

Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine - AVAP -



Commune d'Oppède (84)

RAPPORT DE PRÉSENTATION Problématiques

Document N°7/9

Mars 2017



Chargé d'étude de l'AVAP:
Parc naturel Régional du Luberon,
Service Paysage, Urbanisme, Architecture & Patrimoine,
Patrick COHEN, architecte du patrimoine
Pierre PROUILLAC, assistant
Marion EYSSETTE, assistante



I- LE VIEUX VILLAGE

Le vieux village d'Oppède a la particularité d'être le fruit d'une lente évolution qui a conduit d'une part à son apogée et d'autre part à son abandon au début du XX^e siècle. Aujourd'hui un siècle d'abandon a produit un site particulièrement romantique où ruines et végétation se marient harmonieusement. Cependant, l'absence d'entretien, le nombre de visiteurs croissant, la pression foncière, les activités touristiques qui accompagnent la visite, ou encore l'accélération du processus de ruine posent la question de la prise en compte du devenir du site :

- continuer la ruine ?
- aménager le site pour la visite ?
- le mettre en sécurité au détriment de la conservation des vestiges et du romantisme du lieu ?
- permettre la reconstruction de certaines maisons en ruine ?
- figer l'ensemble dans son état ? ...

Toutes ces questions se mêlent se croisent et quelquefois se contredisent.

La commune ne souhaite cependant pas laisser les choses en l'état et lance une étude d'AVAP pour aider à définir les conditions de conservation de ce site hautement patrimonial. Elle vise à contenir et à accompagner le développement touristique ainsi qu'à rendre vivant ce village afin qu'il ne devienne pas un vaste musée !



Résumé historique.

Si l'on suppose que le piton rocheux est occupé depuis l'âge du fer (Heckenroth) son occupation antique doit être confirmée. Cependant, la proximité de la voie Domitienne, les récentes découvertes fortuites laissent penser que ce site constituait déjà un refuge (un enclos ?) dans les premières années de notre ère.

Celui-ci a certainement gardé cette vocation après la chute de l'Empire, mais aucune étude sérieuse ne permet de l'affirmer.

C'est à partir de 1008 que les textes mentionnent la fixation d'habitats sur le site. Le château est construit aux environs de 1200. Situé à la frontière du comté de Venaissins et de Forcalquier, Oppède prendra une importance stratégique et politique. L'agglomération se développe pour contrôler l'axe routier de Cavaillon à Apt et Forcalquier (réminiscence de la voie antique).

Dès le XIII^e siècle le village se dote d'une muraille de protection. Derrière son enceinte, le bourg devient important, son rôle de chef lieu pontifical lui attire une clientèle importante.

Au XVI^e siècle l'église est érigée en collégiales, le château qui appartient à Jean Maynier est transformé. A cette époque le dé-perchement du vieux village s'engage et le faubourg commence à se constituer progressivement.

Au XVII^e siècle, le château est en ruine, le village se vide de sa population au détriment de la plaine qui ne cesse d'être exploitée.

Au XIX^e siècle avec l'arrivée du chemin de fer, l'exode rural, la descente des habitants dans la plaine et la ruine du vieux village s'accroissent.

Avec le transfert de la mairie, la construction des écoles et le déplacement des commerces au début des années 1900, Oppède devient *Oppède le vieux*.

En 1939 le vieux village compte 13 habitants, il sera quasiment désert après la guerre.

On observera en fait que depuis l'abandon du vieux village au début du XX^e siècle, les mesures se sont multipliées pour protéger le site (depuis le Classement MH du château en 1925, jusqu'à la mise en place d'un site Inscrit en 1945).

A partir des années 1970, avec la renommée du *village en ruine romantique*, commence un processus, « mise en musée », de ré-appropriation du site et de restauration des parties basses.



I - 1 - Le patrimoine architectural - description.

L'importance d'Oppède depuis le Moyen-âge, et jusqu'au début du XVIII^e siècle, cumulée aux abandons successifs ont laissé en place non seulement des monuments exceptionnels partiellement ruinés mais aussi de nombreux éléments d'architecture remarquables toujours visibles (maisons, façades, restes de voûtes, troglodytes, détails d'architecture et de décoration isolés, ...). Mais le processus de ruination n'est pas récent (abandon du château au XVII^e siècle, tremblement de terre en 1731, abandon du village depuis le XVIII^e siècle). Ce vaste village en ruine n'est pas figé, le processus de destruction reste bien actif (écroulement, végétation, passage des visiteurs, pillage). Cela conduit à noter un réel danger à la fois pour le visiteur imprudent ainsi que pour le patrimoine dont la conservation n'est pas assurée.

L'analyse architecturale et paysagère permet d'identifier **trois secteurs** dont les caractéristiques diffèrent.

Le premier, se situe au sommet du piton et contient les trois édifices majeurs du village : le château, la collégiale Notre Dame d'Alydon, la chapelle des Pénitents. Cet espace constitue certainement le premier ensemble bâti dont les origines seraient connues au moins à partir de l'an mil. Il a la particularité, du point de vue paysager, de mettre en scène naturellement ces trois édifices qui caractérisent la silhouette du site (le village en est le socle). En effet, ceux-ci sont entourés de ruines d'habitation dont les élévations sont de faible hauteur et couvertes de végétation. Cela contribue largement au romantisme du site. Il faut aussi noter que cet espace présente, en particulier autour du château mais aussi autour de l'église, un danger pour le visiteur inattentif. Sa mise en sécurité ne doit pas aller à l'encontre de ses qualités paysagères reconnues.

Le deuxième secteur, contenant l'essentiel des éléments bâtis du village jusqu'au XVI^e siècle, se situe sous le premier. Il sera limité au nord, en partie basse, par le rempart. Il contient l'ensemble des habitations du vieux village. Dans cette partie, les élévations sont relativement hautes et souvent presque complètes. Une petite partie de ces volumes a déjà été restaurée et aménagée. Ils constituent la partie habitée du village, à l'intérieur du rempart.

Cet ensemble parcouru par de nombreuses ruelles caladées présente des caractéristiques paysagères qui touchent à la fois au cheminement (la découverte du village) et à sa silhouette. En effet, les éléments d'architecture en place (façade, arc, porte, voûte, corniche, moulin à huile, échoppe, ...) sont partout. La végétation, les arbres poussent à l'intérieur même des maisons. En vue lointaine, les ruines apparaissent ponctuellement et percent les masses végétales qui couvrent le site.

Le visiteur séduit par la beauté du site est poussé par la volonté de découvrir, d'imaginer des reconstitutions et *de jouer à l'archéologue*. Il piétine et détruit irrémédiablement les vestiges en place.

Et, si cet espace est tout aussi romantique (ruine dans la végétation) que le premier, la présence de maisons habitées et la qualité des maçonneries invitent à proposer de restaurer et reconstruire certains volumes. Ceux-ci ont été repérés et relevés dans le cadre de l'étude d'AVAP. Le choix s'est porté d'une part sur les éléments les plus significatifs, les élévations les plus importantes, là où les reconstructions ou évocations sont les plus aisées. D'autre part, pour en maintenir une partie en l'état et conserver le caractère romantique du site, certaines parcelles ne seront pas restituées. Figés en l'état, vestiges de construction et végétation entretenue participeront à la fois au maintien de respirations dans le vieux village, au mystère du lieu et à la conservation des



Problématiques

Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine

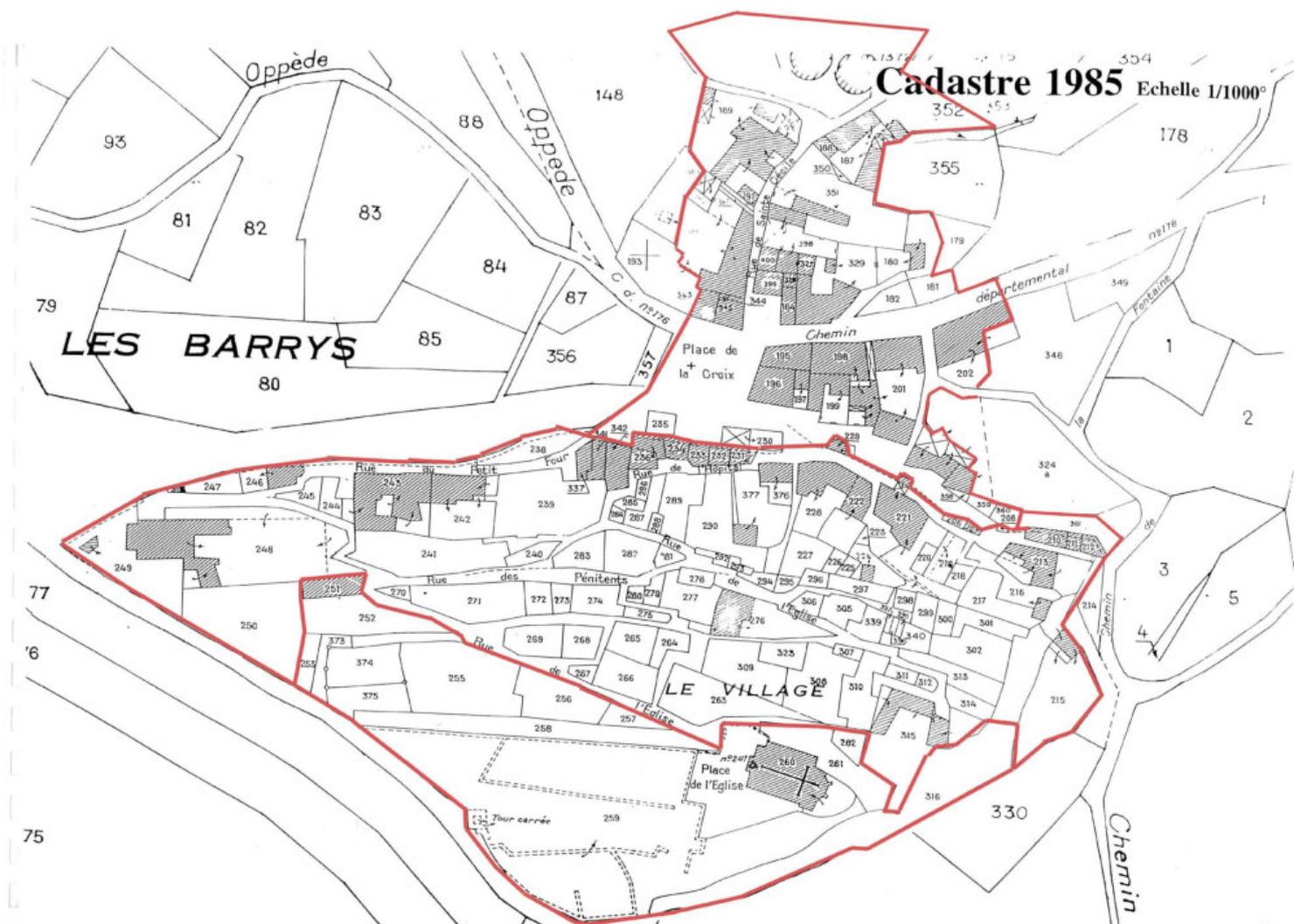
perspectives lointaines.

Le troisième, est constitué par le faubourg. Son origine remonterait au XVI^e siècle mais son organisation ne semble pas issue d'une composition réfléchi. La Place de la croix est l'espace de jonction avec le vieux village, contre les remparts. Le bâti se développe à la fois de façon linéaire le long des voies de communication et s'adapte à la topographie du lieu.

Les éléments d'architectures en place s'apparentent plutôt au XVII^e et XVIII^e siècle avec de nombreuses transformations du XIX^e.

Cet ensemble fait face au vieux village et est entièrement traversé par les visiteurs depuis que l'accès au site se fait à pied par les terrasses Sainte Cécile.

Il est dominé par les anciens réservoirs qui seront prochainement transformés en centre d'accueil pour les visiteurs et s'ouvre sur un point de vue panoramique vers le village.



nb : les limites définitives des zonages réglementaires sont fixées par le plan de zonage de l'AVAP

I- 2 - Servitudes et occupation des sols

Bilan des servitudes

Pour la partie haute :

Cet espace est couvert par le *Site Inscrit* depuis le 2 février 1945 et est contenu dans le périmètre de protection des restes du château *Classé MH* depuis le 8 juillet 1925. Il contient enfin deux monuments « *inscrits* » Eglise Notre Dame d'Alydon et Croix romane dont les abords contenus dans les périmètres de protection se superposent aux abords du château *Classé* et aux abords des monuments situés plus bas. Ces protections sont efficaces pour les travaux concernant les édifices, puisque nous pouvons constater que ceux-ci n'ont pas subi de mutilation depuis.

Pour l'église, cela permet même d'attirer réflexions, compétences et moyens pour un projet de restauration ambitieux. En revanche, la ruine du château ne cesse pas et les dégradations de la chapelle des Pénitents deviennent inquiétantes pour sa conservation.

Ce secteur n'ayant pas de maison à rebâtir, il n'a pas encore fait l'objet d'investigation contrairement aux parties basses du village. Il ne souffre donc pas d'une absence ou d'une mauvaise protection mais plutôt de manque d'entretien, d'un projet de mise en valeur ou peut-être d'une répartition foncière mal commode.

Pour la partie basse :

Cet espace est couvert par les mêmes protections que la partie haute mais il contient aussi une maison « *inscrite Inv MH 1996* » et un puits « *inscrit Inv MH 1931* ». Ces protections se cumulent avec les protections des Monuments de la partie haute (indiquées ci-dessus).

Compte tenu que ce secteur contient des zones constructibles au POS, les cas de réhabilitations et : ou de reconstructions de ruines existent.

Si l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France est nécessaire pour toutes interventions, l'absence de déclaration, les défauts de conformité, le manque d'explication, l'absence d'étude préalable, la mauvaise qualité des volets paysagers, (...) , la gestion au cas par cas des demandes d'autorisation, se traduisent souvent par des réalisations dont la qualité n'est pas à la hauteur du site. Les conflits naissent alors entre riverains et avec la commune ; les propositions de l'architecte conseiller comme les indications ou prescriptions de l'Architecte de Bâtiments de France sont mal perçues, contournée ou simplement pas comprises.

Il résulte de cela que le temps continue son travail de ruine. La protection efficace pour l'édifice protégé engendre, dans le contexte très particulier d'Oppède, l'immobilité de ses abords et donc la lente destruction de ce qui fait l'écrin des monuments protégés.

L'étude d'AVAP permet de commencer un travail de communication et d'adhésion des habitants à un projet. C'est par le projet, par la définition d'un objectif, et la mise au point d'une règle partagée et expliquée que la protection retrouvera toute son efficacité et son intérêt positif.



Problématiques

Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine

Le POS du vieux village (POS de 2002)

Le vieux village est couvert par deux zones :

- La partie haute du vieux village, en **4NAf1**, zone d'urbanisation future non opérationnelle, qui a pour vocation l'habitat lié à la mise en valeur du vieil Oppède
- La partie basse et le faubourg du vieux village, en **UAf1**, zone d'habitat, d'activité et de service, dans laquelle le bâti est implanté en ordre continu et dont les constructions sont raccordées au réseau public d'assainissement. Cette zone présente des dispositions particulières relatives aux risques d'incendies.



Pour l'ensemble, ce règlement régit le droit des sols mais reste très *généraliste* en matière d'architecture. Si l'article 11 de ces zones est relativement étoffé, il n'en demeure pas moins éloigné de la qualité architectural souhaitable pour ce village. De plus les enjeux et les objectifs issus de l'étude d'AVAP ne peuvent être tenus avec ce seul règlement.

La notion de ruine n'est pas traitée ou seulement abordée du point de vue administratif. La qualité paysagère et l'identité romantique du vieux village sont presque absente de ce document.

Enfin, le zonage est issu de la capacité du réseau d'assainissement ou de l'accessibilité au véhicule de secours au site. Si ces considérations sont importantes, elles ne conditionnent pas la qualité architecturale et n'anticipent pas la dégradation d'une ruine ou l'impact paysager de l'implantation d'une nouvelle construction.

Les limites de ce document sont atteintes couramment pour la gestion quotidienne des permis de construire ou des déclarations de travaux. Aussi, l'étude d'AVAP montre la nécessité d'un document réglementaire à long terme régissant l'architecture et le paysage de ce site à haute valeur patrimoniale. Ce règlement doit permettre d'atteindre les objectifs que la commune et l'Etat se sont fixés pour la conservation et la mise en valeur du vieux village d'Oppède

Il faut aussi ajouter et constater que les règles et les zonages du POS ou futur PLU sont soumis aux changements de municipalités et de centres d'intérêts. En effet, ces documents sont souvent modifiés et révisés. Ils n'assurent pas toujours une protection et un projet à long terme contrairement à l'AVAP.

Il s'agira de permettre la reconstruction partielle et judicieuse d'une partie du vieux village afin de permettre la conservation du site par son occupation et de définir les conditions de la reconstruction de certaines maisons. L'objectif étant de redonner vie à un village qui a perdu ses habitants sans pour autant perdre certains de ses aspects pittoresques et romantiques ; un savant dosage entre la végétation contrôlée, les ruines et les habitations reconstruites sera alors nécessaire.



I - 3 - Synthèse des enjeux environnementaux

Situation géographique

La situation géographique du Viel Oppède, sa topographie, son orientation en font un site remarquable, à plusieurs titres.

Le vieux village est très perceptible depuis les voies d'accès, les vues lointaines donnent une image romantique où se mêlent une végétation abondante, des édifices majeurs et des ruines. L'église, le château et une grande partie du front bâti se détachent entre la montagne et les collines. Plus on se rapproche, plus le village s'impose et emplit tout le paysage, donnant un effet pittoresque saisissant.

Ensoleillement

La situation d'Oppède à l'ubac du Petit Luberon rend le site très sensible à la question de l'ensoleillement. En effet le village du Viel Oppède connaît un temps d'ensoleillement limité notamment en hiver lorsque le soleil est bas puisque la ligne de crête du Luberon opère comme un masque. La question de l'ensoleillement doit donc être prise en compte dans toute gestion de l'occupation du sol en cas de reconstruction de certaines ruines. Cette situation peut se révéler être une contrainte forte au développement et surtout à l'exploitation des énergies renouvelables, tels que le solaire thermique et photovoltaïque.

Risque incendie

Le village du Viel Oppède étant soumis aux risques d'incendie de forêt aléas très forts, il est donc contraint d'observer des mesures de protection et de mise en sécurité des biens et des personnes contre l'incendie, notamment pour l'accès des secours. Ces règles, transcrites dans le Plan d'Occupation des Sols, ne sont pas compatibles avec le développement de nouvelles constructions dans la partie haute du vieux village.

Espaces naturels

Les enjeux environnementaux se caractérisent par la présence d'habitats et d'espèces d'une faune et d'une flore très riches et diversifiées.

En effet, le massif du Petit Luberon, classé Site Natura 2000, identifié par ailleurs dans la Charte du Parc comme secteur de valeur biologique majeure, possède une biodiversité remarquable, caractérisée par une mosaïque de milieux naturels comme les pelouses, les falaises, la forêt et les garrigues. Ces milieux sont considérés par l'Europe comme des habitats d'intérêt communautaire.

Ils ont aussi une importance au niveau national pour la reproduction de plusieurs espèces de rapaces. Le massif du petit Luberon est une de leurs aires vitales.

La Charte du Parc naturel régional du Luberon

La Charte du Parc naturel régional du Luberon identifie dans le Plan qui l'accompagne, différents secteurs à vocation préférentielle.



Problématiques

Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine

Le vieux village d'Oppède se trouve à la limite entre les terroirs agricoles de « montagne sèche » dont la vocation agricole des sols est à préserver et la zone de nature et de silence, zone de pleine nature du Parc du Luberon, où toute nouvelle construction est interdite.

Par ailleurs, le village est considéré comme un point d'appel visuel majeur qui participe au renforcement de la qualité paysagère de l'ensemble du territoire.



Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine



Problématiques



Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine

Ce lieu constitue l'aboutissement de la visite du site. Il pose cependant des problèmes de sécurité pour les visiteurs et pour la conservation même des édifices et des vestiges. Si le dépliant guide, indique un parcours préférentiel, il n'en reste pas moins que de nombreuses parcelles privées non closes sont visitées et présentent un danger potentiel. A ce titre, la commune comme les propriétaires privés engagent leur responsabilité.

Objectifs et enjeux

Le maintien du caractère romantique du site doit être l'objectif principal. Ce caractère est lié au savant mélange des ruines et de la végétation, ponctué des trois édifices majeurs.

Cet objectif doit être associé à celui de la conservation et de la mise en valeur du sommet du village. Il ne s'agit pas ici de rendre « habitable » cette partie du vieux village, mais de permettre sa sauvegarde et sa mise en valeur, tout en affirmant sa « non re-constructibilité ».

Les enjeux qui pèsent sur les ruines de ce secteur sont liés soit à la mise en sécurité du site soit à la conservation des restes de maçonnerie en place, éléments de façade, restes de porte, revêtements de rue, dispositifs de défense, murs de clôture ou terrasses, ...

A ce titre la conservation des ruines et la mise en sécurité doivent être fortement liées : *par exemple, il ne faudrait pas remplacer un alignement de façade dont il ne reste qu'une faible hauteur (s'il en reste) par une nouvelle clôture en maçonnerie pour résoudre des problèmes d'accès ou de sécurité, mais restaurer, compléter et restituer les parties manquantes de façade pour s'en servir de clôture. Il faudrait aussi restituer ou évoquer un alignement de façade là où il aurait disparu plutôt que de construire une clôture.*

Les moyens à mettre en œuvre pour tenir ses objectifs sont d'ordre réglementaires ; ils découlent aussi du projet de mise en valeur que souhaiteront développer la commune et les propriétaires (parcours de découverte, guide, protection et mise en sécurité, ...).

La restauration et la mise en valeur des édifices majeurs (château, église et chapelle des pénitents) répondent aux mêmes objectifs.

Règlement

Il s'agit ici de permettre la restauration complète des trois édifices majeurs, alors que seule la conservation des autres éléments d'architecture de l'ensemble des ruines en place sera permise.

L'étude de site préalable à l'AVAP lance des hypothèses de restitution, mais celle-ci peut dans certains cas se révéler insuffisamment précise. Aussi, pour statuer sur l'autorisation, tout projet **de restauration** d'un édifice ou d'une ruine devra être accompagné d'une analyse paysagère permettant d'orienter le concepteur vers **une restitution à l'identique ou une évocation d'un état ancien. Elle montrera** notamment que les caractères du site sont maintenus et améliorés par le projet.

Cette étude mériterait de s'appuyer sur une analyse architecturale, historique et archéologique scientifique confirmée par l'Architecte des Bâtiments de France et les services de la Direction régionale des Affaires Culturelles (conservation des Monuments Historiques et conservation de l'Archéologie).



Romantisme :

Nous visons ici un site naturel végétalisé duquel émerge des constructions en ruine.

Ces ruines définissent un intérieur et un extérieur, un public et un privé. Elles laissent apparaître depuis l'espace public des espaces intérieurs que la végétation extérieure a envahie.

Cette notion, ici, doit s'entendre dans l'imbrication intime entre les ruines et la végétation. Il s'agit aussi du sentiment de découverte que ressent le visiteur au travers des vues vers les intérieurs de maisons détruites, habitées par le végétal. Cela doit reprendre aussi le mystère de l'abandon, du site oublié et pourtant visité ou encore habité.



Pour la partie basse du vieux village : zone VB

Caractère de la zone - Rappel -

Comme dans la première, le caractère romantique de cette zone est dominant. Il s'accompagne même d'un certain mystère lors de sa découverte, tant les ruines évoquent le passé et tant leur importance permet d'imaginer des reconstitutions de la vie médiévale. Ce caractère doit être conservé puisqu'il fait toute la qualité du site. Cependant, la quantité et l'importance des ruines en place posent non seulement la question d'inverser ou de contenir le processus de ruïnification et, dans une certaine mesure, de réintroduire la vie.

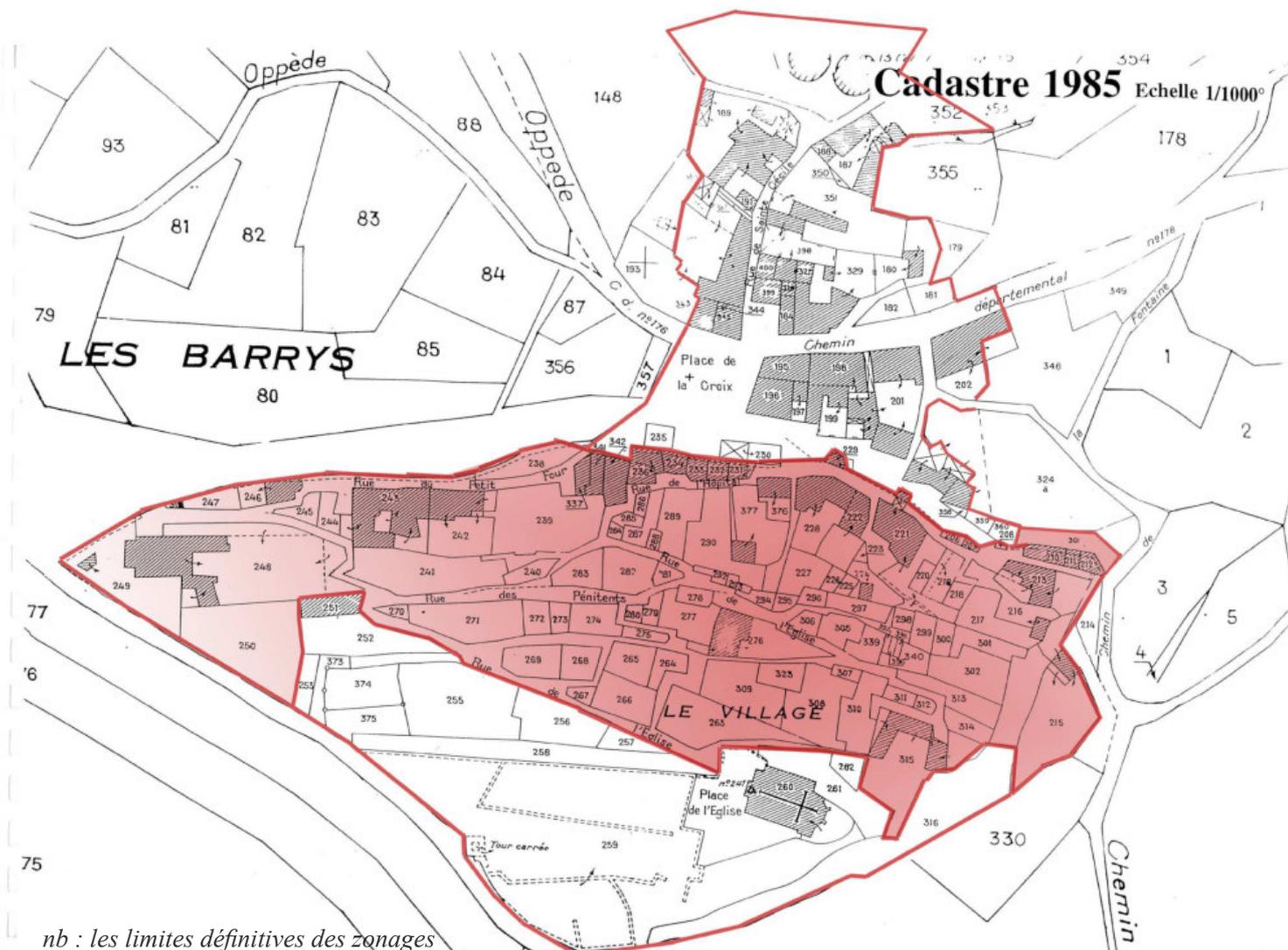
La réutilisation de certaines anciennes maisons dont l'élévation est significative et selon les règles d'occupation des sols, pourrait en être un des moyens.

Nous pouvons donc faire un triple constat :

En premier lieu, l'intérêt historique des éléments en place invite non seulement à leur conservation mais surtout à introduire l'idée que cette partie du village peut retrouver sa destination d'origine : *être habité*.

En second lieu, de nombreux vestiges de maisons posent de sérieux problèmes de sécurité pour les visiteurs, mais aussi de conservation de la mémoire qu'ils représentent.

Enfin, sécurité et habitations ne doivent pas rendre impossible la visite du site « pittoresque » ; une organisation doit être recherchée pour éviter les conflits d'usage.



14 *nb : les limites définitives des zonages réglementaires sont fixées par le plan de zonage de l'AVAP*

Objectifs et enjeux

Ici encore les objectifs et les enjeux de cette zone vont d'abord vers la **conservation du caractère romantique** du lieu : maintenir l'impression romantique actuelle de traverser le Vieil Oppède en parcourant l'histoire.

Il faut cependant préciser un second objectif que doit porter ce secteur :

- maintenir et améliorer les activités liées à la mise en valeur du site, et permettre la sauvegarde et la conservation des ruines en maîtrisant la restauration de certaines.
- Cela passe par l'implantation d'habitations et d'activités pouvant être liées à l'hébergement et à la valorisation du site.

Le maintien du caractère du site, oblige à utiliser uniquement les anciens volumes et/ou à restituer (ou évoquer) leur état d'origine.

De plus, ces objectifs devront conjuguer parfaitement la forte contrainte paysagère nécessaire à la conservation du caractère de la zone.

Au-delà de ces objectifs, il faut noter que la mise en sécurité du lieu fait partie de son devenir et pèse comme un enjeu de sauvegarde et de mise en valeur.

Cela passe, comme dans la zone précédente, par des moyens réglementaires mais aussi par des actions d'accompagnement dans les lieux privés, accessibles aux visiteurs imprudents ; la collectivité ayant d'abord à sécuriser l'espace public et le parcours de visite.

Règlement

Le règlement doit traduire les objectifs ci-dessus énoncés. Il s'appuie d'abord sur des documents graphiques qui définiront l'enveloppe des volumes à reconstituer et désigneront précisément les parcelles pouvant être reconstruites.

Pour cela, c'est la restitution ou l'évocation des anciens volumes attestés qui doit être recherchée.

La création de nouveaux volumes n'est pas possible là où il n'y en a jamais existé.

Pour les parties qui ne seront pas rebâties, le règlement doit permettre le seul confortement des vestiges et des maçonneries. Il doit, en outre, permettre et inciter les interventions de première urgence.

Celui-ci doit enfin indiquer l'obligation **d'entière réversibilité** des travaux d'évocation qui seront engagés.

L'étude de site préalable à l'AVAP lance des hypothèses de restitution, mais celle-ci peut dans certains cas se révéler insuffisamment précise. Aussi, pour statuer sur l'autorisation, tout projet **de restauration** d'un édifice ou d'une ruine devra être accompagné d'une analyse paysagère permettant d'orienter le concepteur vers **une restitution à l'identique ou une évocation d'un état ancien. Elle montrera** notamment que les caractères du site sont maintenus et améliorés par le projet.

Cette étude mériterait de s'appuyer sur une analyse architecturale, historique et archéologique scientifique confirmée par l'Architecte des Bâtiments de France et les services de la Direction régionale des Affaires Culturelles (conservation des Monuments Historiques et conservation de l'Archéologie).



Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine



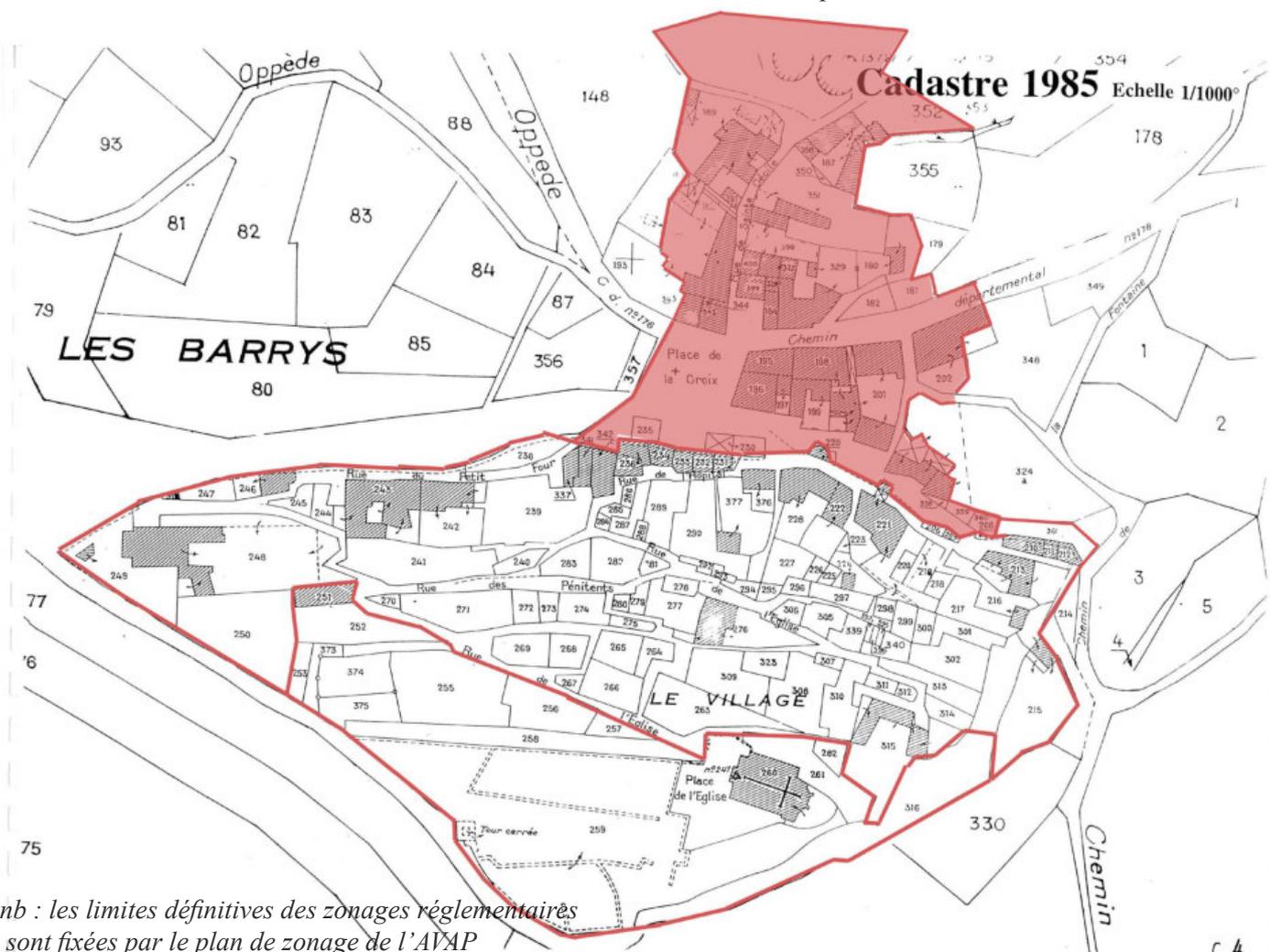
Pour la partie basse du vieux village : zone VC

Caractère de la zone - Rappel -

Cette zone est constituée par le faubourg dont l'origine remonterait au XVI^e siècle. Sa morphologie (R+2, orienté sur rue, parcelles bâties irrégulières) ne semble pas résulter d'une organisation réfléchie mais plutôt guidée par la présence de la place de la croix (lieu d'échange hors la ville) et le tracé vernaculaire des voies de communication.

Les éléments d'architectures en place s'apparentent plutôt au XVII^e et XVIII^e siècles avec de nombreuses transformations du XIX^e siècle.

Ce secteur est en fait la partie la plus animée et habitée du vieux village. Différentes activités s'y développent : restauration, hôtellerie, habitat, commerce, artisanat et tourisme. Ces activités contribuent à faire de d'Oppède un village vivant et à ce titre doivent être maintenues et avoir la possibilité d'évoluer.



Objectifs et enjeux

Le premier objectif que doit porter cette zone est la conservation du caractère de ce faubourg du XVI^e siècle dont la morphologie confuse et vernaculaire doit être maintenue.

De la même manière, la stratification architecturale (XVI, XVII, XVIII et XIX^e siècle) de l'architecture des constructions présentes dans ce faubourg doit non seulement être conservée mais elle peut aussi sous-tendre un projet

de restauration ou de mise en valeur d'un édifice (rendre lisible les différentes époques de construction ou rendre cohérent un édifice en privilégiant une époque de construction par exemple).

L'animation de cette partie du vieux village doit être aussi soutenue par un objectif permettant l'extension des volumes anciens et par la possibilité de création de nouvelles constructions.

Règlement

Le règlement de cette zone doit non seulement permettre la conservation du patrimoine architectural en place mais aussi **accompagner les nouvelles constructions** pour faciliter leur mariage avec les volumes anciens du faubourg.

Comme dans les zones VA et VB, l'objectif du règlement est d'affirmer le caractère de « restitution à l'identique des constructions existantes ». Cependant, ici dans la zone VC, les extensions et nouvelles constructions sont possibles. Pour celles-ci, il convient d'affirmer le caractère d'une architecture d'accompagnement simple sobre et dans une famille de formes s'inspirant de la typologie existante.

L'étude de site préalable à l'AVAP lance des hypothèses de restitution, mais celle-ci peut dans certains cas se révéler insuffisamment précise. Aussi, pour statuer sur l'autorisation, tout projet **de restauration** d'un édifice ou d'une ruine devra être accompagné d'une analyse paysagère permettant d'orienter le concepteur vers **une restitution à l'identique ou une évocation d'un état ancien**. Elle montrera notamment que les caractères du site sont maintenus et améliorés par le projet.

Cette étude mériterait de s'appuyer sur une analyse architecturale, historique et archéologique scientifique confirmée par l'Architecte des Bâtiments de France et les services de la Direction régionale des Affaires Culturelles (conservation des Monuments Historiques et conservation de l'Archéologie).



II - L'ESPACE AGRICOLE

L'espace agricole de la commune Oppède se situe, comme le montre l'étude de site, sous la limite irrégulière de l'espace boisé du Luberon ou des collines du piémont nord du massif. Il est situé, comme l'habitat, dans les secteurs où l'ensoleillement n'est pas trop perturbé par l'ombre portée du massif du Luberon en hiver.

Si le vieux village a toujours été la partie agglomérée de la commune, sa campagne n'a cessé d'être occupée depuis l'antiquité.

En effet, il faut noter la présence en limite nord de la commune de la route de la RD900 (ex Nationale 100) dont le tracé reprend approximativement celui de la voie Domitienne, reconnue en différents lieux (*voir Guy Barruol*). De plus, la présence attestée de *villae* ou d'autres établissements antiques à proximité confirment une occupation et donc des activités, en plaine comme en piémont, au moins, depuis l'antiquité.

Cependant, les vestiges ou les témoins de l'activité humaine entre le Luberon et la voie Domitienne sont rare jusqu'à la fin du XVII^e siècle. C'est, en effet, surtout dans le courant du XVIII^e siècle que l'occupation et l'utilisation de l'espace se sont développées avec l'expansion de l'agriculture en vergers (fruitiers, mûriers pour le vers à soie et vigne). L'apogée de cette période arrivera au milieu du XIX^e siècle avec le développement du chemin de fer vers Apt et les Alpes-de-Haute-Provence.

Cette région ne sera touchée par l'exode rural et la baisse de l'activité agricole ou artisanale qu'après la guerre de 14-18 et surtout au lendemain de la seconde guerre mondiale.

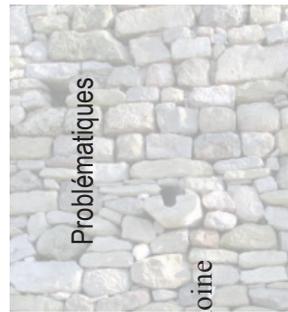
Cet espace relativement protégé de l'urbanisation Cavaillonnaise est reconnu pour la qualité de ses paysages, la valeur de son patrimoine agricole bâti (pas seulement les vieux villages) avec en particulier un maillage savant de fermes remarquables.

Aujourd'hui il est constitué de cultures en plaine et coteaux, de canaux d'irrigation et de drainage, de voies de communication mais n'est, en fait, que la résultante morphologique d'activités liées à une époque presque révolue où la quasi-totalité du milieu était utilisée par l'homme pour ses besoins (agriculture, pastoralisme, matériaux, bois, artisanat et industrie).

C'est le mélange entre les traces des activités anciennes, l'abandon des activités agricoles et artisanales et les nouvelles cultures qui fait la qualité paysagère des lieux d'aujourd'hui. Cela fait aussi toute sa fragilité car les nouvelles activités n'ont pas le même lien au territoire.

De la qualité paysagère découle en partie la pression foncière que subit le territoire communal (comme les autres communes, voisines de Cavaillon). C'est ainsi que les enjeux pourront être exprimés plus loin sur le risque important de mitage de l'espace.





Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine

II - 1 - Les fermes remarquables

Les fermes remarquables :

extrait « Habitat et patrimoine rural du Luberon », l'habitat dispersé :



L'habitat dispersé en Luberon se caractérise par sa diversité, son abondance et l'évolutivité de ses volumes.

Vidées au Moyen Age par la concentration de l'habitat au village, les campagnes sont habitées à partir de la reconquête agricole du XVI^e siècle.

Toutes les formes y ont coexisté, depuis le cabanon jusqu'à la bastide aristocratique. Cette dernière a éliminé, dans de nombreux terroirs, au XVII^e siècle, une partie des petites exploitations paysannes créées au siècle précédent.

Le mas ou ferme (une bastide paysanne)

La ferme se développe à partir du XVI^e siècle dans les plaines et les coteaux. Bâtiment en constante évolution, elle répond, à chaque étape du développement, aux besoins du moment, de l'augmentation de la famille, du cheptel, du matériel, des récoltes ou d'un changement de culture et reste susceptible d'évoluer encore.

Le climat contrasté et la nature du sol déterminent l'implantation et l'orientation des bâtiments : sous les lignes de crête, au sud-est et à l'abri de la pluie. Le volume principal est généralement édifié en premier. L'unité élémentaire est un habitat composé de deux pièces d'habitation et d'une remise agricole ; c'est quelquefois un gros cabanon amélioré. Parfois surélevé, souvent agrandi, il est prolongé par des annexes accolées contre les murs aveugles.

Ces volumes s'organisent soit linéairement, soit autour d'une cour fermée avec toutes les variantes, en «L» jusqu'en «U».

Les toitures à deux pentes faibles, les murs de moellons hourdés au mortier de chaux, permettent des extensions et des reprises aisées.

La construction principale se caractérise par une forme rectangulaire, un pignon de 5 à 6 m de largeur et une façade de 10 à 15 m de longueur, avec un ou deux refends.

La plus grande trame abrite au rez-de-chaussée la salle commune, et à l'étage, les chambres.

Les autres pièces de plain-pied servent d'écurie ou de remise. Les combles sont utilisés pour stocker fruits et légumes et sont parfois habités par les ouvriers saisonniers.



Problématiques

Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine

Les fermes recensées sur le territoire de la commune d'Oppède font partie des ensembles les plus exceptionnels du Luberon. Leur taille, leur architecture, leur évolutivité et leur évolution dans le temps, leur inscription dans le paysage, le maillage et le réseau qu'elles constituent sont autant de caractères de leur intérêt et de la nécessité de conserver le patrimoine architectural qu'elles constituent.

Elles sont souvent ici le résultat de deux ou trois siècles d'évolution vernaculaire qui mérite d'être protégé. Leur devenir et leur évolution doivent être aujourd'hui savamment dosés.

Chaque nouvelle construction à leurs abords, chaque transformation ou extension de leurs emprises risque de dénaturer le caractère exceptionnel de leur architecture et le rapport qu'elles entretiennent avec le paysage rural qui les entoure.



II - 1 - 1 - Occupation des sols

Le POS des zones agricoles. (POS 2002)

Le règlement actuel du POS d'Oppède a pour objectif, dans la zone agricole NC, de préserver son potentiel agricole (*agronomique, structures agricoles, exploitation par les agriculteurs, ...*).

Ce règlement prévoit et ne concerne que les constructions à usage agricole, *directement liées et nécessaires à l'exploitation* ainsi que celles liées au tourisme rural.

Si certaines parties (NCa et NCb) ont pour objectif second de protéger quelques cônes de vue, on peut toujours constater que le changement d'affectation des bâtiments agricoles, les nouvelles constructions « directement liées et nécessaires à l'exploitation » ou les nouvelles activités agricoles liées au tourisme, sont à l'origine de constructions nouvelles quelquefois seulement regrettable du strict point de vue paysager (par le mitage qu'elles constituent), mais souvent dramatique du point de vue architectural et patrimonial. Surtout quand il s'agit de transformer un ensemble de bâtiments agricoles de la fin du XVIII^e siècle en habitations d'aujourd'hui, en gîtes « ruraux » ou tout simplement pour leur permettre d'évoluer en fonction du matériel agricole d'aujourd'hui (machines, outillage, chaîne de traitement, hangar, ...). A cet égard, l'élaboration d'une AVAP protégeant la zone agricole d'Oppède et permettant son évolution mesurée s'appuie sur ce type de constat.

Il faut aussi ajouter et constater que les règles et les zonages du POS ou futur PLU sont soumis aux changements de municipalités et de centres d'intérêts. En effet, ces documents sont souvent modifiés et révisés. Ils n'assurent pas toujours une protection et un projet à long terme contrairement à l'AVAP.



II- 1 - 2 - Résumé et conclusion pour définir les objectifs et les points forts du règlement - Définition de l'esprit de la règle -

Pour le paysage rural : zone AA

Caractère de la zone

La zone délimitée contient d'une part les **cônes de vue majeurs** vers le Luberon et la silhouette du vieux village ; d'autre part, **les hameaux**, Petitions, Minguets, Souléyan, Jardin de Madame (). Le caractère pittoresque de ce paysage est de première importance dans l'approche vers le vieux village.

Il contient, des espaces agricoles remarquables ponctués **de fermes isolées** caractéristiques de l'*habitat dispersé* du Luberon (*il n'est question ici de certaines constructions d'aujourd'hui, qui mitent le paysage, mais de grosses fermes généralement des XVII^e, XVIII^e et XIX^e siècles, liées et implantées judicieusement par rapport à l'exploitatin agricole qu'elles deserved*). Elles sont représentatives de l'histoire de l'occupation des sols et des activités qui ont forgé l'identité du territoire.

Cet espace en plaine et en coteaux constitue une zone d'activité agricole et de valeur paysagère de première importance.

Les éléments qui structurent cet espace sont identifiés

- Les terrasses de pierre sèche
- Les cultures actives qui qualifient le paysage
- Les fermes et les hameaux isolés
- Les espaces boisés résultant de l'abandon des terres agricoles
- Les anciennes carrières de pierre
- Des espaces naturels et des paysages d'un grand intérêt du point de vue esthétique ou écologique.

Objectifs et enjeux

L'objectif général de cet espace est **la conservation du caractère rural** par le maintien d'exploitation dans un secteur à vocation agricole.

Il s'agit pour cela de **protéger de la banalisation pavillonnaire et résidentielle** les fermes caractéristiques du piémont du Luberon (volumétrie, organisation, savoir-faire et matériaux) en liaison avec le terroir agricole et permettre une évolution respectueuse de ce patrimoine architectural et paysager.

Il s'agit aussi de permettre le réinvestissement des fermes tout en veillant à ce que celui-ci ne puisse se faire au détriment du caractère et du siège de l'exploitation en gardant la spécificité architecturale (implantation, volumétrie, hiérarchie, façade, matériaux, ...).

Les nouvelles activités devront respecter les règles architecturales et paysagères et, à ce titre, **éviter strictement le mitage**.

Il s'agit enfin, du strict point de vue paysager de **protéger les vues vers le vieux village et le Luberon**.



Problématiques

Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine

Règlement

Le règlement s'attache à répondre aux objectifs définis ci-dessus en interdisant toute construction isolée. Il définit aussi la qualité architecturale et l'insertion paysagère des nouvelles constructions.

Les nouvelles constructions rendues possibles par la réglementation du droit des sols (POS en 2002) devront impérativement être édifiées en **continuité** (voir définition dans le règlement) de bâtiments existants. Elles seront positionnées suivant les indications fournies par les éléments graphiques des « fiches fermes » pour les fermes identifiées comme remarquables et positionnées selon les indications du règlement pour les abords des fermes non inventoriées.

Dans tous les cas et à défaut d'analyse déjà formulée par l'étude d'AVAP, pour statuer sur l'autorisation, tout projet devra être accompagné d'une analyse paysagère permettant d'orienter le concepteur.

Celle-ci devra justifier l'implantation et la volumétrie par une analyse fine étayée de plusieurs perspectives, photomontages et coupes. Elle devra démontrer graphiquement que le projet s'inscrit dans la logique historique de l'évolution des fermes du Luberon et que les caractères du site sont maintenus et améliorés par le projet.



Problématiques

Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine

II - 2 - Les hameaux

Pour les hameaux de l'espace agricole : zone AB

Description

Les hameaux ont des origines diverses. Ils sont pour certains issus d'implantations très anciennes, pour d'autres le résultat de l'évolution poussée d'une grande ferme et /ou enfin liés au croisement de chemins et à l'installation de point d'échange et de commerce.

Extrait « Habitat et patrimoine rural du Luberon », Hameau :

Si le village abrite l'essentiel de la population communale, le hameau constitue une entité originale, peu fréquente en Provence, et dont la présence en Luberon peut traduire une influence alpine.

Il s'est constitué, souvent en plaine, autour d'une première installation de ferme isolée, d'un point d'eau, d'une petite industrie ou d'une chapelle et compte aujourd'hui jusqu'à une dizaine d'habitations agglomérées.

Quelques-uns remontent au XVI^e siècle, mais la plupart se sont constitués au XVII^e siècle avec l'expansion de l'agriculture.

Disposant de plus d'espace libre que dans un village, le paysan pouvait ainsi agrandir sa maison au fur et à mesure de ses besoins familiaux ou économiques. Lorsque les enfants étaient prêts à s'installer, ils construisaient une nouvelle maison à côté ou directement contre la vieille maison de famille.

Cela explique que les hameaux aient souvent une appellation patronymique. C'est, dans ce cas, un signe de la prospérité d'une famille (les Grands-Cléments à Villars).

Si la proximité d'une source (Fontjoyeuse à Peypin-d'Aigues), d'une route, d'un marché fixe l'habitat de certains hameaux, d'autres sont caractérisés par une activité particulière ou le travail de leurs habitants (la Tuilière à Cheval-Blanc - Les Tamisiers à Gargas).

Reflète d'une organisation communautaire aujourd'hui en mutation, la vie au hameau garde encore tout son charme et son pittoresque, même si le four, le puits, la fontaine ou l'aire de battage n'ont plus l'usage collectif d'autrefois.

Les premières approches ne permettent pas de préciser l'origine de chacun des hameaux de ce secteur et invitent à penser qu'ils seraient plutôt ici le fruit de l'évolution des grandes fermes.

Leurs caractéristiques communes sont d'être :

- implantés le long des voies de communication entre la plaine et le vieux village ;
- constitués de bâtiments dont l'architecture s'apparente plutôt au XVIII^e siècle (même si on peut soupçonner des éléments plus anciens) ;
- issus d'une urbanisation et d'une densification vernaculaire



Problématiques

Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine

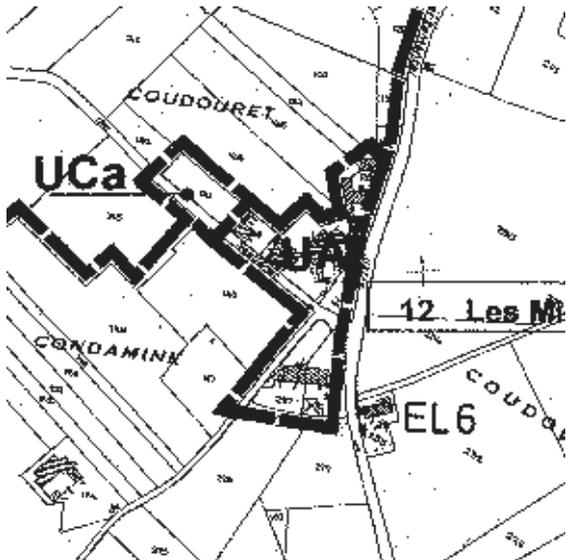
II - 2 - 1 - Occupation des sols

Le POS des hameaux. (POS 2002)

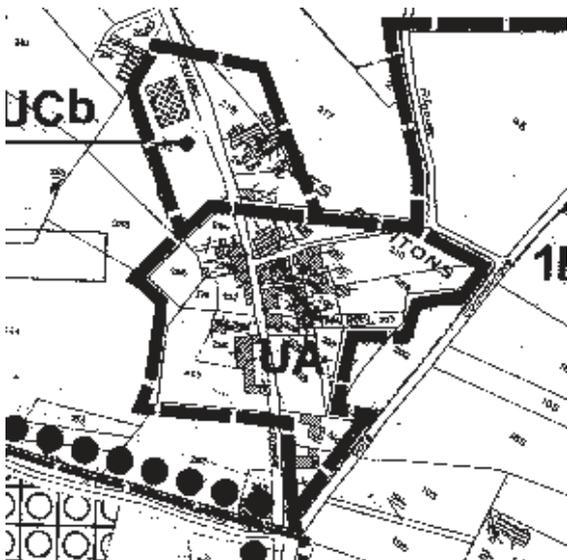
Ces hameaux ont été justement limités dans des zonages homogènes. Cependant, la vocation des zones, elle, n'est pas unitaire. En effet, on notera pour les parties centrales des hameaux des *Petitons*, des *Minguets* des zones UA et UCa pour les espaces périphériques. En revanche, on constate, pour le *Souleyan* une zone NB résultant d'anciennes vocations urbanistiques.

Cette multiplicité de zonage semble en fait relativement judicieuse pour gérer la nature de l'occupation du sol et en définir les conditions d'occupations. Mais, si les limites sont positionnées judicieusement du point de vue paysager, la qualité architecturale est insuffisamment décrite. De plus, l'objectif de conservation et de mise en valeur issu de l'étude d'AVAP implique de traduire réglementairement la nécessité de protéger l'architecture vernaculaire des hameaux ainsi que le rapport qu'elle entretient avec le paysager rural.

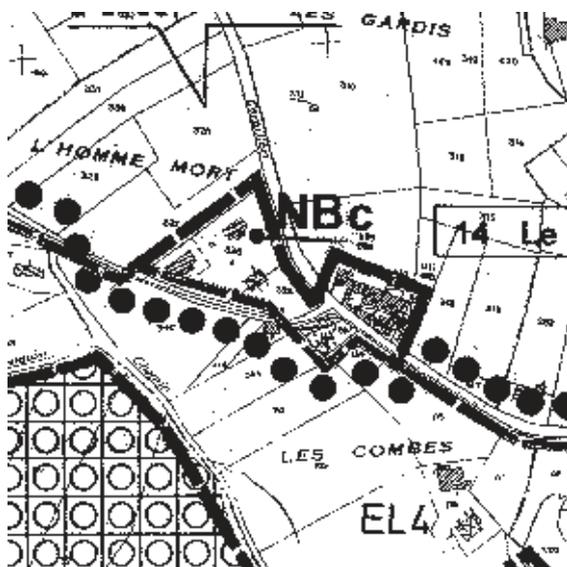




HAMEAU DES MINGUETS 1/5000



HAMEAU DES PETITS 1/5000



HAMEAU DU SOULEYAN 1/5000



Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine

II - 2 - 2 - Résumé et conclusion pour définir les objectifs et les points forts du règlement - Définition de l'esprit de la règle -

Objectifs et enjeux

Le premier objectif que doit porter la zone contenant les hameaux est la conservation du caractère de chaque hameau. La morphologie quelquefois confuse et vernaculaire doit être maintenue.

De la même manière, la stratification architecturale (des XVIII^e et XIX^e siècles) de l'architecture des constructions présentes dans ces hameaux doit, non seulement être conservée, mais elle peut aussi sous-tendre un projet de restauration ou de mise en valeur d'un édifice. Elle doit aussi guider un projet d'extension.

Le développement de la commune passe aussi par le développement des hameaux. Il doit être soutenu par un objectif permettant l'extension des volumes anciens et la création de nouvelles constructions.

Règlement

Le règlement de cette zone doit non seulement permettre la conservation du patrimoine architectural en place mais aussi accompagner les nouvelles constructions pour faciliter leur mariage avec les volumes anciens des hameaux.

L'objectif du règlement est d'affirmer le caractère de « conservation des constructions existantes ». Les extensions et nouvelles constructions sont possibles.

Pour celles-ci, il convient d'affirmer le caractère d'une architecture d'accompagnement simple sobre et dans une famille de formes s'inspirant de la typologie existante.

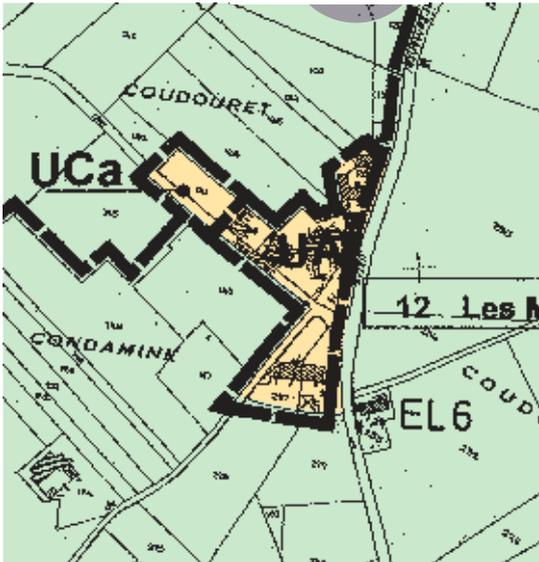
Dans tous les cas et à défaut d'analyse déjà formulée par l'étude d'AVAP, pour statuer sur l'autorisation, tout projet devra être accompagné d'une analyse paysagère permettant d'orienter le concepteur.

Celle-ci devra justifier l'implantation et la volumétrie par une analyse fine étayée de plusieurs perspectives, photomontages et coupes. Elle devra démontrer graphiquement que le projet s'inscrit dans la logique historique de l'évolution des fermes du Luberon et que les caractères du site sont maintenus et améliorés par le projet.

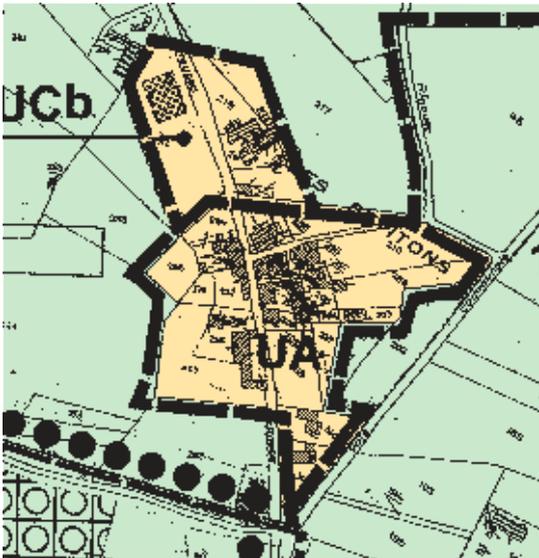


Problématiques

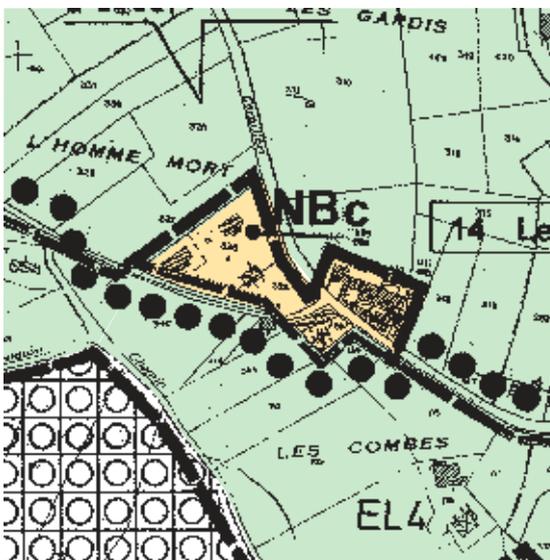
Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine



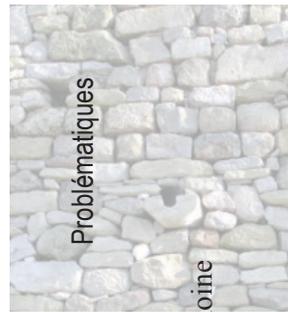
HAMEAU DES MINGUETS 1/5000



HAMEAU DES PETITS 1/5000



HAMEAU DU SOULEYAN 1/5000



Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine

Résumé des orientations d'ensemble :

<i>Secteurs géographiques</i>	<i>Zones</i>	<i>Orientations réglementaires</i>
Le sommet du vieux village	VA	Interdire toute nouvelle construction et conserver les ruines
La partie basse du vieux village	VB	Définir les conditions de restauration (reconstruction) de certaines anciennes maisons
Le faubourg	VC	Accompagner les nouvelles constructions
Les paysages ruraux et les fermes remarquables	AA	Interdire les constructions isolées et accompagner l'extension des fermes
Les hameaux	AB	Accompagner les nouvelles constructions



Problématiques

Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine