



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

PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

1 – Rapport de présentation



Prescription du Plan Local d'Urbanisme	Délibération du Conseil Municipal en date du 20 juin 2014
Arrêt du Plan Local d'Urbanisme	Délibération du Conseil Municipal en date du 29 juin 2017
Approbation du Plan Local d'Urbanisme	Délibération du Conseil Municipal en date du 11 juillet 2018
Approbation de la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme	Délibération du Conseil Municipal en date du 27 février 2020
Approbation de la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme	Délibération du Conseil Municipal en date du 21 décembre 2022
Approbation de la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme	Délibération du Conseil Municipal en date du 29 septembre 2023
Arrêt de la révision allégée n°1 du Plan local d'urbanisme	Délibération du Conseil Municipal en date du 5 mars 2026

Cachet et signature de la Mairie :



Alpicité
Urbanisme, Paysage,
Environnement





SOMMAIRE

pages

Chapitre 1 : Éléments introductifs.....	5
1. Contexte réglementaire.....	5
2. Objectifs justifiant d'une évolution du PLU	5
3. Présentation de la procédure mise en œuvre	6
3.1. La procédure de « révision allégée » du PLU retenue	6
3.2. Une procédure soumise à une demande de cas par cas auprès de l'autorité environnementale	7
3.3. Un projet devant être soumis à la CDPENAF	8
3.4. Les étapes de la procédure de « révision allégée » du PLU	9
Chapitre 2 : Compléments au diagnostic territorial et à l'état initial de l'environnement 10	
1. Situation du site de projet : la Bastide du Mourre	10
2. Présentation de la Bastide actuelle.....	13
3. Accessibilité, déplacements et stationnement	14
3.1. Desserte (voirie)	14
3.2. Autre desserte (transports en commun, à pied...)	17
3.3. Accès au site et déplacements au sein du site	18
3.4. Stationnement.....	21
4. Écologie	22
5. Paysage, architecture et patrimoine	28
5.1. Monuments historiques	28
5.2. Sites inscrits	29
5.3. Archéologie	29
5.4. Patrimoine rural	30
5.5. Le site dans le grand paysage	31
5.6. Le site dans son environnement rapproché	36
5.7. Le site dans l'Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) / Site patrimonial remarquable (SPR)	37
5.8. Autres éléments de paysage	40
6. Espaces agricoles / agriculture.....	41
7. Espaces forestiers.....	43
8. Risques naturels et technologiques.....	45



8.1.	Risques naturels	45
8.2.	Risques technologiques.....	49
9.	Réseaux, pollution et nuisances.....	50
9.1.	Pollution potentielle des sols	50
9.2.	Nuisances sonores.....	50
9.3.	Réseaux	51
9.4.	Gestion des déchets	52
Chapitre 3 : Présentation du projet et de son intérêt pour la commune		53
1.	Éléments du projet.....	53
2.	Intérêts du projet	57
2.1.	Intérêt économique.....	57
2.2.	Intérêt patrimonial	58
Chapitre 4 : Justification du projet et des changements apportés par la révision allégée du PLU		60
1.	Absence d'atteinte aux orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD)	60
2.	Modifications apportées au règlement graphique (zonage) ..	61
3.	Modifications apportées au règlement écrit	63
4.	Modifications apportées aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP)	68
5.	Compléments concernant la justification du STECAL au titre de l'article L.151-13 du Code de l'urbanisme (Avis CDPENAF)	71
5.1.	Contexte réglementaire	71
5.2.	Justification du STECAL créé dans le cadre de la révision allégée n°1 du PLU.....	72
Chapitre 5 : Bilan de l'évolution des surfaces du PLU après modification		75
Chapitre 6 : Incidences de la mise en œuvre de la révision allégée du PLU sur les composantes de l'environnement		76



CHAPITRE 1 : ÉLÉMENTS INTRODUCTIFS

1. Contexte réglementaire

La commune d'Oppède est dotée d'un **plan local d'urbanisme (PLU)**. Ce document d'urbanisme, qui détermine les conditions d'aménagement et d'utilisation des sols, a été **approuvé** par délibération du Conseil Municipal en date du 11 juillet 2018.

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

2. Objectifs justifiant d'une évolution du PLU

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

Cette évolution se traduit par une **extension de la Bastide / Patio**, pouvant accueillir de nouvelles chambres et un spa. La question du stationnement est aussi à gérer. La municipalité souhaiterait permettre la réalisation du projet porté par le Domaine de Fontenille, qui revêt de nombreux intérêts, qu'ils soient économiques ou patrimoniaux. De manière connexe, le projet peut être favorable à l'agriculture. *Ces éléments sont présentés de manière plus précise dans le chapitre 3 du présent rapport de présentation.*

Ce projet n'est pas permis par le PLU actuellement opposable, qui classe notamment ce secteur en zone agricole protégée (dite Ap).

Ainsi, la municipalité souhaiterait faire évoluer le PLU pour permettre la réalisation de ce projet, dans le respect de la réglementation et en particulier de celle de l'AVAP / SPR qui identifie la Bastide en tant que « ferme remarquable » au sein d'« espaces agricoles à fort caractère paysager ».

Cette évolution du PLU implique 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.

Elle doit également permettre aux constructions de **changer de destination** afin d'entériner les activités proposées.

Les **éventuelles erreurs matérielles** du PLU pourront également être corrigées.



3. Présentation de la procédure mise en œuvre

3.1. La procédure de « révision allégée » du PLU retenue

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Comme indiqué précédemment, l'évolution du PLU consiste notamment en la création d'un **nouveau secteur de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) en zone agricole**. Cette création de STECAL sur la zone Ap peut être considérée :

- Comme une **réduction d'une zone agricole** tel que prévu au 1° de l'article L.153-34 du Code de l'urbanisme ;
- Comme une **réduction de la protection édictée en raison des paysages** tel que prévu au 2° de l'article L.153-34 du Code de l'urbanisme, le secteur de projet étant actuellement classé en zone Ap, zone agricole protégée pour des motifs paysagers.

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

En revanche, le projet **ne porte pas atteinte aux orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD)**, comme cela sera justifié à la suite du présent document (*cf. chapitre 4*).

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

Celle-ci a été prescrite par **délibération du conseil municipal en date du 21 novembre 2024** dans laquelle sont fixés les objectifs précédemment présentés (*se reporter au paragraphe 2 ci-dessus*) ainsi que les modalités de concertation. La procédure est en effet soumise à concertation.

3.2. Une procédure soumise à une demande de cas par cas auprès de l'autorité environnementale

L'article R104-11 du Code de l'urbanisme précise que :

« I.- Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion : [...]

2°) De leur révision :

a) Lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;

b) Lorsque l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune décide de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

c) Dans tous les autres cas où une révision est requise en application de l'article L. 153-31, sous réserve des dispositions du II.

II.- Par dérogation aux dispositions du c du 2° du I, les plans locaux d'urbanisme font l'objet, à l'occasion de leur révision, d'une évaluation environnementale après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-33 à R. 104-37, [...], lorsque : 1° L'incidence de la révision porte sur une ou plusieurs aires comprises dans le territoire couvert par le plan local d'urbanisme concerné, pour une superficie totale inférieure ou égale à un millième (1 ‰) de ce territoire, dans la limite de cinq hectares (5 ha) [...] ».

Or, l'incidence de la révision allégée du PLU porte sur une aire d'une superficie totale inférieure à un millième (1‰) du territoire, dans la limite de cinq hectares (5 ha), et elle



n'est pas susceptible d'affecter de manière significative un site Natura 2000, ou ne rentre dans les cas prévus au b) et c) de l'article susmentionné. Ainsi, un **examen au cas par cas** a été réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-33 à R. 104-37 pour avis de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) sur la nécessité de soumettre le dossier à évaluation environnementale ou non.

La mission régionale d'autorité environnementale a rendu son avis conforme délibéré le 27/01/2026 (avis N° 010338/KK AC PLU) sur la révision allégée n°1 du PLU. **Cet avis conclut que le projet de révision allégée n°1 du PLU ne nécessite pas d'évaluation environnementale.**

Conformément aux articles R.104-33, R.104-36 et R.104-37 du Code de l'urbanisme, le Conseil Municipal de la commune a ensuite délibéré afin de **décider de poursuivre la procédure sans évaluation environnementale**, conformément à l'avis de l'autorité environnementale.

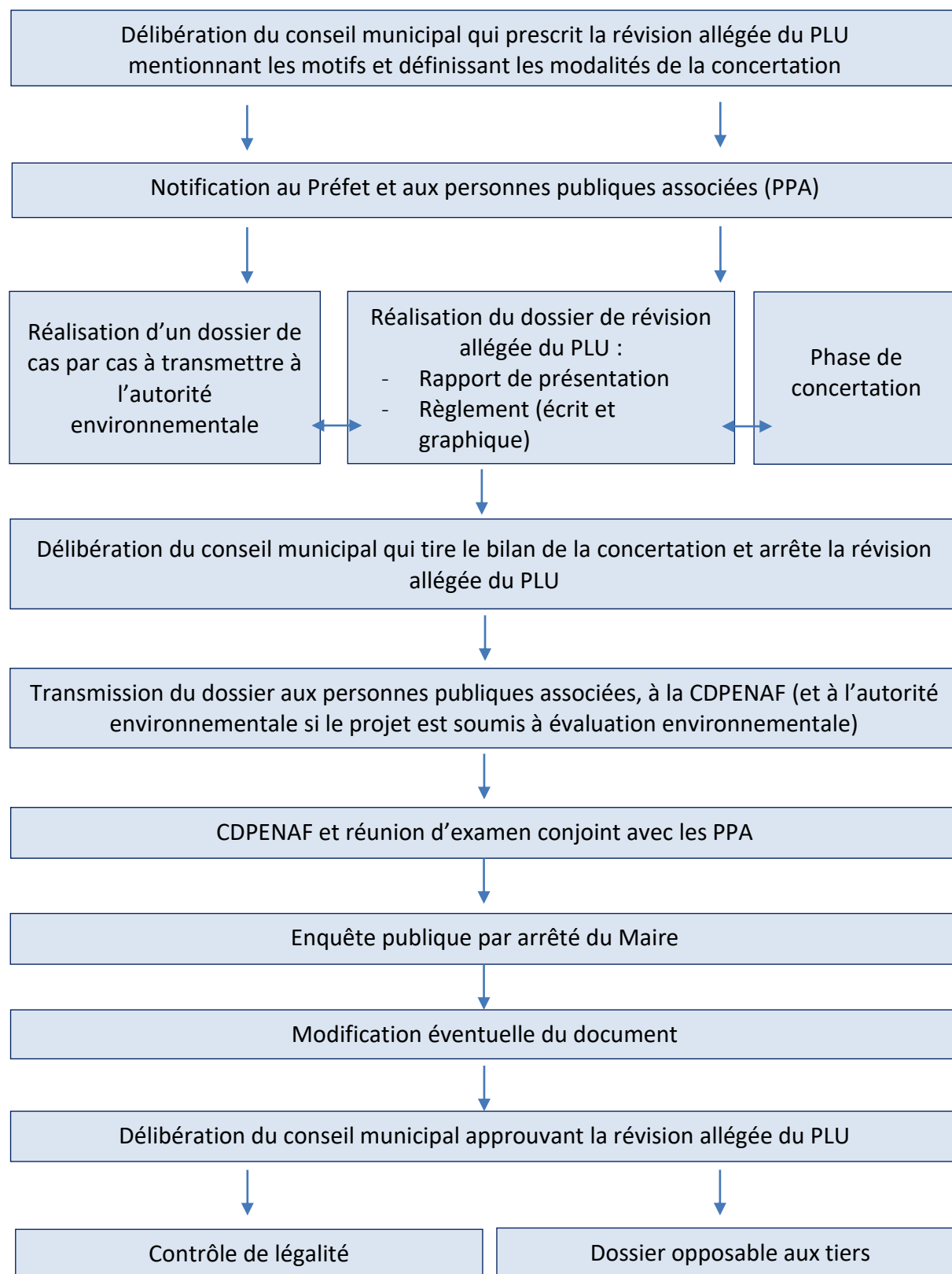
3.3. Un projet devant être soumis à la CDPENAF

Le STECAL créé dans le cadre de la révision allégée n°1 du PLU (*dont les justifications sont incluses dans le chapitre 4 du présent rapport de présentation*) sera soumis pour **avis à la commission départementale de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF)** suite à l'arrêt du projet, au titre de l'article L151-13.

La commune d'Oppède, et notamment le site de projet, est concernée par des productions agricoles bénéficiant d'un signe d'identification de la qualité et de l'origine (AOC Luberon). L'article L112-1-1 du Code rural et de la pêche maritime prévoit que, dans le cadre d'une réduction des surfaces affectées à des productions bénéficiant d'un signe d'identification de la qualité et de l'origine, le projet soit soumis à l'avis de la CDPENAF qui émet un avis conforme. Toutefois, cet article précise aussi que la saisine ne s'applique pas dans le cadre de révision allégée du PLU. Dans ce cadre, le projet ne sera pas soumis à l'avis de la CDPENAF au titre de l'article L112-1-1 du Code rural et de la pêche maritime.

3.4. Les étapes de la procédure de « révision allégée » du PLU

Les étapes de la procédure de révision allégée du PLU sont détaillées ci-après :





CHAPITRE 2 : COMPLEMENTS AU DIAGNOSTIC TERRITORIAL ET A L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

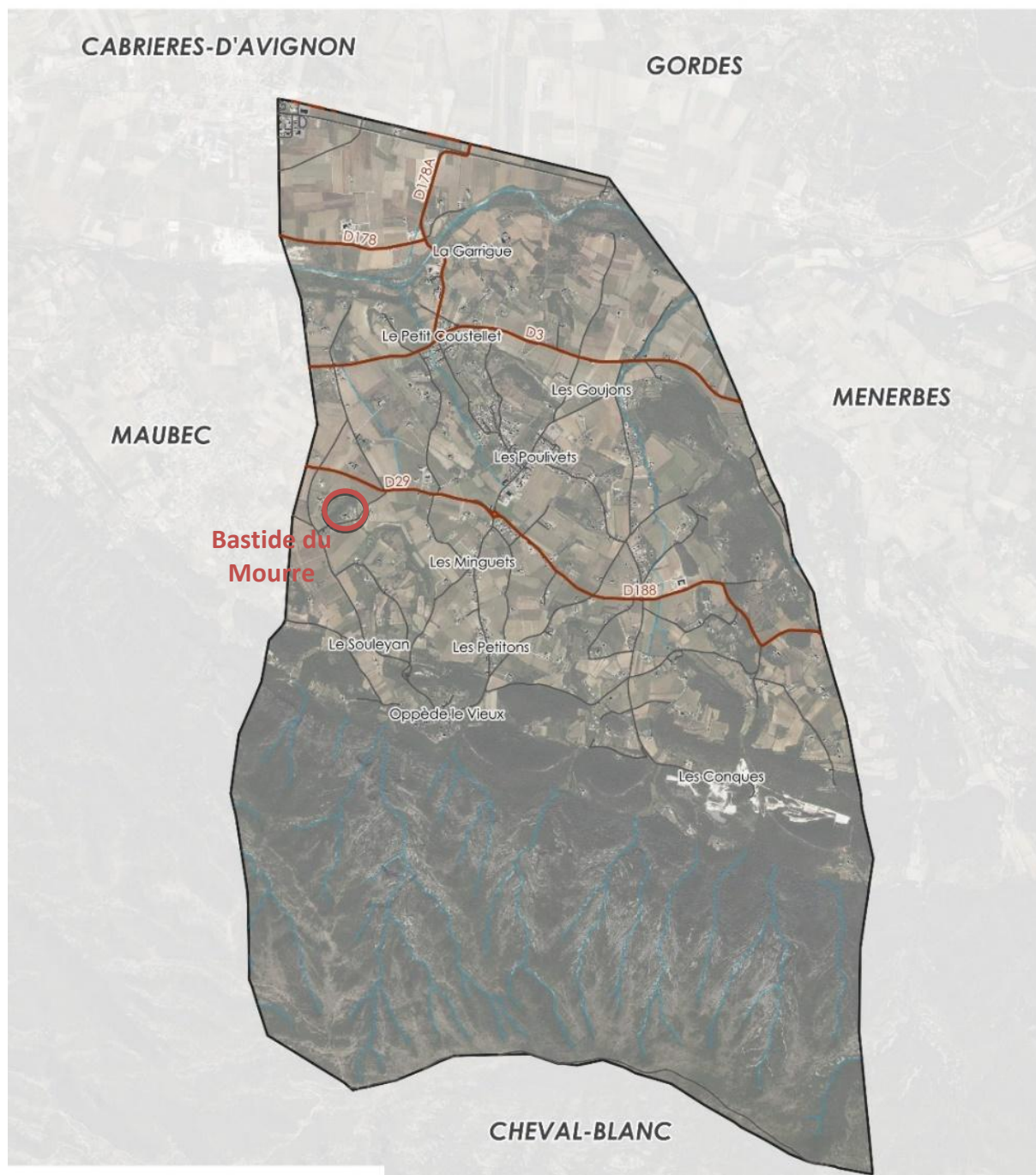
Les éléments suivants permettent :

- *Dans un premier temps, de présenter le site de projet ;*
- *Dans un second temps, de mettre en avant les enjeux du site de projet, en s'appuyant notamment sur l'analyse proposée dans le rapport de présentation du PLU actuellement opposable, qui est précisée ou complétée.*

1. Situation du site de projet : la Bastide du Mourre

La Bastide du Mourre est située en limite ouest d'Oppède, à la frontière de la commune de Maubec. Le site est à proximité de la RD29, permettant de rejoindre les Poulivets, cœur de la commune concentrant les équipements publics.

Situation de la Bastide du Mourre

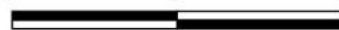


Légende :

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



0 1 2 km



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

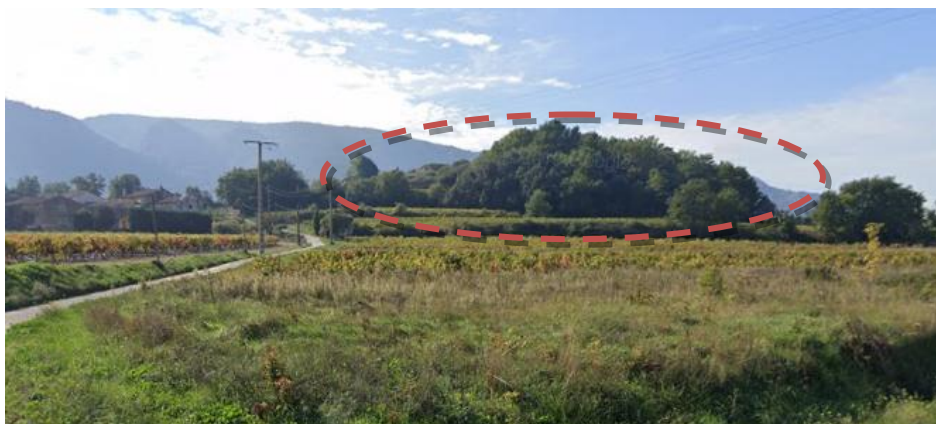
La Bastide du Mourre prend place au sein d'un secteur agricole composé principalement de vignes, comprenant quelques exploitations agricoles et habitations isolées.



Inscription de la Bastide du Mourre dans un secteur agricole (vue depuis le sud-ouest)

Source : La Bastide du Mourre, 2023

Le site dans lequel se situe la Bastide du Mourre présente une certaine déclivité (+ 20 m environ entre le point le plus haut et le plus bas), comme son nom l'indique (« Mourre » en provençal désignant un sommet de forme arrondie).



Vue sur la colline sur laquelle prend place la Bastide du Mourre, depuis le croisement entre la RD29 et le Chemin du Mourre

Source : Google Street View, 2019

Les constructions existantes se situent sur la face sud de cette colline.

Cette situation permet au domaine de jouir d'un panorama sur le paysage naturel remarquable des contreforts Nord du Petit Luberon.



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

2. Présentation de la Bastide actuelle

La Bastide est un ensemble bâti datant du XVII^e ou XVIII^e siècle.

Elle est constituée de 4 bâtiments principaux :

- Un patio / Bastide (un seul bâtiment) de 380,81 m² d'emprise au sol et 746,41 m² de surface de plancher ;
- Un bâtiment Ouest (54,13 m²) ;
- Un bâtiment sud (153,52 m²).

D'autres bâtiments composent le site :

- Un Moulin (35,40 m²) ;
- Un *pool house* (20,90 m²) ;
- Une volière (4,40 m²) ;
- Un kiosque (7,64 m²) ;
- Une serre (11,72 m²) ;
- Une cabane en structure légère pour le tennis (8,04 m²).

Le site accueille également une piscine de 73,13 m² et un terrain de tennis.



Vue aérienne de la Bastide

Source : Photographie de SAS Fontenille, 2022



Vue aérienne plongeante sur les bâtiments existants

Source : Photographie de SAS Fontenille, 2022

La Bastide du Mourre constitue actuellement une **chambre d'hôtes (administrativement assimilée à un logement)** qui accueille aujourd'hui **17 chambres**. Une « table d'hôtes » est également proposée à la clientèle de la chambre d'hôtes.

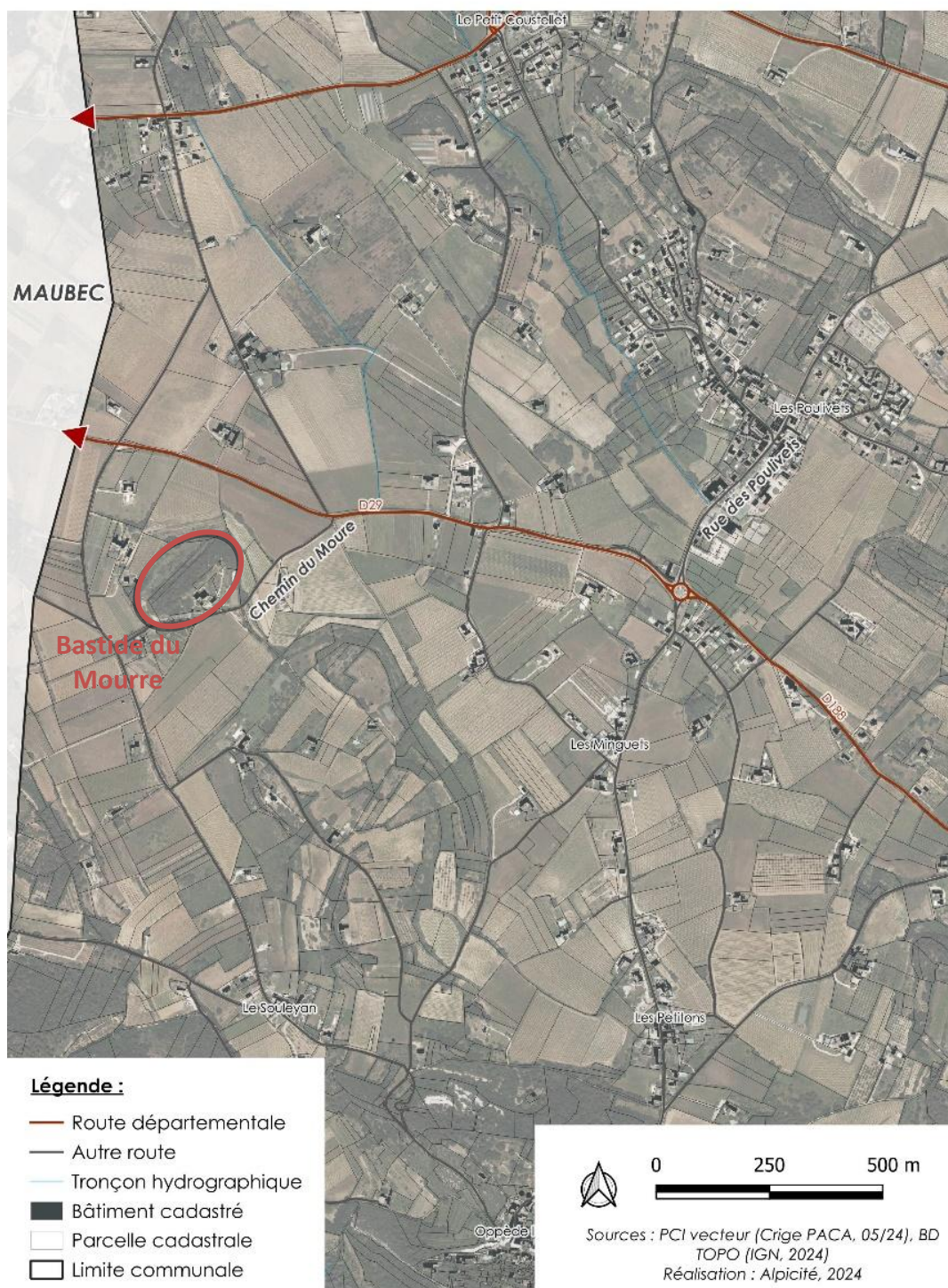
3. Accessibilité, déplacements et stationnement

3.1. Desserte (voirie)

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 Maubac à l'ouest.

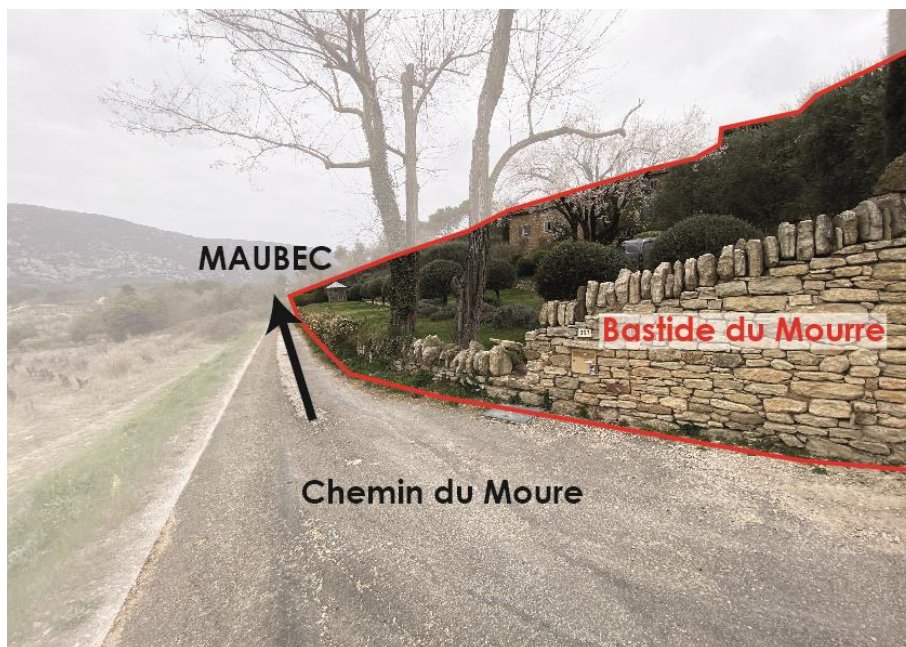
Depuis la RD29, le **chemin du Moure** permet d'accéder à la Bastide du Mourre.

Situation de la Bastide du Mourre : zoom



La proximité du site avec le cœur de la commune (à environ 1,5 km du site par la route), mais également avec la commune de Maubec à l'ouest (à environ 1 km du site) ainsi son accès depuis une route départementale, permettent d'assurer au site une bonne accessibilité au niveau local.

Le chemin du Mourre est un chemin carrossable en état correct, principalement sur sa partie ouest (à l'est, le chemin est plus « chahuté » et moins confortable), mais peu large (environ 3 m de largeur), ne permettant pas le croisement des véhicules.



Situation de la Bastide du Mourre le long du chemin du Mourre
Source : Photographie de SAS Fontenille, 2022

Les routes intersectant le chemin du Mourre ainsi que les abords du chemin, enherbés et à niveau permettent, en cas de croisement de deux véhicules, leur « rangement » et ainsi leur croisement. Le faible passage sur ce chemin, emprunté quasi exclusivement par la clientèle de la chambre d'hôtes et par les résidents des constructions diffuses voisines (la route départementale constituant le principal axe de transit aux abords du site), permet de limiter les conflits sur cette voie.

Le chemin est praticable par les services de secours, pour la défense incendie ...

Ainsi, le site, situé entre les cœurs des bourgs d'Oppède et de Maubec, accessible depuis une route départementale notamment, mais n'étant pas située le long de celle-ci, permettent sa bonne accessibilité tout en limitant les nuisances et les risques (entrée/sortie du site).

3.2. Autre desserte (transports en commun, à pied...)

En ce qui concerne les transports en commun, la commune est **desservie par plusieurs lignes du réseau de bus ZOU!** (compétence régionale). L'une d'entre elles traverse la D900 en limite nord de la commune, sans qu'un arrêt soit pour autant situé sur la commune. L'autre traverse notamment les Poulivets en passant par la rue de l'Église, la rue des Poulivets et la Route de Maubec (ou D29). Il s'agit de la ligne 918 du réseau ZOU!, qui permet de relier Apt au Coustellet (Maubec) par Oppède. Celle-ci passe à proximité du site de la Bastide du Mourre (la D29 étant à 350 m de l'entrée du site par le Chemin du Mourre). Toutefois, aucun arrêt de bus n'est situé le long de la D29. Le seul arrêt de cette ligne sur Oppède se situe au niveau de la Mairie aux Poulivets, située à 1,5 km du site par la route, route qui n'est pas aménagée sur cette portion pour permettre des déplacements piétonniers sécurisés.

La commune n'est pas desservie pas le train (la gare TGV la plus proche est celle d'Avignon TGV à environ 45 min en voiture, et la gare SNCF la plus proche est celle de Cavaillon à environ 20 minutes en voiture).

Ainsi, le site est relativement peu accessible en transports en commun.

Toutefois, le domaine met en place un **service de navette privée** entre les gares les plus importantes (Avignon et Aix) afin de véhiculer la clientèle. C'est d'ailleurs un service fortement demandé.

D'autre part, le domaine travaille avec des **compagnies de taxi locales**.

Le **covoiturage**, notamment pour le personnel de l'établissement, est organisé pour permettre à plusieurs collaborateurs de voyager ensemble dans un véhicule.

Des **vélos** sont également mis à disposition pour les employés qui vivent aux alentours.

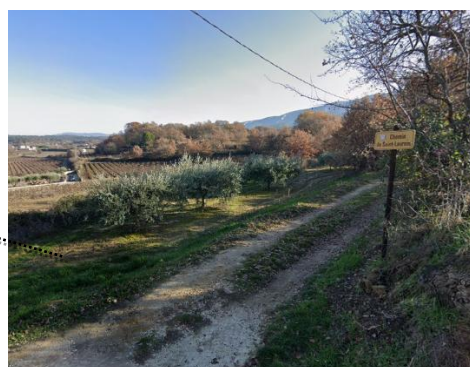
Enfin, le site de la Bastide du Mourre est situé à proximité du **sentier de randonnée** de la Vigne qui permet de traverser des paysages agricoles, au milieu des vignes des domaines viticoles locaux, et de se rendre jusqu'à Oppède-le-Vieux. Si le site est peu accessible à pied du fait de son isolement, le sentier peut profiter à la clientèle de la Bastide souhaitant visiter les environs.



Plan du sentier de la Vigne

Source : Site internet de la commune d'Oppède, sentier de la vigne. Disponible sur

https://www.oppede.fr/article_30_1_sentier-de-la-vigne_fr.html [consulté le 02/09/24]



Vue sur le sentier de la Vigne depuis le chemin du Mourre

Source : Google Street View, 2021

3.3. Accès au site et déplacements au sein du site

Le site dispose de deux accès depuis le chemin du Moure.

Accès au site



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.



Entrée principale de la Bastide du Mourre depuis le Chemin du Mourre

Source : Photographie de SAS Fontenille, 2022

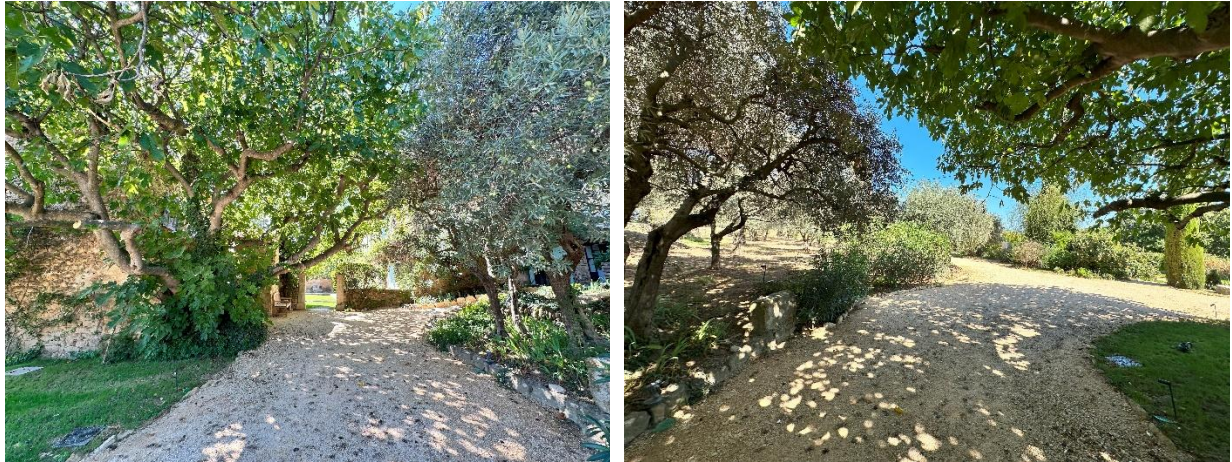
Un second accès (ancien accès agricole) existe sur la partie ouest du site.



Entrée secondaire (ancien accès agricole)

Source : Jean-Damien Gineste, 2025

Au sein du site, différentes allées en gravier permettent aux véhicules et piétons (ou autre) de circuler.



Allées au sein du site

Source : Photographie de SAS Fontenille, 2022

Plusieurs petits chemins permettent les circulations piétonnes au sein du site, notamment en direction des chambres et de la piscine.



Chemin permettant d'accéder à une chambre

Source : Photographie de SAS Fontenille, 2022

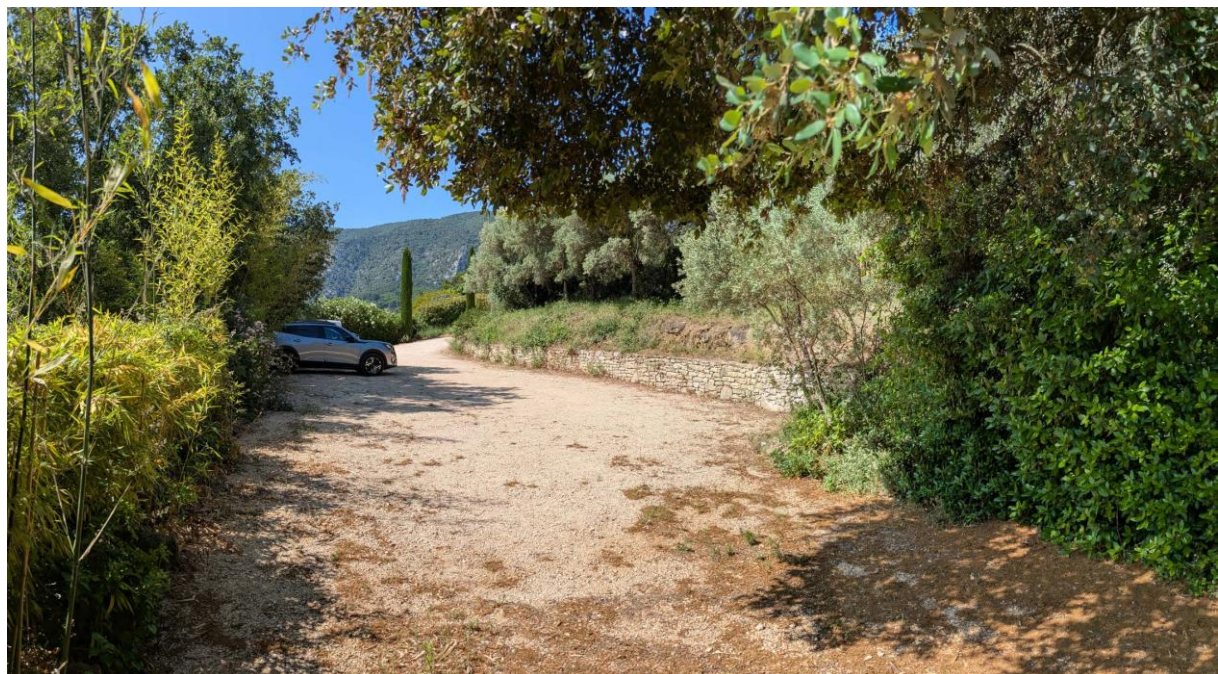
3.4. Stationnement

La Bastide du Mourre comprend 14 places de stationnement :

- 11 places sur un espace à l'arrière du terrain de tennis ;
- 2 places à l'entrée après le portail ;
- 1 place « dépose-minute » à proximité de la bastide.



Localisation des espaces de stationnements possibles sur site
Source : Photographie de SAS Fontenille, 2022



Espace de stationnement principal (11 places)
Source : Jean-Damien Gineste, 2025

4. Écologie

Le diagnostic du PLU actuellement opposable présente les différents zonages écologiques qui concernent la commune d'Oppède, dans le chapitre « *Espaces remarquables du territoire communal* ».

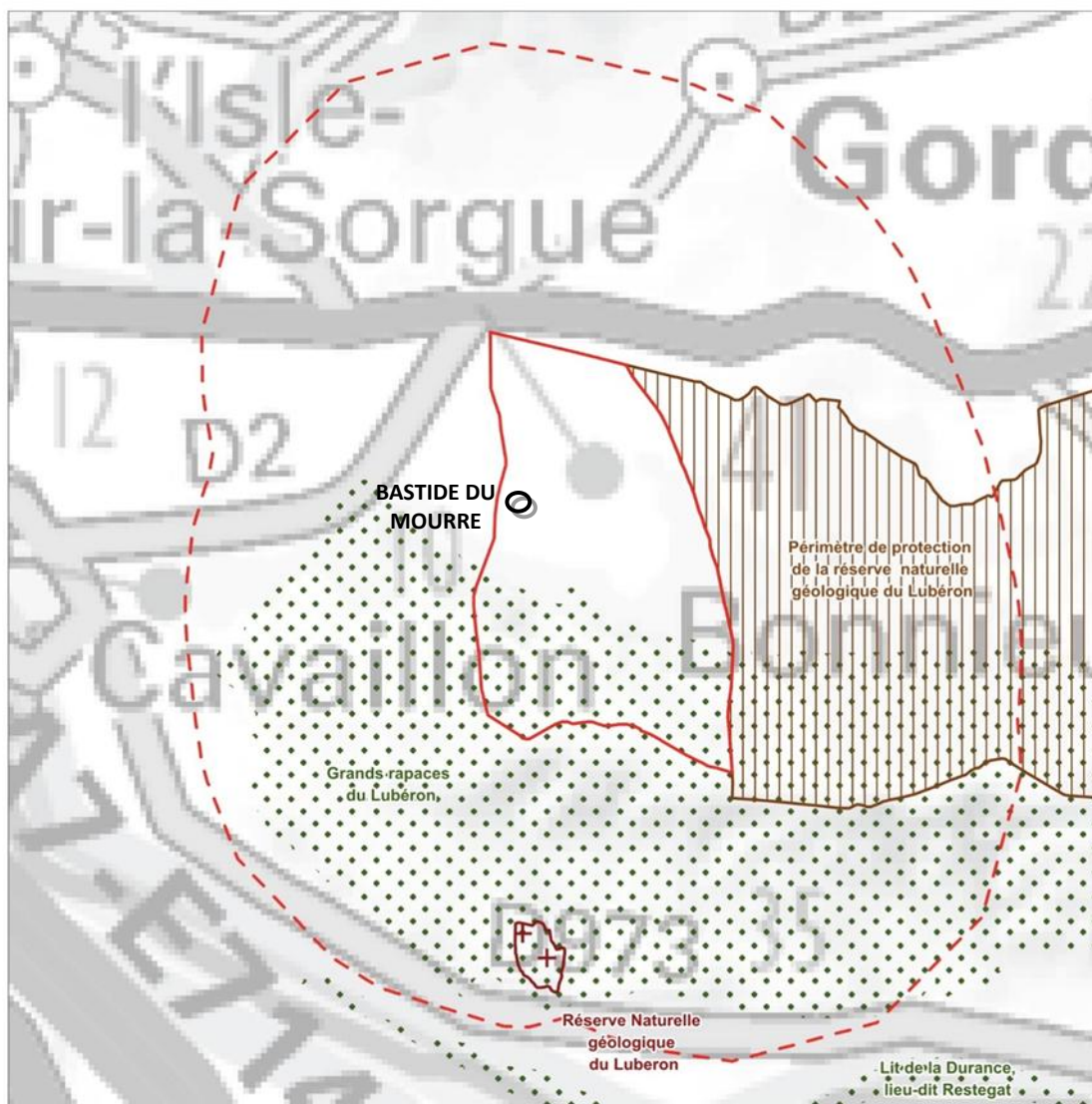
Selon le PLU actuellement opposable, les espaces remarquables sont les suivants :

Espace remarquable		Superficie sur la commune (ha)	Pourcentage du territoire communal
Parc naturel régional du Luberon		2450,52	100 %
Réserve de Biosphère du Luberon-Lure	Zone centrale	967,93	39,5 %
	Zone tampon	32,53	1,3 %
	Zone de transition	1450,02	59,2 %
Arrêté de protection de Biotope « Grands rapaces du Lubéron »		919,99	37,5 %
Sites Natura 2000	Massif du Luberon (SIC - directive habitat)	939,35	38,3 %
	Le Calavon et l'Enchrême (SIC - directive habitat)	53,09	2,2 %
	Massif du Petit Luberon (ZPS - directive oiseaux)	939,44	38,3 %
	ZNIEFF de type I « Crêtes du Petit Luberon »	251,41	10,3 %
Zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF)	ZNIEFF de type I « Versants occidentaux du Petit Luberon »	6,04	0,2 %
	ZNIEFF de type II « Petit Luberon »	1009,83	41,2 %
	ZNIEFF de type II « Le Calavon »	46,30	1,9 %
	Zones humides	53,71	2,2 %

Le PLU actuellement opposable précise également les espaces remarquables situés en dehors de la commune, mais dans une zone tampon de 5 km (réserve naturelle géologique du Lubéron, réserve naturelle géologique...).

Les cartes suivantes sont issues du PLU actuellement opposable. Seule la carte des zones humides a été mise à jour dans le cadre de la révision allégée du PLU, les dernières données géographiques disponibles faisant état d'un périmètre des zones humides différent par rapport à celui apparaissant sur la carte des zones humides du PLU actuellement opposable.

On précisera par ailleurs que la commune est aussi concernée par des « espaces naturels sensibles » (ENS), recoupant avec d'autres protections, puisqu'ils correspondent aux près des Poulivets (zones humides) et aux zones humides du Cavalon. Oppède est aussi concernée par un arrêté de protection de biotope « Grands Rapaces du Luberon » qui recoupe aussi avec d'autres protections.



Légende

PÉRIMÈTRES DE PROTECTION RÉGLEMENTAIRE

-  Arrêté préfectoral de protection de biotope
-  Périmètre de protection de la réserve naturelle géologique du Lubéron
-  Réserve naturelle géologique

Limites administratives

-  OPPEDE
-  Tampon de 5km

Echelle : 1/100 000
0 m 1 km 2 km

Source : ECOTER
Date de réalisation : janvier 2015
Expert : K. REIMRINGER - ECOTER
Fond et Licence : GEOFLA, V1.1@IGN
SCAN1000@IGN
DREAL PACA (GeolIDE-carto)

Localisation des périmètres de l'arrêté de protection de biotope et de la réserve naturelle géologique

Source : ECOTER, 2015. PLU actuellement opposable, rapport de présentation – tome 1, p. 117



Légende

PÉRIMÈTRES DE PROTECTION CONTRACTUELLE

-  ZPS - Directive "Oiseaux"
-  SIC/ZSC - Directive "Habitats"
-  Parc naturel régional
-  Réserve de biosphère

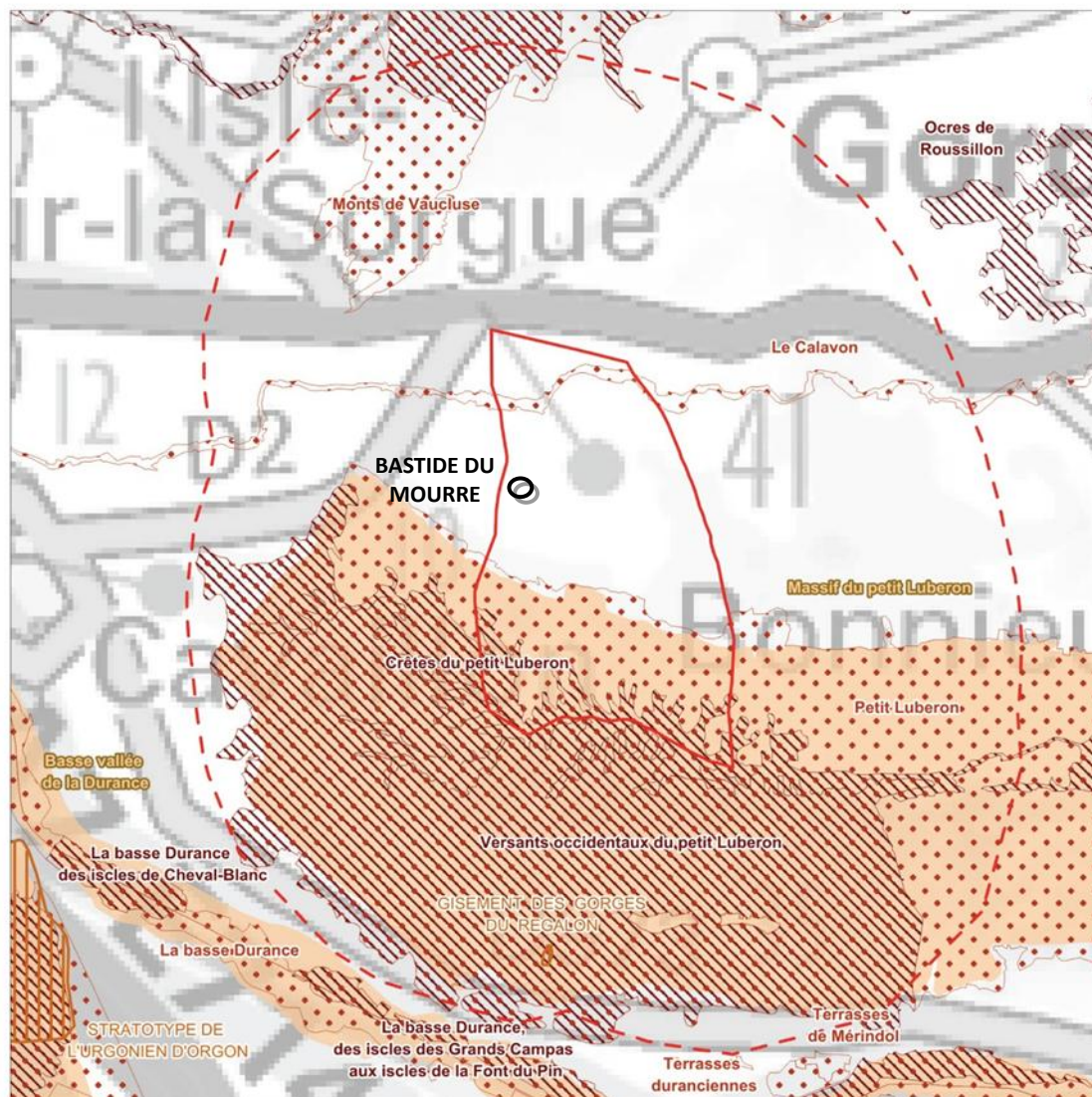
Limites administratives

-  OPPEDE
-  Tampon de 5km

Echelle : 1/100 000
0 m 1 km 2 km

Source : ECOTER
Date de réalisation : janvier 2015
Expert : K. REIMRINGER - ECOTER
Fond et Licence : GEOFLA_V1.1@IGN
SCAN1000@IGN
DREAL PACA (GeolDE-carto)

Localisation des périmètres des sites Natura 2000, du parc naturel régional du Luberon, et de la réserve de biosphère
Source : ECOTER, 2015. PLU actuellement opposable, rapport de présentation – tome 1, p. 120



Légende

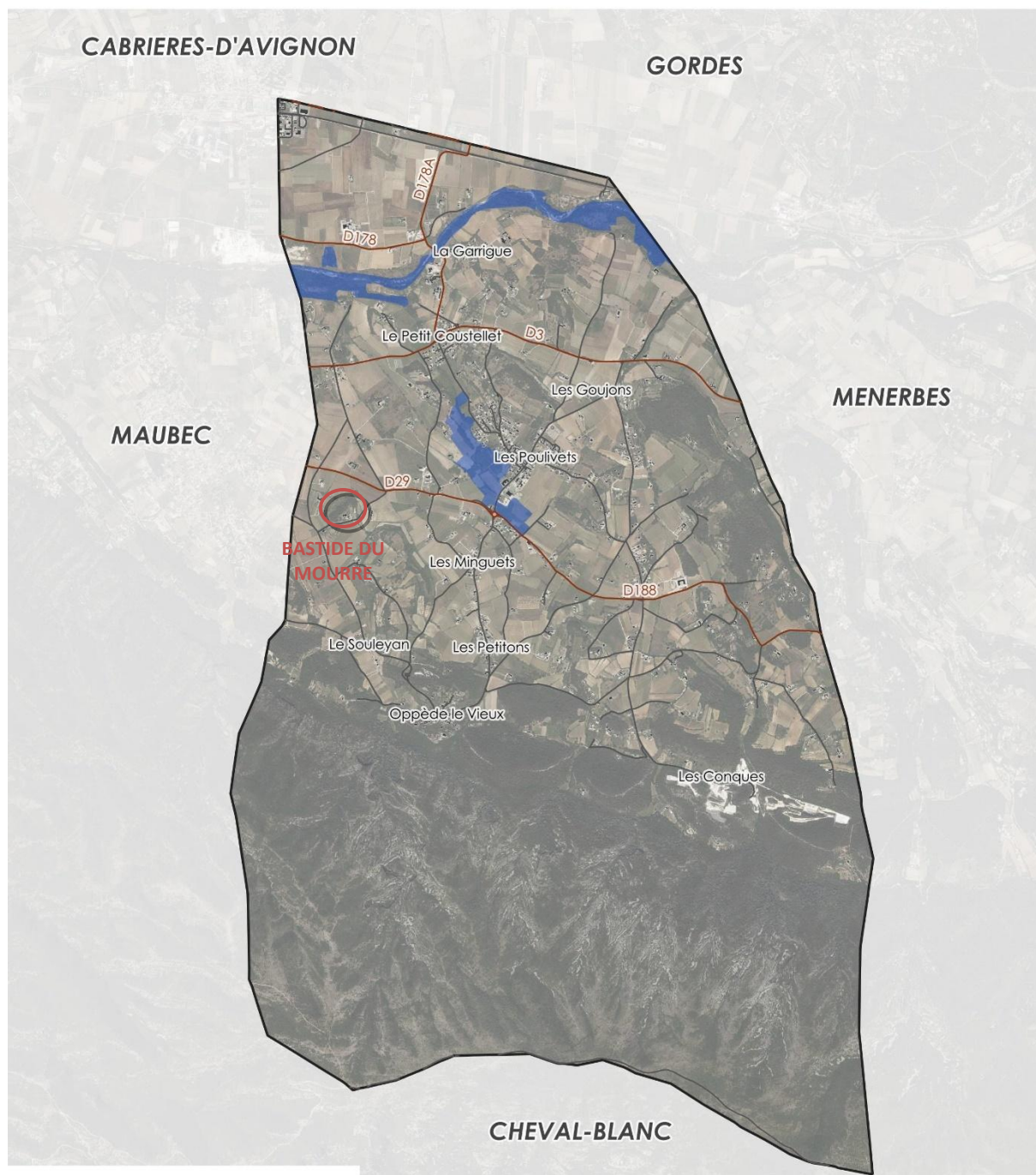
PÉRIMÈTRES D'INVENTAIRE	Limites administratives
 ZNIEFF de type I	 OPPEDE
 ZNIEFF de type II	 Tampon de 5km
 ZNIEFF géologique	
 ZICO	

Echelle : 1/100 000
0 m 1 km 2 km
Source : ECOTER
Date de réalisation : janvier 2015
Expert : K. REIMRINGER - ECOTER
Fond et Licence : GEOFLA, V1.1@IGN
SCAN1000@IGN
DREAL PACA (GeolDE-carto)

Localisation des périmètres des ZNIEFF

Source : ECOTER, 2015. PLU actuellement opposable, rapport de présentation – tome 1, p. 124

Zones humides



Légende :

- Zones humides
- Route départementale
- Autre route
- Bâtiment cadastré
- Limite communale



0 1 2 km

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

On constate que le site de la Bastide du Mourre est uniquement situé au sein de la réserve de biosphère et du parc naturel régional du Luberon.

Ces deux zonages couvrent l'entièreté de la commune.

Plus précisément, il est situé au sein de la zone de transition de la réserve de biosphère, laquelle occupe 59,2 % du territoire communal. L'aire de transition est la zone où les communautés encouragent des activités économiques et humaines durables des points de vue socioculturel et écologique. Elles sont donc moins protégées que les zones centrales ou tampons.

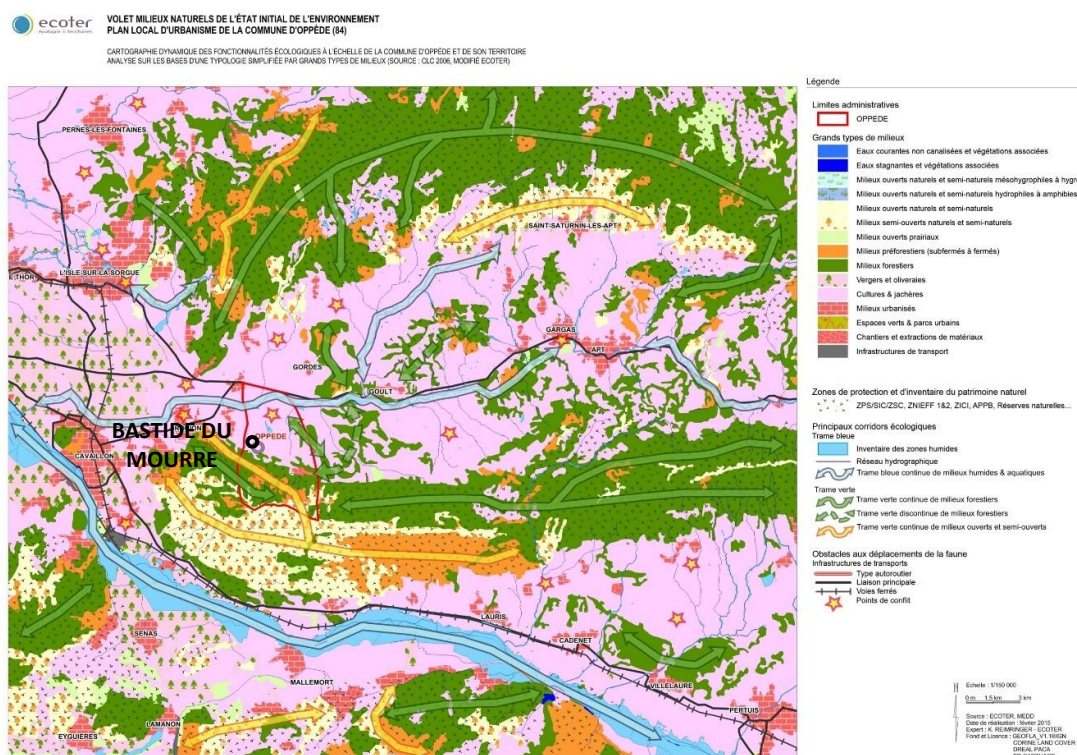
Les distances du site par rapport aux autres zonages écologiques les plus proches sont les suivantes :

- Distance par rapport à l'arrêté de protection de biotope : environ 1,1 km ;
- Distance par rapport au site Natura 2000 le plus proche : environ 1 km ;
- Distance par rapport à la ZNIEFF la plus proche : environ 1,1 km ;
- Distance par rapport à la zone humide la plus proche : environ 750 m.

Le site n'est par ailleurs pas situé au sein de secteurs à valeur biologique majeure et de milieux exceptionnels identifiés par le parc naturel régional du Luberon (ces secteurs correspondent aux sites Natura 2000, ZNIEFF...).

Les distances du site par rapport à ces zonages ne suggèrent aucun lien fonctionnel potentiel.

Le diagnostic du PLU actuellement opposable présente également la « *fonctionnalité écologique sur le territoire communal et ses environs* ». La carte suivante est issue du PLU actuellement opposable. Le site de la Bastide du Mourre y est localisé.



Continuités écologiques

Source : ECOTER, 2015. PLU actuellement opposable, rapport de présentation – tome 1, p. 166

Le site est situé au sein du milieu « cultures et jachères ». Il n'est pas situé au niveau d'une continuité écologique (trame verte ou trame bleue) identifiée dans le PLU actuellement opposable.

Ainsi, les enjeux écologiques sont limités sur ce secteur, en comparaison à d'autres secteurs du territoire faisant l'objet de nombreux zonages de protection écologique (au sud de la commune en particulier).

A l'échelle du site, les enjeux sont particulièrement faibles au niveau des espaces déjà artificialisés (constructions existantes et abords – chemins et espaces de stationnement en graviers, piscine, terrain de tennis...).

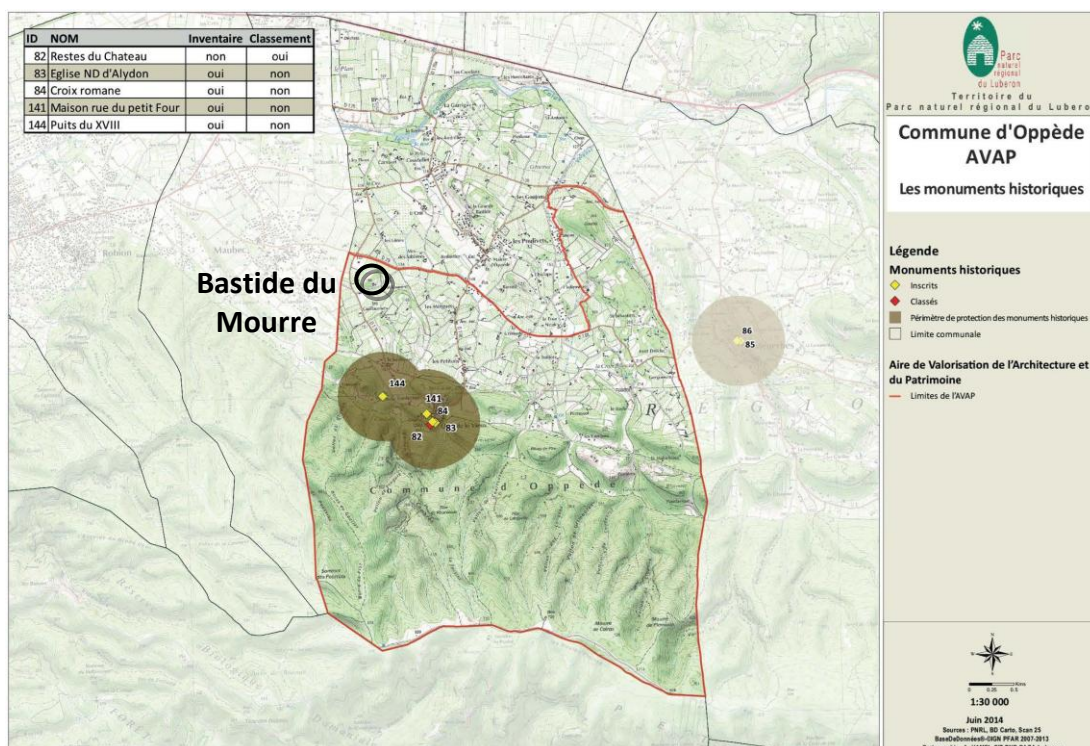
Les enjeux écologiques résident dans le maintien des espaces boisés, notamment sur la partie nord du site, relativement denses, et constituant un habitat intéressant dans un contexte très agricole. Cet espace forestier est analysé dans le paragraphe 4 suivant « Espaces forestiers ». Les arbres (oliviers, figuiers...) présents aux abords immédiats de la Bastide ne présentent pas spécialement un intérêt écologique, ceux-ci étant fortement représentés à l'échelle de la commune.

5. Paysage, architecture et patrimoine

5.1. Monuments historiques

D'après le diagnostic du PLU actuellement opposable, la commune d'Oppède comprend 5 monuments historiques.

Ces monuments ainsi que leur périmètre de protection font l'objet de servitudes d'utilité publique (AC1), annexées au PLU actuellement opposable.



Localisation des monuments historiques et de leur périmètre de protection sur Oppède

Source : PNRL, 2014. PLU actuellement opposable, rapport de présentation – tome 1, p. 91

Le site de la Bastide du Mourre est situé en dehors des périmètres de protection des monuments historiques. La plaine agricole dans son ensemble reste néanmoins un socle à préserver en lien avec ce patrimoine remarquable, ce que traduit l'AVAP/SPR. Les enjeux en lien direct avec la protection des MH au sens du code du patrimoine sont donc nuls. L'enjeu plus global sera traduit en lien avec l'AVAP/SPR.

5.2. Sites inscrits

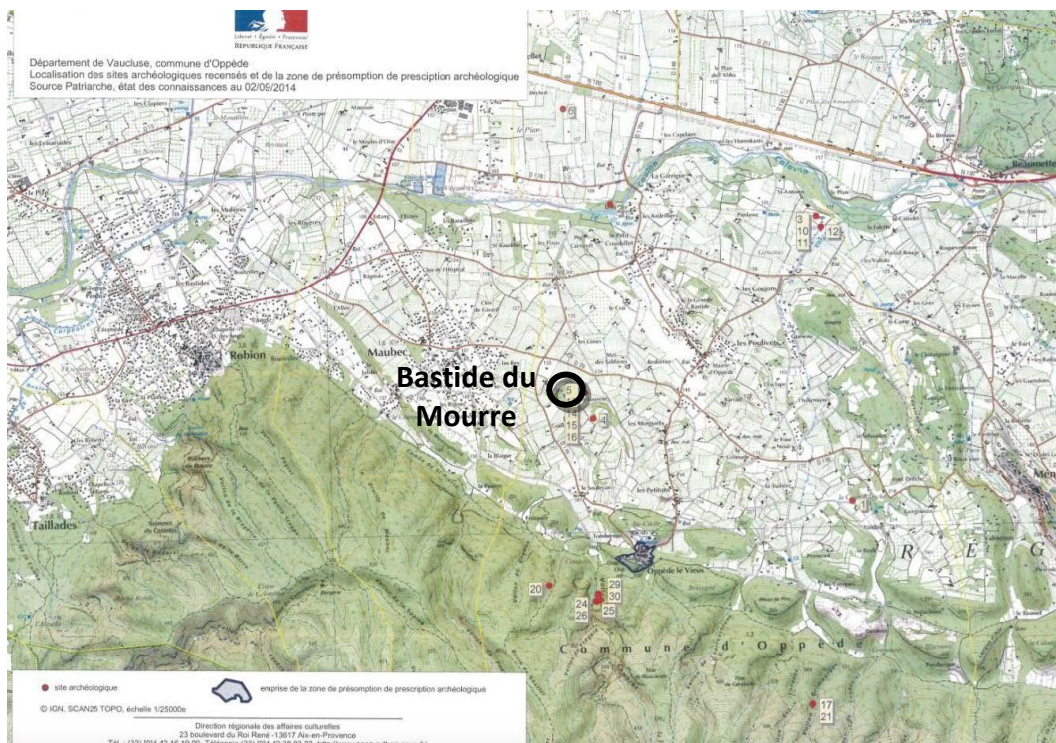
D'après le diagnostic du PLU actuellement opposable, la commune d'Oppède comprend un site inscrit, celui de l'ensemble formé par le château et le village d'Oppède.

Celui-ci fait l'objet d'une servitude d'utilité publique (AC2), annexée au PLU actuellement opposable.

Le site de la Bastide du Mourre n'est pas compris au sein du site inscrit. Les enjeux en matière de sa protection sont donc nuls.

5.3. Archéologie

Selon le diagnostic du PLU actuellement opposable, « la commune d'Oppède compte 30 sites archéologiques et une zone de présomption de prescription archéologique ». Le PLU intègre une carte localisant les sites archéologiques recensés et la zone de présomption de prescription archéologique.



Carte localisant les sites archéologiques recensés et la zone de présomption de prescription archéologique

Source : DDT 84. PLU actuellement opposable, rapport de présentation – tome 1, p. 98

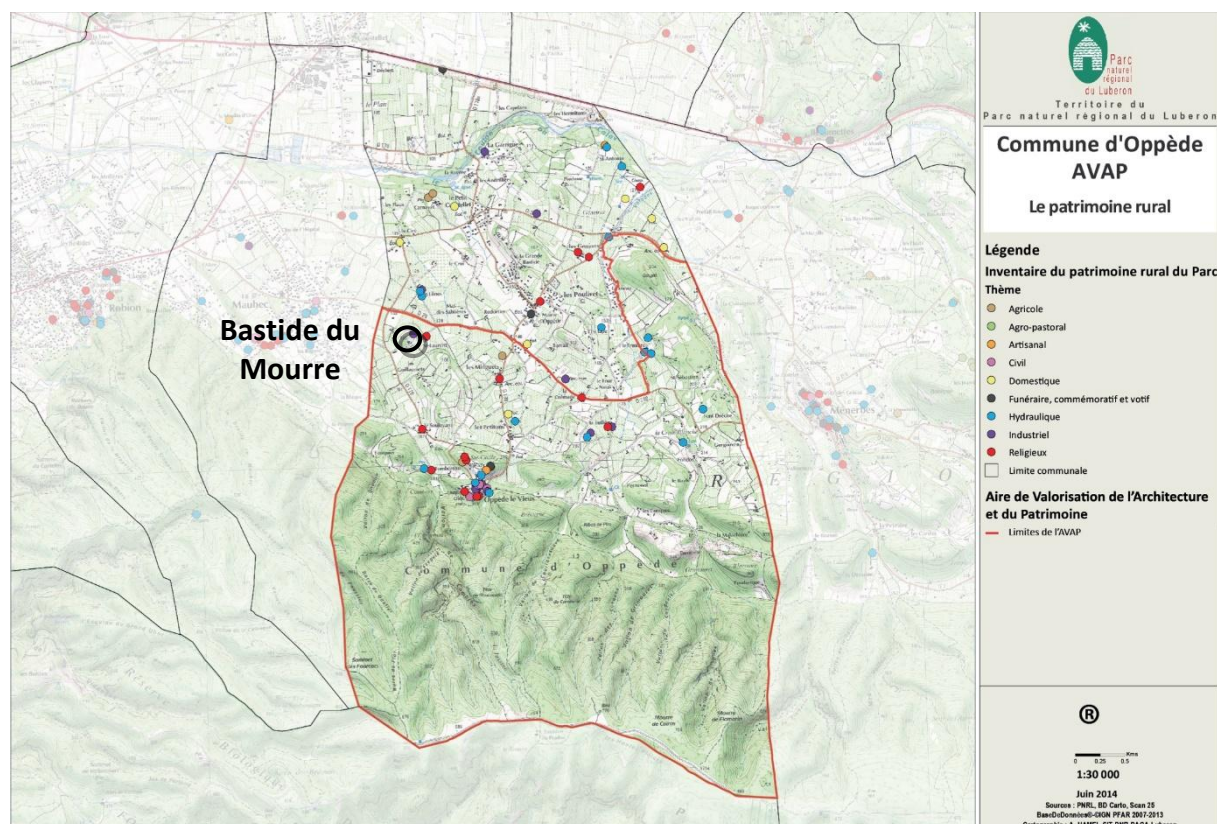
Le site de la Bastide du Mourre n'est pas situé au sein de la zone de prescription archéologique.

Il est situé à proximité de sites archéologiques recensés : bloc ouvragé gallo-romain ; chapelle et sépulture du haut moyen-âge. Ceux-ci sont toutefois situés au sud du chemin du Moure (sont donc séparés de la Bastide par ce chemin), et non sur le site en lui-même.

Ainsi, les enjeux relatifs à la protection du patrimoine archéologique sont limités à des découvertes fortuites qui devront être déclarées comme le prévoit la loi.

5.4. Patrimoine rural

Le diagnostic du PLU actuellement opposable comprend une cartographie du patrimoine rural (réalisée par le PNRL).



Le patrimoine rural sur Oppède

Source : PNRL, 2014. PLU actuellement opposable, rapport de présentation – tome 1, p. 96

Un élément de « patrimoine industriel » est identifié en limite est du site de la Bastide du Moure. Le diagnostic ne permet pas de connaître le détail de cet élément patrimoine. Toutefois, le site « Regard du Parc » identifie le « moulin à eau » compris au sein du domaine.

Un enjeu de protection de cet élément de patrimoine rural est donc identifié.

5.5. Le site dans le grand paysage

Dans le cadre du projet, une étude paysagère pré-opérationnelle a été réalisée en 2025 par Jean-Damien GINESTRE (Genius Loci), notamment afin de permettre de définir des principes d'aménagement des stationnements. Les éléments suivants sont issus de cette étude.

Le domaine du Mourre est situé dans le grand territoire du massif du Luberon et de la plaine agricole. Le site est à l'interface des géographies, des paysages et des milieux, physiquement et visuellement bien protégé. Il en tire toute ses aménités.

Il constitue une véritable géographie en soi, un des derniers mamelons boisés des contreforts Nord du Petit Luberon, dont le bâti occupe le versant Sud et une partie du plateau. Le domaine a la particularité d'occuper une petite butte dont il tire le nom, et qui appartient au chapelet de collines qui constituent l'interface et la limite physique avec la plaine agricole du Calavon au Nord.

Il est largement boisé sur ses flancs Nord, Est et Ouest, et ouvert au Sud sur un paysage agricole dominé par la vigne.

Le site est circonscrit au Sud par les collines de Saint-Laurent, des Guillaumets et de Sainte-Cécile. Cette situation et la présence du boisement périphérique **limitent considérablement les perceptions lointaines du site depuis le réseau viaire et le vieux village d'Oppède.**

Depuis le site, la vue s'ouvre largement au Sud sur le paysage naturel remarquable des contreforts Nord du Petit Luberon en toile de fond, presque dans l'axe du vallon de Combrès et de la tête du Loup. Seuls émergent du vieux village au-dessus des collines, les édifices classés de l'église Notre-Dame d'Alydon et les ruines du château d'Oppède (distants d'env. 1.7km). Les vues vers la plaine agricole au Nord sont inexistantes.



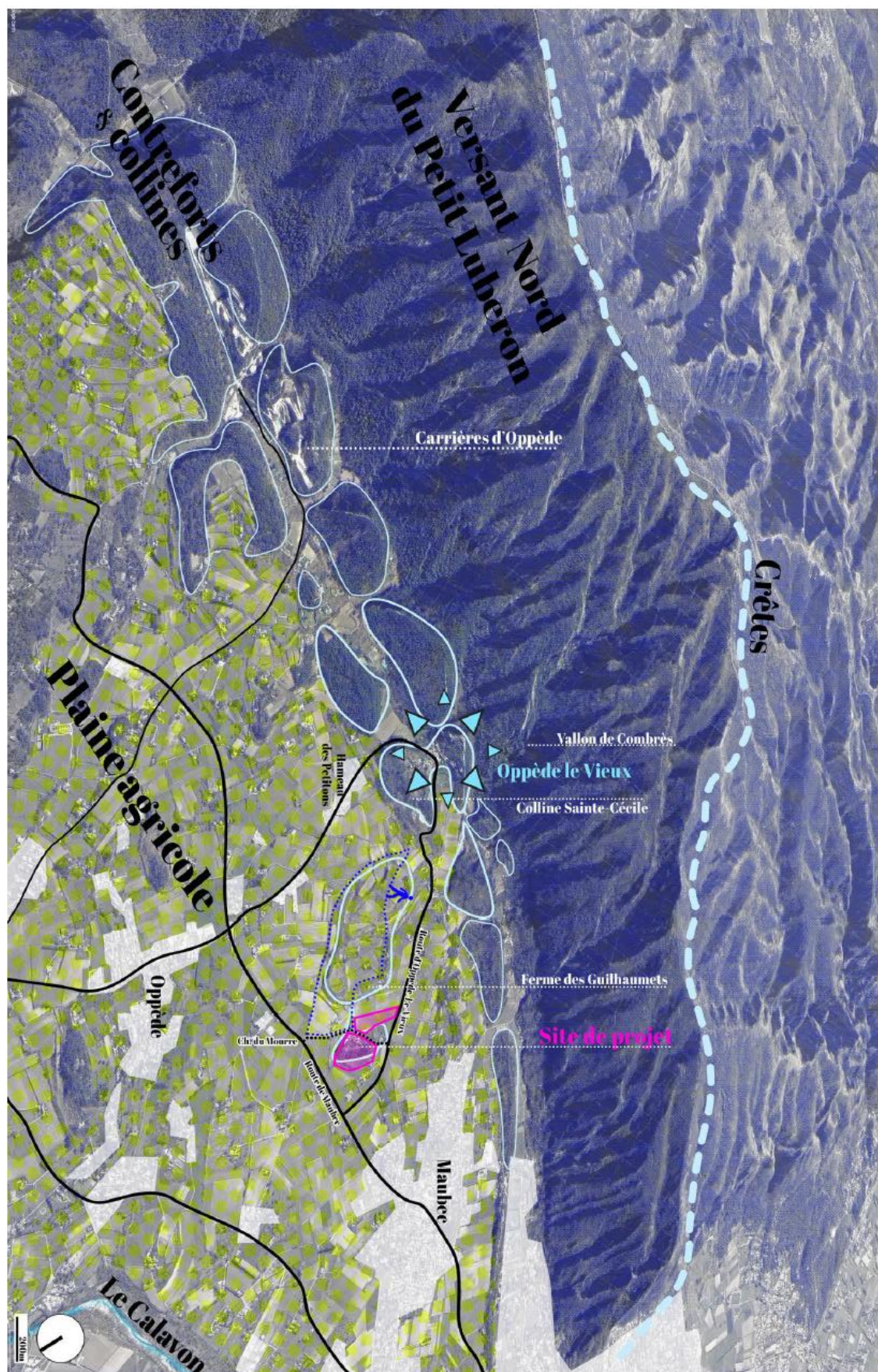
La vue ouverte au Sud depuis l'entrée du domaine, dans l'axe du chemin agricole

Source : Jean-Damien Gineste, 2025



Le site depuis le chemin agricole (également sentier de découverte) qui borde la parcelle de vigne au Sud du domaine

Source : Jean-Damien Gineste, 2025



Le site dans le grand paysage
Source : Jean-Damien Gineste, 2025

Depuis le réseau viaire, une fenêtre réduite s'ouvre depuis la route d'Oppède-le-Vieux sur :

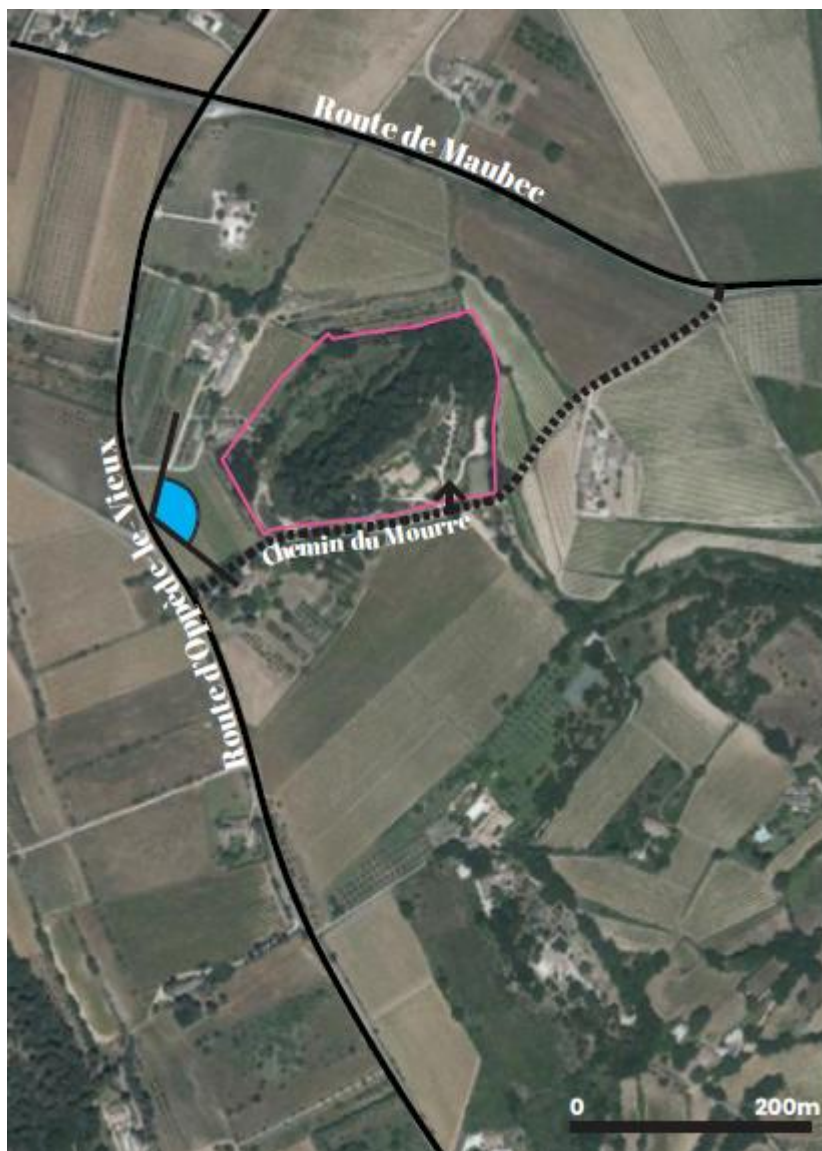
- La frange Sud et le bâti adossé à sa colline boisée. Les vignes constituant le premier plan de ce paysage provençal préservé.
- La lisière Ouest du site, en perception rapprochée, au niveau de l'embranchement permettant d'accéder au site via le chemin du Mourre.

Les équipements d'accueil sont invisibles depuis le réseau viaire et le vieux village.



Le site depuis la route d'Oppède-le-Vieux, perception éloignée en venant du Sud - Seul le bâti émerge de la colline boisée

Source : Jean-Damien Gineste, 2025



La frange Ouest depuis la route d'Oppède-le-Vieux, perception rapprochée - Une lisière pouvant être perçue comme « technique » et moins qualitative (anciennes planches de cultures en friche, lisière dépérissant, équipements techniques, ruptures paysagères avec le premier plan agricole)

Source : Jean-Damien Gineste, 2025



Le site depuis la route de Maubec - La colline boisée émerge des vignes et enveloppe le domaine dont le bâti et les équipements (accès, stationnements, piscine, tennis...) demeurent imperceptibles depuis le réseau viaire au Nord. Le moulin perché sur le replat sommital du Mourre n'émerge pas de la canopée. Le site apparaît comme une île boisée dans une mer de vignes, faisant écho au paysage naturel qu'occupe le flanc Nord du Petit Luberon en fond de scène.

Source : Jean-Damien Gineste, 2025



5.6. Le site dans son environnement rapproché

Les éléments suivants sont également issus de l'étude paysagère.

Le domaine est organisé en restanques sur l'ensemble de ses flancs. Le versant Nord est occupé par un boisement mature témoignant d'une activité agricole ancienne.

Il s'agit d'un site d'interface, protégé, qui marque la limite entre les espaces naturels boisés du massif et les espaces agricoles de la plaine. Cette situation et la topographie singulière lui offrent une multitude de situations, d'ambiances, et de milieux.

En dehors des limites de la propriété, le paysage a conservé sa vocation agricole originelle. La vigne domine largement le paysage, au contact direct et en imbrication avec des espaces naturels.

Toutes ces caractéristiques définissent un **espace préservé d'une très grande qualité paysagère et écologique** qu'il convient de valoriser et de requalifier lorsque cela est nécessaire.

La propriété possède son propre fonctionnement visuel, à l'échelle et en lien avec la topographie et la structuration en restanques, associant une multitude de points de vue intimistes avec de belles échappées visuelles sur le plateau sommital occupé par l'ancien moulin. Le panorama est largement ouvert au Sud tandis que les ouvertures vers la plaine agricole au Nord sont inexistantes.

Le site est protégé des vents dominants de par son implantation au sein du Mourre contre lequel il s'adosse au Sud, et la présence du boisement, qui tient en écharpe le cœur de la propriété, et l'isole des principales covisibilités, affirmant un fonctionnement largement ouvert au Sud.

Les points de vue balayent le grand paysage du petit Luberon dans l'axe du vallon de Combrès, renforçant le caractère pittoresque et la mise en scène du panorama magnifié par les vignes en premier plan. La colline Sainte-Cécile limite largement les vues sur et depuis le vieux village d'Oppède.

La propriété profite pleinement de cette variabilité de situations, d'ambiances et de milieux au sein même de ses propres limites tout en restant à l'écart, visuellement bien protégé des points de vue depuis le vieux village perché et sa plaine agricole largement ouverte.



Fonctionnement visuel - Un site visuellement protégé, ouvert au Sud.

Source : Jean-Damien Gineste, 2025

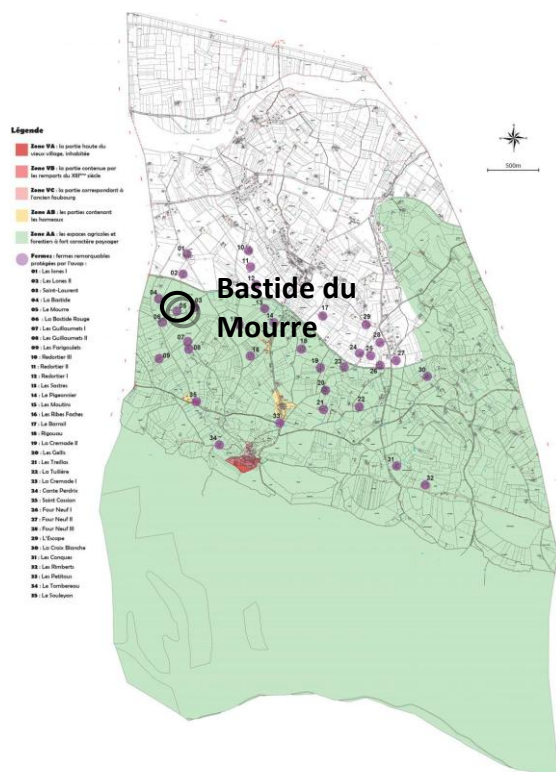
5.7. Le site dans l'Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) / Site patrimonial remarquable (SPR)

Selon le diagnostic du PLU actuellement opposable, « une Aire de mise en Valeur de l'architecture et du Patrimoine (AVAP) a été mise en place et approuvée en mars 2017 sur la commune d'Oppède. Une AVAP est une Servitude d'Utilité publique ayant pour objet de « promouvoir la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces ». Le dossier de l'AVAP est ainsi annexé au dossier de PLU ».

A noter que les AVAP ont été remplacées par des sites patrimoniaux remarquables (SPR). Celle sur Oppède est donc techniquement un SPR. Toutefois, la dénomination d'AVAP apparaissant encore dans le PLU actuellement opposable (diagnostic, PADD, règlement...), il est ici fait le choix de parler dans le dossier d'« AVAP/SPR ».

L'AVAP/SPR porte sur le site historique d'Oppède le Vieux, où se trouvent les monuments historiques et le site inscrit, mais il s'étend également aux paysages emblématiques de la plaine agricole de la commune où se trouvent les hameaux et les fermes remarquables et aux contreforts du Luberon.

Le zonage de l'AVAP/SPR est délimité en cinq zones. Le site de la Bastide du Mourre est situé au sein de la « **zone AA : les espaces agricoles et forestiers à fort caractère paysager** » (traduite par une « zone agricole protégée pour des motifs paysagers » (Ap) au PLU actuellement opposable).



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

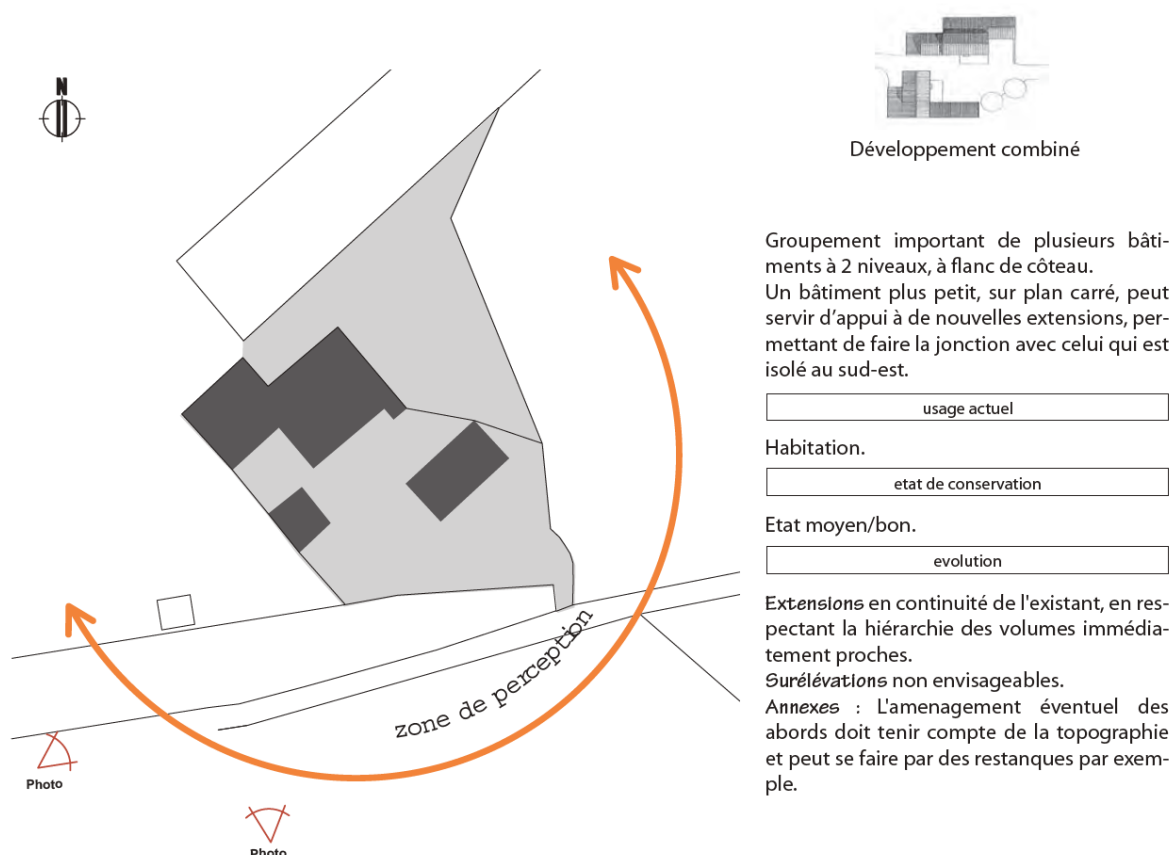
Selon la synthèse de l'AVAP/SPR, « ce paysage remarquable sert **d'écrin au vieux village** et constitue, à lui seul, un **patrimoine paysager pittoresque** de première importance ». « (...) les **paysages agricoles qu'il couvre** sont des plus appréciés au niveau régional. Ils combinent, bosquets, collines, vergers de fruitiers, vignes et friches de pâture, ponctués d'un patrimoine architectural de grande qualité constitué par les fermes et les hameaux ».

Les principales règles de la zone AA de l'AVAP/SPR sont détaillées ci-après :

- « La démolition de tout ou partie des fermes remarquables est interdite sauf indication formulée sur les fiches documentaires graphiques jointes au présent règlement ;
- L'implantation devra s'effectuer dans la logique formelle d'évolution architecturale de ces constructions traditionnelles. Il faudra alors suivre les indications fournies dans les documents graphiques : « Localisation et identification des fermes remarquables - fiches fermes » ;
- Les nouvelles constructions (...) devront impérativement être édifiées en continuité des bâtiments existants ;
- Dans tous les cas, il faudra impérativement respecter la hiérarchie des volumes, du corps principal dominant aux volumes annexes plus bas. Par conséquent, la volumétrie du bâtiment à construire sera définie par son implantation, compte tenu de l'harmonie et de la hiérarchie de hauteur qui doit régner entre existant et projet.
- Les constructions devront présenter une simplicité de volume, et de silhouette, ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction » ...

Par ailleurs, l'AVAP/SPR identifie la Bastide du Mourre en tant que **Ferme Remarquable** (N°5). La synthèse de l'AVAP/SPR indique que « *le patrimoine architectural constitué par les fermes (dont une partie a été inventoriée) doit être protégé afin de maintenir son caractère rural et agricole – éviter qu'elles deviennent des « maisons individuelles banalisées » par des réhabilitations mal adaptées.* »

Un extrait de la fiche documentaire graphique de cette ferme remarquable, jointe au règlement de l'AVAP/SPR est intégré ci-dessous.



Ferme remarquable n°5 (le Mourre)

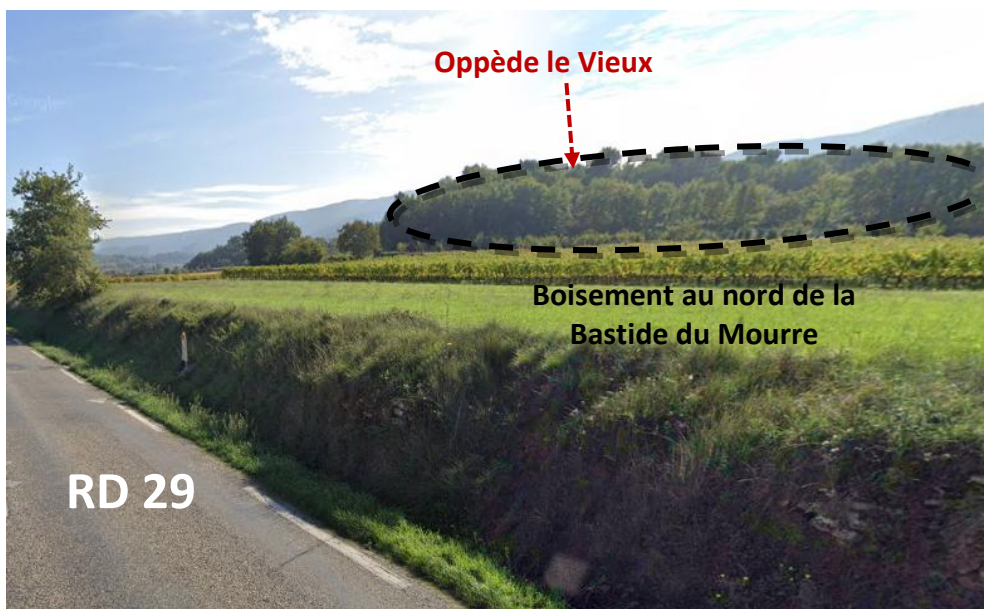
Source : PNR, mars 2017. AVAP, dossier graphique et réglementaire, 7 – Cadre de prescription pour les fermes remarquables

On constate donc que l'AVAP/SPR **permet les extensions de la « ferme remarquable » du Mourre**, tout en imposant un respect de la hiérarchie des volumes immédiatement proches. En revanche, elle ne permet pas des surélévations des constructions existantes.

Les enjeux résident donc dans le respect des prescriptions de l'AVAP/SPR, afin de préserver le patrimoine bâti représenté par cette « ferme remarquable ». Ils peuvent être évalués comme forts, au vu des enjeux importants mis en avant dans l'AVAP/SPR concernant la protection des « fermes remarquables ». La revalorisation de ce bien qui concourt également à la préservation du patrimoine constitue aussi un enjeu fort.

Par ailleurs, l'AVAP/SPR met en avant en zone AA des enjeux de protection des vues vers Oppède le Vieux. Toutefois, comme indiqué précédemment, le site de la Bastide du Mourre est longé au nord par des espaces boisés denses, qui viennent générer une fermeture du paysage et des vues depuis le nord du site (en direction d'Oppède le Vieux). Plus globalement, les boisements entourant le site constituent un tampon paysager, rendent la

construction et ses abords largement invisibles depuis les alentours du site. Les seules vues sur la Bastide sont depuis le Sud (comme indiqué dans la fiche de la ferme remarquable de l'AVAP/SPR), donc en direction du nord et non d'Oppède le Vieux au sud. **Les enjeux étant relatifs à la protection des vues vers Oppède le Vieux sont donc nuls.**



Vue depuis la RD29 vers Oppède le Vieux
Source : Google Street View, 2019

5.8. Autres éléments de paysage

Le site de la Bastide du Mourre est caractérisé par la présence de nombreux arbres d'ornement (oliviers notamment, mais également figuier...) qui participent à sa qualité paysagère.



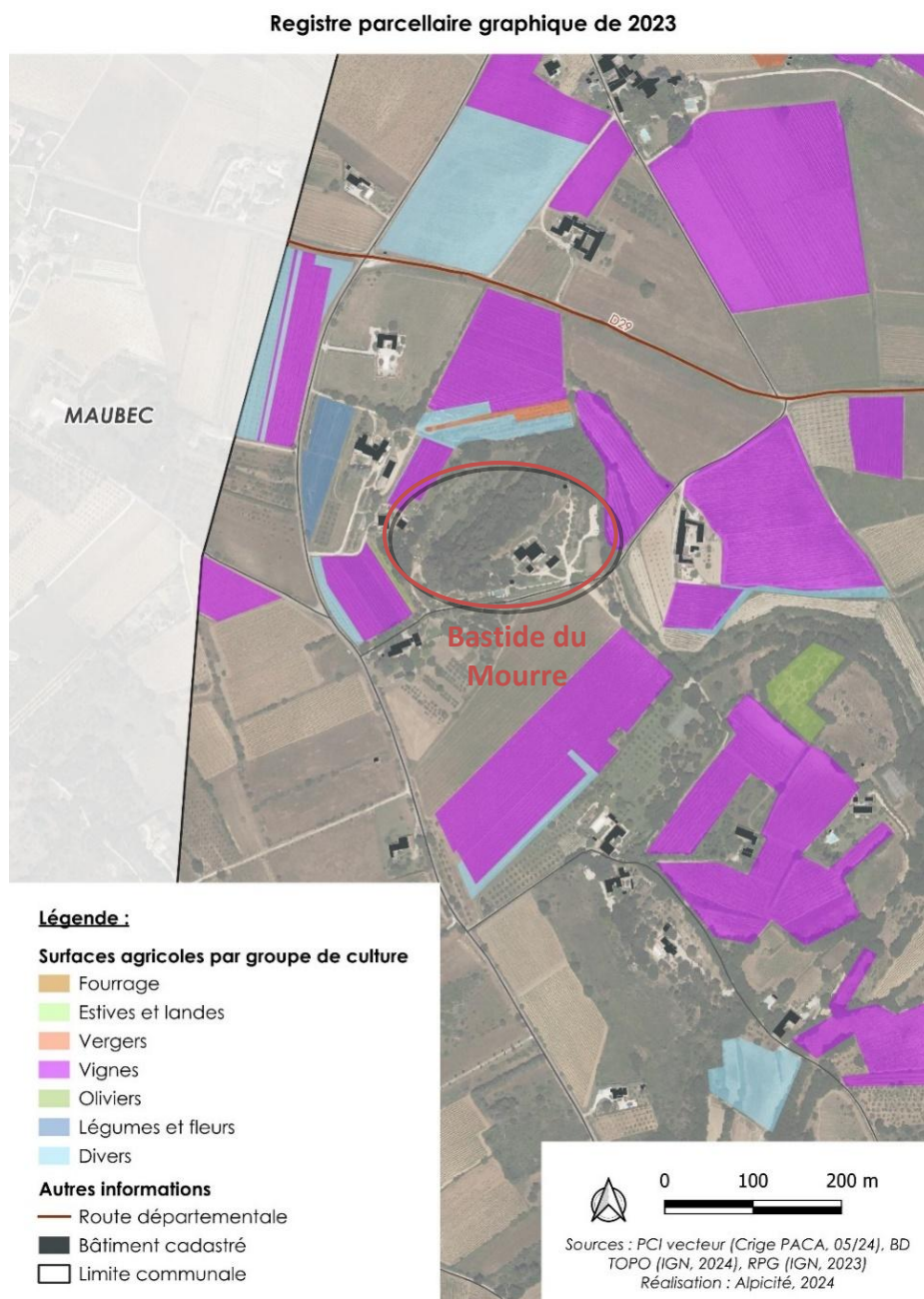
Arbres d'ornement au sein du site
Source : Photographie de SAS Fontenille, 2022

Des enjeux importants résident en le maintien de ces arbres d'ornement, notamment à l'avant de la Bastide (partie visible depuis le Chemin du Mourre).

6. Espaces agricoles / agriculture

Le site de la Bastide du Mourre se situe dans un contexte agricole.

On note la présence de plusieurs parcelles agricoles cultivées aux abords du site (vignes principalement, mais également des exploitations maraichères) selon le registre parcellaire graphique (RPG)¹ de 2023.



¹ Système de déclaration graphique des surfaces agricoles. Les exploitants dessinent sur des photos aériennes les contours de leurs « îlots de cultures ». Ces îlots sont donc des unités de terrain exploitées par un même agriculteur, mais pouvant contenir plusieurs cultures. Si le registre parcellaire graphique permet d'appréhender l'utilisation des terres agricoles de manière assez fine, il présente la limite de ne comporter uniquement des informations renseignées par les agriculteurs lors de demandes de subventions.

Selon la cartographie des parcelles agricoles bio en France (produite par l'Agence Bio), la plupart sont en agriculture biologique.

Le site de la Bastide du Mourre n'est pas situé au sein des surfaces agricoles déclarées au RPG.

On note sur la carte précédente des vignes situées au sud de la bastide, qui ne sont pas déclarées au RPG. Elles appartiennent au domaine et sont entretenues par des agriculteurs voisins, sous forme de commodat.

Il faut également préciser que le site est situé dans des aires d'appellations d'origine contrôlée (AOC) et d'appellations d'origine protégées (AOP), comme celle du Luberon, témoignant d'un enjeu fort de protection des espaces agricoles concernés sur le territoire, mais également de développement de l'agriculture. La commune est aussi comprise au sein de périmètre d'indications géographiques protégées (IGP).

Plus spécifiquement au sein du secteur de projet, on note la présence d'oliviers, dont certains longeant les constructions du site de la Bastide du Mourre. Toutefois, ceux-ci ne constituent pas un espace agricole déclaré au RPG et utilisé par un agriculteur. Ces oliviers ont en effet uniquement une vocation d'ornement du site.



Oliviers présents dans la propriété de la Bastide du Mourre

Source : Photographie de SAS Fontenille, 2022

Enfin, le site comprenait historiquement des terrasses cultivées, comme en témoigne la photographie de 1973 suivante. Les plus importantes concernent la partie nord du site. Celles-ci sont aujourd'hui enfrichées.

Sur la partie ouest, les espaces sont semi-ouverts et accueillent les espaces « techniques » de la propriété (dispositifs d'assainissement, espace de stockage/entretien, accès technique vers la piscine). Le potentiel de reconquête agricole est donc faible à nul.

En revanche, sur la partie nord, un potentiel de reconquête agricole est identifié.



Restanques présentes en 1973 sur le site du domaine du Mourre

Source : IGN (Remonter le temps).

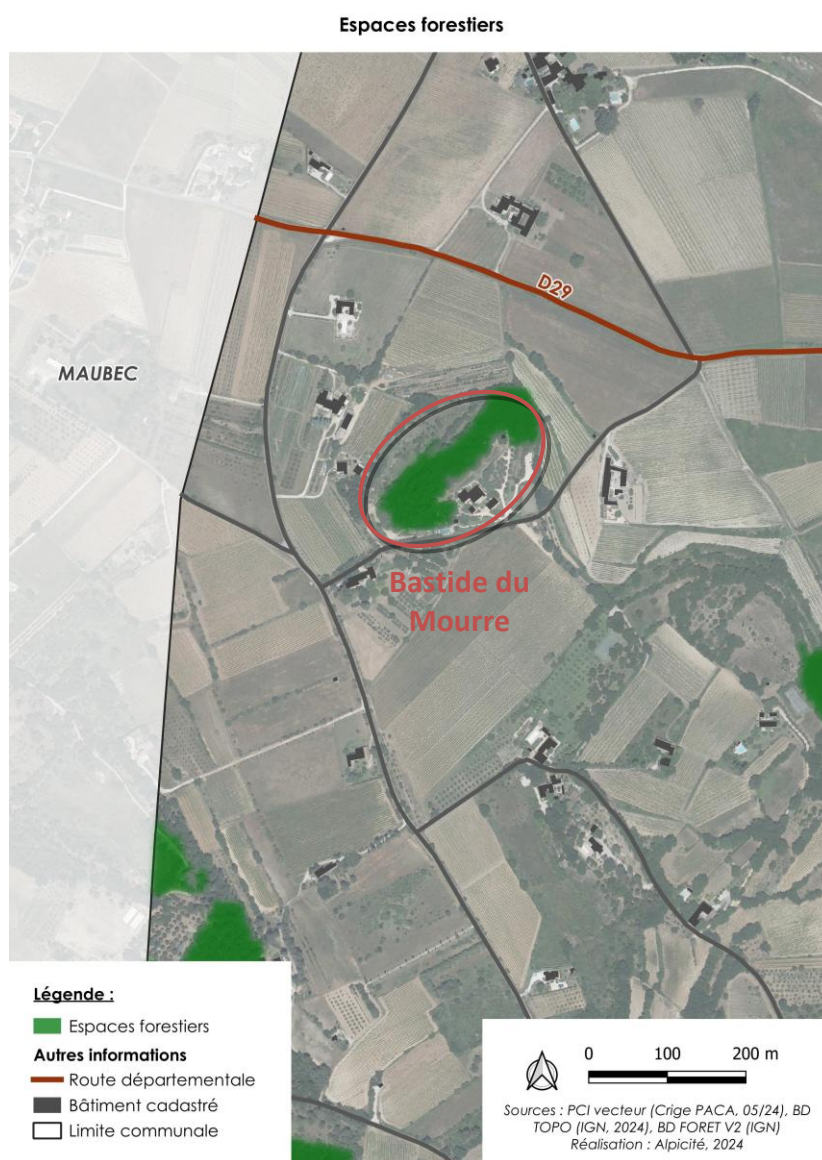
Les enjeux en matière de préservation des espaces agricoles sont donc faibles, tandis que les enjeux en matière de reconquête agricole et de confortement de l'activité agricole sont forts.

7. Espaces forestiers

Un espace forestier, correspondant à une « forêt fermée à mélange de feuillus prépondérants et conifères » selon la BD Forêt (IGN)² est situé sur la partie nord de la Bastide du Mourre. Il occupe une superficie d'environ 1,3 hectare. Environ 15 mètres séparent les constructions de cet espace forestier.

Cet espace boisé est aujourd'hui plutôt dégradé (déperissement de sujets).

² La BD Forêt est une base de données de référence pour l'espace forestier et les milieux semi-naturels. Elle constitue le référentiel géographique de description des essences forestières. Elle décrit les formations végétales forestières et naturelles par une approche de la couverture du sol traduisant une description de la densité de couvert du peuplement, de sa composition et de l'essence dominante, pour les éléments de plus de 5 000 m² (soit 0,5 hectare).



Eloignement des constructions de la Bastide du Mourre à l'espace forestier à proximité
Source : Photographie de SAS Fontenille, 2022

Cet espace fait en grande partie l'objet d'une protection au PLU actuellement opposable (espaces boisés classés). Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Ainsi, techniquement et sauf évolution de la protection, cet espace forestier est protégé.

Outre cet espace forestier d'importance, le site compte de nombreux autres arbres (oliviers notamment), dont certains longeant les constructions du site de la Bastide du Mourre. Toutefois, ceux-ci ne constituent pas un espace forestier au sens de sa définition, notamment au vu de leur dissémination. Ils ont une vocation d'ornement du site.



Oliviers présents dans la propriété de la Bastide du Mourre
Source : Photographie de SAS Fontenille, 2022

Les enjeux relatifs à la protection des espaces forestiers concernent donc uniquement le boisement au nord du site, avec des enjeux pouvant être qualifiés de forts au vu de leur protection.

8. Risques naturels et technologiques

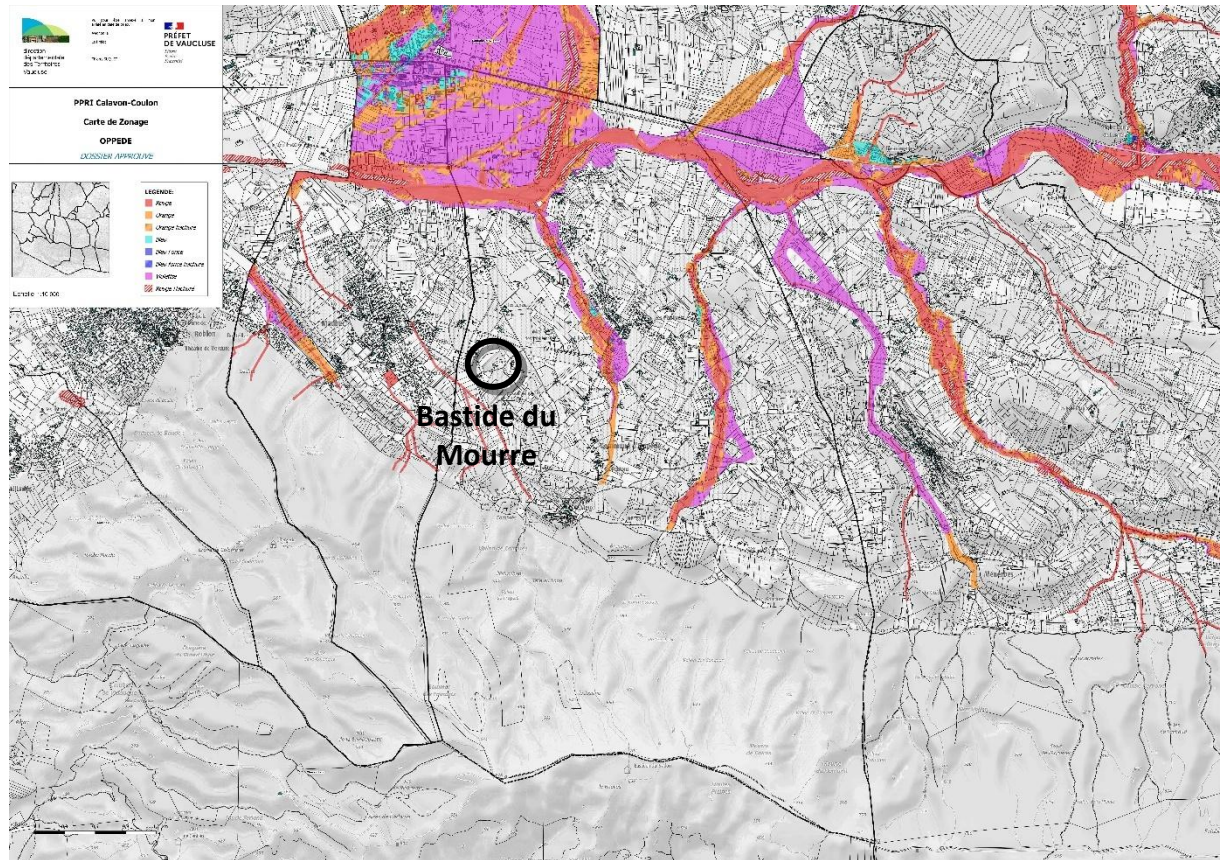
8.1. Risques naturels

8.1.1. Risque d'inondation

Pour rappel du diagnostic du PLU actuellement opposable, un plan de prévention du risque d'inondation (PPRi) Calavon-Coulon a été prescrit en 2002.

Le PPRi a été approuvé par arrêté préfectoral du 20 juin 2024.

Le site de la Bastide du Mourre est situé en dehors des zones réglementées par le PPRi, car n'étant pas concerné par des aléas d'inondation.



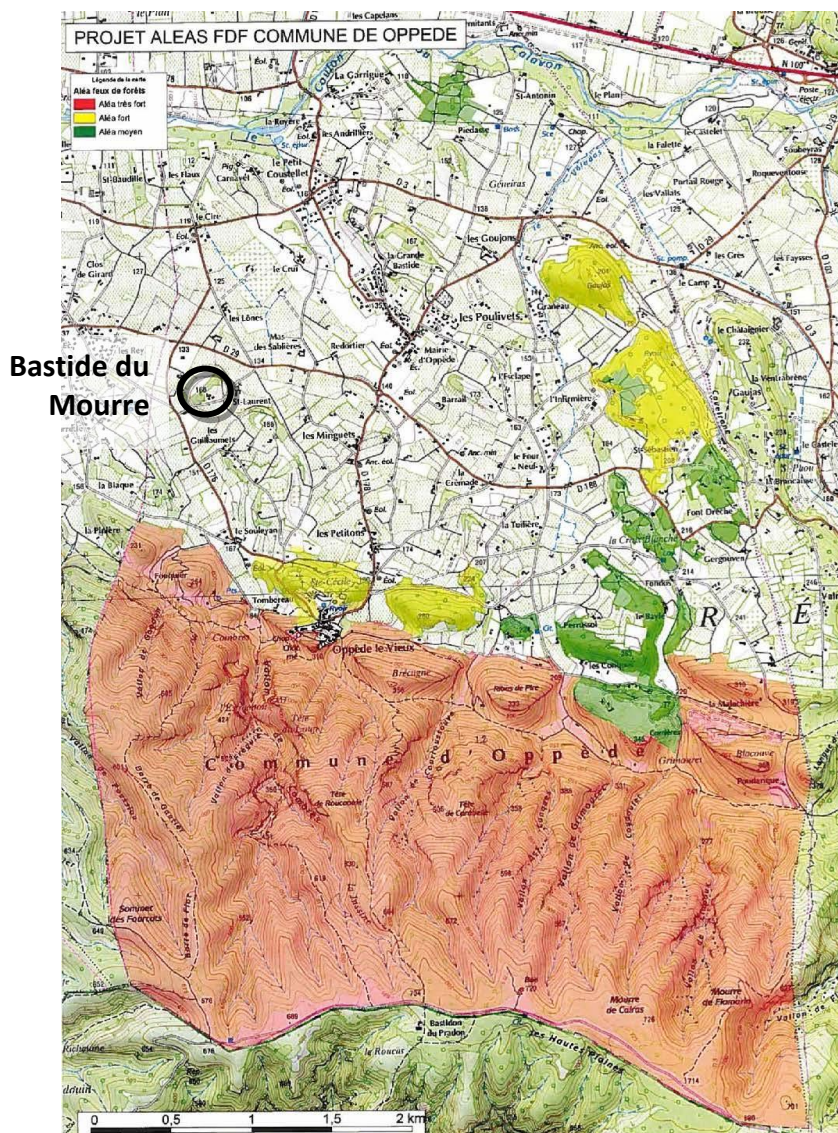
Zonage du PPRI

Source : DDT 84, 2024. Carte du zonage

8.1.2. Risque de feux de forêt

Selon le diagnostic du PLU actuellement opposable, « la commune d'Oppède est soumise au risque feu de forêt en raison de la présence sur son territoire d'une importante surface boisée ».

Il comprend une cartographie définissant les différents niveaux d'aléa feu de forêt, validée en 2015 par la DDT du Vaucluse, et reportée réglementairement dans le PLU.



Risque feux de forêt sur Oppède

Source : Atelier Urba, 2018. PLU actuellement opposable, rapport de présentation – tome 1, p. 207

Selon cette donnée, le site de la Bastide du Mourre n'est pas concerné par un risque de feux de forêt.

Par ailleurs, le site des services de l'Etat en Vaucluse a réalisé des cartes des massifs particulièrement exposés au risque d'incendie. Le site n'est également pas compris au sein ou à proximité de massifs forestiers particulièrement exposés au risque d'incendie.

On précisera enfin que le site n'est pas concerné par des obligations légales de débroussaillage conformément au « zonage informatif des obligations légales de débroussaillage » (IGN).

8.1.3. Risque sismique

Selon le diagnostic du PLU actuellement opposable, « la commune d'Oppède est située en zone de sismicité 3, aléa modéré ». Cet aléa concerne l'ensemble de la commune sans différence, et donc le site de la Bastide du Mourre. Ce niveau d'aléa n'implique pas réglementairement une inconstructibilité, mais des mesures parasismiques doivent être respectées lors de la maîtrise d'œuvre.

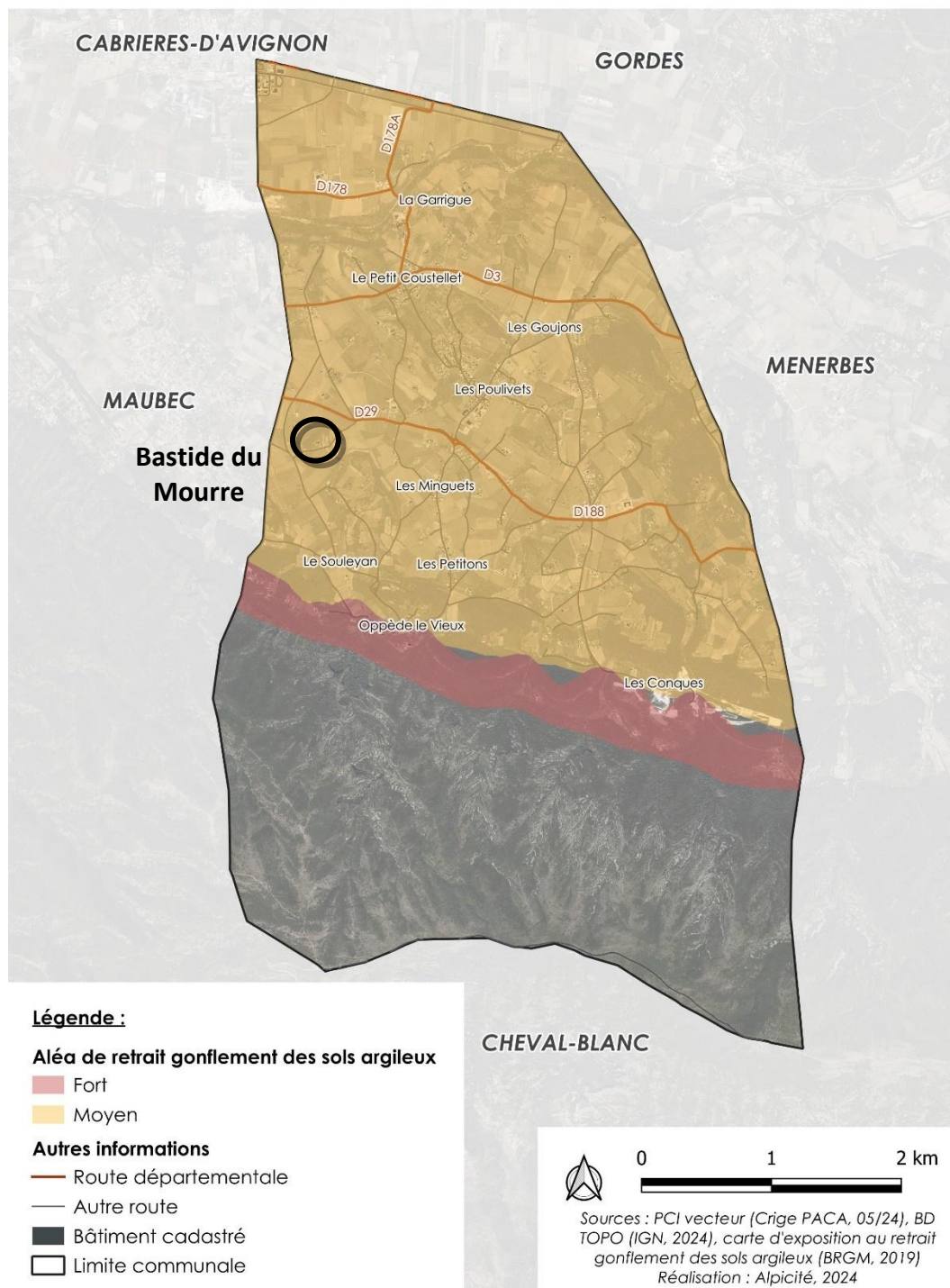
8.1.4. Risque de retrait gonflement des sols argileux

Le diagnostic du PLU actuellement opposable comprend une partie relative au retrait-gonflement des argiles avec une cartographie de l'aléa associée.

Toutefois, depuis fin août 2019, la carte de l'aléa retrait gonflement des sols argileux a été remplacée par la carte d'exposition au retrait gonflement des sols argileux (BRGM).

Ainsi, le diagnostic est mis à jour avec la carte d'exposition au retrait gonflement des sols argileux.

Carte d'exposition au retrait gonflement des sols argileux



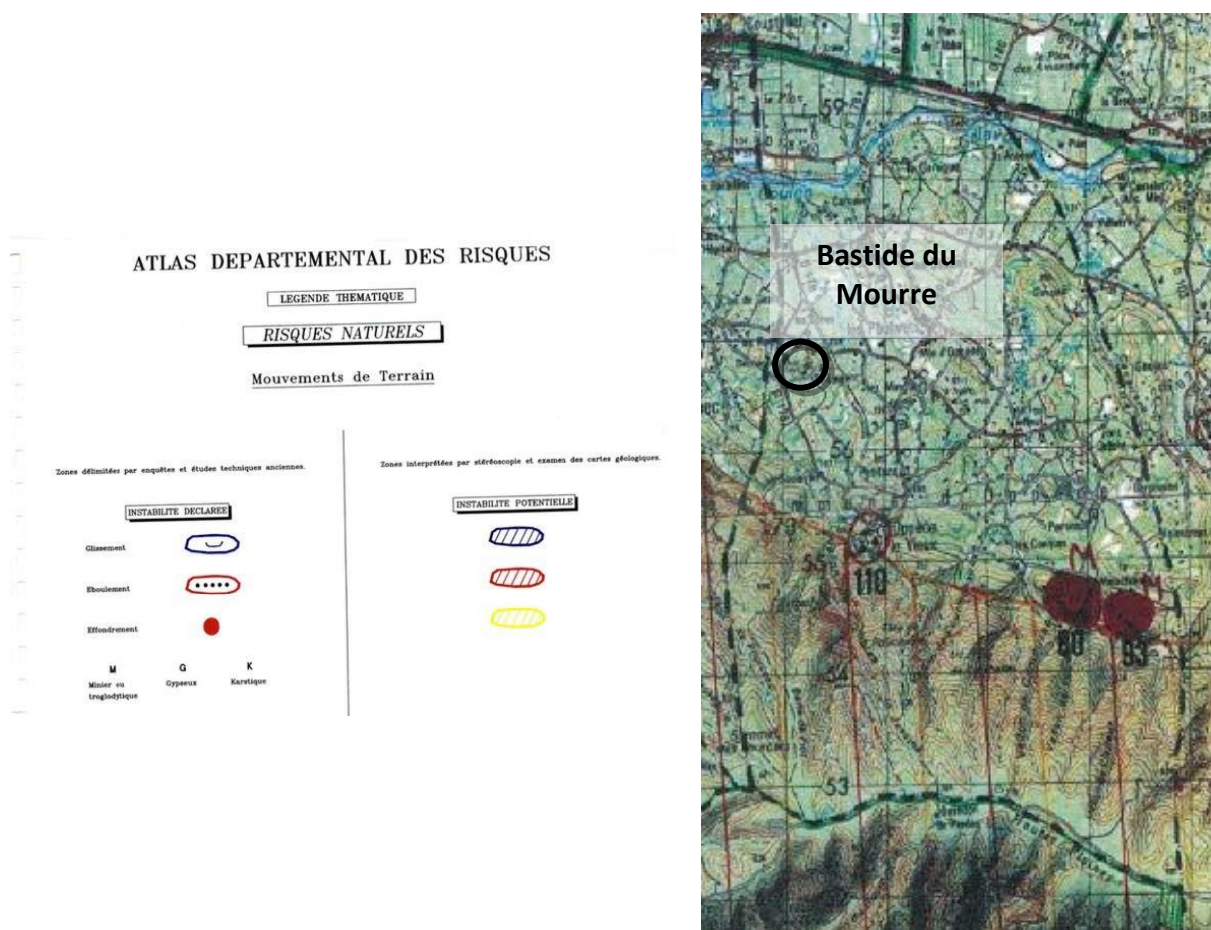
Celle-ci fait état d'un aléa principalement moyen, qui touche la moitié nord du territoire (plaine du Calavon), et de manière plus limitée, d'un aléa fort sur les contreforts du Luberon.

Le site de la Bastide du Mourre est concerné par un aléa de niveau moyen, comme 55 % de la commune. Celui-ci n'interdit pas la constructibilité. La loi ELAN a toutefois introduit certaines obligations en zones d'aléa moyen ou fort, qui devront être respectées et le cas échéant, mises en œuvre lors de la maîtrise d'œuvre.

8.1.5. Risque de mouvement de terrain

Selon le diagnostic du PLU actuellement opposable, « *le territoire de la commune d'Oppède est impacté par les phénomènes suivants* » : zone d'instabilité potentielle, quatre événements relatifs aux mouvements de terrain, une cavité naturelle et trois carrières.

Une carte des risques naturels de mouvement de terrain est intégrée au diagnostic.



Risque de mouvements de terrain sur Oppède

Source : Atelier Urba, 2018. PLU actuellement opposable, rapport de présentation – tome 1, p. 209

Aucun risque de mouvement de terrain n'est identifié au niveau du site de la Bastide du Mourre.

8.2. Risques technologiques

Selon le diagnostic du PLU actuellement opposable, « *la commune d'Oppède est traversée par une canalisation de transport de matières dangereuses, exploitée par GRT Gaz* ». Celle-ci fait l'objet d'une servitude d'utilité publique, annexée au PLU.

Elle est située au nord de la commune, et est située à plus de 2,5 km à vol d'oiseau du site de la Bastide du Mourre. Le risque technologique lié à cette canalisation est probablement nul sur le site de la Bastide au vu de son éloignement.



Source : Atelier Urba, 2018. PLU actuellement opposable, rapport de présentation – tome 1, p. 210

Le site de la Bastide du Mourre est donc uniquement concerné par un risque sismique et un risque de retrait-gonflement des argiles, risques qui concernent l'ensemble du territoire communal, et n'impliquent pas d'inconstructibilité, mais des mesures constructives à intégrer lors de la maîtrise d'œuvre. Il n'est pas ailleurs pas concerné par des risques technologiques.

Les enjeux en matière de risques naturels et technologiques sont donc, à l'échelle du PLU, très faibles à nuls.

9. Réseaux, pollution et nuisances

9.1. Pollution potentielle des sols

La carte des anciens sites industriels et activités de services recense les anciennes activités susceptibles d'être à l'origine d'une pollution des sols. Il peut s'agir d'anciennes activités industrielles ou encore d'anciennes activités de services potentiellement polluantes.

Sur Oppède, celle-ci fait état de 12 anciens sites industriels ou activités de service : carrières, une casse automobile, deux garages, une déchetterie, deux stations-service, une station d'épuration, et une installation de concassage, criblage et lavage...

Aucun ne se situe au niveau du site de la Bastide de la Mourre, ou à proximité immédiate. Les plus proches sont localisés au niveau des Poulivets, à plus de 1 km du site.

A cet égard, le site de la Bastide du Mourre n'est pas susceptible de présenter une pollution des sols. Les enjeux sont donc nuls.

9.2. Nuisances sonores

Le diagnostic du PLU actuellement opposable indique que la commune est traversée par des « **infrastructures de transports terrestres bruyantes** ». Il s'agit de la RD 900 et du projet de déviation du Coustellet, affectés d'une classe 3 par arrêté préfectoral. Ces routes / projets de routes sont situées en limite nord de la commune, à plus de 2,5 km à vol d'oiseau du site de la Bastide du Mourre.

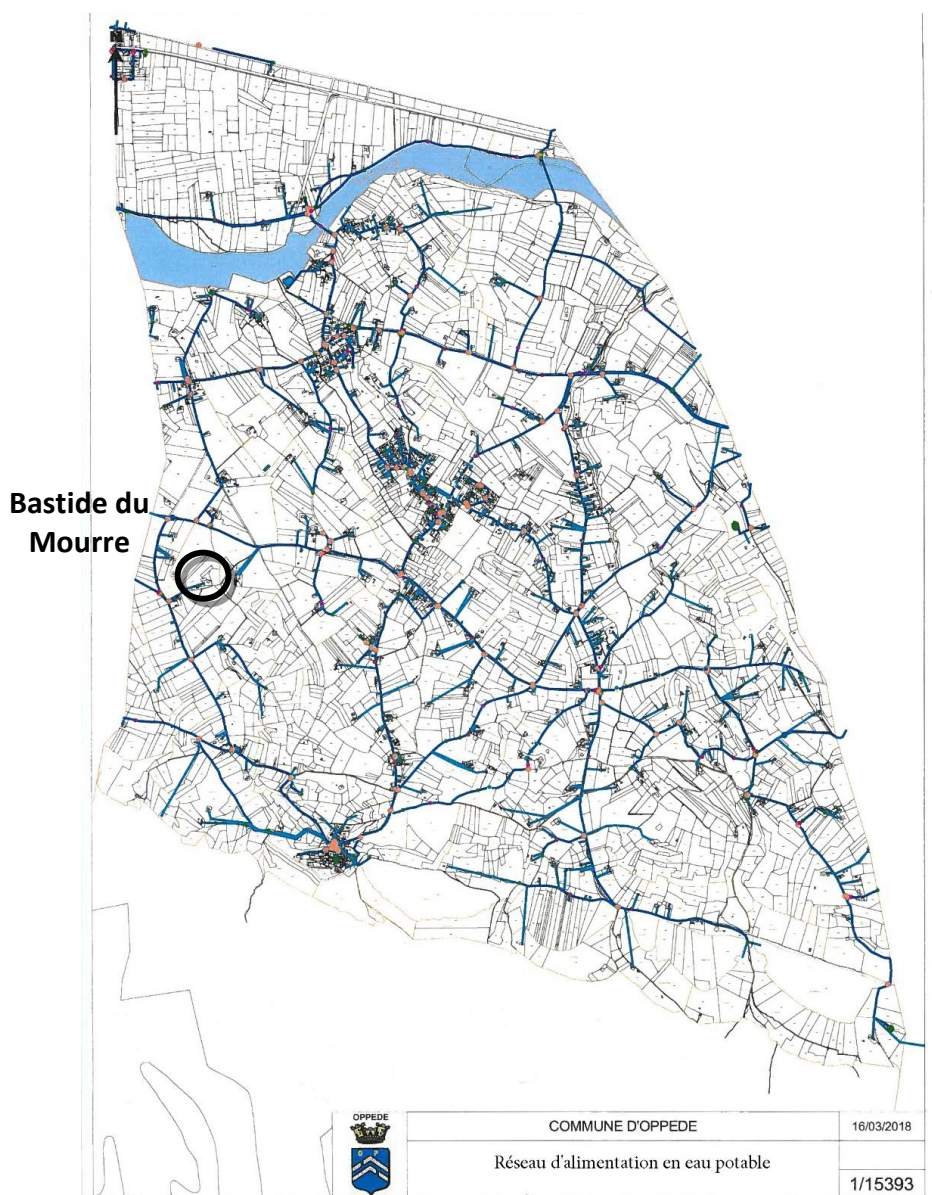
Celui-ci est situé à proximité de la RD 29 ou Route de Muabec (270 mètres à vol d'oiseau). Toutefois, le trafic relativement faible sur cet axe, ainsi que la présence d'arbres en limite du site, notamment sur la partie nord, constituent un « tampon » permettant de limiter les nuisances.

Ainsi, le site n'est pas de nature à subir des nuisances sonores importantes.

9.3. Réseaux

9.3.1. Alimentation en eau potable

Les annexes du PLU de 2018 comprennent un plan du réseau d'alimentation en eau potable.



Source : Atelier Urba, ECOTER, 2018. PLU actuellement opposable, annexe 4.2.2 – plan du réseau d'alimentation en eau potable

On constate que le site de la Bastide du Mourre est bien raccordé au réseau public d'alimentation en eau potable.



Un nouveau branchement a récemment été créé sur le site.

D'après l'évaluation réalisée par un bureau d'études spécialisé dans le cadre du projet, le réseau est largement suffisant à un hôtel de 21 chambres.

Le site comprend par ailleurs un forage, et est également raccordé au canal de Provence. Ceux-ci ne sont actuellement utilisés que pour l'arrosage du domaine mais pourront aussi servir au remplissage de la piscine ainsi que pour le SPA.

9.3.2. Assainissement des eaux usées

Les eaux usées du site de la Bastide du Mourre sont gérées par un système d'assainissement autonome.

La station d'assainissement autonome est dimensionnée pour 76 EH (équivalent-habitant).

Le projet devrait générer un besoin total de gestion de 68,5 EH (clientèle + personnel), laissant une marge de l'ordre de 10 % de capacité.

Le traitement des eaux du SPA, comme pour une piscine, ne se fait pas à travers la STEP, mais par un dispositif dédié de type puit ou tranchée drainante, avec un éventuel prétraitement ou une dilution.

9.3.3. Sécurité incendie

Le système de sécurité incendie actuel est prévu pour un ERP de type O (hôtels et autres établissements d'hébergement). La détection incendie est généralisée.

Un poteau incendie a été créé devant l'entrée principale pour la défense incendie.

Le site est accessible aux services de secours.

Les enjeux globaux sur ces questions sont donc faibles, puisque les réseaux sont déjà présents sur site, sont de capacité suffisante et même supérieure par rapport à l'utilisation actuelle du site.

9.4. Gestion des déchets

Selon le diagnostic du PLU actuellement opposable, « la collecte des ordures ménagères est assurée par la LMV. Les bacs jaunes (tri sélectif) et les Points d'Apport Volontaires sont collectés par le SIRTOM ».

La gestion des déchets ménagers est déjà prise en compte sur le site de la Bastide du Mourre. Il n'y a donc pas de problématique particulière sur ce point.

Les enjeux concernent la gestion des déchets supplémentaires liés au projet.

CHAPITRE 3 : PRESENTATION DU PROJET ET DE SON INTERET POUR LA COMMUNE

1. Éléments du projet

Le projet, porté par la SAS Fontenille, vise à faire évoluer la Bastide du Mourre en un **hôtel-restaurant-spa** à taille humaine, axé sur le bien-être, la naturalité, la reconnexion avec la nature, la découverte du terroir du Vaucluse, et la valorisation des produits qui en sont issus.

Cet hôtel a vocation à être classé au titre d'hôtel quatre étoiles.

La réalisation de ce projet nécessite **l'extension de la Bastide / Patio** sur sa partie est. Cette extension accueillera le spa, et intègrera également de nouvelles chambres. Au total, ce projet doit permettre la création de 4 chambres (**21 chambres au total**).

Les croquis suivants présentent la bastide actuelle et le projet d'extension de la bastide. Il s'agit d'une proposition de projet, partagée avec différents acteurs, et notamment présentée à l'architecte des bâtiments de France (ABF). L'autorisation d'urbanisme qui sera déposée sera en effet soumise à **l'avis conforme de l'ABF**, le projet étant soumis dans le périmètre de l'AVAP/SPR (ce qui sera défini et expliqué à la suite du présent document).



Croquis de la Bastide actuelle (avant-projet)

Source : Bussiarchi, 22/01/25



Croquis de la Bastide après projet

Source : Bussiarchi, 22/01/25

L'extension envisagée repose sur la projection d'un **petit volume**, développé sur **deux niveaux (1 sur le plan précédent)**, sur lequel vient s'accrocher un **volume long et plus bas en rez-de-chaussée**, semi-enterré en amont, et venant refermer la composition générale du bâti autour de la cour **(2 sur le plan précédent)**.

Le volume à étage **(1)** serait dédié à la création de nouvelles chambres, tandis que le volume en simple rez-de-chaussée **(2)** accueillerait un spa pour permettre l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, et le connecter à l'environnement naturel immédiat.

Le bâti créé serait **en continuité architecturale des existants**, avec des façades enduites à la chaux ou parfois laissées en pierres apparentes, et chapeautées par des toitures en tuiles traditionnelles. Ils présenteraient cependant de larges ouvertures vitrées, afin de profiter de la vue vers Oppède-le-vieux, et de correspondre aux standards actuels et aux normes d'éclairage imposées par la réglementation énergétique RE2020.

Le projet ne prévoit **pas de surélévation des bâtiments existants**.

L'évolution de la Bastide / Patio est détaillée dans le tableau suivant (ces données correspondent à la proposition ci-dessus – elles peuvent évoluer légèrement dans le projet final) :

	AVANT	APRÈS	DIFFÉRENCE
Emprise au sol des constructions	380,81 m ²	678,22 m ²	+297,41 m ² , dont 103,33 pour le (1) et 183 m ² pour le (2) *
Surface de plancher des constructions	746,41 m ²	1078,41 m ²	+332 m ² , dont 169 m ² pour le (1) et 163 m ² pour le (2)

* les débords de toit sont par ailleurs inclus dans le calcul de l'emprise au sol totale.

Au total, le projet propose une extension d'environ 297 m² d'emprise au sol et 332 m² de surface de plancher. Le PLU doit donc permettre cette extension.

De plus, comme indiqué, le projet doit permettre l'évolution de l'activité (actuellement une chambre d'hôtes, déclarée en « habitation » au sens du Code de l'urbanisme) vers un hôtel, comprenant également un restaurant qui serait à priori situé dans le bâtiment « sud ». **Le PLU doit donc permettre le changement de destination.**

Au vu de l'augmentation des capacités, le projet vise également à renforcer les capacités de stationnement. Pour rappel, le site compte actuellement 14 places de stationnement. Le projet doit permettre la création de 34 nouvelles places, pour un total de 48 places. Une étude paysagère pré-opérationnelle a été réalisée et a permis de définir des propositions d'aménagement pour accueillir les stationnements, au regard des enjeux (agricoles, paysagers...). Le plan suivant est la proposition retenue (notamment suite à des échanges avec l'ABF) à ce jour.



Proposition de confortement des stationnements

Source : Jean-Damien Gineste, 2025

Plus spécifiquement, il est envisagé :

- ➔ Une extension du stationnement principal sur la partie est (actuellement 11 places, contre 27 projetées).

Ce choix s'explique par différentes raisons :

- La lisière boisée existante combinée à la topographie et l'organisation en terrasses orientées vers l'Est empêchent toute covisibilité des stationnements et équipements existants depuis les extérieurs proches et lointains, et limitent considérablement les perceptions depuis l'intérieur de la propriété ;
 - Les accès existent déjà et il s'agit de s'appuyer sur l'existant pour limiter les travaux, et prolonger une logique de composition et de fonctionnement ;
 - D'une manière générale, cette proposition non « éclatée » limite les travaux lourds de terrassements / VRD / artificialisation et imperméabilisation des sols et permet de mutualiser les logiques d'aménagement et de mise en valeur patrimoniale/paysagère.
- ➔ La création d'un espace de stationnement de 16 places sur la partie ouest du domaine. Comme présenté ultérieurement, cet espace était anciennement occupé par des terrasses cultivées de vignes (jusqu'à la fin des années 1970), mais est aujourd'hui enfriché et accueille des espaces « techniques à la propriété ». Bien que l'enjeu paysager ne soit pas neutre sur ce secteur du fait de sa situation plus exposée (visible depuis la route d'Oppède-le-Vieux), l'espace apparaît comme technique, peu qualifiant voire à l'abandon avec donc une perception dégradée. Ainsi, la création de stationnements sur ce secteur peut constituer une opportunité de requalifier l'existant et son appréhension depuis le réseau viaire, d'un point de vue paysager, mais aussi écologique. Il est dans ce cadre notamment envisagé un stationnement restanque sous oliveraie.



Insertion paysagère du stationnement projetée

Source : Jean-Damien Gineste, 2025



Cet aménagement devra également permettre de valoriser une logique d'accès préférentielle depuis l'Ouest (accès plus confortable que depuis l'est du chemin du Moure), tout en valorisant un accès piéton en sous-bois vers l'établissement qui permet une découverte du site tout à fait intéressante.

Il doit également permettre la mutualisation de la création d'un accès visiteur avec celui d'un accès agricole vers les parcelles en friche situées au nord où il est envisagé une reconquête agricole (*voir la partie 2 suivante sur les intérêts du projet, notamment sur le patrimoine agricole*).

A noter que cette proposition d'aménagement a bien été conçue en prenant en compte la présence des équipements d'assainissement.

- ➔ Le confortement des autres places (3 stationnements minute à l'entrée) et deux places PMR à proximité de l'extension projetée de la Bastide / Patio.

Le PLU doit donc pouvoir permettre la réalisation de ces stationnements.

2. Intérêts du projet

2.1. Intérêt économique

La commune d'Oppède, située dans le parc naturel régional du Luberon, attire les touristes amateurs d'espaces naturels et des visites historiques et culturelles.

La chambre d'hôtes de la Bastide du Mourre permet l'accueil de la clientèle touristique dans un environnement naturel et de qualité, avec vue sur la plaine agricole, le vieux village d'Oppède et la montagne du Luberon.

Le projet doit permettre de renforcer la vocation touristique du secteur, par une montée en gamme de l'établissement et une diversification touristique grâce à la création d'un spa notamment.

Le projet d'extension permettrait d'augmenter la capacité de la Bastide, ce qui génèrera la création d'emplois locaux en CDI supplémentaires. Il est estimé que l'activité génèrera 35 équivalent-temps-pleins. En haute saison, environ 50 personnes pourraient être employées au total sur site. Le domaine favorise par ailleurs les emplois locaux.

Il est attendu environ 4000 nuitées sur une ouverture de l'établissement entre février et novembre dans un premier temps.

Le projet doit également permettre d'avoir une capacité d'accueil suffisante afin de recevoir des séminaires toute l'année, participant ainsi à la volonté du département du Vaucluse de développer des activités économiques qui ne sont pas liées à la saisonnalité estivale aujourd'hui trop présente.

Par ailleurs, le projet doit contribuer à l'économie locale et de proximité, les objectifs étant que l'hôtel-restaurant-spa se fournisse à 75% à moins de 75 km, et que la production locale et le savoir-faire local soient mis en avant (achat de produits frais et de saisons, partenariats avec agriculteurs, producteurs ou artisans tels que les boulangers ou bouchers voisins).

Les différents services liés aux transport (taxis, navette privée...) permettent également de faire travailler des personnes localement.

Le confortement de cet établissement doit ainsi bénéficier à l'ensemble de la municipalité, de manière directe ou indirecte.



2.2. Intérêt patrimonial

2.2.1. Patrimoine architectural et paysager

Le projet présenté vise à poursuivre la valorisation d'un bâtiment du XVII^e siècle, qui a conservé de nombreux éléments d'origine, et qui est un exemple remarquable d'architecture traditionnelle provençale, typique de la région du Luberon. Le projet d'extension de la bastide provençale doit s'inscrire en cohérence avec la typologie et l'architecture des constructions déjà existantes sur site.

Par ailleurs, le projet doit permettre le confortement des stationnements sur la propriété. En s'appuyant sur l'existant tout en revalorisant certains éléments de patrimoine (exemple des murs en pierre) et en intervenant sur les lisières, le projet doit s'inscrire en cohérence avec l'existant voire doit permettre d'améliorer la perception du domaine (stationnement à l'ouest notamment).

La valorisation permet aussi de requalifier les abords, avec certaines zones enfrichées notamment, de conforter la qualité des boisements.

2.2.2. Patrimoine agricole

Ce projet d'extension de la Bastide, traduit dans le PLU d'Oppède, s'inscrit dans un projet plus global au niveau du site de la Bastide du Mourre.

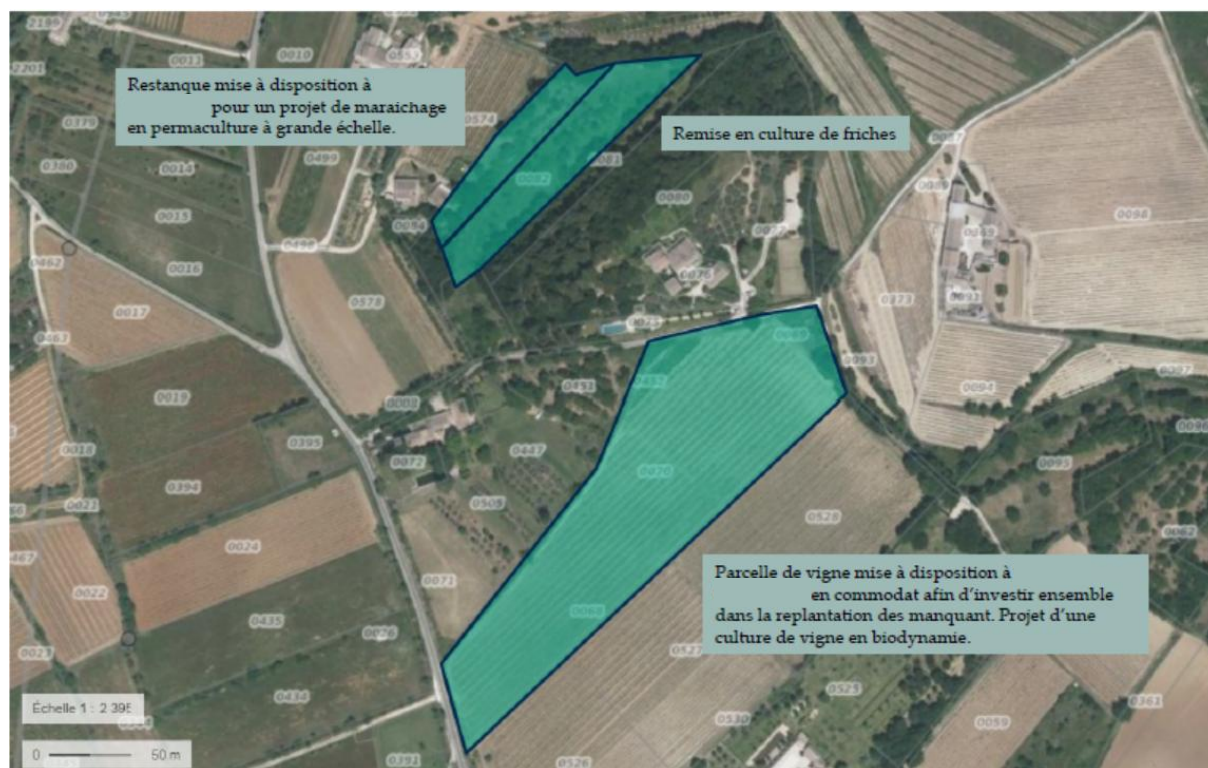
Il est en effet envisagé de rénover et remettre en activité des parcelles agricoles et bâtiments agricoles en mauvais état aux abords de la Bastide (propriété de la SAS Fontenille).

Plus précisément, les anciennes restanques sur la partie nord devraient être mises à disposition de la ferme voisine pour un projet de maraîchage en permaculture à grande échelle pour approvisionner le restaurant.

Il est également envisagé de labourer une parcelle enfrichée, toujours sur la partie nord, afin d'y planter un champ d'amandiers et de fruitiers.

La mise à disposition d'hectares de vignes sur le devant de la Bastide à un agriculteur en commodat doit permettre d'investir dans la replantation des manquants, dans le cadre d'un projet de vigne en biodynamie.

Le domaine de Fontenille souhaiterait par ailleurs convier tous les agriculteurs et vignerons locaux chaque semaine pour présenter à la clientèle leurs productions et expliquer leur façon de travailler le terroir du Luberon.



Localisation des éléments de projet de reconquête et de confortement agricole sur la propriété de la Bastide du Mourre (anonymisé)

Source : SAS Fontenille, 2022

2.2.3. Patrimoine naturel

La Bastide est située sur une colline, en partie boisée (espace boisé à l'arrière des constructions depuis le Sud). Le projet vise à renforcer cet espace boisé par le nettoyage et la plantation d'espèces endémiques, afin de lui redonner de la consistance.

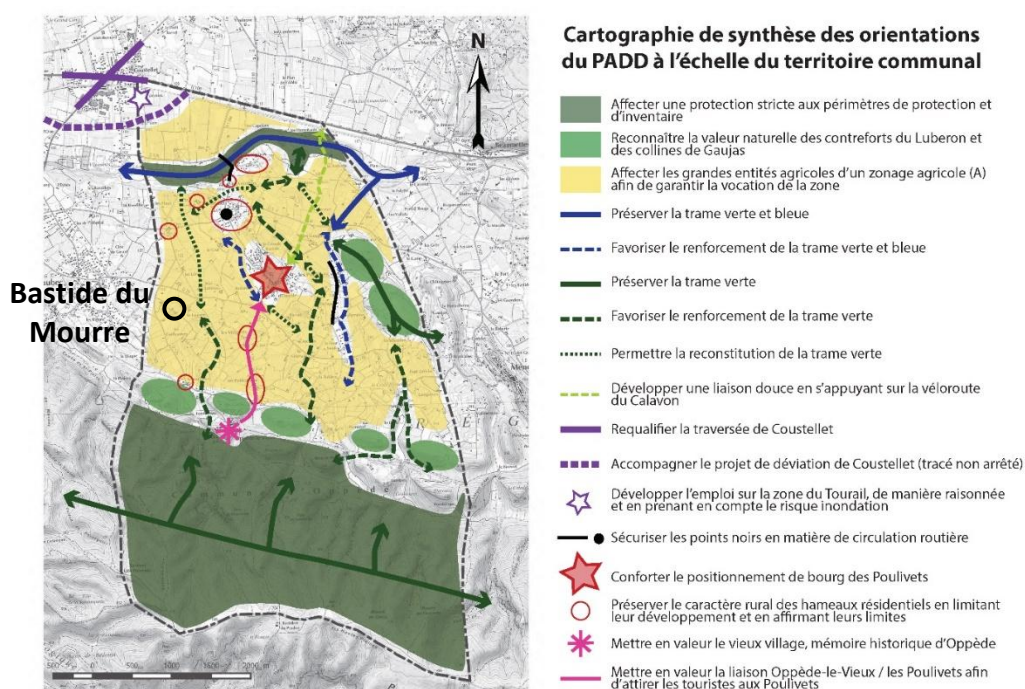
CHAPITRE 4 : JUSTIFICATION DU PROJET ET DES CHANGEMENTS APPORTES PAR LA REVISION ALLEGEE DU PLU

1. Absence d'atteinte aux orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

Une des conditions pour pouvoir réaliser une révision allégée du PLU (et non une révision générale) est le fait de **ne pas porter atteinte aux orientations définies dans le PADD**.

Le PADD du PLU actuellement opposable propose une cartographie de synthèse.

La Bastide du Mourre se situe dans un secteur concerné par l'objectif d'« affecter les grandes entités agricoles d'un zonage agricole (A) afin de garantir la vocation de la zone » de la deuxième orientation générale du PADD « Oppède, la recherche d'un équilibre économique, entre le dynamisme de Coustellet, la présence de services de proximité et l'attrait touristique du Luberon ».



Carte de synthèse du PADD du PLU opposable



La révision allégée du PLU prévoit la mise en place d'un STECAL en zone agricole (A), avec donc techniquement un « zonage agricole » maintenu. Le PLU actuellement opposable propose d'ailleurs en l'état plusieurs zones en zone agricole sous forme de STECAL (Ac qui est un STECAL ayant vocation à accueillir un camping, et Ae qui est un STECAL à vocation économique), compatibles avec le PADD.

La possibilité de mettre en place un STECAL au sein des espaces agricoles est rappelée dans l'orientation « 3.1. Protéger les terroirs agricoles » du DOO du SCoT du Bassin de vie de Cavaillon, Coustellet, L'Isle-sur-la-Sorgue (approuvé en novembre 2018), auquel appartient Oppède.

En outre, l'extension prévue par le projet présenté n'impacte pas d'espaces agricoles utilisés. Plus globalement, le projet mené sur la Bastide doit permettre de réaffirmer la vocation agricole du secteur, notamment par la remise en activité de friches agricoles, par la mise en place d'un potager mené en permaculture... Ces éléments doivent permettre de « garantir la vocation [agricole] de la zone », en compatibilité avec le PADD.

Par ailleurs, cette deuxième orientation du PADD comprend également l'objectif suivant : « Développer un **tourisme générateur d'emplois, notamment en termes d'hébergement touristique et de restauration**. Des projets avancés de type camping, restaurant, hôtel méritent d'être étudiées pour se développer dans, ou à partir, de bâtiments de caractères en milieu agricole. » Le projet présenté entre totalement dans le cadre de cet objectif. Il s'inscrit également dans l'objectif du DOO du SCoT de 2018 « **Conforter la capacité d'hébergement, tout en recherchant une offre plus complète, tournée principalement vers l'hôtellerie d'affaires et l'offre haute et moyenne gamme** ».

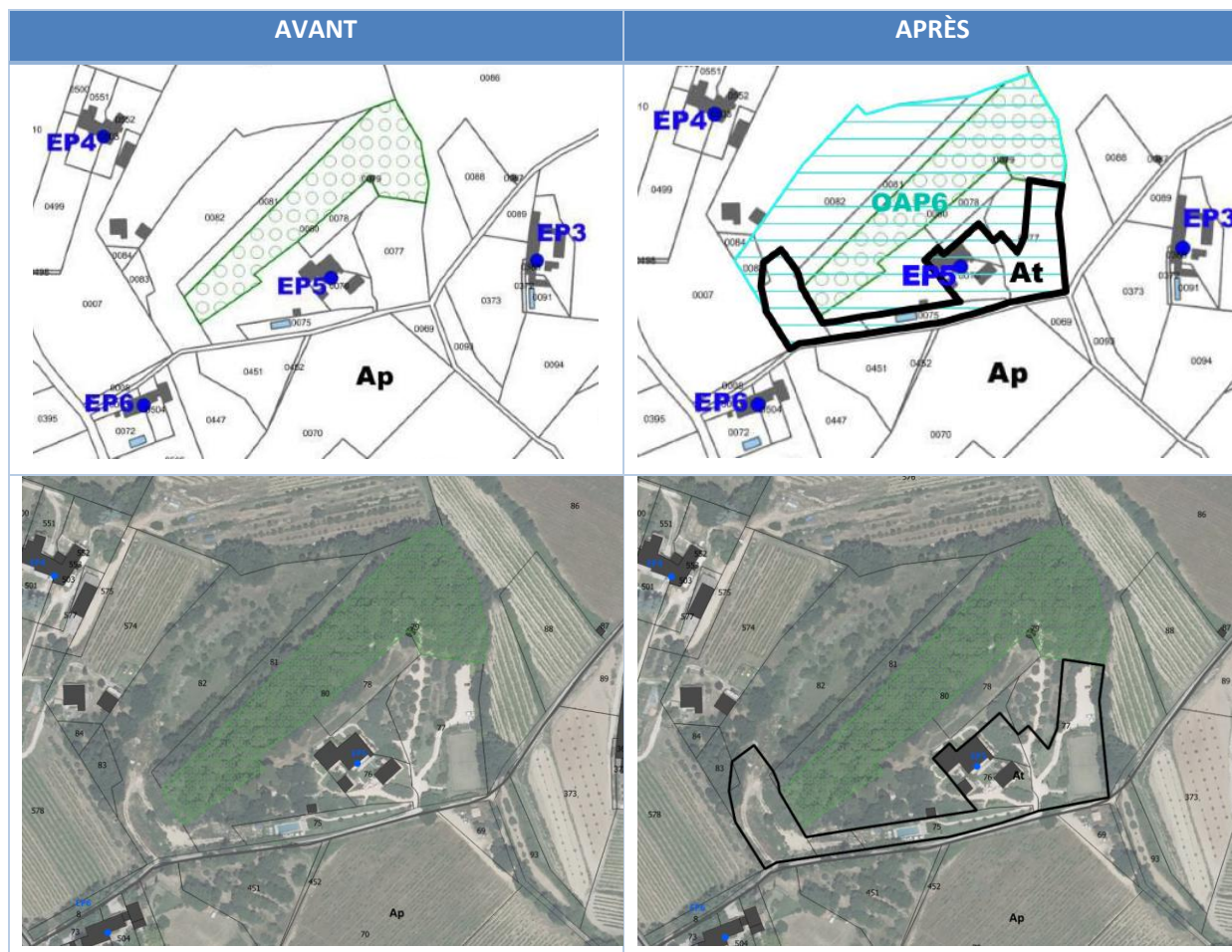
En conclusion, le projet présenté ne porte donc pas atteinte aux orientations définies dans le PADD, voire conforte leur traduction.

2. Modifications apportées au règlement graphique (zonage)

La modification apportée au zonage repose sur l'ajout d'une zone At (« t » pour « touristique ») en lieu et place de la zone Ap.

La zone définie présente une superficie totale de 8 894 m².

Le zonage avant et après modification apparaît dans le tableau suivant.



La nouvelle zone At inclut :

Existant

- Les bâtiments principaux existants : Bastide / Patio, bâtiment ouest et bâtiment sud ;
- Les espaces aménagés et fonctionnels aux abords : chemins internes pour les véhicules et piétons, actuels stationnements, terrasses, piscine, terrain de tennis...

Projet

- Le secteur en continuité de la Bastide / Patio sur lequel l'extension de la construction est envisagée et règlementée par le PLU (*voir ci-après*) ;
- Les secteurs où le confortement du stationnement existant (sur la partie est du domaine) et où un nouvel espace de stationnement (sur la partie ouest du domaine) sont souhaités.

Par souci de limitation de l'imperméabilisation et afin de protéger les espaces naturels non nécessaires au projet, les autres espaces composant le domaine ont été maintenus en zone Ap (une OAP est néanmoins maintenue sur l'ensemble du tènement – *voir ci-après*).

Il a par contre été fait le choix d'un seul STECAL plutôt que de plusieurs poches autour de la bastide, puis des stationnements (qui ne pouvaient être autorisés en zone Ap), ce qui permet de conserver une approche d'ensemble et évite de pastiller la zone, ces éléments étant en sus **encadrés par une OAP dédiée**. Il n'y a en réalité aucun projet autour de la

piscine par exemple, ce tronçon du STECAL permettant simplement la jonction avec la poche de stationnement ouest.

Par ailleurs, le périmètre de l'OAP n°6 créée pour encadrer le STECAL et ses abords, est ajouté sur le zonage en temps que prescription (comme pour les autres OAP sectorielles).

Les pièces « 3.2.1 – Nord de la commune » et « 3.2.5. – Zoom sur le sud de la commune » font apparaître le secteur de la Bastide du Mourre (en partie sur pour la pièce 3.2.5.). Ces deux pièces ont donc été modifiées (uniquement avec l'ajout de la zone At donc - aucune prescription ou information... n'a été modifiée ou créée).

3. Modifications apportées au règlement écrit

Règlementaire, la zone At est intégrée au corps de règle de la zone A, puisqu'en constituant une sous-zone (sous forme de STECAL), ce qui reprend l'organisation du PLU de 2018 pour les STECAL en zone A (Ac, Ae, ...).

Les modifications apportées au règlement écrit sont présentées dans le tableau suivant.

Les ajouts sont surlignés en vert ci-dessous.

AVANT	APRÈS
La zone A comprend : - [...] - Un sous-secteur Ae correspondant à un STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées) à vocation économique à la Royère ; - [...]	La zone A comprend : - [...] - Un sous-secteur Ae correspondant à un STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées) à vocation économique à la Royère ; - Un sous-secteur At correspondant à un STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées) à vocation de développement touristique sur la Bastide du Mourre ; - [...]

Justification : Le STECAL créé (At), est ajouté en introduction de la zone A, comme pour les autres sous-secteurs déjà existants. Sa définition correspond au projet développé, à savoir un projet de développement touristique.

AVANT	APRÈS
[...] Article A2 – Occupations du sol soumises à conditions [...] <i>Pas de sous-secteurs At.</i>	[...] Article A2 – Occupations du sol soumises à conditions [...] Dans le sous-secteur At, seuls sont autorisés sous condition : - Le changement de destination des constructions existantes, uniquement vers les sous-destination : hébergement hôtelier et touristique, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil

	d'une clientèle ; - L'extension des bâtiments existants uniquement pour les destinations : hébergement hôtelier et touristique, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ; et à la condition cumulative : - o De respecter les prescriptions de l'AVAP (ferme remarquable n°5) ; - o D'être limitée à 350 m² d'emprise au sol et de SdP ; - o De faire l'objet d'une seule opération (pas d'opération fractionnée) ; - La réalisation de stationnements correspondant à ces mêmes destinations et sous-destinations de construction ; - Pour l'ensemble des bâtiments et constructions de la zone, la surface de plancher correspondant à la sous-destination hébergement hôtelier et touristique devra rester majoritaire. Ces possibilités sont conditionnées de manière cumulative au respect de l'Orientations d'Aménagement et de Programmation n°6. [...]
--	---

Justification : Ces règles permettent d'établir le cadre du projet en matière fonctionnelle, traduisant les éléments présentés précédemment dans le rapport de présentation, à savoir la capacité à transformer cet ensemble bâti aujourd'hui à destination d'habitation (chambre d'hôtes), en un hébergement hôtelier et touristique, avec ces fonctions « connexes » que sont le restaurant (« restauration ») et le SPA (« activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle »). Ces 2 fonctions connexes pouvant être ouvertes à une clientèle extérieure à l'hébergement, il est préférable de les déclarer dans leur sous-destination respective ce qui est juridiquement plus stable.

Ces sous-destinations de construction sont permises en changement de destination, mais aussi en extension de l'existant, et ce même si le projet présenté oriente plutôt vers une absence d'extension à vocation de restaurant, et une absence de changement de destination à vocation de SPA. Cela laisse une petite capacité d'adaptation du projet, sans remettre en cause les autres caractéristiques, notamment de qualité architecturale et paysagère.

Enfin, sont pris en compte les besoins de création de stationnements nécessaires à ces activités.

Le changement de destination se fera par nature uniquement à l'intérieur des volumes existants contenus dans le STECAL, ce qui limite par le fait les surfaces concernées.

Pour les extensions, des conditions supplémentaires ont été ajoutées, permettant d'apporter des garanties sur les surfaces maximales mobilisées à savoir un maximum de 350 m² d'emprise au sol et de surface de plancher, le tout étant tenu par le principe même d'une



extension (lien fonctionnel, dimension inférieure au bâti existant ...), par l'AVAP, par l'obligation de ne pas fractionner l'opération d'extension afin d'aboutir à un projet cohérent.

Pour ces éléments, mais aussi les stationnements, le respect des orientations d'aménagement et de programmation fixées par ailleurs (OAP n°6), est aussi un garde-fou important. Cela permet notamment de maîtriser les secteurs d'implantation de l'extension du bâti, mais aussi des espaces dédiés au stationnement, en lien avec l'étude paysagère réalisée et plus généralement le travail mené en amont avec l'UDAP.

Enfin, il est précisé que la sous-destination hébergement hôtelier et touristique devra toujours rester majoritaire, afin d'assurer à la commune la création de lits chauds (il est peu probable de ne voir l'établissement ne se transformer qu'en restaurant et activités de services diverses, mais avec cette règle cela sera acté).

On notera qu'une partie du domaine du Mourre reste en zone Ap, pour laquelle les règles ne sont pas modifiées, ce qui permettra d'entretenir l'existant, mais aussi d'assurer une reconquête agricole potentielle (voir OAP n°6).

AVANT	APRÈS
[...] Article A8 – Implantation des constructions* les unes par rapport aux autres sur une même propriété Les constructions* situées sur une même parcelle doivent : - Soit être accolées, - Soit être distantes d'au minimum 4m. Ces dispositions ne sont pas applicables pour l'implantation des piscines qui doivent respecter une distance minimale de 1m avec les autres constructions* sur une même parcelle. [...]	[...] Article A8 – Implantation des constructions* les unes par rapport aux autres sur une même propriété Les constructions* situées sur une même parcelle doivent : - Soit être accolées, - Soit être distantes d'au minimum 4m, sauf en sous-secteur At où cette distance est libre. Ces dispositions ne sont pas applicables pour l'implantation des piscines qui doivent respecter une distance minimale de 1m avec les autres constructions* sur une même parcelle. [...]

Justification : Ces règles sont applicables dans 8 zones différentes du PLU, et ne présentent donc pas particulièrement d'adaptation à certaines spécificités.

Dans le cas du présent STECAL, en lien avec le projet présenté, l'extension va être réalisée au cœur d'un ensemble bâti relativement dense et rapproché, s'organisant autour d'un espace central ouvert. Si le but n'est pas de fermer cet espace à l'est avec la partie SPA (une version avait été proposée sous cette forme, mais non retenue après des réunions de travail avec les PPA), il est possible que cette partie SPA se rapproche du bâtiment sud et notamment d'un petit volume bâti en façade exposée nord (en l'état du travail, avec une distance de l'ordre de 3.70 m).

Il est donc fait le choix de ne pas appliquer les 4 m de recul obligatoire, afin de ne pas créer de problème pour quelques dizaines de centimètres, et ce alors que le projet sera de toute façon l'objet d'un avis conforme dans le cadre de l'AVAP qui va permettre de juger de la



qualité architecturale de l'ensemble, en plus d'une OAP qui qualifie bien graphiquement cette absence de jonction entre les 2 bâtiments.

AVANT	APRÈS
[...] Article A10 – Hauteur* maximale des constructions* La hauteur* maximale des constructions* à usage d'habitation est fixée à 7m à l'égout* et 8,5m au faîtage*. La hauteur* des annexes* aux constructions* à usage d'habitation est fixée 4m. En zones Ac et Ae, la hauteur* maximale des constructions* est fixée à 7m à l'égout* et 8,5m au faîtage*. [...]	[...] Article A10 – Hauteur* maximale des constructions* La hauteur* maximale des constructions* à usage d'habitation est fixée à 7m à l'égout* et 8,5m au faîtage*. La hauteur* des annexes* aux constructions* à usage d'habitation est fixée 4m. En zones Ac et Ae, la hauteur* maximale des constructions* est fixée à 7m à l'égout* et 8,5m au faîtage*. En sous-secteur At, les extensions (hors surélévation) des constructions existantes ne pourront pas dépasser la hauteur du bâtiment auquel elles sont rattachées. Les surélévations de constructions existantes sont interdites. [...]

Justification : Pour le STECAL, l'intérêt d'une règle en valeur absolue est très limité, l'enjeu du projet étant de gérer les volumétries par rapport à l'existant. Cette règle relative à l'existant permet donc pleinement de répondre à l'enjeu, celle-ci étant complétée par l'OAP qui permet notamment de venir qualifier les différences de niveau attendues (notamment le SPA en RDC). Ceci est par ailleurs cohérent avec les conditions de surfaces fixées précédemment. Enfin, il est bien précisé que les constructions existantes n'ont pas vocation à être surélevées (ce qui est de toute façon tenu par l'AVAP, voire les règles concernant le bâti patrimonial puisque la bastide est protégée).

AVANT	APRÈS
[...] Article A12 – Stationnement Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions* et installations autorisées dans la zone doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Le nombre de places de stationnement à créer doit être adapté à la vocation, à l'importance et la fréquentation des constructions* ou établissements. [...]	[...] Article A12 – Stationnement Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions* et installations autorisées dans la zone doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Le nombre de places de stationnement à créer doit être adapté à la vocation, à l'importance et la fréquentation des constructions* ou établissements sauf en sous-secteur At pour les destinations et sous-destination de construction mentionnées, pour lesquels les seuils fixés ci-dessous font foi (la règle générale reste applicable dans les autres cas). En sous-secteur At uniquement :



	La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement d'un véhicule motorisé est de 25m2, y compris les accès. Le nombre de places de stationnement minimum à réaliser pour les véhicules motorisés est de 45 places, à l'échelle du sous-secteur (places existantes et à créer). [...]
--	--

Justification : En zone A et dans ses sous-secteurs, y compris les STECAL, la règle de stationnement fixée était toujours une règle générale et interprétative, renvoyant vers les besoins des constructions.

Dans le cadre de ce projet, le besoin de places de stationnement et sa localisation ont pu être définis finement, ce qui permet d'établir une règle claire, avec 45 places minimum à l'échelle du sous-secteur At (48 projetées, mais cela laisse une petite marge en cas de problème technique). C'est une règle simple, qui ne générera aucun risque de mauvaise interprétation ou détournement.

Cette création de stationnement est un enjeu fort pour le projet, qui ne pouvait être comblé en zone Ap, et qui explique largement le dimensionnement du STECAL.

AVANT	APRÈS
[...] Article A15 – Performances énergétiques et environnementales [...] <u>Imperméabilisation des sols :</u> Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé des stationnements sur sol perméable afin de réduire les espaces imperméabilisés. [...]	[...] Article A15 – Performances énergétiques et environnementales [...] <u>Imperméabilisation des sols :</u> Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé des stationnements sur sol perméable afin de réduire les espaces imperméabilisés, sauf en sous-secteur At où ceci constituera une obligation. [...]

Justification : La commune souhaite ici imposer des stationnements non imperméabilisés contre une simple recommandation dans le reste du document, ce qui est d'ailleurs cohérent avec le projet présenté, très sensible à ces sujets dans le cadre des enjeux de gestion des eaux pluviales, plus généralement en lien avec la qualité environnementale du projet.

-

Au-delà de ces modifications ciblées, le règlement du PLU de 2018 renvoie en zone Ap vers des encarts de l'AVAP. Comme l'AVAP s'applique aussi au sous-secteur At, la mention de ce sous-secteur a été systématiquement ajoutée, sauf sur les destinations soumises à condition, pour lesquelles les conditions de l'AVAP ne correspondent pas réellement à l'enjeu (une AVAP n'a pas à gérer des destinations de construction).

-



Concernant les autres règles, elles ont été reprises du PLU de 2018 car cohérentes avec le projet ou ne présentant pas d'enjeu particulier. On notera que l'emprise au sol est tenue par les conditions fixées avec les destinations de construction, que pour les implantations, la notion d'extension ainsi que l'OAP sont très limitatives ...

-

En dehors des modifications apportées au regard de l'ajout de la zone At, deux modifications visent à corriger des erreurs matérielles :

AVANT	APRÈS
La zone A comprend : - Un sous-secteur Ac correspondant à un STECAL (secteur de taille et de capacité limitées) ayant vocation à accueillir un camping ; - Un sous-secteur Ae correspondant à un STECAL (secteur de taille et de capacité limitées) à vocation économique à la Royère (...).	La zone A comprend : - Un sous-secteur Ac correspondant à un STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées) ayant vocation à accueillir un camping ; - Un sous-secteur Ae correspondant à un STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées) à vocation économique à la Royère (...).

Justification : Selon le Code de l'urbanisme (L151-13), un STECAL correspond bien à un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées.

AVANT	APRÈS
4 – Défense incendie La défense extérieure contre l'incendie doit être assurée par la mise en place de dispositifs suivant les prescriptions du SDIS rappelées à l'article 11 du titre 1 (dispositions générales) du présent règlement.	4 – Défense incendie La défense extérieure contre l'incendie doit être assurée par la mise en place de dispositifs suivant les prescriptions du SDIS rappelées à l'article 12 du titre 1 (dispositions générales) du présent règlement.

Justification : L'article cité n'était tout simplement pas le bon, dans l'ensemble du document, y compris en zone A.

4. Modifications apportées aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Dans le cadre de la présente procédure, une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) est ajoutée au PLU.

Sur la forme, l'OAP reprend globalement celle des autres OAP, comprenant :

- Un titre général, indiquant le numéro et le nom de l'OAP. En l'occurrence, il s'agit de la sixième OAP, et elle concerne la Bastide du Mourre, d'où la dénomination retenue ;
- Une partie écrite, qui présente la vocation du secteur et les principes d'aménagement (ou de protection) retenus ;
- Un plan de situation élargi afin d'appréhender la localisation du secteur de projet sur la commune (et vis-à-vis de la commune voisine de Maubec) ;

- Un plan avec photographie aérienne délimitant le périmètre de l'OAP ;
- La superficie de l'OAP ;
- Le schéma des principes de l'OAP, qui est la traduction spatiale de la partie écrite.

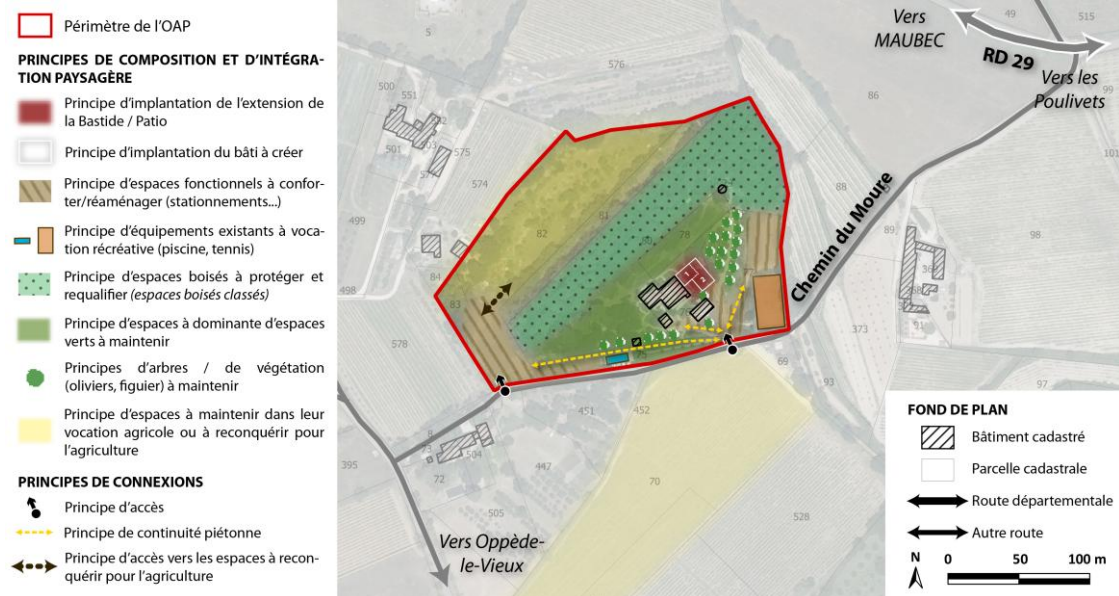


Schéma des « principes de l'OAP »

Concernant le secteur de l'OAP retenu qui représente 3,5 hectares, il correspond à l'ensemble du domaine du Mourre, et pas uniquement sur la nouvelle zone créée At dans le règlement.

En effet, la zone At a été réduite au maximum aux espaces aménagés et bâtis ou qui seront aménagés et bâtis, afin de cadrer l'implantation des futurs aménagements (le but était de ne pas pastiller le STECAL). L'OAP vise quant à elle à présenter des principes d'aménagement, tout en apportant une vision plus large que celle des futurs aménagements uniquement afin d'inscrire le projet dans un contexte plus global.

En ce qui concerne les principes d'« aménagement », l'OAP :

- Encadre l'implantation de l'extension de la Bastide / Patio au sein du sous-secteur At, mais aussi la volumétrie de la future construction (R+1 sur le « secteur » 1 et RDC sur le « secteur » 2), en cohérence avec le préprojet présenté dans ce rapport de présentation ;
- Flèche l'implantation des stationnements (à conforter / à créer), en cohérence avec l'étude paysagère présentée dans ce rapport de présentation, tout en proposant des principes visant à favoriser leur accessibilité et leur intégration paysagère.

Au-delà de ces aménagements prévus en zone At, l'OAP fixe des principes permettant la protection et la mise en valeur des espaces composant le domaine dans son ensemble (espaces naturels, agricoles et boisés), mais également du patrimoine (oliviers, figuier, murs de pierre sèche...).

L'OAP fixe également des principes de connexion, avec notamment un principe d'accès aux espaces sur la partie nord du périmètre, au sein desquels l'activité agricole doit être renforcée (cf. *présentation du projet*), ce qui devra être pris en compte par le projet.



L'OAP est complémentaire au règlement du PLU, notamment à ce STECAL volontairement traité d'un seul tenant. Elle permet aussi d'affirmer encore plus la dimension qualitative que les élus souhaitent pour ce projet. Enfin, elle apporte une dimension plus intuitive que la partie réglementaire, notamment pour bien comprendre l'organisation des futurs aménagements.

5. Compléments concernant la justification du STECAL au titre de l'article L.151-13 du Code de l'urbanisme (Avis CDPENAF)

5.1. Contexte réglementaire

La définition des « secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées » (STECAL) relève de l'article L.151-13 du Code de l'urbanisme. Pour rappel :

« Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

1° Des constructions ;

2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Leur caractère exceptionnel s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs. »

Le **sous-secteur At** répond à cette définition.

Au regard de cette réglementation, il est proposé de justifier la création d'un STECAL sur les points suivants :

- Caractère exceptionnel, notamment au regard des éléments listés dans l'article L.151-13 ;
- Taille limitée ;
- Capacité d'accueil limitée ;
- Prescriptions réglementaires permettant de justifier ces éléments (hauteur, implantation, densité de construction) ;
- Maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone ;
- Raccordements aux réseaux publics, hygiène et sécurité.



5.2. Justification du STECAL créé dans le cadre de la révision allégée n°1 du PLU

Le caractère exceptionnel :

Ce secteur présente un caractère exceptionnel, dans la mesure où il s'agit d'une activité particulière ayant trouvé sa place au sein de l'espace agricole, profitant d'un milieu et d'un emplacement favorable à son développement, et qui présente aujourd'hui des besoins d'évolution (augmentation de la capacité d'accueil, diversification des activités touristiques avec la création d'un spa et d'un restaurant, montée en gamme...).

Le projet présenté permettra de proposer une offre d'hébergement touristique unique sur le territoire, se distinguant des autres types de chambre d'hôtes « en pleine nature » sur Oppède.

Le secteur At revêt en ce sens un caractère exceptionnel.

Une taille limitée :

La zone At occupe une superficie totale de 8 894 m².

Elle a été limitée aux bâtis principaux existants, leurs abords fonctionnels en grande partie aménagés (chemins internes pour les véhicules et piétons, actuels stationnements, terrasses, piscine, terrain de tennis...) et à l'emprise des futures constructions (extension de la Bastide / Patio) et aménagements (stationnements).

La taille est en ce sens limitée.

Une capacité d'accueil limitée :

La capacité d'accueil est clairement limitée par le règlement écrit notamment dans les conditions fixées à l'article A2 du règlement, qui permet de tenir l'emprise au sol et la surface de plancher à 350 m². Ceci est complété par l'OAP n°6 qui définit le périmètre d'implantation de cette extension.

Pour les stationnements, c'est l'OAP n°6 qui permet de définir les secteurs dédiés à cette création, ce qui limite de fait les capacités d'accueil, le tout étant par ailleurs limité par le STECAL qui ne s'est pas étendu au-delà des espaces nécessaires, notamment autour de ces 2 poches de stationnement.

Pour les changements de destination, la capacité d'accueil est naturellement tenue par les volumes existants, qui ne peuvent pas par ailleurs être surélevés.

Tout ceci sera en sus tenu par l'avis conforme dans le cadre de l'AVAP, mais aussi les capacités de la STEP (assainissement non collectif).

L'ensemble des fonctions est cohérent avec le développement touristique recherché. Le règlement garanti l'obligation d'une dominante de surfaces d'hébergement hôtelier et touristique.

La capacité d'accueil est donc limitée.

Prescriptions réglementaires :

Les prescriptions réglementaires sont multiples et s'appuient sur le règlement du PLU de 2018 qui s'appliquait déjà sur d'autres STECAL. La gestion des hauteurs est néanmoins



différente en garantissant surtout une proportionnalité avec l'existant, une absence de surélévation du bâti existant, puis une OAP venant préciser les volumes attendus.

Pour les implantations, la notion même d'extension permet de cadrer largement les possibilités. Cette notion est accompagnée par la limite de surface fixée, mais aussi et surtout par l'OAP qui vient définir le point d'accroche et la logique d'implantation générale à retenir.

Les zones d'implantation des stationnements sont aussi maîtrisées par ces OAP, et les limites du STECAL.

Ce travail permet de conserver des constructions regroupées et compactes, alors que les stationnements restent dans un périmètre proche du bâti, dont des surfaces déjà utilisées pour cela.

En matière de qualité architecturale, aucun surplus de règle n'a été jugé nécessaire au regard de la protection déjà en place sur la Bastide pour la protection du patrimoine communal mais aussi et surtout de l'AVAP qui va quoiqu'il arrive générer un avis conforme. Un travail important de co-construction avec l'UDAP notamment a été réalisé en amont de cette procédure.

L'ensemble de ces règles permet de garantir :

- Par le choix des destinations, la capacité d'accueil limitée de la zone ;
- Par les règles d'implantation, l'aspect extérieur des constructions et le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions, une bonne intégration avec les bâtiments existants et respectant la qualité du site, en cohérence avec l'AVAP notamment ;
- Par les règles concernant le stationnement, les accès, et les réseaux, des conditions claires relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions doivent satisfaire.

Ces éléments sont complétés par une OAP sectorielle dédiée.

Maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone :

Comme indiqué précédemment, la zone At est en partie déjà bâtie ou aménagée (bâtiments, piscine, terrain de tennis, parking existant...).

La zone At doit permettre, pour rappel, l'extension d'une construction ainsi que le confortement des stationnements de la Bastide du Mourre. Ces aménagements ne sont pas prévus sur des espaces forestiers. D'ailleurs, la zone At n'inclut pas la protection « espaces boisés classés » intégrée au PLU. Ces projets prennent place sur des espaces naturels, parfois anciennement agricoles ayant été enfrichés et en partie dégradés, cela concernant notamment le secteur ouest qui accueille les espaces « techniques » de la propriété (dispositifs d'assainissement, espace de stockage/entretien, accès technique vers la piscine). Ainsi, si les aménagements prévus au sein de la zone At concernent en partie des espaces naturels, ceux-ci sont à la fois réduits en superficie, et présentant également un intérêt réduit (notamment à l'échelle de l'ensemble des espaces naturels voire agricoles de la commune).

Par ailleurs, la zone At doit permettre le changement de destination de constructions, qui n'est pas susceptible d'impacter des espaces naturels, agricoles et forestiers.



On précisera également que l'OAP pose des principes de préservation et de confortement des espaces (notamment forestiers et agricoles) présents au sein du domaine, mais qui concernent un périmètre élargi par rapport à la zone At seule.

Le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier n'est absolument pas remis en cause par ce STECAL, à l'échelle du secteur ou de la commune.

Raccordements aux réseaux publics, hygiène et sécurité : *voir les conclusions ci-dessus sur les prescriptions réglementaires.*

CHAPITRE 5 : BILAN DE L'EVOLUTION DES SURFACES DU PLU APRES MODIFICATION

Le tableau ci-après expose l'évolution des zones par surface au PLU avant (PLU actuellement opposable) et après la révision allégée (PLU révisé par la révision allégée n°1).

Seules les sous-zones agricoles sont détaillées, puisque les zones urbaines (U), à urbaniser (AU) et naturelles (N) ne sont pas modifiées à travers la présente procédure.

Type de zone		Zonage avant modification		Zonage après modification	
		Superficie (ha)	Pourcentage du territoire (%)	Superficie (ha)	Pourcentage du territoire (%)
Urbaine (U)		58,60	2,39%	58,60	2,39%
A urbaniser (AU)		8,34	0,34%	8,34	0,34%
Agricole (A)	A	546,73	22,31%	546,73	22,31%
	Ap	464,90	18,97%	464,01	18,94%
	Ac	0,30	0,01%	0,30	0,01%
	Ae	0,83	0,03%	0,83	0,03%
	Av	5,67	0,23%	5,67	0,23%
	At			0,89	0,04%
	Sous-total A	1018,43	41,56%	1018,43	41,56%
Naturelle (N)		1 365,15	55,71%	1 365,15	55,71%
TOTAL		2450,52	100,00%	2 450,52	100,00%

Ainsi, la révision allégée n'impacte pas l'équilibre des zones principales qui demeurent inchangées (U, AU, A et N). Seul 0,9 ha (8 894 m² pour être précis) bascule de la zone Ap à la zone At nouvellement créée.



CHAPITRE 6 : INCIDENCES DE LA MISE EN ŒUVRE DE LA REVISION ALLEGEE DU PLU SUR LES COMPOSANTES DE L'ENVIRONNEMENT

Pour rappel, la procédure a fait l'objet d'un **examen au cas par cas** réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-33 à R. 104-37 pour avis de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) sur la nécessité de soumettre le dossier à évaluation environnementale ou non.

La mission régionale d'autorité environnementale a rendu son avis conforme délibéré le 27/01/2026 (avis N° 010338/KK AC PLU) sur la révision allégée n°1 du PLU. **Cet avis conclut que le projet de révision allégée n°1 du PLU ne nécessite pas d'évaluation environnementale.**

Conformément aux articles R.104-33, R.104-36 et R.104-37 du Code de l'urbanisme, le Conseil Municipal de la commune a ensuite délibéré afin de **décider de poursuivre la procédure sans évaluation environnementale**, conformément à l'avis de l'autorité environnementale.

Seules les incidences de la mise en œuvre de la révision allégée du PLU sur les composantes de l'environnement sont ainsi évaluées :

Accessibilité, déplacements et stationnement

La création de 4 nouvelles chambres, d'un restaurant et d'un spa va générer une légère augmentation des flux (clientèle + personnel), mais restant très négligeable par rapport aux flux existants (on rappellera que la bastide comprend déjà 21 chambres) vers le site et plus généralement sur la commune (qui compte presque 1 300 habitants en 2022, divers équipements et activités, et un attrait touristique important notamment avec Oppède-le-Vieux).

On précisera également que si le site n'est pas accessible directement en transports en commun, le domaine de Fontenille met en place des solutions pour favoriser l'usage de transports en commun / groupés pour une clientèle pouvant venir de loin (pour rappel, il met en place des systèmes de navette depuis les principales gares environnantes). Par ailleurs, le domaine favorise le covoiturage du personnel et les rotations sont organisées pour permettre à plusieurs collaborateurs de voyager ensemble dans un seul véhicule. Des vélos seront également proposés aux employés qui vivent aux alentours. Ces solutions permettent ainsi de limiter les flux de véhicules.

En ce qui concerne le stationnement, le projet prévoit leur renforcement. Si la capacité actuelle est de 14 places, 48 places sont prévues au total. Cette augmentation de la capacité



est bien prise en compte dans le règlement et l'OAP modifiés. Cela doit permettre de répondre aux besoins de la clientèle et du personnel, et donc d'éviter du stationnement « sauvage » le long du chemin du Moure par exemple. Par ailleurs, le stationnement créé sur la partie ouest peut permettre de valoriser une logique d'accès préférentielle depuis l'ouest, qui est plus confortable (notamment pour les secours) que l'accès est.

Au regard de ces éléments, il est considéré que incidences de la révision allégée du PLU sur l'accessibilité / déplacements sont donc très faibles (voire positives concernant le stationnement étant donné que le projet doit permettre de renforcer les capacités de stationnement).

Écologie

Les principaux enjeux du site de la bastide du Mourre concernent l'espace boisé au nord des constructions existantes. Celui-ci est protégé au PLU et cette protection est bien maintenue dans la révision allégée du PLU. De plus, il est important de préciser que le domaine prévoit le renforcement de cet espace boisé et donc l'amélioration qualitative de l'habitat qu'il représente (cela étant notamment précisé dans l'OAP ajoutée), avec une incidence positive sur l'écologie. Le projet prévoit également l'exploitation d'anciennes terres agricoles situées sur la partie nord du site, ce qui participera à la réouverture des milieux et peut être favorable au développement de la biodiversité.

En ce qui concerne l'extension de la Bastide / Patio et l'agrandissement de l'espace de stationnement sur la partie est, ils génèrent la destruction de quelques arbres (principalement des oliviers), qui ne présentent pas un enjeu écologique particulier, et qui pourraient être replantés et confortés à l'échelle du domaine (c'est en tout cas ce que prévoit le projet à ce stade).

La création d'un nouvel espace de stationnement impactera un espace naturel, qui est en partie dégradé (il accueille notamment les équipements « techniques » de la construction) et qui ne présente pas d'enjeux écologiques particuliers, notamment à l'échelle du site et plus encore à l'échelle de la commune dont la moitié sud est concernée par diverses protections écologiques, ce qui n'est pas le cas du site.

Les incidences de la révision allégée du PLU sur l'écologie sont donc très faibles voire positives.

Paysage, architecture et patrimoine

Le projet est situé en dehors des périmètres de protection des monuments historiques et du site inscrit.

Par ailleurs, le projet n'impacte aucun élément patrimonial, autre que la bastide elle-même, identifié par le PLU actuellement opposable au niveau du site de la Bastide ou à proximité (patrimoine archéologique, « moulin à eau »...).

Comme indiqué dans le chapitre 2, les enjeux résident notamment dans le respect des prescriptions de l'AVAP/SPR, puisque le site de projet est situé dans un secteur réglementé par ce document. Ainsi, le projet d'extension de la Bastide / Patio devra respecter son règlement, qui classe le secteur en zone AA (espace agricole (...) à fort caractère paysager) et la Bastide en tant que « ferme remarquable ». L'extension, dont le projet est présenté dans le chapitre 3, respecte les principes de l'AVAP/SPR (extension de la construction, pas de surélévation de la construction existante, unité d'aspect et de matériaux utilisés pour cette



extension par rapport aux constructions existantes...). Celle-ci a d'ailleurs été revue à la baisse après discussion avec l'ABF afin de limiter les impacts du projet sur le patrimoine et les paysages, dans le respect de l'AVAP/SPR (retrait du projet de création de lumipods par exemple), ce qui constitue une mesure d'évitement. Le projet sera dans tous les cas soumis à un avis conforme de l'ABF qui s'assurera de sa compatibilité avec l'AVAP/SPR.

Par ailleurs, le projet prévoit la création ou le renforcement des stationnements au sein du domaine. Le projet a également été établi en concertation avec l'ABF de manière à assurer leur intégration, voire mettre en valeur le point de vue sur le site depuis l'Ouest (chemin vers Oppède-le-Vieux) par la recomposition d'un paysage de grande qualité intégré au paysage (plantation d'oliviers, maintien de restanque en pierre...).

En complément, le règlement écrit de la zone At ajouté par la procédure permet d'encadrer l'extension de la construction (volumétrie, hauteur, aspect...). L'OAP ajoutée sur le site de la bastide du Mourre propose une implantation des futurs aménagements au sein de la zone At. Ces éléments visent à assurer une intégration des aménagements.

Le projet aura pour conséquence la destruction de plusieurs oliviers, mais qui ne présentent pas de réel intérêt paysager, ceux-ci étant notamment peu visibles (les plus visibles étant ceux au sud du site, le long du Chemin du Mourre).

Les incidences de la révision allégée du PLU sur le patrimoine et le paysage sont donc faibles.

Espaces agricoles / agriculture

Le projet (notamment l'extension de la bastide / Patio et l'agrandissement ou la création de stationnements), de par sa nature et sa localisation, n'impacte aucun espace agricole utilisé par un agriculteur.

Il impacte quelques oliviers comme indiqué précédemment, mais ceux-ci ne constituent pas un espace agricole en tant que tel.

La création d'un espace de stationnement sur la partie ouest du domaine prend place sur d'anciennes restanques, mais cet espace est aujourd'hui enfriché et ne constitue pas un espace prioritaire pour la reconquête agricole, du fait de la présence d'éléments techniques au domaine. Les enjeux de reconquête agricole sont en revanche plus importants sur la partie nord du domaine, où le domaine a une réelle ambition de développement de l'activité agricole par une remobilisation de friches agricoles, ce qui aura une incidence positive sur ces espaces. L'OAP intègre ce principe de reconquête agricole, ainsi qu'un principe d'accès vers ces espaces agricoles qui est à maintenir.

Les incidences de la révision allégée du PLU sur les espaces agricoles sont donc nulles voire positives.

Espaces forestiers

Le projet n'impacte aucun espace forestier. La protection des espaces boisés (EBC) est maintenue dans la révision allégée du PLU. De plus, il est important de préciser que le domaine prévoit le renforcement de cet espace boisé et donc l'amélioration qualitative de l'habitat qu'il représente (cela étant notamment précisé dans l'OAP ajoutée), avec donc une incidence positive sur les espaces forestiers.



Les incidences de la révision allégée du PLU sur les espaces forestiers sont donc nulles voire positives.

Risques naturels et technologiques

La révision allégée du PLU permet la réalisation d'un projet sur un secteur très peu impacté par des risques naturels, et non impacté par des risques technologiques.

Le site est uniquement concerné par un risque sismique (aléa modéré) et un risque de retrait-gonflement des argiles (aléa moyen), risques qui concernent l'ensemble du territoire communal, et n'impliquent pas d'inconstructibilité, mais des mesures constructives à intégrer lors de la maîtrise d'œuvre.

Les incidences du projet sur les risques naturels et technologiques sont donc très faibles voire nulles.

Réseaux, pollution et nuisances

En ce qui concerne les nuisances, la révision allégée du PLU permet l'extension de la chambre d'hôtes de la Bastide du Mourre, permettant la création de 4 nouvelles chambres, la création d'un restaurant (dans un bâtiment existant) et d'un spa. Ceux-ci pourraient générer une augmentation du niveau sonore, mais qui restera extrêmement limitée voire nulle au vu de l'activité touristique déjà en place (Bastide du Mourre accueillant déjà 17 chambres, ainsi qu'une piscine, un terrain de tennis... déjà générateur de bruit).

En ce qui concerne les réseaux, le site dispose d'équipements nécessaires à son alimentation en eau potable, à son assainissement (individuel), et à sa défense incendie.

Plus précisément concernant l'assainissement des eaux usées, suivant le dimensionnement, avec une augmentation du nombre de chambres et de personnes, le nombre d'équivalent-habitant est évalué à 68,5 EH, ce qui est inférieur à la capacité de la STEP.

Les besoins en eau potable seront augmentés, mais l'augmentation reste extrêmement négligeable au vu des besoins totaux sur le territoire. Par ailleurs, les remplissages du SPA ainsi que de la piscine pourront bénéficier de l'eau issue du forage et du canal de Provence, permettant de limiter la consommation d'eau potable disponible sur le territoire. Des extensions des réseaux pourront être nécessaires, ce qui est autorisé par le PLU.

En ce qui concerne les déchets, l'augmentation du volume de déchets liée au projet (création de 4 chambres, d'un spa et d'un restaurant) reste très négligeable à l'échelle de la commune, et d'autant plus à l'échelle de l'intercommunalité (la gestion des déchets étant gérée à cette échelle). **Les incidences du PLU sur cette question sont donc très faibles au regard des volumes potentiellement produits.**

Au global, les incidences de la révision allégée du PLU sont faibles à nulles. Le projet présenté peut également avoir des incidences positives sur plusieurs volets (agriculture, espaces forestiers...).