



## **PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)**

### **Révision allégée n°1**

Réponses envisagées aux avis issus de la réunion d'examen conjoint, transmis en parallèle de cette réunion, et de la CDPENAF



Credit photographique : SAS  
Fontenille



# SOMMAIRE

|                                                                                                |          |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>Sommaire.....</b>                                                                           | <b>2</b> |
| 1. Avis issus de la réunion d'examen conjoint .....                                            | 4        |
| 2. Avis des personnes publiques associées transmis en dehors de la réunion d'examen conjoint . | 7        |
| 3. Avis de la CDPENAF.....                                                                     | 9        |

La présente note de réponse est un **document d'information**, que la commune souhaite présenter en addition aux documents réglementairement exigibles.

À ce stade, préalablement à l'enquête publique, il s'agit simplement de soumettre au débat public un certain nombre de pistes, réflexions, réponses ou ajustements susceptibles de prendre en considération les observations exprimées par les personnes publiques associées (PPA) ou les autorités spécifiques dans le cadre de leur avis.

La présente note constitue donc un **simple document d'information supplémentaire, soumis au public dans le cadre de l'enquête publique**, afin de nourrir le débat public, et d'exprimer l'attachement de la commune à la fois à la meilleure information et participation du public, et à la prise en considération des observations et remarques exprimées de la manière la plus transparente possible. Elle ne constitue en aucun cas une modification du projet de PLU avant l'enquête publique.

Nous précisons que cette note ne peut pas être considérée comme une décision finale de la commune concernant la réponse à apporter à ces avis, puisqu'antérieure à l'enquête publique, et donc ne pouvant prendre en compte les éléments qui y seront portés (avis du public, rapport du commissaire enquêteur...). Il ne peut pas être question pour la commune d'arbitrer des modifications avant le débat public que constitue l'enquête publique.

Les **éventuelles modifications à apporter au dossier seront déterminées et décidées par la commune exclusivement après l'enquête publique**, et au regard des résultats globaux de l'enquête publique (avis précédemment cités, observations du public, rapport du commissaire enquêteur). La présente note ne détermine ni ne limite pas le champ des modifications susceptibles d'être apportées au projet après l'enquête publique, conformément aux règles de procédure applicables.

Les observations du responsable du projet seront ensuite transmises suite au procès-verbal de synthèse du commissaire enquêteur, puis une note concernant les éléments modifiés suite à l'enquête sera annexée à la délibération approuvant le projet.

Enfin, il est à noter que la réunion d'examen conjoint est l'objet d'un compte-rendu qui retrace les échanges qui ont pu avoir lieu lors de cette réunion (voir dossier d'enquête publique). Certains éléments n'ont pas été considérés comme des avis en tant que tel, notamment lorsque les réponses apportées par la commune lors de cette réunion ont pu éclairer les personnes publiques associées, et ne semblait plus constituer une problématique ou ne concernaient pas directement la procédure (au sens d'outils réellement mobilisables dans un PLU).

**Le commissaire enquêteur pourra tout à fait questionner la commune sur certains de ces échanges s'il l'estime nécessaire.**

Note de lecture :

*Pour chaque avis, les remarques ont été extraites et reportées dans un tableau. Pour chacune des remarques, une réponse a été apportée par la municipalité (réponses envisagées avant l'enquête publique) dans la dernière colonne du tableau.*



## 1. AVIS ISSUS DE LA REUNION D'EXAMEN CONJOINT

Réunion tenue le 16 juin 2026

| PPA                                          | Résumé de l'avis                                                                                                                                                                                                                                                                 | Réponses envisagées de la municipalité avant l'enquête publique                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|----------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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). <b>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.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 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.<br><br>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.<br><br><b>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</b> |



| PPA                                            | Résumé de l'avis                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Réponses envisagées de la municipalité avant l'enquête publique                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                | <p>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.</p> | <p><b>autant que la mention soit imposée de manière conforme.</b></p> <p>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 XVII<sup>e</sup> 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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p><b>A la lumière de ces éléments aucune modification n'est envisagée.</b></p> |
| Chambre de commerce et d'industrie (CCI)<br>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.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |



| PPA                                         | Résumé de l'avis                                                                                                                                                                  | Réponses envisagées de la municipalité avant l'enquête publique |
|---------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| 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.                     |





## 2. AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES TRANSMIS EN DEHORS DE LA REUNION D'EXAMEN CONJOINT

| PPA                                                                                          | Extrait / résumé de l'avis                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Réponses envisagées de la municipalité avant l'enquête publique      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|
| Chambre d'agriculture du Vaucluse<br><br>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<br><br>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.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>Le rapport de présentation pourra être amendé sur ce point.</b>   |
|                                                                                              | Le règlement de l'AVAP est recopié en partie à la page 38 du même document, il paraît 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.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>Le rapport de présentation pourra être complété sur ce point.</b> |
|                                                                                              | 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. | <b>Le rapport de présentation pourra être corrigé sur ce point.</b>  |



| PPA | Extrait / résumé de l'avis                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Réponses envisagées de la municipalité avant l'enquête publique                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     | <p>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.</p>                                                                                         | <p>La commune souhaitait à travers ces règles apporter certaines garanties sur l'aspect architectural des constructions, à travers le PLU.</p> <p>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.</p> <p><b>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.</b></p> |
|     | <p>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).</p> | <p>Le rapport de présentation précise en effet que ce plan constitue le schéma retenu ce qui est maladroit.</p> <p><b>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).</b></p>                                                                                                                                                                                                   |





### 3. AVIS DE LA CDPENAF

Avis en date du 18 juin 2026

| Extrait / résumé de l'avis                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Réponses envisagées de la municipalité avant l'enquête publique                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Avis défavorable au regard de l'objectif de préservation des espaces naturels, agricoles et forestier, considérant :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Que le pétitionnaire prévoit de collaborer avec un exploitant agricole local via un commodat afin de maintenir les vignes sur quelques parcelles voisines ;</li> <li>- Que le recours à un commodat n'offre pas les garanties nécessaires à la pérennité de l'activité agricole sur ces dites parcelles ;</li> <li>- 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.</li> </ul> | <p>La commune prend note de l'avis défavorable.</p> <p>Elle s'interroge néanmoins sur les raisons de cet avis défavorable sur le fond et sur la forme.</p> <p>En effet, la CDPENAF devait donner son avis <u>sur le STECAL</u>. 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.</p> <p>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.</p> <p><b>Ce STECAL n'impacte donc aucun espace ENAF directement.</b></p> <p>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.</p> <p>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</p> |



| Extrait / résumé de l'avis | Réponses envisagées de la municipalité avant l'enquête publique                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                            | <p>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 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.</p> <p><b>Aucun argument ne vient donc démontrer que le STECAL impacterait même indirectement les espaces ENAF.</b></p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p><b>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.</b></p> |