

Le 09/06/2026, à l'Isle sur la Sorgue,

Objet : Compte rendu de la réunion publique - Projet immobilier Montée des Granets - 6 juin 2026 – École Lucie Aubrac, L'Isle-sur-la-Sorgue

Présents : SADE, La mairie de L'Isle-sur-la-Sorgue, Nexity et les riverains (environ 80 personnes) ; Le Vaucluse Matin.

1. Présentation générale du projet

La réunion publique a permis à la mairie de L'Isle-sur-la-Sorgue et au promoteur Nexity de présenter l'évolution du projet immobilier des Granets ainsi que les adaptations réalisées à la demande de la commune.

Le projet bénéficiait d'un certificat d'urbanisme obtenu avant la dernière révision du PLU. Toutefois, bien que Nexity aurait pu conserver juridiquement des règles plus favorables, le promoteur indique avoir revu son projet afin de se conformer aux nouvelles orientations urbanistiques sur Saint-Antoine, définies dans la version la plus récente du PLU.

Ainsi, l'emprise au sol du projet a été ramenée à 15 % au lieu de 30 % et les hauteurs à R + 1 au lieu des R + 2 initialement prévues.

Le projet initialement envisagé aurait comporté environ **60 logements**. Nexity affirme avoir réduit cette densité pour respecter les nouvelles exigences communales. Il a également été rappelé qu'en 2024, la préfecture avait envisagé sur ce secteur un projet pouvant atteindre **80 logements sociaux**, élément estimé par la mairie comme étant un risque potentiel en cas d'abandon du projet actuel par Nexity.

Le maire a également indiqué que, dans l'hypothèse où le projet actuel ne verrait pas le jour, la Préfecture pourrait exercer son **droit de préemption** sur le terrain. Selon lui, cette situation pourrait conduire à la réalisation d'un projet comportant un nombre de logements sensiblement plus important que celui présenté actuellement.

2. Composition du programme immobilier

Le projet comprend :

- **24 maisons individuelles** de type provençal ;
- Surfaces comprises entre **90 et 130 m²** ;
- Parcelles allant d'environ **400 à 850 m²** ;
- **12 logements sociaux** regroupés dans un bâtiment collectif conçu dans l'esprit architectural d'un mas provençal ;
- Maintien de **l'ancien corps de ferme et du mas existant** ;
- Les deux derniers lots à bâtir conserveraient une surface d'environ **1 500 m² chacun**, avec une **seule habitation** autorisée par lot.

Concernant le logement social, il a été rappelé que la réglementation impose un minimum de **30 % de logements sociaux** dans ce type d'opération. Le bailleur social n'est pas encore désigné ; la mairie a indiqué qu'elle participerait à son choix.

Nexity a également indiqué que le règlement du futur lotissement prévoira l'interdiction des locations saisonnières de type touristique, l'objectif étant de favoriser une occupation pérenne des logements et de préserver le caractère résidentiel du quartier.

À l'occasion des échanges, la présidente de l'association SADE est intervenue pour relayer la question d'une personne travaillant au sein de l'école Lucie Aubrac qui ne pouvait être présente lors de la réunion.

Cette question portait sur le profil des futurs occupants des logements prévus sur les plus petites parcelles et sur la possibilité que ces habitations puissent accueillir de jeunes ménages avec enfants.

L'objectif de cette interrogation était notamment de savoir si le projet pourrait contribuer au maintien, voire au renforcement, des effectifs des écoles maternelle et élémentaire du quartier Saint-Antoine, dans un contexte où la démographie scolaire constitue un enjeu important pour le secteur.

Cette intervention a permis de souligner les attentes de certains habitants quant aux retombées du projet sur la vie du quartier et sur les équipements publics de proximité et les transports en commun.

3. Intégration paysagère et patrimoine

Nexity a insisté sur sa volonté d'intégrer le projet dans son environnement en limitant son impact visuel pour les riverains.

Les principaux engagements annoncés sont :

- Préservation maximale des **haies existantes** ;
- Conservation des **restanques** ;
- Maintien **d'écrans végétaux** sur les quatre côtés du projet ;
- Architecture inspirée du style provençal :
 - tuiles canal ;
 - volets en bois ;
 - teintes claires ;
 - bâtiment social conçu comme un mas.

Une interrogation demeure concernant la préservation des haies : il a été évoqué le maintien d'une bande de végétation de **2 mètres**, sans précision claire lors de la réunion sur la largeur, la hauteur ou les modalités exactes de conservation.

4. Circulation et accès

L'accès principal et unique au projet se fera par la **Montée des Granets**, conformément aux orientations d'aménagement du secteur.

Nexity a précisé que :

- L'entrée du lotissement sera en retrait de la chaussée afin d'améliorer la visibilité ;
- Aucune circulation ne sera créée vers le **Chemin des Cats**.

Plusieurs riverains ont soulevé des interrogations concernant :

- L'augmentation du trafic automobile ;
- La circulation des bus ;
- Les aménagements pour les piétons et les vélos ;

- Les conditions générales de sécurité routière.

La mairie a annoncé que la **réfection du revêtement de la Montée des Granets** est prévue dans le cadre du budget communal 2027.

5. Stationnement

Le projet prévoit :

Pour les maisons individuelles

- 2 places de stationnement privatives par logement ;
- Garage complémentaire ;
- Interdiction de transformer les garages en pièces habitables.

Pour le bâtiment de logements sociaux

- 18 places de stationnement pour 12 logements.

Pour les visiteurs

- Création de places de stationnement dédiées.

6. Gestion des eaux pluviales

La gestion de l'eau a constitué un sujet majeur des échanges.

Nexity affirme que le projet améliorera la situation actuelle grâce à :

- Des bassins de rétention ;
- Des dispositifs de stockage enterrés ;
- Une limitation du débit de rejet vers l'aval ;
- Des études hydrauliques réalisées par des bureaux spécialisés ;
- L'application de mesures allant au-delà des exigences réglementaires.

Selon le promoteur, le futur aménagement permettra de mieux maîtriser les eaux pluviales qu'aujourd'hui.

Plusieurs riverains ont toutefois exprimé des inquiétudes quant à l'efficacité réelle des dispositifs annoncés.

Un habitant de la Montée des Granets s'est notamment montré particulièrement préoccupé par les risques de ruissellement et d'inondation. Il a rappelé qu'un de ses voisins avait déjà réalisé à ses frais un bassin de rétention destiné à limiter les écoulements d'eau sur le secteur. Malgré cet aménagement, les **fortes intempéries** du 21 septembre 2025 n'ont pas permis d'éviter des débordements importants.

Situé en contrebas, ce riverain a indiqué avoir subi directement les conséquences de ces inondations et avoir dû engager une importante somme de travaux pour protéger sa propriété. Il a donc demandé quelles garanties concrètes pouvaient être apportées quant à l'efficacité des futurs ouvrages de rétention prévus dans le cadre du projet immobilier.

En réponse, Nexity a rappelé que les dispositifs envisagés avaient fait l'objet **d'études hydrauliques réalisées par des bureaux spécialisés** et qu'ils étaient dimensionnés conformément aux réglementations en vigueur, avec des capacités de rétention annoncées comme supérieures aux exigences minimales.

7. Biodiversité et environnement

Plusieurs habitants ont exprimé leurs préoccupations concernant l'importance de la biodiversité présente sur le site.

Une riveraine a notamment signalé l'existence de nombreuses espèces animales et végétales recensées sur la zone, dont au moins une espèce considérée comme rare ou en régression.

Il a été indiqué qu'un contact était en cours avec la **LPO (Ligue pour la Protection des Oiseaux)** afin d'obtenir des informations complémentaires.

Nexity a rappelé que le projet avait fait l'objet :

- D'études d'impact environnementales ;
- D'études géologiques ;
- De validations administratives liées à l'urbanisme.

8. Travaux et nuisances

Le calendrier prévisionnel présenté est le suivant :

- Démarrage des travaux : **4^e trimestre 2026** ;
- Durée estimée : **22 mois**.

Nexity indique vouloir mettre en œuvre un chantier répondant à des principes dits « écoresponsables », notamment concernant la gestion des déchets.

Des interrogations demeurent néanmoins concernant :

- Les nuisances de chantier ;
- Les conditions de terrassement ;
- La présence de roche sur le site.

À ce sujet, certains participants ont relevé une apparente contradiction entre l'absence annoncée de recours à des techniques lourdes de type brise-roche et la nécessité de construire sur un terrain comportant des affleurements rocheux. **Aucun élément technique détaillé n'a été apporté durant la réunion.**

9. Dialogue avec les riverains

Face à la forte opposition exprimée par plusieurs riverains, Nexit

y a indiqué être disposé à organiser des réunions techniques dans ses propres locaux afin d'examiner les différentes questions soulevées par le projet.

Le promoteur a précisé que ces rencontres devraient s'inscrire dans **une démarche constructive, informative et apaisée**, permettant un échange technique sur les différents aspects du projet, notamment la gestion des eaux pluviales, la circulation, l'intégration paysagère et les autres préoccupations exprimées lors de la réunion publique.

10. Points restant à clarifier

À l'issue de la réunion, plusieurs sujets méritent encore des précisions :

1. Les modalités exactes de préservation des haies (signification des « 2 mètres » annoncés).
2. Les mesures concrètes de protection de la biodiversité identifiée sur le site.
3. Les aménagements prévus pour les déplacements doux (piétons et vélos).
4. L'impact réel du projet sur la circulation quotidienne de la Montée des Granets.
5. Les méthodes de terrassement et de gestion de la roche présente sur le terrain.
6. Le choix futur du bailleur social.
7. Les possibilités éventuelles d'évolution de la densité du projet, certains riverains ayant exprimé le souhait de voir le nombre de logements réduit par rapport au programme présenté, tandis que Nexity a indiqué lors d'échanges informels ne pas envisager de modification du programme actuellement prévu.

Conclusion

La réunion a montré que le projet a été significativement revu par rapport aux premières hypothèses afin de réduire sa densité et de mieux s'intégrer dans son environnement. La mairie et Nexity ont insisté sur la diminution de l'emprise au sol, la préservation du paysage existant, l'amélioration de la gestion des eaux pluviales et les mesures de stationnement.

Les principaux sujets de préoccupation exprimés par les riverains concernent toutefois la circulation, la biodiversité, les nuisances de chantier, la préservation effective des haies et les conséquences à long terme du projet sur le cadre de vie du quartier des Granets.

La réunion s'est conclue par l'engagement de Nexity à poursuivre le dialogue avec les habitants au travers de réunions techniques destinées à approfondir les différents sujets soulevés.

Pour toute question, remarques et suggestions, vous pouvez contacter l'association SADE à l'adresse suivante : assosade@gmail.com.

Avec nos cordiales salutations,

Hélène BARRAL
Présidente de l'association SADE





RÉUNION PUBLIQUE D'INFORMATION ET D'ÉCHANGES

Les Cats

Projet d'aménagement de la Montée des Granets

L'Isle-sur-la-Sorgue (84800)

Samedi 6 juin 2026 · École Lucie-Aubrac

DOCUMENT DE PRESENTATION
NON CONTRACTUEL

01

Les acteurs du projet

Maître d'ouvrage, architecte et équipe technique

DOCUMENT DE PRESENTATION
NON CONTRACTUEL

UNE ÉQUIPE PLURIDISCIPLINAIRE

L'équipe dédiée au projet



PROMOTEUR

NEXITY



ARCHITECTE-PAYSAGISTE

MAP



FLUIDES

Dexo



BUREAU DE CONTRÔLE

Alpes Contrôles



GÉOTECHNIQUE

Sol Conseil



HYDROGÉOLOGIE

Soler IDE



ÉCOLOGUE

**Tineetude
Environnement**



VOIRIE & RÉSEAUX (VRD)

Livéo

**DOCUMENT DE PRÉSENTATION
NON CONTRACTUEL**

POURQUOI NOUS FAIRE CONFIANCE

Nos atouts pour ce projet



Un ancrage territorial

Une équipe régionale qui connaît le secteur et dialogue avec les collectivités.



Un acteur solide et engagé

La robustesse d'un groupe national, au service d'un projet à l'échelle locale.



Un savoir-faire technique

Des équipes pluridisciplinaires, de la conception jusqu'à la livraison.

**DOCUMENT DE PRESENTATION
NON CONTRACTUEL**

POURQUOI NOUS SOMMES LÀ

Venir vous présenter le projet, et vous écouter

Nous savons que ce projet suscite des questions. Notre présence ce matin a un seul objectif : vous expliquer simplement ce qui est prévu, répondre à vos interrogations et entendre vos remarques.



Informer

Présenter le projet de façon claire et accessible, sans jargon.



Écouter

Recueillir vos préoccupations sur le cadre de vie du quartier.



Dialoguer

Échanger directement et inscrire ce projet dans la durée.

**DOCUMENT DE PRESENTATION
NON CONTRACTUEL**

LE POINT DE DÉPART

Le site aujourd'hui

Un ancien domaine de villégiature

Une propriété privée d'environ 2,7 hectares, organisée autour d'une grande maison.

Dans l'enveloppe urbaine

Le terrain est entouré d'habitations individuelles : un secteur déjà urbanisé de la commune, et non un espace naturel.

Un paysage de qualité

Murets, restanques, haies, oliviers et chênes verts structurent le lieu — un patrimoine paysager que le projet a vocation à préserver.



Vues actuelles du site et de ses abords

**DOCUMENT DE PRESENTATION
NON CONTRACTUEL**

Un projet prévu de longue date

Ce secteur est destiné à être urbanisé depuis plus de dix ans. Le projet s'inscrit dans les règles d'urbanisme définies par la commune — il ne les invente pas.

Depuis 2013

Le PLU prévoit l'urbanisation du secteur

Une orientation d'aménagement (OAP n°3) encadre ce périmètre depuis l'adoption du Plan Local d'Urbanisme.

2025

Un cadre réglementaire actualisé

Le PLU a été révisé, précisant notamment les hauteurs, les densités et la part de logement social.

2026

Des autorisations délivrées par la commune

Le permis d'aménager et les permis de construire ont été instruits puis accordés par la Ville.

**DOCUMENT DE PRESENTATION
NON CONTRACTUEL**

LE PROJET EN BREF

Un quartier résidentiel à taille humaine

≈ 40

logements au total

R+1

hauteur maximale
(rez-de-chaussée + 1 étage)

30 %

de logements sociaux

2,7 ha

de terrain aménagé

Une majorité de maisons individuelles, une bâtisse en R+1 pour le logement social, quelques terrains à bâtir et un mas existant conservé.

DOCUMENT DE PRESENTATION
NON CONTRACTUEL

Préserver l'esprit du lieu



Haies, oliviers et chênes verts conservés

La trame végétale existante est maintenue autant que possible.



Bande paysagée de 20 m préservée

Une frange verte est conservée en bordure pour adoucir les limites.



Cœur de parcelle protégé

Le caractère ouvert et arboré du centre du domaine est respecté.



Vue d'ensemble du projet paysager

**DOCUMENT DE PRESENTATION
NON CONTRACTUEL**

S'inscrire dans le quartier



Des constructions limitées à R+1

Rez-de-chaussée plus un étage, à l'image des maisons du secteur. Pas d'immeuble en hauteur.



Une majorité de maisons individuelles

Le projet privilégie la maison individuelle, en cohérence avec le tissu pavillonnaire environnant.



Un bâtiment pensé comme un mas discret pour le logement social

Le bâtiment de logements sociaux reste lui aussi en R+1 et s'intègre au paysage.

**DOCUMENT DE PRESENTATION
NON CONTRACTUEL**

ACCÈS & DÉPLACEMENTS

Des accès pensés pour le quartier



Un accès unique, en retrait

L'entrée se fait par la Montée des Granets, aménagée en recul pour la visibilité.



Une liaison douce traversante

Un cheminement réservé aux piétons et aux vélos relie le quartier.



Pas d'accès voiture par le chemin des Cats

La circulation automobile n'est pas reportée sur ce chemin.

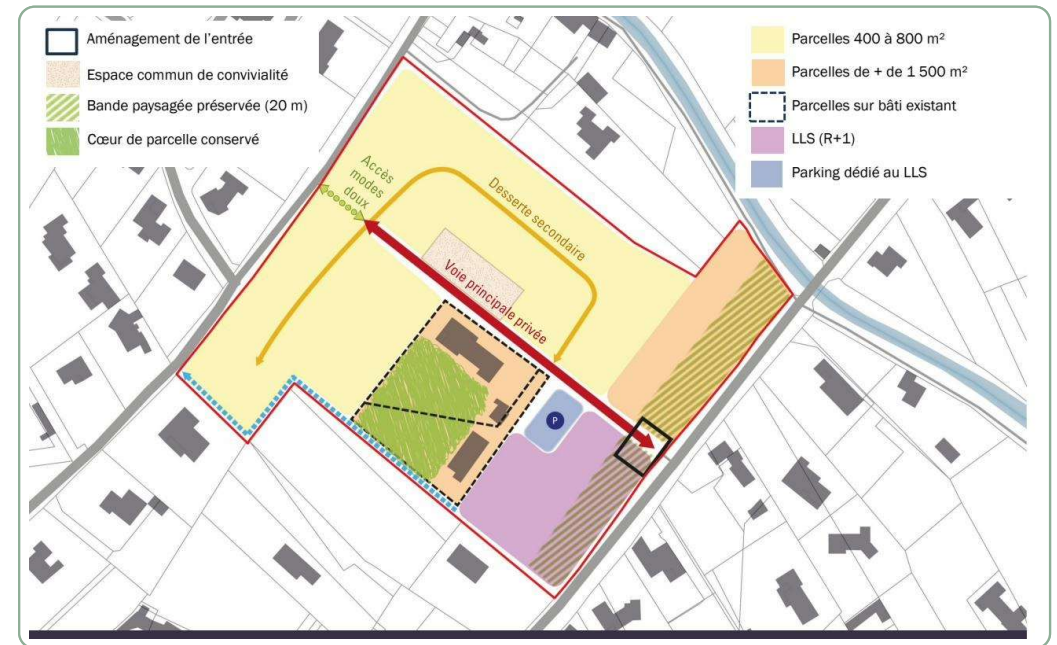


Schéma d'organisation des accès et des espaces

DOCUMENT DE PRESENTATION NON CONTRACTUEL

Un projet qui évolue



Prise en compte des demandes communale



Réduction du nombre de logement



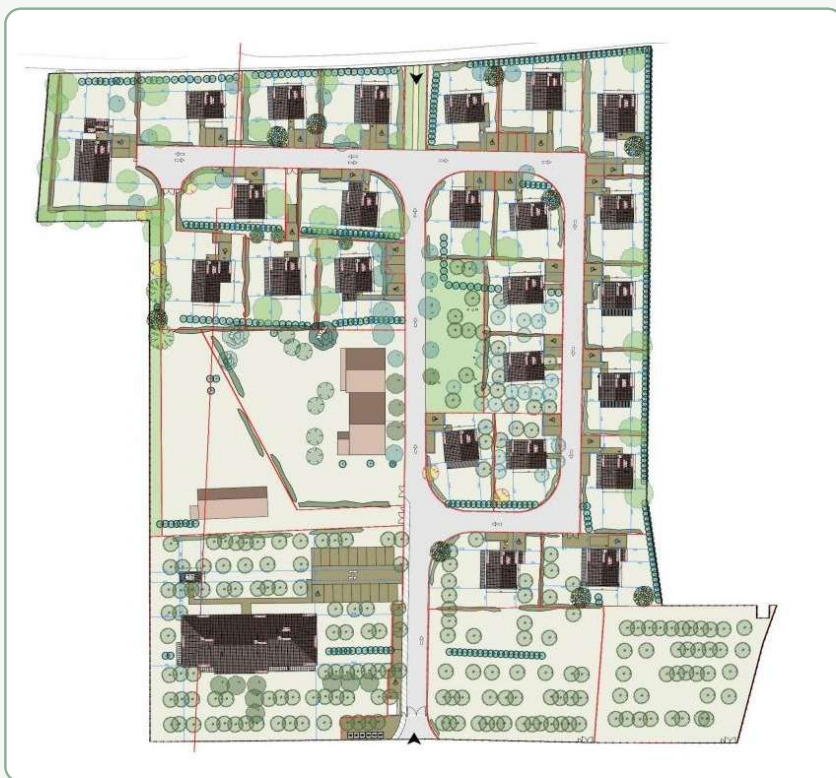
Limitation de l'impact sur l'existant



**DOCUMENT DE PRESENTATION
NON CONTRACTUEL**

VUE D'ENSEMBLE

Le plan d'ensemble du projet



Le plan illustre l'implantation des constructions, les espaces verts conservés, la voirie interne et la liaison douce.

- Une voie interne unique, apaisée, qui dessert l'ensemble.
- Des espaces verts répartis et un cœur de parcelle conservé.
- Des constructions implantées en respectant des reculs.
- Une frange paysagée maintenue en limite.

**DOCUMENT DE PRESENTATION
NON CONTRACTUEL**

LE NOUVEAU PROJET

Le projet en images



Insertions paysagères du futur quartier — ambiances de rue et cheminements



**DOCUMENT DE PRESENTATION
NON CONTRACTUEL**

LE NOUVEAU PROJET

Une architecture d'esprit provençal



R+1

Tuiles canal

Volets bois

Teintes douces



Études de façades — agence MAP

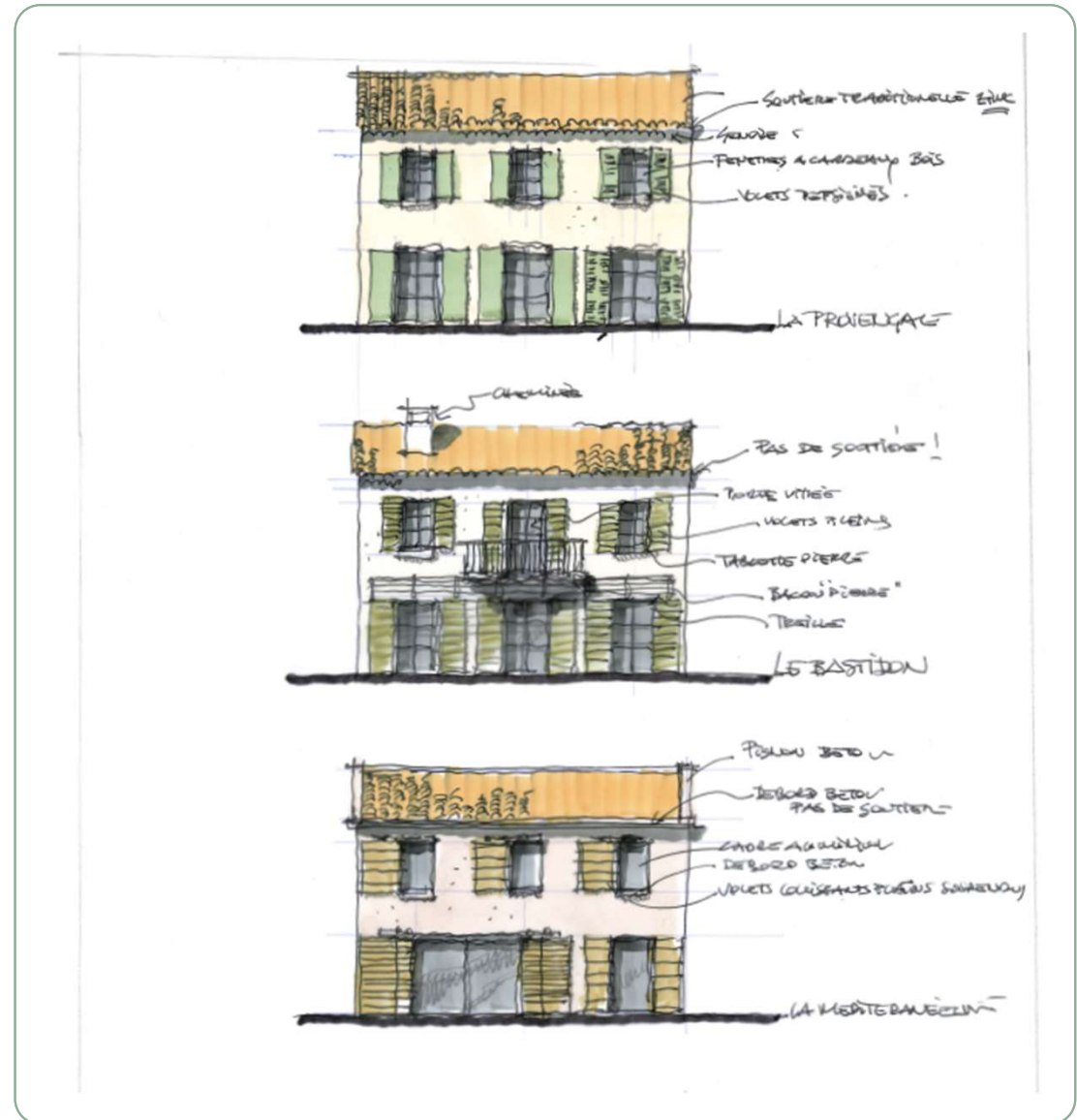
Des volumes simples et des matériaux locaux, pour des maisons qui dialoguent avec le bâti traditionnel du secteur.

Les Cats — Montée des Granets · L'Isle-sur-la-Sorgue · 6 juin 2026

**DOCUMENT DE PRESENTATION
NON CONTRACTUEL**

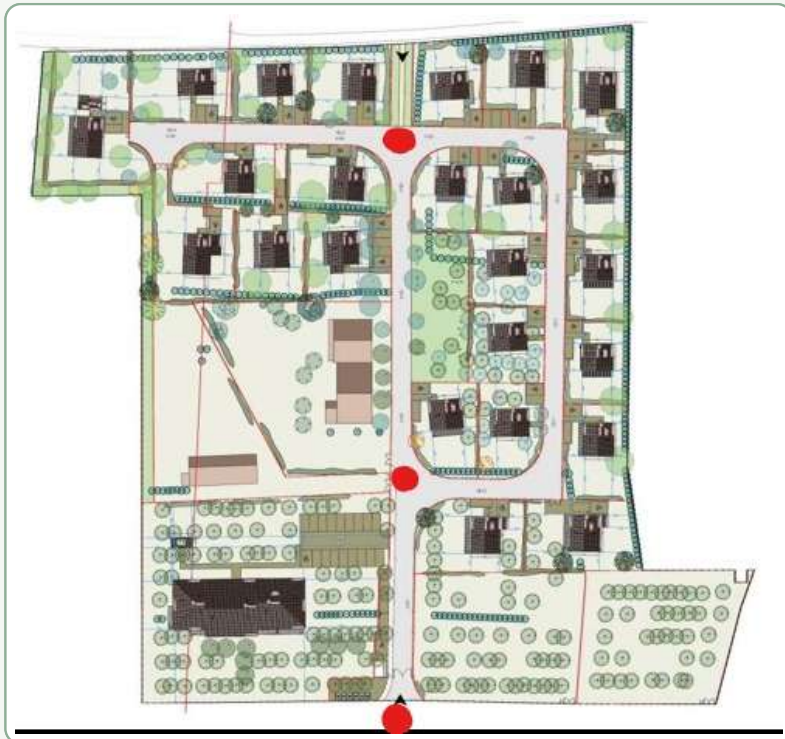
LE NOUVEAU PROJET

Une architecture d'esprit provençal

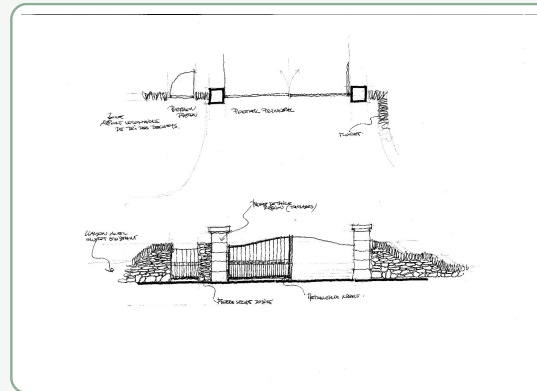


LE NOUVEAU PROJET

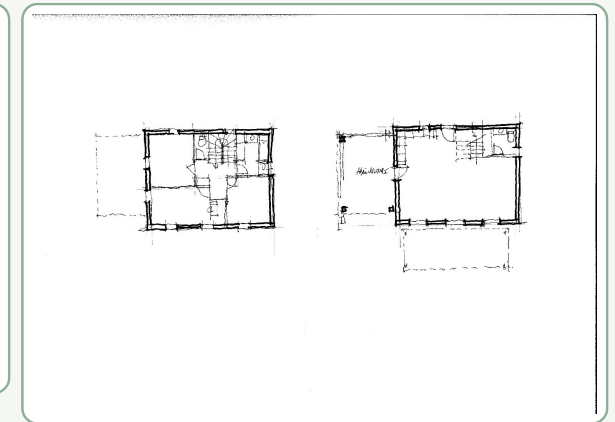
Du plan d'ensemble à la maison



Plan de composition d'ensemble



Traitement de l'entrée



Exemple de plans de maison

Du dessin d'ensemble jusqu'au détail de chaque maison : un projet pensé à toutes les échelles.

**DOCUMENT DE PRESENTATION
NON CONTRACTUEL**

La gestion de l'eau de pluie

La question des eaux pluviales est traitée comme une priorité du projet, à l'échelle de l'ensemble de l'opération.



Limiter l'imperméabilisation

Réduire les surfaces étanches et privilégier des sols qui laissent l'eau s'infiltrer.



Stocker avant de rejeter

Les eaux de pluie sont gérées sur le site, puis rejetées de façon calibrée et progressive.



Réduire les rejets vers l'aval

L'objectif est de diminuer ce qui part vers le quartier par rapport à la situation actuelle.

**DOCUMENT DE PRESENTATION
NON CONTRACTUEL**

Répondre à un besoin du territoire

Une obligation du PLU, assumée

La part de logement social répond à une exigence réglementaire de la commune et à un besoin réel du territoire.

Un bâtiment provençal, en R+1

Ces logements prennent place dans une bâtisse à taille humaine, elle aussi limitée à un étage.

Une mixité au service du quartier

Familles, jeunes ménages, personnes du territoire : le projet vise une vie de quartier équilibrée.

**DOCUMENT DE PRESENTATION
NON CONTRACTUEL**

Un chantier maîtrisé et responsable



Calendrier

Démarrage envisagé au 4^e trimestre 2026, pour une durée d'environ 22 mois.



Charte chantier

Un chantier conduit selon une charte « éco-responsable » : propreté, tri, maîtrise des nuisances.



Information continue

Les riverains seront tenus informés des grandes étapes tout au long des travaux.

**DOCUMENT DE PRESENTATION
NON CONTRACTUEL**

LA SUITE

Nos engagements vis-à-vis du quartier



Maintenir un paysage de qualité et préserver le végétal existant autant que possible.



Conserver des constructions à taille humaine, limitées à R+1.



Gérer les eaux pluviales à l'échelle de l'opération, sans aggraver la situation en aval.



Limiter et encadrer les nuisances pendant toute la durée du chantier.



Poursuivre le dialogue : vos remarques sont recueillies et seront prises en compte.

**DOCUMENT DE PRESENTATION
NON CONTRACTUEL**

PLACE À VOS QUESTIONS

Merci de votre présence

Nous sommes à votre écoute pour répondre à vos questions et recueillir vos remarques.

DOCUMENT DE PRESENTATION
NON CONTRACTUEL