pas la totalité du périmètre de l'OAP, il convient donc de l'ajuster. La MRAe invite la commune à intégrer à la MEC-DP le nouveau plan de zonage d'assainissement communal incluant la totalité du périmètre de l'OAP.	Cela ne concerne pas directement le PLU, bien qu'il doive annexer ces documents. Par ailleurs le zonage d'assainissement collectif prévoit l'assainissement collectif sur une partie de la zone qui permet de desservir l'ensemble, et il n'y a pas de problématique particulière, sachant qu'il n'est jamais interdit de réaliser un assainissement collectif en zone d'assainissement non collectif. La commune pourra néanmoins solliciter une mise à jour du document (elle n'en a pas la compétence), et le PLU être mis à jour à termes pour intégrer ce document (procédure simple, pas arrêté du Maire).

Annexe 5 : Avis CMAR PACA sur la DPMEC (Favorable, courrier reçu par la commune le 25/06/2026, non communiqué dans le dossier d'enquête)

Chambre de Métiers et de l'Artisanat PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR

COURRIER ARRIVÉ Le
25 JUIN 2026
OPPEDE 84580

2561740518S00001 00840

N/Réf. : VC/CBP/CL/SE/
Affaire suivie par : Stéphanie Estube
Mail : s.estube@cmar-paca.fr
Tél : 04.90.80.65.59

MAIRIE
MONSIEUR JEAN-PIERRE GERAULT
75 PLACE FELIX AUTARD
84580 OPPEDE

Avignon, le 17 juin 2026

Objet : Avis CMAR PACA sur la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de la commune d'Oppède

Monsieur le Maire,

Vous avez transmis à nos services votre déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme par courrier le 1er avril 2026 et nous vous en remercions. Ne pouvant être présent à la réunion d'examen conjoint, nous vous formulons notre avis par écrit.

Comme vous le savez, par sa capacité d'innovation et son savoir-faire, l'artisanat apporte des produits et des services essentiels au bon fonctionnement de l'ensemble du tissu économique. Par sa diversité, sa dimension et ses valeurs, ce secteur est un facteur d'attractivité incontournable pour le territoire.

Pour votre parfaite information, le secteur de l'artisanat compte sur votre commune 99 entreprises totalisant 136 actifs au 1er janvier 2025. Mais encore, 39% des entreprises de l'économie marchande sont artisanales dont 47% d'entre elles sont des entreprises de proximité. De ce fait l'artisanat constitue une force vive de votre village.

Après étude des documents fournis, la densification de l'habitat dans la zone du Haut des Poulivets, à proximité des commerces, profitera indéniablement à l'activité économique du centre de votre village.

Par contre, nous souhaitons attirer votre attention sur le fait que la création d'un petit commerce en rez-de-chaussée du bâtiment collectif risque d'amener une concurrence avec les autres commerces de proximité déjà fragilisés. Nous vous invitons à vous assurer que ce nouveau commerce ou activité de service contribue plutôt à la diversité commerciale ou d'offre de service afin de constituer un levier d'attractivité supplémentaire.

2561740518S00001201O1

Considérant l'ensemble de ces éléments, la Chambre de Métiers et de l'Artisanat émet **un avis favorable** pour votre projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme, en espérant la bonne prise en compte de nos remarques.

Notre agent chargée d'urbanisme, madame Stéphanie ESTUBE, reste à votre disposition pour le suivi de ce dossier et pour toutes précisions et compléments d'informations au 04 90 80 65 59 - s.estube@cmar-paca.fr

Nous vous prions d'agréer, monsieur le Maire, l'expression de nos meilleures salutations.

Valérie Coissieux
Présidente de la Chambre de niveau départemental de Vaucluse
Chambre de métiers et de l'artisanat de Provence-Alpes-Côte d'Azur

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté - Égalité - Fraternité

CHAMBRE DE MÉTIERS ET DE L'ARTISANAT DE RÉGION PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR
Agence d'Avignon - Hôtel de l'Espine - 35, rue Joseph Vernet - BP 40208 - 84009 Avignon Cedex 1 - 04 90 80 65 65 - contact84@cmar-paca.fr
www.cmar-paca.fr
Décret n° 2004-1164 du 2 novembre 2004