

DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU D'OPPEDE

Compte rendu de la réunion d'examen conjoint

1. ÉLÉMENTS INTRODUCTIFS

Date de la réunion : Mardi 16 juin, à 14h00

Durée de la réunion : 2h00

Objet de la réunion : Réunion d'examen conjoint relative à la déclaration de projet emportant mise en compatibilité (DPMEC) du plan local d'urbanisme (PLU) d'Oppède – ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUh du Haut des Poulivets.

Les documents relatifs à la DPMEC ont été transmis aux personnes publiques associées en amont de la réunion.

Personnes présentes à la réunion :

Prénom NOM	Fonction	Présence	
		Présentiel	Distanciel
Commune d’Oppède			
Jean Pierre GERAULT	Maire	x	
Annie SABATER	Adjointe à l’urbanisme	x	
Pascal MARTIN	Conseiller municipal	x	
Alexandra MORETTI	Agente municipale	x	
Direction départementale des territoires (DDT) 84			
Mathieu EQUOY	Chef de l’unité Energie, Climat, Planification Ouest Vaucluse		x
Département 84			
Guillaume MARTIN	Chargé de mission urbanisme		x
Parc naturel régional (PNR) du Luberon			
Aurélie GABON	Chargée de mission urbanisme et aménagement durable	x	
Chambre de commerce et d’industrie (CCI) 84			
Sarah MARTIN	Chargée d’études	x	
Luberon Monts de Vaucluse (LMV) Agglomération			
Justine DESFOUR	Responsable du service instruction	x	
Edouard ROCCA	Instructeur	x	
Amaé ALLIES	Stagiaire	x	
Syndicat mixte du schéma de cohérence territoriale (SCoT) Cavaillon, Coustellet, Isle sur la Sorgue			
Nicolas DONNADILLE	Directeur	x	
Bureau d’études Alpicité			
Rodolphe BOY	Chef de projet	x	

Personnes excusées :

- Chambre d'agriculture 84, représentée par Laura BERNARD, chargée de missions Urbanisme et droits des sols.
- Chambre de métiers et de l'artisanat (CMA) 84, représentée par Stéphanie ESTUBE, chargée de développement économique.

Documents joints :

- Support de présentation de la réunion.
- Avis reçu(s) hors réunion d'examen conjoint.

2. COMPTE RENDU DE LA REUNION

OBJET DE LA RÉUNION

La commune d'Oppède a engagé, par délibération du conseil municipal en date du 3 avril 2025, une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU, afin de permettre l'ouverture à l'urbanisation du secteur du Haut des Poulivets, actuellement identifié en zone 2AUh au PLU. Le secteur représente une superficie d'environ 2,8 ha et se situe en continuité des Poulivets, principale entité urbaine de la commune concentrant commerces, équipements et services.

Le projet présenté porte notamment sur la réalisation d'un programme mixte de 51 logements, majoritairement destinés à la résidence principale, comprenant 7 logements individuels, 26 logements groupés ou superposés et 18 logements collectifs. Il prévoit également 16 logements sociaux, soit environ 31 % du programme, ainsi qu'un petit commerce en rez-de-chaussée du bâtiment collectif. Il intègre également les mesures connexes (démarche ERC ...) et ajustements qui participent de ce projet.

La procédure est justifiée par le caractère d'intérêt général du projet, au regard des besoins de diversification du parc de logements, du maintien de la population permanente, de la cohérence avec les objectifs du PLH et du SCoT, et de la volonté de concentrer le développement urbain en continuité d'une polarité existante.

Conformément à l'article L153-54 du Code de l'urbanisme, la déclaration de projet est présentée aux différentes personnes publiques associées dans le cadre d'une réunion d'examen conjoint (objet du présent compte rendu) :

« Une opération faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique, d'une procédure intégrée en application de l'article L. 300-6-1 ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, d'une déclaration de projet, et qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si :

1° L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence ;

2° Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

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

DÉROULÉ DE LA RÉUNION

Sur la base du support de présentation annexé au présent compte rendu, ont été présentés : le contexte réglementaire, les motifs du recours à la DPMEC, le projet d'aménagement, son intérêt général, les pièces du PLU mises en compatibilité, ainsi que la synthèse de l'évaluation environnementale avec notamment les mesures d'évitement, de réduction et d'accompagnement mises en œuvre.

Les questions et remarques formulées par les personnes publiques associées (PPA) présentes à cette réunion sont retranscrites ci-après, de même que les réponses apportées par la commune, accompagnée de son bureau d'études (BE).

Les avis transmis par les PPA absentes de la réunion ou qui souhaitaient compléter ou formaliser leur avis sont également annexés au présent compte rendu.

ÉCHANGES AVEC LES PPA

PPA – PNR : Le Parc demande ce que recouvre la notion de logements “intermédiaires”, et si elle renvoie à des logements en bande.

Municipalité / BE : La commune indique qu'il est envisagé soit des logements groupés, donc mitoyens / en bande, soit des logements intermédiaires, c'est-à-dire superposés et avec des accès séparés. C'est ce qui est permis par le règlement et l'OAP.

PPA- DDT : La DDT demande si une servitude loi Le Meur a été mise en place afin d'imposer la création de résidences principales.

Municipalité / BE : La commune répond que la création de résidences principales sera inscrite dans le permis d'aménager et reprise dans les actes notariés de cession. Il est toutefois précisé que le PLU n'intègre pas, à ce stade, de servitude de résidence principale.

PPA- DDT : L'État ne voit pas dans quelle mesure une mention inscrite dans le permis d'aménager permettrait de vérifier l'application effective de cette obligation.

Municipalité / BE : Il est expliqué que l'objectif est que la commune conserve un droit de regard lors des cessions. À chaque cession, l'acquéreur devra passer par un notaire et solliciter une demande de conformité liée à cette cession. À travers cette procédure, la municipalité pourra vérifier que le contrat respecte les engagements prévus. La commune précise, en outre, que cette obligation sera stipulée dans l'acte notarié.

PPA- DDT : La DDT indique que la servitude de résidence principale apparaît cohérente avec l'objectif affiché par la municipalité, dans la mesure où elle permettrait d'apporter une garantie sur la création effective de résidences principales. Elle recommande donc à la commune de prendre en compte cet outil.

PPA- LMV : L'Agglomération indique rejoindre la remarque de la DDT, à savoir que la mairie ne pourra juridiquement pas imposer la création de résidences principales dans le seul cadre du permis d'aménager.

Municipalité / BE : La commune prend note de la proposition d'instaurer une servitude de résidence principale.

PPA- DDT : La DDT a demandé des engagements sur le respect de la trajectoire ZAN que la présente procédure pourrait interroger.

Municipalité / BE : La commune s'est engagée à réviser son PLU et précise avoir pris une délibération en date du 05/06/2026 prescrivant la révision du PLU, avec l'un des objectifs qui vise à limiter la consommation d'espaces NAF en privilégiant la densification et la réalisation de ce projet, et en rendant aux espaces NAF les autres zones à urbaniser du territoire et extensions en dehors de l'enveloppe urbaine.

PPA- DDT : Si l'État a pu exprimer des inquiétudes concernant l'urbanisation de cette zone, le lancement de la révision générale doit permettre la mise en compatibilité du PLU avec la loi Climat et Résilience. La DDT souhaite toutefois alerter la commune sur les « coups partis » d'urbanisation qui pourraient intervenir prochainement, notamment avec la potentielle urbanisation des zones 1AU qui sont techniquement encore mobilisables en application du PLU actuel. Ces « coups partis » pourraient venir imputer la consommation d'espaces mobilisable dans les prochaines années sur la commune et, plus largement, la consommation d'espaces du SCoT.

Municipalité / BE : La commune indique que les zones 1AU ne devraient vraisemblablement pas être urbanisées à court terme, les propriétaires fonciers n'étant pas enclins à se séparer de leurs biens. Elle précise également que les OAP inscrites sur ces zones apparaissent peu réalisables, par exemple en ce qui concerne les arbres à préserver, les accès ou encore la création de logements sociaux. Ces contraintes rendent difficile la réalisation de projets sur ces secteurs, notamment d'un point de vue économique. Il y a d'ailleurs déjà eu des tentatives qui n'ont pu aboutir du fait de ces contraintes. Elle ajoute que la multiplicité des propriétaires fonciers constitue également un frein à la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble. Ces projets sont donc aujourd'hui bloqués et devraient probablement le rester encore plusieurs années. Enfin, il est indiqué que la commune n'aurait pas, techniquement, la capacité d'accueillir d'autres projets de cette envergure, notamment au regard de ses équipements.

PPA- PNR : Le PNR indique qu'un coefficient maximum d'emprise au sol de 30 à 40 % a été imposé et que des espaces verts sont également prévus, mais demande si un coefficient de pleine terre a été mis en place.

Municipalité / BE : Le règlement prévoit effectivement qu'« *au moins 25 % de la superficie du terrain d'assiette de l'opération doit être traité en espaces verts communs ou sous forme d'espaces piétonniers paysagers* ». Il est précisé que cette part devrait probablement être supérieure dans le projet final, mais qu'il a été jugé préférable de retenir une formulation prudente, les définitions relatives aux espaces verts pouvant parfois soulever des difficultés d'interprétation. La DP MEC ne permet pas de modifier ou clarifier des définitions du PLU qui impacteraient l'ensemble du document.

PPA- LMV : L'Agglomération indique qu'une erreur d'appréciation de la zone 2AU a été évoquée et interroge la commune sur la situation des réseaux. Elle demande notamment si la zone est équipée, si les réseaux sont suffisants ou si des extensions doivent être prévues.

Municipalité / BE : L'ensemble des principaux réseaux sont disponibles en périphérie du site de projet. Elle rappelle que le secteur est situé en bordure d'une route d'accès au village, où se trouvent notamment les réseaux d'eau potable et d'évacuation des eaux usées. Elle précise également qu'un réseau pluvial de diamètre 800 mm passe sous le village et évacue les eaux vers un bassin d'orage d'une capacité de 14 000 m³, dont environ 4 000 m³ resteraient disponibles.

Elle ajoute que le principal transformateur électrique se situe également en périphérie du secteur. Une ligne haute tension devra toutefois être enterrée.

Concernant les cheminements doux, elle indique que l'ensemble des liaisons piétonnes viendront se connecter à des cheminements existants, permettant notamment aux enfants de rejoindre l'école en toute sécurité, ainsi qu'au futur parking prévu à proximité du cimetière. Elle rappelle également la présence de la véloroute existante.

Enfin, concernant les déchets, elle précise que ce point a déjà été traité avec les services du SIRTOM, avec des points de collecte prévus à proximité, permettant la modernisation du site actuel.

PPA – 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. Il s'interroge toutefois sur l'OAP, notamment concernant l'aire de retournement, qui ne permet pas de reboucler avec des voiries existantes afin de mieux connecter le secteur à son environnement. Il demande si des hypothèses de bouclage ont été étudiées. Il demande également s'il ne serait pas possible d'aller plus loin sur les cheminements doux, notamment afin de créer une liaison est-ouest.

Municipalité / BE : La commune indique 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 générerait 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.

Elle précise également que la densité d'habitants la plus importante sera située à l'entrée de la zone de projet et que peu d'habitants auront, in fine, vocation à utiliser l'aire de retournement.

Concernant les cheminements piétons, elle indique qu'ils 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 – LMV : L'Agglomération demande, concernant le stationnement, s'il est possible de quantifier les besoins au regard du nombre de logements, et si le parking existant en limite sud du projet peut accueillir davantage de véhicules qu'aujourd'hui.

Municipalité / BE : Le porteur de projet a évalué le nombre de places à créer, soit environ deux places par logement en moyenne. Il est rappelé qu'il ne peut être imposé plus d'une place par logement social, même si le porteur de projet peut choisir d'en réaliser davantage. Il est aussi indiqué qu'aucune place visiteur n'a été imposée au sein du secteur de projet, mais que le parking existant, ainsi que le futur parking prévu, d'une capacité d'environ 50 à 60 places, pourront répondre à ces besoins. Il est ajouté que le parking situé en limite du projet est aujourd'hui utilisé à environ 50 % de sa capacité au maximum.

PPA – PNR : Le Parc relève la diminution de la protection du boisement à l'est du secteur entre l'OAP du PLU actuel et sa version proposée aujourd'hui.

Municipalité / BE : La commune indique que la protection des espaces boisés figurait, dans le PLU actuel, uniquement dans les OAP. 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.

PPA – Département : Le Département indique que l'OAP présentée apparaît un peu moins protectrice que l'OAP du PLU actuel, notamment en raison de la mention d'un simple « principe de tampon paysager ». Or, l'évaluation environnementale souligne l'importance de ces aménagements arborés pour les chiroptères. Il conviendrait d'éviter que les constructeurs fassent table rase de la végétation existante. Il suggère que la légende de l'OAP soit davantage rapprochée de la rédaction figurant dans le texte de l'OAP.

Municipalité / BE : Il est répondu que la légende de la carte s'accompagne d'un texte permettant d'apporter des compléments et des précisions. La commune indique que, dans l'OAP du PLU actuel, les espaces boisés étaient peu décrits et que les possibilités d'intervention n'étaient pas clairement qualifiées. Il n'est donc pas certain que la nouvelle OAP soit moins protectrice. Elle précise toutefois qu'une modification de la légende pourra être étudiée afin d'affirmer davantage la prise en compte des enjeux environnementaux.

PPA – Département : 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.

Municipalité / BE : La commune répond que 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, des passages de voirie devront traverser les murets en trois endroits du projet, sur environ 20 mètres au total. Dans ce contexte, parler de maintien strict ne serait pas cohérent et risquerait de mettre en difficulté à la fois le promoteur et le service instructeur. C'est la raison pour laquelle une rédaction plus souple a été retenue correspondant bien à la réalité de devoir traverser ce muret.

S'agissant de la création de nouveaux murets, il est répondu que le règlement permet l'utilisation de la pierre sèche pour les clôtures. Même si le promoteur ne l'envisage pas à ce stade, ce point pourra faire l'objet de discussions ultérieures. Un échange pourra être organisé avec le bureau d'études en charge de l'analyse écologique afin d'évaluer l'intérêt de créer de nouveaux murets sur le site de projet.

PPA – Département : Le département indique qu'un espace naturel sensible, 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 nécessaire de trouver une solution permettant de s'assurer que l'infiltration sera effectivement réalisée sur le secteur de projet.

Municipalité / BE : La commune indique que le travail ayant conduit à la rédaction du règlement et de l'OAP est très largement fondé sur l'avant-projet, dont le futur permis d'aménager sera très proche. L'hypothèse d'un projet différent de celui présenté apparaît donc très faible, le promoteur étant lui-même engagé dans une logique de calendrier et souhaitant voir le projet aboutir.

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.

Il est à noter que l'étude écologique n'a pas forcément mis en lien le secteur de projet avec la zone humide existante. Ce point pourra être précisé dans le dossier.

PPA – LMV : L'Agglomération demande si un phasage des travaux est prévu.

Municipalité / BE : Il est répondu qu'aucun phasage particulier n'est prévu. L'ensemble des constructions devrait être réalisé en une seule fois, à l'exception de la zone pavillonnaire, dont une partie sera réalisée en libre construction, avec achat de lots viabilisés puis construction individuelle.

Il existe toutefois un enjeu de « phasage » des travaux relatif à la préparation du terrain, notamment en raison de la nécessité d'enterrer de la ligne haute tension.

PPA – DDT : La DDT demande s'il s'agit d'une opération d'aménagement d'ensemble et si aucun phasage n'est prévu.

Municipalité / BE : Il est répondu que, lorsqu'une zone AU est créée, le règlement doit préciser si son urbanisation est conditionnée à une opération d'aménagement d'ensemble ou si elle peut se réaliser au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone. En l'espèce, une opération d'aménagement d'ensemble a été imposée. Le projet devra donc faire l'objet d'une seule et même autorisation d'urbanisme, ce qui n'empêche pas la vente de lots par la suite.

PPA – LMV : L'Agglomération demande s'il n'y a pas de phasage prévu au regard des équipements publics. Elle interroge la commune sur la capacité de ses équipements publics au sens large, tels que l'école ou le gymnase, à accueillir immédiatement les 51 logements prévus.

Municipalité / BE : La commune ne prévoit pas de phasage spécifique sur ce point. Elle précise toutefois que les équipements nécessaires devront être réalisés ou disponibles avant la délivrance de l'autorisation d'urbanisme.

Elle indique que les équipements susceptibles de poser difficulté concernaient principalement les réseaux routiers, en raison de l'augmentation des flux générés par la création de nouveaux logements. La commune a toutefois engagé plusieurs actions afin d'alléger la pression sur la voirie, notamment l'aménagement d'un carrefour, la création d'un nouveau parking et l'organisation du ramassage scolaire.

Pour les autres réseaux, elle indique avoir travaillé avec les gestionnaires compétents afin de s'assurer qu'ils étaient suffisamment dimensionnés pour accueillir l'ensemble des logements prévus dans le projet.

PPA – LMV : L'Agglomération demande quelles sont les caractéristiques de la voie principale qui doit être créée au centre du secteur de projet. Elle indique que le règlement impose une largeur de voie minimale de 3 mètres.

Municipalité / BE : Il est indiqué que l'OAP impose bien une bande de roulement de 5 mètres.

PPA – LMV : L'Agglomération demande quelle est la date envisagée pour l'enquête publique.

Municipalité / BE : La commune doit recevoir l'avis de la MRAe d'ici le 26 juin. Elle réfléchit à l'organisation d'une enquête publique unique avec la révision allégée. En cas d'avis favorables sur le projet, elle saisira rapidement le tribunal administratif, avec l'objectif d'organiser l'enquête publique autour de la fin du mois d'août.

PPA – SCoT : Le SCoT indique émettre un avis favorable sur le projet, qui apparaît notamment justifié au regard de sa localisation. Comme la DDT, 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.

PPA - CCI : 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. Elle informe également la commune que la CCI dispose d'un service d'étude de marché pouvant évaluer le potentiel économique du commerce à créer.

PPA – PNR : Le Parc met en avant l'enjeu de limitation de l'imperméabilisation, afin de ne pas accentuer les risques de ruissellement, ainsi que la nécessité de préserver les boisements et les couloirs de biodiversité. Il rappelle les observations formulées au cours de la réunion et indique être plutôt favorable au projet.

PPA – LMV : 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.

PPA – DDT : 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.

PPA – Département : 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.

PPA – CMA (lu par la commune) : 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.

Municipalité / BE : La commune répond que le PLU permet la réalisation soit de commerces, soit d'une activité de service, 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.

-

La commune remercie l'ensemble des personnes publiques associées ayant participé à cette réunion pour la qualité des échanges.



Oppède

**Déclaration de projet emportant mise en compatibilité (DPMEC)
du plan local d'urbanisme (PLU)
Zone 2AUh du PLU – Haut des Poulivets**

Réunion d'examen conjoint

Le 16 juin 2026



Alpicité
Urbanisme, Paysage,
Environnement

map

MÉDITERRANÉE AMÉNAGEMENT PROMOTION

GAU
ARCHITECTES-URBANISTES-PAYSAGISTES

A**POURQUOI UNE DPMEC ?**

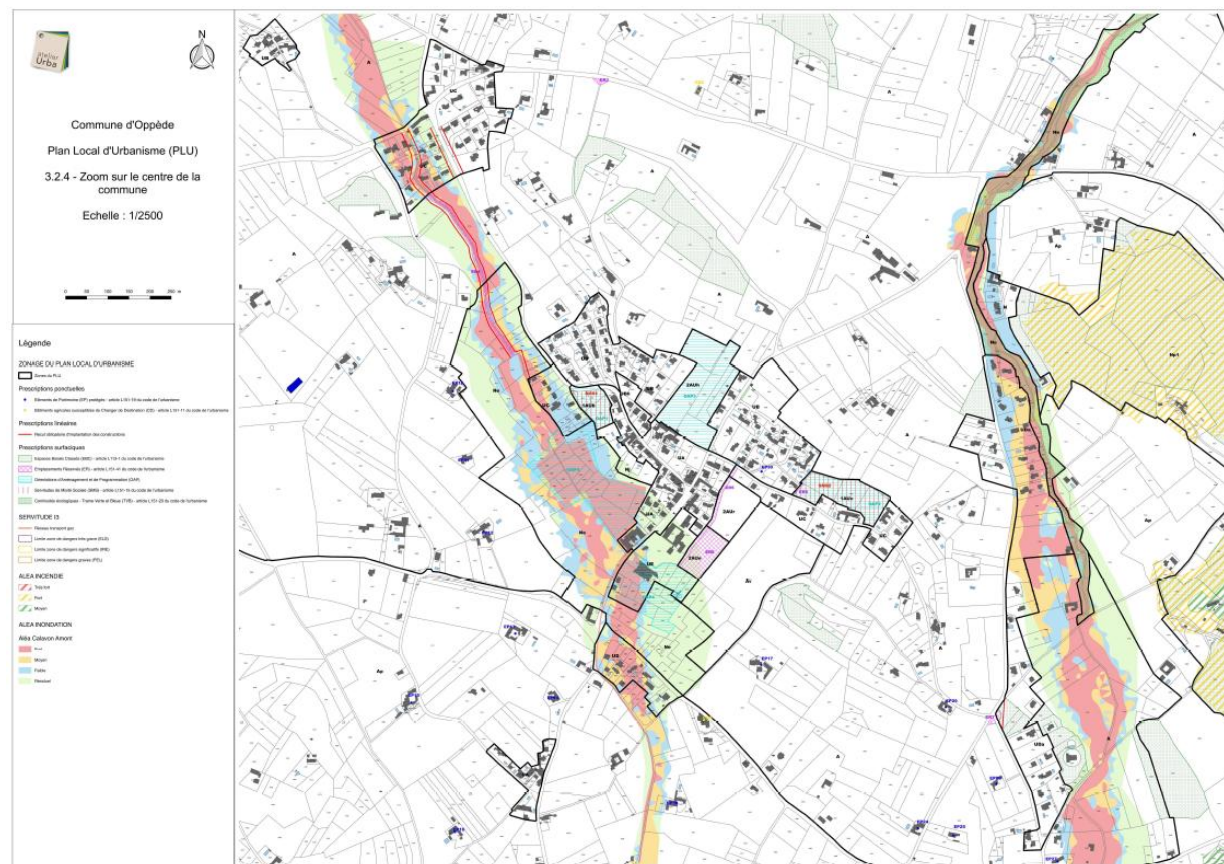
1/ Contexte réglementaire

2/ La procédure de DPMEC

1/ Contexte réglementaire

Contexte réglementaire

- Un PLU approuvé le 11 juillet 2018
- Un document objet d'une mise à jour et de trois modifications simplifiées (dernière en date approuvée le 29 septembre 2023)
- Une révision allégée en cours d'élaboration (cf. réunion d'examen conjoint de ce jour)



Zonage du PLU en vigueur (zoom sur le village)

2/ La procédure de DPMEC

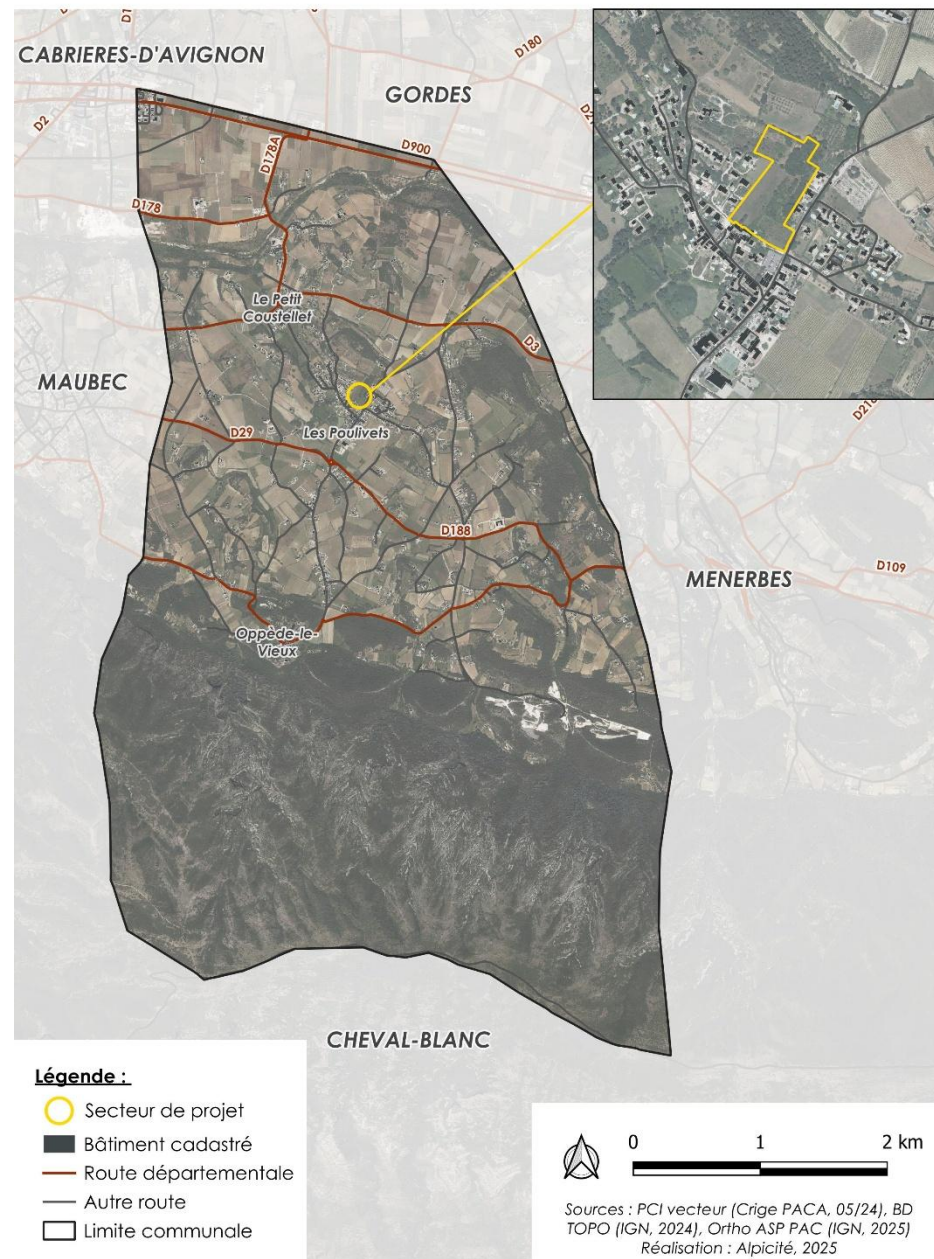
Objectifs de la procédure : l'ouverture à l'urbanisation du Haut des Poulivets

- Superficie du secteur : 2,8 hectares
- Localisation : **Continuité avec les Poulivets**, principale entité urbaine concentrant commerces, équipements et services
- Projet : programme de 51 logements mixtes (et mesures connexes)

Le secteur de projet au PLU en vigueur

- OAP sectorielle n°3
 - Zone 2AUh : zone à urbaniser à vocation principalement résidentielle
- Zone caduque / fermée à l'urbanisation depuis juillet 2024 (L153-38 CU), et procédure lancée dans ce cadre.
- Cette caducité est tombée depuis le 26 mai dernier néanmoins

Situation du secteur de projet



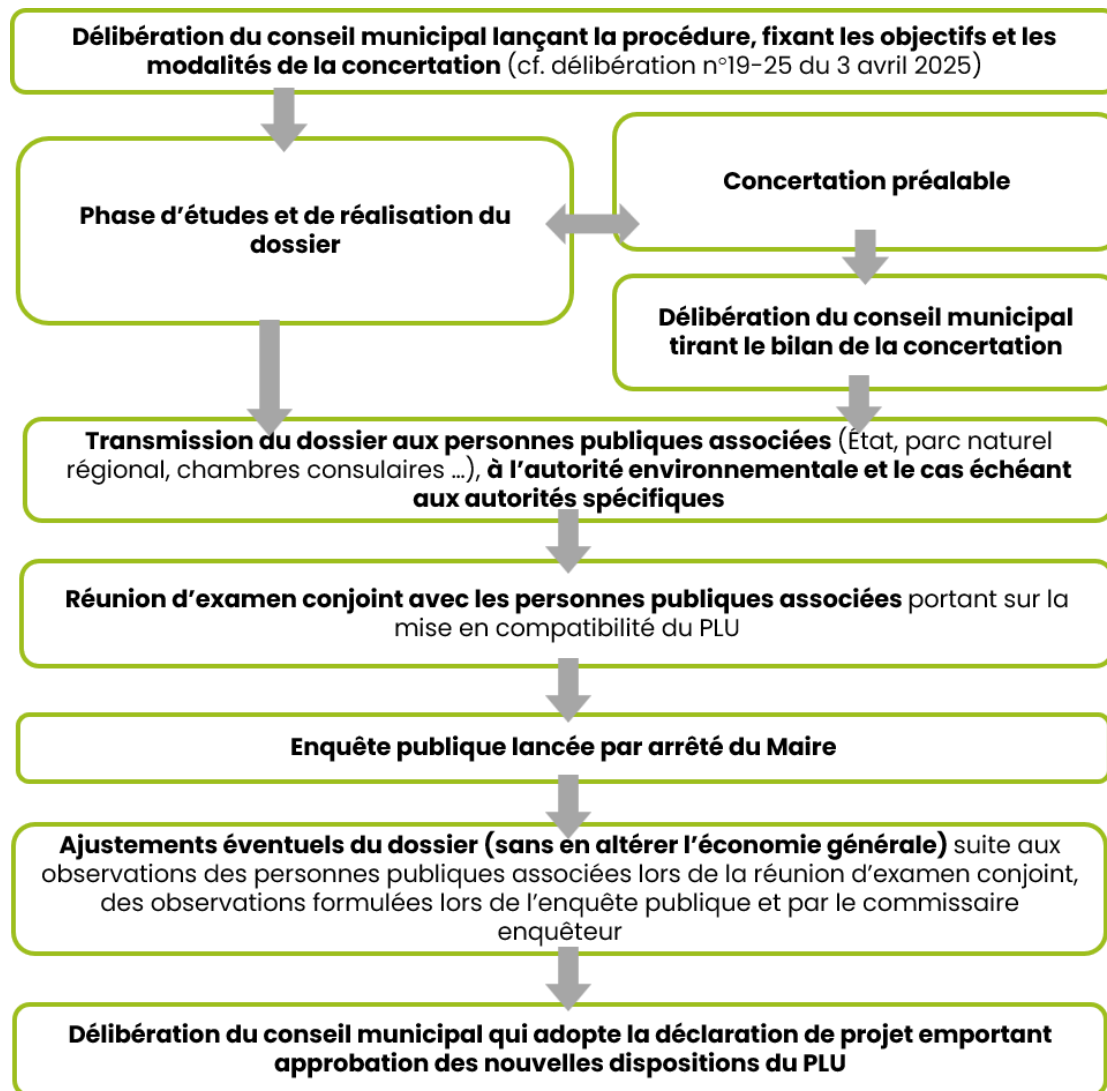
2/ La procédure de DPMEC

La procédure choisie en 2025

- Une ouverture à l'urbanisation alors impossible par procédures de modification ou de révision allégée
- Une procédure de révision générale du PLU pouvant être mobilisée mais longue
- Une mise en compatibilité du PLU possible avec un projet d'intérêt général (DPMEC)

N.B. Le lancement de la procédure est antérieur à la loi Huwart

Les étapes de la procédure comprenant une phase de concertation et une évaluation environnementale →



B**LA DÉCLARATION DE PROJET**

1/ Présentation du projet

2/ Le caractère d'intérêt général

1/ Présentation du projet

Contexte du projet : un projet de longue date

- Accompagnement de l'EPF en 2016, conduite de différentes études entre 2016 et 2020 et une concertation publique
- Mais une démarche stoppée entre 2020 et 2023
- Un projet porté par un promoteur / aménageur ayant les accords fonciers sur une partie de la zone et présenté à la commune en 2023
- ... puis ayant fait l'objet d'ajustements et d'une mise à jour de l'étude naturaliste antérieurement réalisée

Présentation du projet

L'aménagement du terrain et la composition du projet

- La création de 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'accès (16 logements sociaux soit 31%)
- La création d'un petit commerce en RDC



Surface totale (partie logements) : 1,88 ha

Densité brute : 27 logements / ha

Densité nette : 50 logements / ha



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

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

1/ Présentation du projet

Présentation du projet (suite)

- 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
- Un **stationnement organisé** dans des « poches » perméables et dans le bâtiment collectif, en complémentarité du stationnement public à proximité
- Des **cheminements doux** proposés afin de créer du lien interne et avec l'environnement immédiat et mettre en valeur les espaces



Schéma de desserte interne, incluant les modes doux

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

- Une **place d'accueil** liant les espaces publics (rue et stationnement) avec le programme de logements
- 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)
- La gestion importante des **eaux pluviales** (bassins de rétention, noues en cascade...)

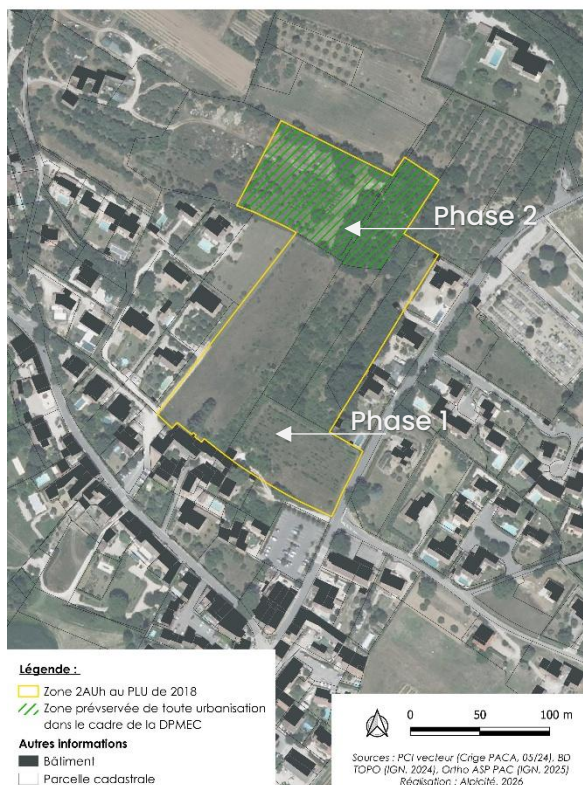
1/ Présentation du projet

Présentation du projet (suite)

Le traitement de la partie nord de la zone 2AUh

- Un évitement de la partie nord (phase 2 au PLU) sur 0,83 ha au vu des enjeux environnementaux
- Une densité augmentée sur la partie sud (phase 1 au PLU) pour « compenser » la perte de la phase 2 et trouver un équilibre d'opération

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



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

- 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
 - Des enjeux paysagers et patrimoniaux (limités)

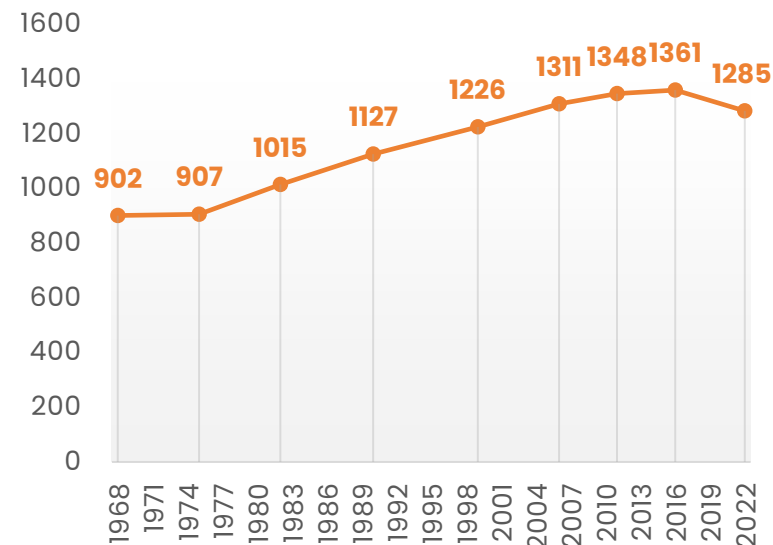
Ajustement foncier en partie sud de la zone 2AUh



2/ Le caractère d'intérêt général

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



Évolution de la population d'Oppède entre 1968 et 2022

Sources : Insee, RP1967 au RP1999 dénombremments, RP2006 au RP2022 exploitations principales

Intérêt général du projet au regard des enjeux supra-communaux

- 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

2/ Le caractère d'intérêt général

Pertinence du projet au regard de l'environnement

- Diverses mesures d'évitement et de réduction mises en place afin de limiter les incidences résiduelles (*voir la suite de la présentation*)

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



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

C

LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU

- 1/ Les pièces du PLU mises en compatibilité / modifiées
- 2/ Mise en compatibilité du règlement graphique
- 3/ Mise en compatibilité du règlement écrit
- 4/ Mise en compatibilité des OAP
- 5/ Résumé de l'évaluation environnementale

1/ Les pièces du PLU mises en compatibilité



Rapport de présentation



Complété par la procédure de DPMEC



**Projet d'aménagement et de
développement durables (PADD)**



Non modifié
Projet prévu au PADD



**Orientations d'aménagement et de
programmation (OAP)**



Modifié par la procédure de DPMEC
(OAP sectorielle n°3)



Règlement écrit et graphique



Modifié par la procédure de DPMEC



Annexes



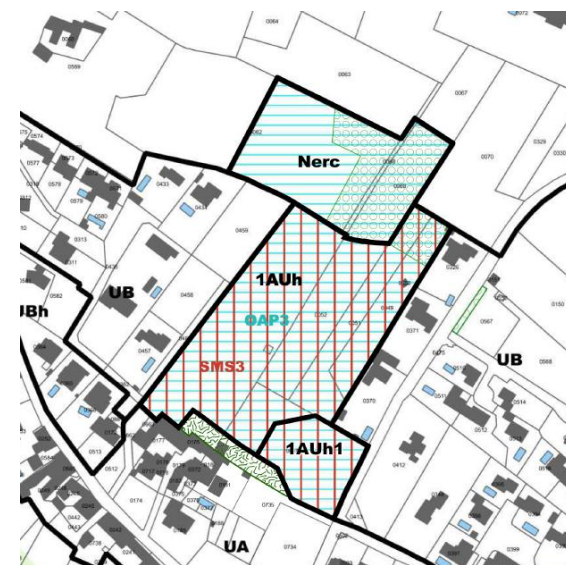
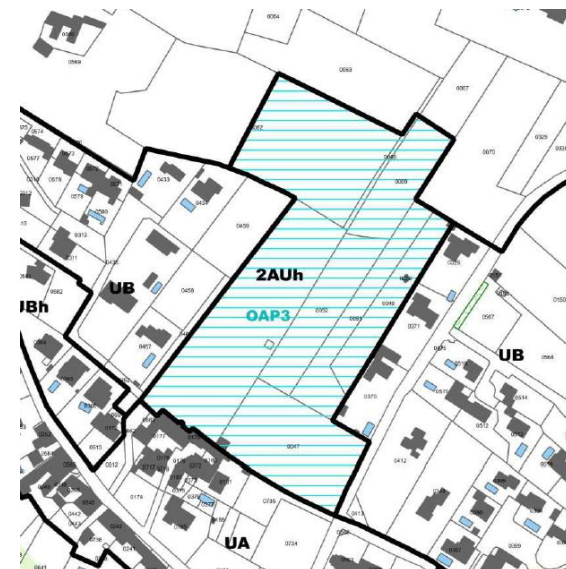
Non modifiées

2/ Mise en compatibilité du règlement graphique

- Reclassement de la zone 2AUh en 4 zones :

Zone		Description	Superficie (ha)
1AU	1AUh	Zone d'urbanisation future située au nord des Poulivets, avec un découpage permettant de prendre en compte un sous-secteur devant accueillir un bâtiment collectif dont le RDC pourra accueillir des activités économiques.	1,60
	1AUh1		0,28
UA		Correspond à une zone urbaine de densité élevée, et concerne le noyau historique des Poulivets et des hameaux.	0,096
Nerc		Correspond à une zone naturelle protégée notamment en raison de mesures ERC.	0,83

- Inscription d'un **espace boisé classé (EBC)** sur environ 0,49 ha
- Inscription d'une zone « **tampon paysager** » sur la zone reclassée en UA
- Périmètre de l'**OAP n°3** reporté sur l'ensemble de la zone 2AUh
- Servitude de mixité sociale (SMS) n°3 ajoutée sur la zone 1AU



-  Espaces Boisés Classés (EBC) - article L113-1 du code de l'urbanisme
-  Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
-  Servitudes de Mixité Sociale (SMS) - article L151-15 du code de l'urbanisme
-  Tampon paysager à préserver

3/ Mise en compatibilité du règlement écrit

La création d'un règlement spécifique dédié aux zones 1AUh et 1AUh1

- S'appuie sur les **règlements existants** (notamment des zones 1AUB et 1AUC) que ce soit dans la structure ou dans le fond, avec des règles maintenues en ce qui concerne les accès et voiries, la desserte par les réseaux...
- Des **destinations de constructions autorisées** adaptées au projet :
 - Dans les zones 1AUh et 1AUh1 : habitation, équipements d'intérêt collectif et services publics
 - Dans la zone 1AUh1 : artisanat et commerce de détail ; activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle

... avec des conditions fixées afin d'encadrer ces destinations : respect de l'OAP, 200 m² de surface commerciale maximum...
- Un **ajustement des règles d'implantation** des constructions :
 - 1AUh1 : retrait par rapport aux autres emprises publiques autorisé (bâti collectif à l'alignement du futur espace public)
 - La suppression de la possibilité d'implantation des constructions sur limite séparative (ce qui correspond à l'extérieur du terrain d'assiette)

- Un abaissement du recul par rapport aux limites séparatives de 4 à 3 m...
- Une **emprise au sol** de 30% maximum en zone 1AUh et 40% en zone 1AUh1
- Une **hauteur maximale** des constructions fixée à du R+1 en zone 1AUh (7m égout et 8,5m au faitage) et R+2 en zone 1AUh1 (10m égout et 13m au faitage)
- Des **règles d'aspect extérieur** adaptées pour fixer des obligations, et cohérentes avec le projet présenté (intégration des constructions au terrain, volumes et architecture simples et de typologies locales, tout en permettant quelques approches contemporaines)...
- Une adaptation de la qualification des **places de stationnement** en superficie et des seuils de place fixés par destination (1 pl. par tranche de 60 m² pour l'habitation ; pas d'obligation pour les destinations économiques...)
- Des **surfaces non imperméabilisées, éco-aménageables** et des **espaces verts** imposés / stationnement perméable

L'adaptation du règlement des zones 2AU pour ne plus faire référence à la zone 2AUh supprimée

3/ Mise en compatibilité du règlement écrit

La création d'un règlement spécifique à la zone Nerc

• Sous-secteur de la zone N

« Dans le sous-secteur Nerc, seuls sont autorisés sous conditions :

- Les aménagements légers liés à la mise en valeur des espaces naturels et à l'amélioration des continuités écologiques ;
- Les aménagements légers nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, notamment liés aux déplacements doux.

Ces aménagements sont conditionnés au respect de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°3. »

La définition des dispositions relatives à la prescription « tampon paysager à préserver » (DG)

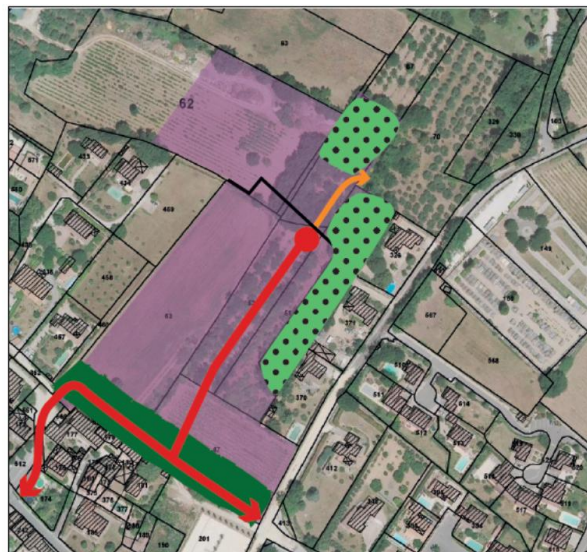
« Dans le secteur repéré au plan de zonage comme tampon paysager à préserver au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, toute construction est interdite. Les arbres devront y être prioritairement maintenus. Des aménagements légers y sont possibles tels que des accès, stationnements non imperméabilisés, ... ».

La caractérisation des conditions relatives à la servitude de mixité sociale n°3

Numéro	Description	Caractéristiques	Références cadastrales
SMS1	Aménagement à vocation résidentielle	Obligation de réaliser au minimum 25% de logements locatifs sociaux	AR687 AR754 AR755 AR756 AR757
SMS2	Aménagement à vocation résidentielle	Obligation de réaliser au minimum 20% de logements locatifs sociaux	AE161 AE162 AE176 AE449 AE527
SMS3	Aménagement à vocation principale résidentielle	Obligation de réaliser au minimum 30% de logements locatifs sociaux	AE47 AE49 AE51 AE52 AE53

4/ Mise en compatibilité des OAP

AVANT



PRINCIPES D'INTÉGRATION PAYSAGÈRE

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

PRINCIPES DE CONNEXIONS

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

PRINCIPES DE COMPOSITION URBAINE

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

APRÈS

Principes de l'OAP (schéma)

- Périmètre de l'OAP

PRINCIPES D'INTÉGRATION

- Principe d'espaces boisés à protéger
- Principe d'espaces à préserver dans le cadre des mesures ERC
- Principe de tampon paysager à créer ou à maintenir
- Principe de muret en pierres sèches à conserver

PRINCIPES DE CONNEXIONS

- Principe de voie de desserte à créer
- Principe de maintien de la capacité à créer un accès vers le secteur 2
- Principe d'aire de retournement à créer
- Principe de liaison douce à conforter ou à créer
- Principe de liaison douce à maintenir ou à conforter
- Principe d'accès (constructions, stationnements...)

PRINCIPES DE COMPOSITION URBAINE

- Principe de zone à vocation d'habitat collectif, pouvant également accueillir des commerces, services... en rez-de-chaussée
- Principe de zone à vocation principale d'habitat groupé / intermédiaire
- Principe de zone à vocation principale d'habitat individuel
- Principe d'espace public fonctionnel à créer
- Principe de gestion des eaux pluviales (bassin de rétention, noues...)



FOND DE PLAN

- Bâtiment cadastré
- Parcelle cadastrale
- Principale route existante
- Parking existant
- Eglise et cimetière existants

N 0 50 100 m

4/ Mise en compatibilité des OAP

- Une **modification du périmètre de l'OAP** (partie reclassée en zone UA)
 - Le **reclassement de la phase 2** dans une zone à préserver (mesure d'évitement)
 - La **sectorisation** et la qualification de la **mixité des formes urbaines**
 - L'augmentation de la **densité nette** (30 logts/ha → 45 logts / ha)
 - L'intégration d'un **RDC à vocation économique** en lien avec un **espace public**
 - Un **développement des logiques d'aménagement**, en précisant le maillage interne, les déplacements doux...
 - Une préservation plus poussée du **patrimoine et du paysage** (murets de pierre sèche, tampons paysagers)...
- Une cohérence avec les objectifs du PADD, et une complémentarité avec le règlement

5/ Résumé de l'évaluation environnementale

L'évaluation environnementale du PLU de 2018

Faune, flore et milieux naturels

- Un impact des aménagements évalué de **faible** sur les milieux naturels, la flore et les fonctionnalités écologiques ; à **modéré** sur la faune
 - **Mesure ERC mise en place** : réalisation d'une **expertise floristique et faunistique** et **analyse impacts / mesures**
- « Etude d'incidences naturaliste simplifiée » de 100 pages réalisée par Naturalia en 2019-2020 et mise à jour en 2025-2026 (annexée au dossier) →

Faune, flore et milieux naturels

- Peu d'incidences négatives : effets jugés comme positifs, neutres ou limités
- Un PLU qui prévoyait des mesures ERC

2025



PROJET D'AMENAGEMENT DU SECTEUR « LE HAUT DES POULIVETS »

Commune d'Oppède (84)

ETUDE D'INCIDENCES NATURALISTE SIMPLIFIEE



POUR LE COMPTE DE

MÉDITERRANÉE
AMÉNAGEMENT
PROMOTION

Réf. : PA250606-JG1

NATURALIA ENVIRONNEMENT SASU – Agence PACA Corse
 Site Agroparc 60 rue Jean Dausset BP 31285 - 84 911 AVIGNON Cedex 9
 SIRET : 502 629 009 0130
www.naturalia-environnement.fr

5/ Résumé de l'évaluation environnementale

Incidences de la mise en compatibilité du PLU sur l'environnement

Thématique	Incidences brutes	Mesures ERC	Incidences résiduelles
Milieus naturels et biodiversité (dont N2000)	Faibles, au maximum modérées concernant la faune (5 espèces) et les habitats naturels (chênaie blanche) Nulles au titre de la N2000	Évitement : évitement des parcelles de plus hauts enjeux ou fonctionnalités écologiques ; protection des secteurs d'intérêt écologique lors du chantier Réduction : mise en défens des enjeux écologiques ; adaptation du calendrier du chantier ; suppression d'EVEE ; maintien d'une bande de 5m et d'une haie fonctionnelle en limite du terrain ; maintien du muret en pierres sèches ; création d'habitats de substitution pour la faune ; aménagement de noues paysagères... Accompagnement : accompagnement écologique en phase travaux ; suivi de la fonctionnalité des écosystèmes ; installation de nichoirs pour l'avifaune ; gestion de la zone évitée au nord	Négligeables à nulles, et positives par rapport au PLU de 2018 Pas de mesure compensatoire nécessaire
Déplacements	Faibles à très faibles à l'échelle des Poulivets et plus généralement de la commune	Évitement : abandon de la phase 2 du projet et réduction du nombre de logements créés ; limitation des besoins de déplacements courts ; qualité des aménagements ; cohérence architecturale du projet ; création d'une bande paysagère tampon en partie sud du projet ; préservation des éléments végétaux et des murets en pierre sèche ; prise en compte des risques. Réduction : révision du SDAEP ; gestion des eaux pluviales au stade projet ; majoration des densités pour limiter les besoins fonciers à plus long terme.	Faibles à nulles, et positives par rapport au PLU de 2018 Pas de mesure compensatoire nécessaire
Réseaux	Neutres ou minimales Faibles concernant les eaux pluviales		
Paysage	Très faibles à nulles		
Patrimoine	Nulles		
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 (PLU 2018)		



Merci de votre attention



Alpicité
Urbanisme, Paysage,
Environnement



MÉDITERRANÉE AMÉNAGEMENT PROMOTION

GAU
ARCHITECTES-URBANISTES-PAYSAGISTES

*Mairie d'Oppède
75 Place Félix Autard*

84580 OPPEDE

Avignon le, 21 mai 2026

*Chambre Départementale
d'Agriculture*

*Site Agroparc – TSA 58432
84912 Avignon Cedex 9
04 90 23 65 65*

Unité Aménagement

*Dossier suivi par : Laura BERNARD
Chargé de missions Urbanisme &
Droit des Sols
Laura.bernard@vaucluse.chambagri.fr*

Objet : Invitation à réunion d'examen conjoint _ Déclaration de
Projet Emportant Mise en Compatibilité (DPMEC) du PLU
d'Oppède

Monsieur Le Maire,

J'ai le plaisir de vous confirmer par la présente que la Chambre d'Agriculture de Vaucluse, sollicitée en qualité de Personne Publique Associée, a bien réceptionné votre invitation à la réunion d'examen conjoint fixée au 16 juin 2026 relative à l'examen de projet de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU pour permettre l'ouverture à l'urbanisation du secteur du Haut des Poulivets.

Mes services ne pouvant malheureusement se rendre disponibles pour cette date, je vous prie de bien vouloir excuser l'absence de la Chambre d'Agriculture au tour de table.

A date, les éléments transmis semblent indiquer que votre procédure impacte peu l'espace agricole communal.

En effet, le secteur est d'ores et déjà classé en zone 2AUh au PLU en vigueur, et ne semble pas cultivé.

Par ailleurs, je constate que le secteur se situe dans un espace interstitiel entre deux zones bâties, et présente donc une certaine cohérence dans la stratégie de développement de la commune. De plus, je note que le secteur de projet a été réduit sur sa partie Nord, et que les densités de logements ont été adaptées pour répondre au besoin, sur une enveloppe de foncier moindre.

Dans l'examen de ce dossier, la Chambre d'Agriculture n'a pas de remarque complémentaire à vous adresser.

Néanmoins, je vous saurai gré de bien vouloir nous transmettre au fil de l'avancement de votre procédure, les différentes pièces produites, de nature à permettre d'apprécier l'apparition éventuelle d'un enjeu pour l'agriculture, sur lequel nous devons alors nous prononcer.

En outre, si cet avis est antérieur à la date de l'enquête publique, celui-ci devra être versé au dossier d'enquête.

Il est à noter que les avis communiqués ne portent que sur les problématiques relevant du champ de compétence de la Chambre d'Agriculture et qu'ils ne sauraient être considérés comme une prise de position sur les sujets non traités. Également, ces avis n'ont pas vocation à auditer la complétude ou la régularité du projet transmis sur des thématiques hors champ de compétence de la Chambre d'Agriculture.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.



Sophie VACHE
Présidente

Apt, le 21 juillet 2026

MAIRIE
Monsieur le Maire
Jean Pierre GERAULT
75 Place Félix-Autard
84580 OPPEDE

Objet : Commune de OPPEDE – Avis du Parc naturel régional du Luberon sur la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU

Réf : 2026_0099 AG/PJ

Dossier suivi par : Aurélie GABON, Chargée de mission Urbanisme et Aménagement Durable,
aurelie.gabon@parcduluberon.fr – 04.90.04.41.95

Monsieur le Maire,

Dans le cadre de la consultation des Personnes Publiques Associées (PPA), vous avez transmis pour avis au Parc naturel régional du Luberon, le dossier relatif à la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU. Le présent courrier constitue l'avis du Parc sur ce dossier.

Le projet concerne une zone 2Auh du PLU de 2018 en extension de l'urbanisation, d'une surface d'environ 2,82 ha. La déclaration de projet concerne à la fois la réalisation d'un programme à large dominante de logements et d'un ajustement en partie sud et par la prise en compte d'enjeux écologiques en partie Nord.

Ainsi, le projet reclasse 1,88 ha en zone 1AU. 0,83 ha est reclassé en zone Nerc, correspondant à une nouvelle zone naturelle majoritairement protégée en lien avec les mesures d'évitement et de réduction mises en place à travers le projet. Enfin, 0,096 ha est reclassée en zone UA pour bénéficier d'une protection spécifique afin de maintenir un tampon bâti entre la future zone de projet et une ancienne bastide.

La procédure est complétée par la mise en place de prescriptions graphiques notamment une inscription d'un EBC (0,49ha), d'un tampon paysager, d'un périmètre d'OAP, déjà inscrit dans le PLU de 2018 et une servitude de mixité sociale.

Suite à la réunion d'examen conjoint du 16 juin 2026, nous venons affirmer et préciser certains points abordés lors de ces échanges, en vous demandant de bien vouloir les prendre en compte dans votre projet de PLU. L'équipe technique du Parc est à votre disposition pour trouver les bonnes modalités d'intégration des éléments évoqués.

Concernant la question des accès et des déplacements :

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 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.

En outre, 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.

Concernant la gestion des eaux pluviales et l'adaptation au changement climatique :

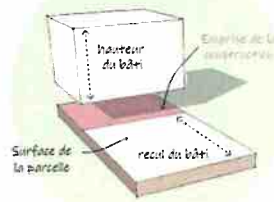
En préalable, il est rappelé que la commune d'Oppède est intégrée dans le périmètre du SAGE Calavon-Coulon, classé comme bassin hydrographique déficitaire et sensible au phénomène de ruissellement. A ce titre, le projet devra être compatible avec les mesures de ce dernier.

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. Par ailleurs, 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.

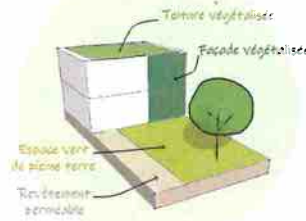
Un coefficient de biotope pourrait notamment être intégré dans le règlement pour garantir les exigences environnementales du projet.

En outre, 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.

CES
Coefficient d'Emprise au Sol
=
emprise du bâti /
surface de la parcelle



CBS
Coefficient de Biotope par Surface
=
surfaces non imperméabilisées /
surface de la parcelle



Demain, Habiter le Luberon – Exemples d'outils réglementaires pour encadrer les densités

Concernant la biodiversité :

L'étude environnementale rappelle l'enjeu de l'axe Nord/Sud reliant le secteur Nerc 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.

Je reste à votre écoute pour tout complément et vous rappelle la disponibilité des équipes du Parc pour vous accompagner dans votre projet.

Je vous prie de recevoir, Monsieur le Maire, l'expression de mes plus cordiales salutations.

La Présidente,
DominiQUE SANTONI

