



REVISION ALLEGEE N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME D'ORANGE (84)



D. AVIS EMIS SUR LE PROJET DE REVISION ALLEGEE N°2 DU PLU ARRETE LE 22/06/2026

Dates :

Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par DCM du 15/02/2019

Modification n°1 du PLU approuvée par DCM du 11/04/2023

Modification n°2 du PLU approuvée par DCM du 13/12/2022

Déclaration de Projet valant Miste en compatibilité du PLU approuvée par DCM du 19/09/2023

Révision allégée n°1 du PLU approuvée par DCM du 20/03/2025

Modification n°3 du PLU approuvée par DCM du 20/03/2025

Révision allégée n°2 du PLU prescrite par DCM du 12/11/2024

AM : Arrêté de M le Maire - DCM : Délibération du Conseil Municipal

DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE



POULAIN URBANISME CONSEIL

78 bd Marx Dormoy, 83300 DRAGUIGNAN

Email : contact@poulain-urbanisme.com



REVISION ALLEE N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME D'ORANGE (84)

COMPTE RENDU DE LA REUNION D'EXAMEN CONJOINT DU 08/07/2026

Date et lieu : 08/07/2026 à 10h00 à l'hôtel communautaire, ORANGE

Personnes présentes :

- Florent AGRO, adjoint à l'urbanisme du maire d'Orange
- Quentin THOMAS, Directeur du Service Urbanisme d'Orange
- Mathieu EQUOY, Chef de l'unité Énergie, Climat, Planification Ouest Vaucluse et Référent départemental ZAN, SPAH/ST/UPOVEC, DDT de Vaucluse
- Guillaume MARTIN, Conseil Départemental de Vaucluse
- Stéphanie ESTUBE, Chargée de Développement économique Appui au territoire, Chambre des Métiers et de l'Artisanat de Vaucluse
- Clairmande ROBICHON, Chargée de Mission SCoT et Urbanisme au Syndicat Mixte pour le SCoT du Bassin de Vie d'Avignon
- Clément HAUSLER, Communauté de Communes Pays d'Orange en Provence
- Florence ACKERMANN, Institut National de l'Origine et de la Qualité
- Olivia NENCI-PAULO, Conseillère municipale déléguée à l'urbanisme de Camaret sur Aigues
- Frédéric POULAIN, urbaniste, Bureau d'études Poulain Urbanisme Conseil

Personnes excusées :

- Laura BERNARD, Chambre d'Agriculture de Vaucluse
- Sarah MARTIN, Chargée d'études à la Chambre de Commerce et d'Industrie de Vaucluse
- Christophe REYNIER-DUVAL, maire de Caderousse

La réunion débute à 10h00. Florent AGRO remercie en premier lieu les personnes présentes. Il rappelle que la procédure a débuté sous l'ancienne mandature en novembre 2024. Le projet a fait l'objet de nombreuses études durant quasiment 2 années pour s'améliorer et tenir compte d'un maximum d'enjeux.

Pour la Commune d'Orange, ce projet permet de valoriser un domaine existant (reprise d'une activité sur site) tout en développant une offre d'hébergement touristique de qualité, aujourd'hui absente du territoire. La nouvelle équipe municipale a donc décidé de poursuivre cette procédure et a arrêté le projet le 22 juin 2024.

L'objectif de la présente réunion est de recueillir l'avis d'un maximum de partenaires avant un passage en CDPENAF (prévu le 10 septembre 2026) puis l'organisation d'une enquête publique (octobre 2026).

Rappel de la procédure

La Commune d'Orange souhaite conforter l'activité agricole sur son territoire tout en y développant une activité touristique de qualité. Or, un projet agro-touristique sur le Château Maucoil a été porté à sa connaissance et les élus y sont favorables.





Le Plan Local d'Urbanisme d'Orange a été approuvé par délibération du Conseil Municipal (DCM) du 15/02/2019. Il a depuis fait l'objet de 12 mises à jour dont la dernière date du 15/06/2023. Il a également fait l'objet d'une modification de droit commun n°2 approuvée par DCM du 13/12/2022, d'une modification de droit commun n°1 approuvée par DCM du 11/04/2023 et d'une déclaration de projet valant mise en compatibilité approuvée par DCM du 19/09/2023.

L'article L.153-34 alinéa 1 du Code de l'urbanisme prévoyait pour les PLU 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 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, la révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière".

Aussi, par délibération en date du 12/11/2024, le Conseil Municipal a prescrit la révision allégée n°2 du PLU d'Orange pour créer un secteur de taille et de capacité limitées à vocation agro-touristique sur le château Maucoil.

La mission régionale d'autorité environnementale a émis un avis conforme n°006327/KK AC PLU le 24 novembre 2025 concluant à l'absence de nécessité d'évaluation environnementale de la révision allégée n°2.

Le Conseil Municipal d'Orange a tiré le bilan de la concertation et arrêté le projet de révision allégée le 22 juin 2026.

Evolution du PLU

Concernant le règlement graphique :

Au sein de la zone agricole A du PLU d'Orange, il est créé un secteur de taille et de capacité limitées (stecal) au sens de l'article L151-13 du code de l'urbanisme Acm. Le stecal Acm s'étend de Château Maucoil sur 1,19 ha, au plus près des constructions et des aménagements rendus nécessaires par le projet. 0,10 ha de secteur Ab et 1,09 ha de zone A sont donc réduits.

Le projet n'impacte aucun Espace Boisé Classé ou espace paysager protégé au titre du L151-19 du Code de l'Urbanisme. Une « emprise maximale constructible » (aplat violet sur le plan de zonage) est cependant supprimée puisqu'elle ne répond pas au projet.

Concernant le règlement écrit :

Dans le caractère de la zone, il est ajouté l'élément suivant : Un secteur Acm correspondant à un projet agro-touristique sur Château Maucoil (secteur de taille et de capacité limitées)

A l'article A 2 sur les destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières, il est ajouté que sont autorisées les constructions à usage d'activités agricoles et touristiques (dont hébergement touristique, salle de dégustation, etc.) dans la limite de 2 800 m² d'emprise au sol, 5 000 m² de surface de plancher et dans le respect de l'orientation d'aménagement et de programmation. Les unités d'hébergement sont limitées à 35 maximum.

A l'article A4 sur la volumétrie et l'implantation des constructions, les conditions suivantes sont définies dans le stecal Acm :

- L'emprise au sol maximale des constructions ne peut dépasser 2 800 m².
- La hauteur des constructions ne doit pas excéder 12 mètres à l'égout du toit

Les retraits par rapport aux voiries et limites séparatives sont réglementés de la même manière qu'en zone agricole A.





Concernant les orientations d'aménagement et de programmation :

Pour s'assurer d'encadrer au mieux le projet, une orientation d'aménagement sectorielle est définie dans le stecal Acm.

Cette orientation s'appuie sur un projet validé par la Ville d'Orange, projet qui permet de valoriser un site existant pour développer un projet agro-touristique qualitatif.

L'orientation d'aménagement impose des mesures environnementales / phytosanitaires par rapport aux arbres présents sur site (cf. chapitre sur les enjeux environnementaux), des mesures paysagères (cf. chapitre sur les enjeux paysagers) et des mesures hydrauliques. Sont également ajoutées dans l'OAP toutes les mesures ERC définies dans le cadre du diagnostic écologique (cf. chapitre 4.2.3.).

En termes de bâtiments, l'orientation précise :

- Les bâtiments qui doivent être rénovés et peuvent changer de destination
- Les bâtiments qui peuvent être détruits et reconstruits pour une emprise au sol équivalente. S'ils sont maintenus, ces bâtiments peuvent faire l'objet d'un changement de destination.
- Les bâtiments qui doivent être détruits et non reconstruits

En outre, l'orientation précise la localisation :

- De la grotte à valoriser
- Du bassin de rétention

L'orientation impose les destinations en fonction des bâtiments.

Le projet ne pourra compter plus de 35 chambres d'hôtes.

Avis de la Chambre d'Agriculture

Observations :

La présidente de la Chambre d'Agriculture note que le projet permettra au domaine de disposer de 35 chambres d'hôtes, pour un total de 60 personnes hébergées. La capacité des tables d'hôtes sera de 60 couverts midi et soir, et il en est de même pour l'atelier d'œnotourisme.

Le projet nécessitera la création d'une filière d'assainissement, ainsi qu'éventuellement la création de forage pour subvenir aux besoins en eau. Ce projet engendre donc la création d'infrastructures conséquentes, qui pourraient impacter les terres environnantes.

Le STECAL, bien que limité aux emprises bâties, prévoit tout de même des constructions pouvant aller jusqu'à 2 800 m² d'emprise au sol, pour 5 000 m² de surface de plancher, ce qui est important malgré « l'équilibre » avancé entre démolition et reconstruction.

Elle comprend et soutient pleinement l'activité œnotouristique mais s'interroge quant à la nécessité de développer un projet d'une telle envergure, qui risque d'engendrer des conflits d'usages.

Réserves :

Le nombre de chambres d'hôtes prévu, ainsi que la capacité totale du site, qu'il s'agisse de l'hébergement ou de la restauration paraît très important au regard du site.

En effet, le château de Maucoil propose d'ores et déjà une activité d'œnotourisme soutenu par la chambre d'agriculture.

Néanmoins, ce projet évoque plutôt, par son dimensionnement, un projet hôtelier qu'une activité agritouristique. De plus, le projet, tel que présenté dans le dossier, manque d'un volet agricole plus approfondi.



Ainsi il paraît nécessaire de réfléchir au dimensionnement, notamment en ce qui concerne le nombre de chambres et l'accueil envisagé côté restauration afin de s'assurer de la cohérence entre agritourisme, hébergement et production agricole.

Conclusion :

La Chambre d'Agriculture émet un avis réservé sur ce projet qui mérite plus de clarté et de réflexion quant au projet agricole présenté.

Avis de la Commune de Caderousse

L'avis est favorable.

Avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Vaucluse

Le projet contribuant à développer l'économie locale (projet culturel et pédagogique autour du vin, ventes en circuits courts de commercialisation et création d'environ 30 emplois), la CCI émet un avis favorable.

Avis de Camaret sur Aygues

L'avis est favorable.

Avis du Syndicat Mixte pour le SCoT du Bassin de Vie d'Avignon

Un avis détaillé du bureau réuni lundi dernier sera prochainement envoyé. L'avis est favorable assorti d'une réserve et de plusieurs remarques.

Concernant la réserve, elle concerne l'absence d'un chapitre sur la compatibilité du projet avec le Schéma de Cohérence Territoriale BVA approuvé le 26/01/2026. Bien que ce document ait été approuvé après le lancement des études ou encore la saisine de la Mission Régionale de l'Environnement, il convient dorénavant de le mentionner dans le document.

Une remarque concernant la compatibilité avec le SCoT : La création de logements pour saisonniers agricoles est un enjeu fort sur le territoire. Or, le projet touristique vise à créer 35 chambres d'hôtes. Etant en lien avec le domaine agricole, ce serait l'occasion de créer des hébergements spécifiques aux besoins des employés saisonniers.

Le Syndicat Mixte souligne la qualité des études menées en amont. Il est rare que les projets soient aussi bien justifiés et qu'ils s'adaptent aux différentes contraintes (hydraulique, environnementale, capacité en eau, assainissement, etc.). Le projet est bien réfléchi et les recommandations / remarques ne portent pas sur le fond mais sur l'attente de précisions.

En premier lieu, il est attendu des précisions sur les surfaces imperméabilisées du projet (thématique importante au SCoT).

En second lieu, la séquence ERC est riche, les thématiques multiples, mais il manque des mesures plus concrètes. L'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) définit plusieurs mesures mais elles sont difficiles à faire appliquer à l'instruction. De plus, le projet doit avoir un simple rapport de compatibilité avec l'OAP. Le règlement (écrit et graphique) pourrait être enrichi de mesures plus « concrètes » : Élément patrimonial au titre du L151-19 du CU pour la grotte, espace boisé, coefficient de biotope, etc.



Avis de la Communauté de Communes du Pays d'Orange en Provence

L'avis de la CCPOP est favorable. Elle souligne également l'importance de trouver des solutions pour le logement saisonnier agricole. Le projet permettant de créer des hébergements, c'est l'occasion de s'interroger sur cette thématique.

Il est également noté que la surface du stecal a été réduite entre l'avis de la MRAe et la version arrêtée (le chai a été sorti du stecal). Il serait intéressant de mettre en avant ce point.

Avis de l'Institut National de l'Origine et de la Qualité

Un avis écrit sera envoyé par l'INAO. Mais le projet agricole ne pose pas de question. Cependant, les droits à construire restent importants et le règlement écrit et graphique ne cadre pas suffisamment le devenir possible des bâtiments.

Ainsi, deux bâtiments apparaissent en vert dans l'OAP pour des besoins agricoles. Mais comment sera-t-il possible de s'assurer qu'ils garderont bien leur vocation ? Au regard de leur localisation, ils pourraient avoir un impact direct sur les terres agricoles mitoyennes s'ils avaient un usage touristique.

De fait, il est proposé de resserrer le périmètre du STECAL autour des bâtiments (actuels et futurs) qui sont identifiés pour accueillir des activités autres qu'agricoles. Les bâtiments dédiés à l'activité agricole n'ont pas à figurer dans le STECAL. Les en extraire garantirait la pérennité de leur vocation et mettrait davantage de distance entre la zone agricole et les lieux accueillant du public du STECAL.

Si le périmètre STECAL n'était pas réduit, il faudrait dissocier dans le règlement écrit et graphique la destination (sous-secteurs ?) et surtout les surfaces au sol et de plancher propre à chaque destination. Dans les faits, il ne sera pas possible de contrôler que seules 35 chambres sont créées. Il faut encadrer plus strictement la surface de plancher à vocation touristique.

Avis du Conseil Départemental de Vaucluse

L'avis est également favorable. Il est assorti d'une réserve concernant l'accès. A ce jour, depuis la RD 72 plus au sud, deux chemins sont possibles pour accéder au site : le chemin de Maucoil (sécurisé, accessible depuis un rond-point) et le chemin des Anglaises (accès bien plus dangereux). Il faudra privilégier le premier accès. Cette contrainte pourrait être signalée dans l'orientation d'aménagement et de programmation.

Le Conseil Départemental rejoint les remarques précédentes sur la séquence ERC. Elle est riche mais cela rend confus le document. Il manque des mesures plus concrètes. Celles évoquées dans l'OAP vont être difficiles à faire appliquer. A l'inverse, le règlement écrit mériterait d'être précisé / renforcé : la surface de plancher concerne l'existant et les projets ? Quelle surface selon la destination ? Etc.

Le Conseil Départemental note par ailleurs la multiplication des projets œnicoles et touristiques dans le Département. Il faudra bien défendre le projet en CDPENAF car tous ces projets ont en réalité peu de lien avec l'agriculture alentour qui sert essentiellement de cadre paysager. Il y aura certes quelques ventes en direct et le bouche-à-oreille peut augmenter les ventes à termes mais l'hôtel servira aussi et surtout pour d'autres visiteurs (festivaliers, etc.). Il faut donc s'interroger sur la pérennité du projet au regard des projets touristiques alentours (multiplication à venir de l'offre touristique haut de gamme). A ce sujet, il est noté une carence importante de cette offre sur le bassin d'Orange.





Avis de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat de Vaucluse

L'avis est favorable.

Avis de la DDT de Vaucluse

La DDT remercie en premier lieu la Commune d'avoir répondu à ses demandes en amont de l'arrêt (sortir le chai du stecal, ne pas reconstruire un bâtiment, etc.). L'avis est favorable assorti d'une réserve et des mêmes remarques que celles émises par les autres personnes publiques associées concernant la concrétisation des mesures ERC. De plus, l'OAP doit être améliorée pour faire apparaître mieux les intentions du projet (cheminement, boisement, etc.) et préciser la vocation des différents bâtis.

Concernant la réserve, le stecal reste un régime dérogatoire. Il doit donc être strictement encadré. Or, l'emprise au sol maximale des constructions est importante (2 800 m²), de même que la surface de plancher (5 000 m²) alors que le chai a été sorti du stecal. La CDPENAF sera vigilante sur ce point.

- En premier lieu, il faudrait préciser ce qui existe déjà sur site pour « rassurer » sur les droits à construire à venir. Attention, les bâtiments qui n'ont aucune existence légale ne peuvent entrer dans le décompte des surfaces existantes.
- En second lieu, il faut préciser la répartition des m² par destination (avec 2 800 m² au sol d'hébergement touristique, on est loin des 35 chambres d'hôtes).
- En troisième lieu, le dossier étant très riche, il est conseillé de faire une fiche synthétique ou un résumé non technique pour en faciliter la lecture par le plus grand nombre. Pour la commission de CDPENAF de septembre, il serait intéressant de montrer les modifications que la Commune apportera après son enquête publique.

La réunion prend fin à 10h45.



Mairie d'Orange
Place Clemenceau
BP 187
84106 ORANGE CEDEX

Avignon le, 26 juin 2026

*Chambre Départementale
d'Agriculture*

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

Pôle urbanisme

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

Objet : Invitation à réunion d'examen conjoint _ révision allégée
n°2 du PLU

Monsieur Le Maire,

J'ai le plaisir de vous confirmer par la présente que la Chambre d'Agriculture de Vaucluse, sollicitée en qualité de Personne Publique Associée, a bien réceptionné votre invitation à la réunion d'examen conjoint fixée au 8 juillet 2026, relative à l'examen de projet de création de STECAL sur le château de Maucoil.

Mes services ne pouvant malheureusement se rendre disponibles pour cette date, j'ai souhaité vous adresser notre avis par écrit. Celui-ci devra être retranscrit au Procès-Verbal de ladite réunion.

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

Il est à noter que le présent avis ne porte que sur les problématiques relevant du champ de compétence de la Chambre d'Agriculture et qu'il ne saurait être considéré comme une prise de position sur les sujets non traités.

Également cet avis n'a pas vocation à auditer la complétude ou la régularité du projet transmis sur des thématiques hors champ de compétence de la Chambre d'Agriculture.

AVIS CHAMBRE D'AGRICULTURE DE VAUCLUSE _ REUNION EXAMEN CONJOINT

1 _ La lecture du projet de PLU révèle les constats suivants :

L'objectif est de développer un projet agrotouristique sur le site du château de Maucoil, en lien avec l'activité viticole. Le projet repose ainsi sur la centralisation de la vinification des exploitations de Maucoil ainsi que du Domaine Duseigneur, sur le site du château de Maucoil.

A ce jour, le site compte déjà plusieurs constructions existantes dont le château, 3 hangars et un chai viticole. L'objectif est de réhabiliter en partie l'existant, ainsi que de démolir et reconstruire certains bâtiments devenus inutilisables.

2 _ Observations

Je note que le projet permettra au domaine de disposer de 35 chambres d'hôtes, pour un total de 60 personnes hébergées. La capacité des tables d'hôtes sera de 60 couverts midi et soir, et il en est de même pour l'atelier d'œnotourisme.

Le projet nécessitera la création d'une filière d'assainissement, ainsi qu'éventuellement la création de forage pour subvenir aux besoins en eau. Ce projet engendre donc la création d'infrastructures conséquentes, qui pourraient impacter les terres environnantes.

Le STECAL, bien que limité aux emprises bâties, prévoit tout de même des constructions pouvant aller jusqu'à 2800m² d'emprise au sol, pour 5000m² de surface de plancher, ce qui est important, malgré « l'équilibre » avancé entre démolition et reconstruction.

Je comprends et soutiens pleinement l'activité œnotouristique, mais je m'interroge quant à la nécessité de développer un projet d'une telle envergure, qui risque d'engendrer des conflits d'usages.

3 _ Réserves

Le nombre de chambres d'hôtes prévu, ainsi que la capacité totale du site, qu'il s'agisse de l'hébergement ou de la restauration me paraît très important au regard du site.

En effet, le château de Maucoil propose d'ores et déjà une activité d'œnotourisme, que je soutiens. Néanmoins, ce projet évoque plutôt, par son dimensionnement, un projet hôtelier qu'une activité agrotouristique. De plus, le projet, tel que présenté dans le dossier, manque d'un volet agricole plus approfondi.

Ainsi il me paraît nécessaire de réfléchir au dimensionnement, notamment en ce qui concerne le nombre de chambres et l'accueil envisagé côté restauration afin de s'assurer de la cohérence entre agrotourisme, hébergement et production agricole.

4 _ En conclusion

J'émet donc un avis réservé sur ce projet qui mérite plus de clarté et de réflexion quant au projet agricole présenté.

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

Sophie VACHE
Présidente





**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Mme Carole LY
Directrice de l'INAO



INSTITUT NATIONAL
DE L'ORIGINE ET DE
LA QUALITÉ

Dossier suivi par : Gilles FLUTET
Tél. : 04.67.82.16.36
Mail : g.flutet@inao.gouv.fr

V/Réf :

N/Réf : GF/ETLN/LY/49/26

Monsieur le Maire
Mairie d'Orange
Direction Urbanisme et Mobilité
Place Clémenceau
BP 187
84106 ORANGE CEDEX

Montreuil, le 16 juillet 2026

**Objet : Projet de révision allégée n°2 du PLU
Commune de Orange**

Monsieur le Maire,

Par courrier reçu le 11 juin 2026, vous avez bien voulu me faire parvenir, pour examen et avis, le projet de révision allégée n°2 du PLU de votre commune.

La commune d'Orange est située dans les aires géographiques des Appellations d'Origine Contrôlées ou Appellations d'Origine Protégées (AOC/AOP) "Huile d'olive de Provence", "Châteauneuf-du-Pape", "Côtes du Rhône" et "Côtes du Rhône Villages". Elle appartient également aux aires de production des Indications Géographiques Protégées (IGP) "Agneau de Sisteron", "Thym de Provence", "Melon de Cavaillon", "Miel de Provence" et IGP viticoles "Méditerranée" et "Vaucluse".

Une étude attentive du dossier amène l'INAO à faire les observations qui suivent :

La présente révision allégée consiste en la création, en zone A, d'un STECAL Acm de 1,19 ha à vocation agro-touristique, autour des bâtiments existants du Château Maucoil. Parallèlement à la réalisation de ce STECAL, il est prévu une réhabilitation du chai actuel (hors et limitrophe du STECAL à l'est) en chai gravitaire semi-enterré.

Au sein du STECAL qui fait l'objet d'une OAP, il est notamment projeté :

- La création de deux bâtiments supplémentaires dont la vocation serait agricole, respectivement à proximité des bâtiments du château existants et en bordure ouest du STECAL. En contrepartie, deux bâtiments situés en périphérie extérieure du STECAL seraient détruits.
- La réhabilitation des bâtiments du château au centre du STECAL, actuellement identifiés dans le PLU comme pouvant changer de destination.
- La création d'un bassin de rétention dans les jardins du domaine.

In fine, le projet proposera une offre d'activités culturelles et touristiques autour de la vigne et du vin, de l'hébergement touristique, avec un maximum de 35 chambres, et de la restauration.

Le règlement prévoit qu'au sein du STECAL sont autorisées les constructions à usage d'activités agricoles et touristiques dans la limite de 2 800 m² d'emprise au sol et 5 000 m² de surface de plancher (elle est de 4000m² actuellement pour les bâtiments existants).

INAO

12, RUE HENRI ROL-TANGUY
TSA 30003
93555 MONTREUIL CEDEX - FRANCE
TEL : 01 73 30 38 00
www.inao.gouv.fr

L'INAO observe que le STECAL s'inscrit au sein de l'aire parcellaire délimitée de l'AOC « Côtes du Rhône Villages » et est en limite, à l'est de l'aire parcellaire de l'AOC « Châteauneuf-du-Pape ».

Bien que le périmètre du STECAL projeté corresponde à l'actuel parc boisé du domaine, sa limite ouest longe une parcelle de vigne en AOC « Côtes du Rhône Villages » et sa limite Est est contigüe à une vigne en AOC « Châteauneuf-du-Pape ».

L'Institut note par ailleurs que les deux nouveaux bâtiments prévus dans le STECAL ont une vocation agricole à ce stade du projet. Or l'objectif d'un STECAL consiste précisément à permettre le développement d'activités autres qu'agricoles et, en l'espèce, le règlement du présent STECAL ne garantit pas la pérennisation de la vocation agricole des deux bâtiments considérés dont l'un se situe en bordure d'une vigne en production, classée en AOC « Côtes du Rhône Villages ».

Si le développement d'activités oeno-touristiques présente un intérêt économique important pour les exploitations viticoles et plus globalement pour la viticulture locale et l'économie du territoire, il convient de veiller pour un projet de cette capacité d'accueil, situé au cœur de terroirs viticoles emblématiques, à ce que les activités non agricoles qui y seront développées ne soient pas susceptibles d'affecter l'activité viticole environnante pour s'adapter à l'accueil de publics (bruits, horaires de travaux, traitements, circulation) ou de nuire à la lisibilité du terroir viticole et à son image.

Dans ce contexte, et au regard des éléments du projet, l'INAO préconise une réduction du périmètre du STECAL pour le recentrer autour du château et n'y maintenir que les bâtiments destinés à une activité autre qu'agricole ainsi que leurs abords récréatifs et paysagers. Ces bâtiments bénéficieraient de possibilités d'extensions au sein du périmètre considéré dans la limite de ce que prévoit le règlement du STECAL.

A contrario, les bâtiments à vocation agricole projetés (nécessaires à l'exploitation agricole) se retrouveraient à l'extérieur du STECAL, en zone A, garantissant ainsi la pérennité de leur vocation. Les lisères entre STECAL et zone A seraient ainsi plus nettes réduisant les risques de conflits d'usage.

En conséquence, sous réserve de la prise en considération de ce qui précède, l'INAO émettra un avis favorable sur ce projet.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'expression de ma haute considération.



Carole LY

Copie : DDT84

INAO

12, RUE HENRI ROL-TANGUY
TSA 30003
93555 MONTREUIL CEDEX - FRANCE
TEL : 01 73 30 38 00
www.inao.gouv.fr

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉCISIONS DU BUREAU SYNDICAL

Séance du Bureau Syndical du 6 juillet 2026

DBS n°2026-02

Date de convocation :
3 juillet 2026

Membres du Bureau :
12

Présents : 9

Excusés : 3

L'an deux mille vingt-six, le six juillet, à quatorze heures, le Bureau Syndical s'est réuni au siège du Syndicat Mixte du Bassin de Vie d'Avignon, sous la Présidence de Pascale BORIES, la Présidente.

ÉTAIENT PRÉSENTS :

Mme Pascale BORIES, M. Stéphane GARCIA, M. Nicolas PAGET, M. Christophe MENU, M. Michel TERRISSE, Mme Jeanine DRAY, M. Sébastien ORIVELLE, M. Michel BERARDO,

ÉTAIENT EXCUSÉS :

M. Olivier GALZI, M. Claude MOREL, M. Joris HEBRARD, M. Didier CARLE

OBJET : Avis du SMBVA sur la révision allégée n°2 du PLU d'Orange

Le contexte de la révision allégée n°2 du PLU d'Orange est présenté. La commune a prescrit la révision allégée n°2 de son PLU le 12 décembre 2024.

La présente procédure a pour objet principal de créer un STECAL à vocation agro-touristique sur le château Maucoil.

Le dossier est composé des documents suivants :

- Les pièces de procédures
- La notice de complément au rapport de présentation
- L'OAP
- Le règlement écrit
- Le règlement graphique

Madame la Présidente explique que l'analyse du dossier a été réalisée au regard des différentes orientations du DOO concernées par le projet et qu'elle s'est axée sur la lecture de l'ensemble des documents composant le dossier.

Il s'agit d'un projet porté par deux vigneron et basé sur la requalification du site du Château de Maucoil et de ses bâtiments annexes, pour permettre de :

- > Réhabiliter le chai actuel en créant un chai gravitaire semi-enterré,
- > Développer un projet culturel, annexe au fonctionnement du chai, en créant un lieu d'accueil pour les œnophiles qui pourront découvrir, approfondir et partager leur passion autour du monde du vin.

Le dossier précise que le projet envisage un accueil long des visiteurs avec une offre d'hébergement et de restauration. Les activités suivantes s'y développeront : une salle de dégustation et de conférence, un atelier d'analyse et d'assemblage ainsi qu'un salon-cuisine pour les accords mets-vins.

Afin de pouvoir développer ce projet, la révision allégée prévoit au sein de la zone agricole A du PLU d'Orange, de créer un secteur de taille et de capacité limitées (stecal) au sens de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme Acm. Le stecal Acm s'étend autour du Château Maucoil sur 1,19 ha.

Le dossier de révision simplifiée s'appuie sur plusieurs études très précises concernant notamment la biodiversité, les impacts environnementaux et la ressource en eau au sens large (souterraines, pluviales, risques...) et qui ont permis de proposer un projet cohérent, intégré dans son environnement et adapté au contexte local.

Le projet répond aux objectifs du SCOT en matière notamment de respect de la Trame Verte et Bleue, de Ressource en Eau, de gestion des risques, de valorisation de l'agriculture, d'intégration paysagère et de trajectoire de sobriété foncière.

Le dossier est complet sur toutes les mesures environnementales, néanmoins et de manière générale, les éléments précisés ne sont pas transformés/convertis en outils règlementaires dans le PLU (via le Règlement, le Zonage, voir l'OAP). Il est donc important de compléter les pièces règlementaires en y intégrant des éléments qui se trouvent de manière complète dans le rapport de présentation, mais qui n'auront aucune valeur en termes de planification s'ils n'apparaissent qu'à cet endroit. Cela permettrait ainsi de garantir l'application des choix et des mesures proposées dans le projet, pour ce qui peut y être inscrit.

Enfin, il est indispensable que le rapport de présentation modifie la partie concernant la compatibilité avec le SCOT et intègre une analyse au regard du SCOT approuvé le 26 janvier 2026.

La contribution relative à l'analyse du projet de révision allégée n°2 du PLU d'Orange est annexée à la présente décision.

Vu le code de l'urbanisme,

Vu le projet de révision simplifiée n°2 du PLU transmis le 11 juin 2026 par la commune d'Orange,

Vu la délibération n°2026-16 du 8 juin 2026 portant délégation permanente d'avis au Bureau Syndical,

Vu la délibération n°2026-01 du 26 janvier 2026 approuvant la révision du Schéma de Cohérence Territorial du Bassin de Vie d'Avignon,

Vu le document complet de l'analyse du projet, annexé à la présente décision,

Le Bureau Syndical après en avoir délibéré à la majorité des voix exprimées par les membres présents

D É C I D E

Article 1 : de rendre un avis favorable :

> Sous réserve que la commune modifie et complète la partie du rapport de présentation concernant la compatibilité de la révision simplifiée n°2 avec le SCOT, comme précisé dans l'analyse annexée à la présente décision

> Avec les remarques suivantes :

Compléter l'OAP, le règlement graphique et écrit selon les éléments précisés dans l'analyse annexée à la présente décision, notamment :

- En mobilisant les outils tels que le L 151-23 ou le L151-19 du CU pour garantir une réelle préservation des éléments environnementaux et paysagers identifiés dans le projet et dans les mesures ERC
- En intégrant dans le règlement écrit de la zone ACm un coefficient de biotope par surface en cohérence avec la mesure C03
- En clarifiant l'impact du projet sur l'artificialisation du sol
- En intégrant dans l'OAP des principes d'aménagement et de préservation liés aux éléments environnementaux identifiés dans les mesures ERC, à la gestion de gestion des eaux pluviales et à la thématique des énergies renouvelables et de la sobriété énergétique.

Intégrer une réflexion concernant la mise en place de chambres ou logements à destination des saisonniers agricoles,

Article 2 : de reporter le présent avis lors de la réunion d'examen conjoint prévue le 8 juillet 2026,

Article 3 : d'autoriser la Présidente du Syndicat Mixte du Bassin de Vie d'Avignon à signer tous documents s'afférant à la présente décision.

Fait à LE PONTET,
Le 06/07/2026

La Présidente,
Madame Pascale BORIES,



Avis du SMBVA

Projet de révision simplifiée n°2 du PLU de la commune d'Orange

Le SMBVA a reçu en date du 11 juin 2026, le projet de révision simplifiée n°2 pour émettre un avis, qui sera présenté lors de l'examen conjoint du projet le 8 juillet 2026.

L'objectif de la présente révision allégée du PLU est de **créer un STECAL à vocation agro-touristique sur le château Maucoil.**

Présentation du Projet

Le Château de Maucoil, site du projet, est situé au sud du ban communal d'Orange, à proximité de la commune de Châteauneuf du Pape.



Le dossier mentionne les objectifs de ce projet de requalification du site et des bâtiments portés par deux vignerons :

- > Réhabiliter le chai actuel en créant un chai gravitaire semi-enterré,
- > Développer un projet culturel, annexe au fonctionnement du chai, en créant un lieu d'accueil pour les œnophiles qui pourront découvrir, approfondir et partager leur passion autour du monde du vin.

Le dossier précise que le projet envisage un accueil long des visiteurs avec une offre d'hébergement et de restauration. Les activités suivantes s'y développeront : une salle de dégustation et de conférence, un atelier d'analyse et d'assemblage ainsi qu'un salon-cuisine pour les accords mets-vins.

L'organisation du site est la suivante :

- › Le Château regroupe autour d'une cour principale les corps bâtis les plus anciens du domaine. C'est dans cette emprise bâtie existante que va se concentrer une grande partie des activités connexes au fonctionnement du chai,
- › Des hangars techniques de 3 tailles variables répartis de manière non uniforme dans le domaine. Construits de manière illégale, ils sont aujourd'hui non-inscrits au cadastre. Le projet viendrait détruire ces hangars pour permettre d'agrandir l'espace agricole dédié aux vignes,
- › Le chai viticole représente le dernier ensemble bâti du domaine qui serait remanié.

Le dossier explique un état sanitaire du domaine insuffisant pour des conditions raisonnables de travail, nécessitant notamment ces réhabilitations et dépollutions.

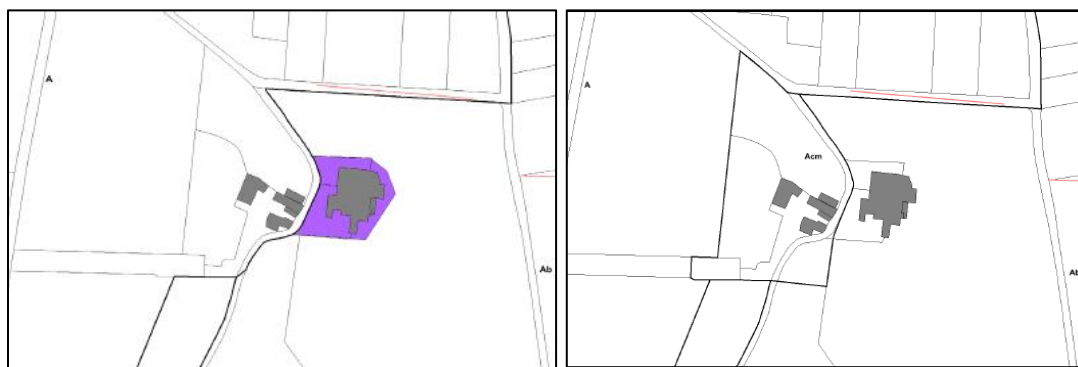
L'ambition du projet porté par la révision simplifiée est d'orienter le modèle économique du Château Maucoil vers la vente d'une part importante de sa production sur site afin de favoriser les circuits courts de commercialisation en venant relocaliser la consommation et en limitant les expéditions de marchandises couteuses en empreinte carbone. La création d'un nouveau caveau, d'une salle de séminaires, de salon de dégustation, d'une cuisine accords mets/vin permettrait cette relocalisation. Le projet, de par son programme, contribuera à l'intérêt général en venant créer de l'emploi (environ 30 postes) à travers les différentes structures d'accueil du public prévues (caveau, espace de restauration et espace d'hébergement). Il en est de même avec l'offre de logements (environ 35 chambres), inscrivant ainsi le projet dans la dynamique économique actuelle du Pays d'Orange.

Ainsi, le dossier présente les évolutions du PLU via la révision simplifiée :

Au sein de la zone agricole A du PLU d'Orange, il est créé un secteur de taille et de capacité limitées (stecal) au sens de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme Acm. Le stecal Acm s'étend de Château Maucoil sur 1,19 ha.

Le projet n'impacte aucun Espace Boisé Classé ou espace paysager protégé.

Une « emprise maximale constructible » (aplat violet sur le plan de zonage) est cependant supprimée puisqu'elle ne répond pas au projet.

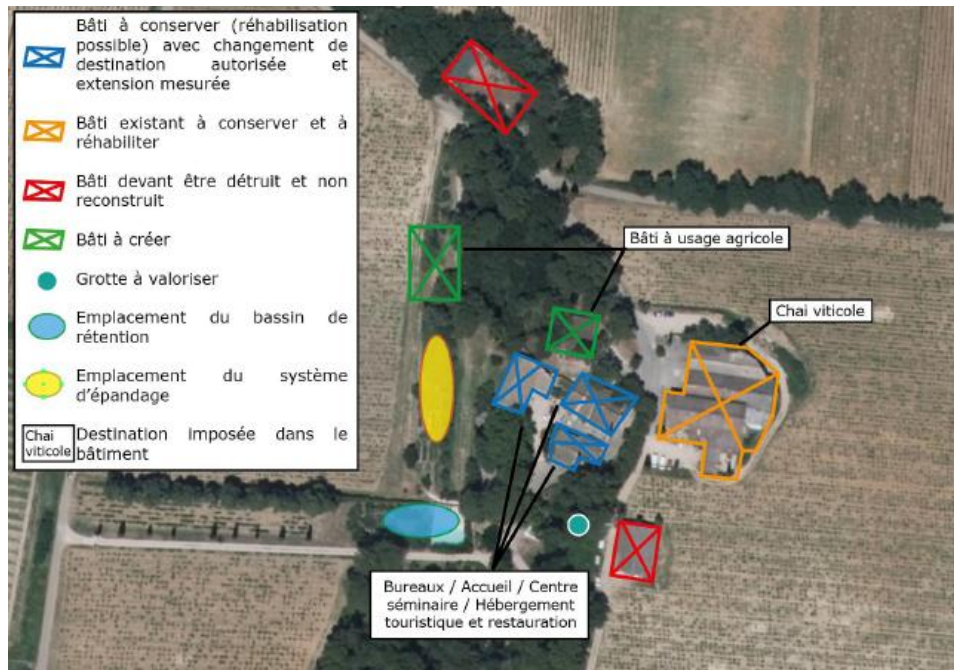


Avant

Après

À l'article A 2 sur les destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières, il est ajouté que sont autorisées les constructions à usage d'activités agricoles et touristiques (dont hébergement touristique, salle de dégustation, etc.) dans la limite de 2 800 m² d'emprise au sol, 5 000 m² de surface de plancher et dans le respect de l'orientation d'aménagement et de programmation. Les unités d'hébergement sont limitées à 35 maximum.

La modification intègre également la création d'une OAP pour ce STECAL, avec le schéma d'aménagement ci-dessous :



Le dossier explique que le projet modifie peu l'occupation des sols et participe à la désimperméabilisation à hauteur de 1 832 m².

In fine, le domaine disposera de 35 chambres d'hôtes pour un total de 60 personnes hébergées. La capacité des tables d'hôtes sera de 60 couverts midi et soir. L'espace d'activité et d'atelier d'œnotourisme pourra accueillir 60 personnes. Le centre d'œnotourisme emploiera 25 personnes. Le chai emploiera un total de 32 personnes.

Analyse

1/ Contenu général du dossier

Dans le complément au rapport de présentation, la partie concernant la compatibilité avec le SCOT, mentionne que le territoire n'est pas couvert par un SCOT.

Il est primordial que cette partie soit mise à jour au regard de l'approbation du SCOT le 26 janvier 2026 dont l'entrée en vigueur est effective depuis la fin du mois de mars. Cette partie devra donc être étoffée et comprendre l'analyse de la compatibilité du projet présenté avec les orientations du SCOT et notamment du DOO.

Le SCOT du Bassin de Vie d'Avignon étant intégrateur, il n'est pas nécessaire de conserver la partie sur la compatibilité avec le SRADDET PACA.

2/ Compatibilité avec le DOO

L'analyse est effectuée en fonction des différentes grandes thématiques abordées dans le DOO du SCOT et des orientations affiliées, avec lesquelles le projet est concerné.

Zoom sur le plan DOO



Démographie

D1_1-2

Non concerné par le projet

Logement, Habitat

> Objectif de production de logements

D1_1-3

Non concerné par le projet

> Diversification de l'offre d'habitat

D3_3-1

Ce que le projet propose

Le projet prévoit d'accueillir notamment de l'hébergement touristique, avec l'intégration de 35 chambres d'hôtes et intègre cette disposition au niveau du règlement du PLU avec des unités d'hébergement limitées à 35 maximum.

Analyse

Le SCOT donne un objectif de développement de l'habitat pour les saisonniers agricoles afin de répondre à ce besoin. Il précise notamment que le réinvestissement d'anciens bâtiments ou de bâtiments existants doit être prioritaire.

Il aurait été intéressant que le projet puisse répondre à ce besoin en intégrant dans les perspectives de réhabilitation, la création de logement ou de chambres destinées aux saisonniers agricoles qui travailleront sur le domaine. D'autant plus que le projet créera 35 chambres d'hôtes, dont certaines pourraient être dédiées à du logement de saisonniers.

Équipements, services

D1_1-5-1; D1_1-5-2; D1_1-5-3

Non concerné par le projet

Mobilités

D1_2-1-1; D1_2-1-2; D1_2-1-3; D1_2-1-3; D1_2-2-1; D1_2-2-2; D1_2-2-3

Non concerné par le projet

Trame Verte et Bleue (TVB), Paysage, Qualité Urbaine

D2_1-1; D2_1-3; D3_1-5; D3_2-1; D3_2-2

Ce que le projet propose

Le dossier intègre plusieurs éléments d'analyse environnementale et technique détaillés concernant notamment le paysage, les éléments de biodiversité et à enjeux faune/flore, un diagnostic phytosanitaire, un diagnostic de l'état des bâtiments, une analyse et une définition des impacts, avec l'application de la séquence ERC et des mesures qui en découlent et l'analyse des risques.

Il identifie notamment, les arbres à abattre et à préserver, les arbres à replanter, le système d'assainissement à mettre en place etc.

Le projet intègre également une OAP spécifique sur ce STECAL. Cette OAP reprend les éléments du rapport de présentation concernant l'identification des éléments environnementaux et les mesures de la séquence ERC.

Analyse

Le projet est situé au sein d'un réservoir de biodiversité agricoles, en limite de réservoir boisé et à proximité directe avec un corridor écologique à préserver.

L'analyse environnementale est très précise, et permet de déterminer de manière détaillée les éléments à préserver, à conserver, et à renforcer en termes notamment de biodiversité, notamment via la précision de la séquence ERC et de l'ensemble des mesures qui en découlent.

Il permet de valoriser la partie environnementale du projet mais également d'intégrer la notion d'intégration paysagère du projet de manière générale.

Cette analyse complète est une vraie plus-value qui n'est pourtant pas transformée en termes de planification par l'utilisation d'outils graphiques de préservation des éléments environnementaux et paysagers, ou patrimoniaux (telle que la grotte par exemple) dans le règlement graphique et écrit.

En effet, le SCOT ayant comme objectifs de préserver et valoriser le petit patrimoine bâti, de préserver et protéger la nature de proximité ainsi que les éléments de la TVB, **les outils tels que le L 151-23 ou le L151-19 doivent être mobilisés pour garantir une réelle préservation de ces éléments cités dans le projet.**

Par ailleurs, une des mesures propose de rétablir un coefficient de biotope par surface au moins égal à celui de l'initial. **Cette mesure devrait être intégrée dans le règlement écrit de la zone ACm proposée.** De manière générale, il serait opportun de vérifier si certaines mesures ne peuvent pas être retranscrites dans le règlement écrit.

Enfin, l'OAP mériterait d'être réalisée sous un angle « projet » et planification, afin de transformer sous forme de principes d'aménagement et de préservation des éléments environnementaux, l'ensemble des mesures ERC retranscrites. Cela permettrait par exemple d'identifier la localisation des boisements conservés ou de préciser les éléments du projet en faveur de la désimperméabilisation (cf partie sur l'eau).

Agriculture, Tourisme et Agri-tourisme, Trajectoire de sobriété foncière

D2_1-2-1 ; D2_1-2-2 ; D2_1-2-3 ; D2_1-2-4 ; D3_3-2-5 ; D3_1-1 ; D3_1-2 ; D3_1-4

Ce que le projet propose
Cf partie de présentation

Analyse

Le projet de révision simplifiée donne un cadre pour la création d'hébergements touristiques en garantissant un développement de l'offre en priorité dans les bâtiments existants sans que cela ne porte atteinte à l'activité agricole, la ressource en eau ou aux enjeux environnementaux.

Il respecte également le regroupement des nouvelles constructions afin de former un ensemble bâti cohérent.

Néanmoins le PLU pourrait expliquer de manière plus claire l'impact du projet en termes d'artificialisation des sols, au-delà de la simple mention sur la désimperméabilisation.

En effet, le SCOT à travers sa trajectoire de sobriété foncière, donne des objectifs de réduction de la consommation des ENAF et de l'artificialisation. Il donne notamment un objectif d'artificialisation de 30 ha à partir de 2031 pour les bâtiments agricoles ou liés, mais également des objectifs en termes de consommation d'ENAF et d'artificialisation pour l'habitat et tissu mixte, ainsi que les équipements liés.

Le projet étant un projet d'agri-tourisme, il est important qu'il intègre cette dimension.

Ressource en eau

D2_2-1-1 ; D2_2-1-2 ; D2_2-2-1 ; D2_2-2-2

Ce que le projet propose

Le projet de révision intègre dans son rapport de présentation des éléments d'un rapport hydrogéologique réalisé en 2025, sur lequel il s'appuie pour proposer des aménagements.

Les différentes masses d'eau souterraines, le sens d'écoulement des eaux, et le réseau hydrographique sont identifiés ainsi que les ouvrages en termes de sources ou de forage, leur état, l'installation de traitement des eaux, le bassin de rétention. Le site intègre notamment une grotte abritant une source que le projet veut revaloriser et mettre en avant en proposant un « parcours de l'eau » afin qu'elle soit au centre du projet de réaménagement.

Le projet prévoit de récolter les eaux de pluie sur la toiture et de récupérer les eaux de ruissellement des zones perméables pour être récupérées pour les usages non sanitaires du domaine. Le stockage de cette ressource se fera soit en citerne, soit en bassin de rétention

Un dossier loi sur l'eau sera déposé.

Le projet intègre l'analyse sur la réalisation d'un nouveau forage ou de travaux afin de conserver le forage existant.

Par ailleurs, une étude pédologique a été réalisée pour orienter le choix de l'implantation et du dimensionnement de la filière assainissement, puisqu'il s'agira ici d'un assainissement non-collectif.



L'écoulement de l'eau

1. La citerne, lieu de stockage de l'eau capté par différents points d'arrivées :

- 1.a Récupération des eaux de pluie de toutes les toitures du site
- 1.b Utilisation de l'exurgence existante

- 2. Utilisation de l'eau en contrebas de la citerne
- 2.a Approvisionnement des bassins d'agrément
- 2.b Irrigation des cultures
- 2.c Approvisionnement du bassin d'épandage



Filtrer l'eau pour l'utiliser dans les activités du domaine

3. Les chambres de filtration. Elles servent à offrir une eau de qualité pour différents usages.

4. Usage vinicole.

La quantité d'eau nécessaire à la production du vin (nettoyage des cuves etc...) est fournie par l'eau filtrée. Une fois utilisée, elle est évacuée dans la chambre de filtrage ou dans le bassin d'épandage.

5. Usage domestique.

Dans le complexe agrotouristique, l'eau utilisée dans les douches et les toilettes, est évacuée soit dans les chambres de filtrage, soit dans le réseau des eaux usées, vers la station d'épuration.

6. Usage des bains.

L'eau filtrée est utilisée dans les bains avant de retourner dans la chambre en cycle fermé

Analyse

La ressource en eau est intégrée de manière précise et détaillée dans le projet, comme un système global. Le dossier traite à la fois de la ressource existante, de l'impact du projet sur cette ressource et de sa gestion dans l'ensemble des activités du projet ce qui répond aux orientations du DOO à ce sujet.

Il aurait été intéressant d'intégrer certains de ces éléments dans l'OAP, notamment concernant les principes de gestion et récupération des eaux.

Risques et nuisances

D2_3-1 ; D2_3-2

Ce que le projet propose

L'étude hydrogéologique réalisée en 2025, complétée par une étude de perméabilité des sols a analysé le risque inondation lié aux remontées de nappes et par débordement. Le projet se situe hors des zones sujettes aux risques de remontées de nappes conforté par des relevés de sol.

Le risque inondation débordement s'apprécie par rapport à l'AZI et au PPRI du Rhône. Il se situe en dehors des zones de risques de ces deux documents.

Le projet n'est pas concerné par le risque feu de forêt.

Analyse

Le projet analyse l'ensemble des impacts en termes de risque qu'il peut y avoir et se conforme aux documents en vigueur. Au regard des éléments présentés dans la partie « Eau », le projet veille à gérer la ressource en eau sur le secteur concerné, et donc à ne pas aggraver ou créer de risque.

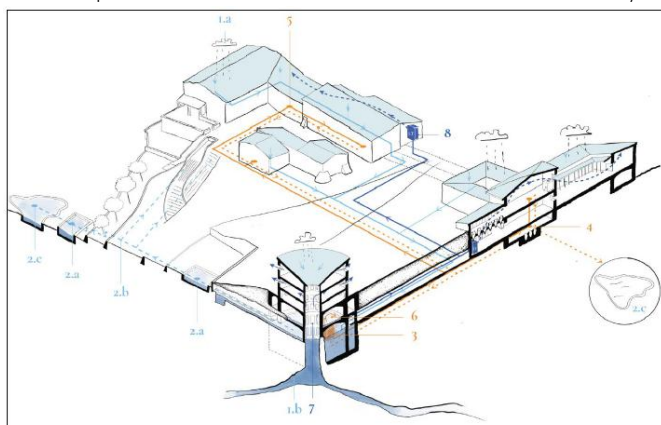
ENR

D2_4-1 ; D2_4-2 ; D2_4-3

Ce que le projet propose

Le projet ne prévoit pas l'implantation de système d'ENR spécifique, notamment de photovoltaïque en toiture. Seule une cuve fioul sera conservée pour l'alimentation des tracteurs.

En revanche, le dossier précise que l'eau récupérée par les installations sera, en partie, reconduite dans des tubes en cuivre insérés dans les murs et qui, en passant sous les tuiles de la toiture, réchaufferont l'eau et permettront d'avoir une réserve d'eau chaude/tiède en été.



Axonométrie de principe de récupération des énergies, Valorisation et utilisation des ressources présentes naturellement sur le site

La conception des bâtiments sera faite afin de favoriser la sobriété énergétique et de telle sorte à ce que cela garantisse une ventilation naturelle. Par ailleurs, il est prévu un système de rafraîchissement naturel par la mise en place d'un puit provençal.

Le projet prévoit une quasi autonomie énergétique



Rafrachir avec l'eau

7. Puit provençal. L'eau est utilisée dans l'impluvium, afin de ventiler et d'apporter de l'air frais dans le bâtiment.

8. Climatisation naturelle. Un réseau est intégré dans les bâtiments afin de transporter l'eau fraîche de la citerne. L'échange des calories, permet de climatiser l'air ambiant.

Analyse

Le SCOT encourage les communes à favoriser la conception de formes urbaines moins consommatrices en énergies et la réalisation de bâtiments promouvant les énergies alternatives et la performance énergétique, pour s'inscrire dans la transition énergétique.

Ainsi, le projet proposé dans la révision simplifiée s'inscrit pleinement dans ces objectifs en proposant un système adapté au contexte local, s'appuyant sur les ressources existantes et qui permettra de répondre aux besoins liés à cette activité, de manière plus sobre.

Il serait important d'intégrer les éléments liés à la conception énergétique dans l'OAP, et de vérifier la nécessité de l'intégrer dans le règlement, afin de permettre la réalisation de certains de ces systèmes.

Économie

D1_1-4 ; D2_1-4 ; D3_3-2-1 ; D3_3-2-2 ; D3_3-2-3 ; D3_3-2-4 ; D3_3-2-5 ;

Non concerné par le projet

Commerce, Logistique

D3_3-3 DAACL Chapitre 2 & 3

Non concerné par le projet

3/ Conclusion

Le dossier de révision simplifiée s'appuie sur plusieurs études très précises concernant notamment la biodiversité, les impacts environnementaux et la ressource en eau au sens large (souterraines, pluviales, risques...) et qui ont permis de proposer un projet cohérent, intégré dans son environnement et adapté au contexte local.

Le projet répond aux objectifs du SCOT en matière notamment de respect de la Trame Verte et Bleue, de Ressource en Eau, de gestion des risques, de valorisation de l'agriculture, d'intégration paysagère et de trajectoire de sobriété foncière.

Le dossier est très complet sur toutes les mesures environnementales, néanmoins et de manière générale, les éléments précisés ne sont pas transformés/convertis en outils règlementaires dans le PLU (via le Règlement, le Zonage, voir l'OAP). Il est donc important de compléter les pièces règlementaires en y intégrant des éléments qui se trouvent de manière complète dans le rapport de présentation, mais qui n'auront aucune valeur en termes de planification s'ils n'apparaissent qu'à cet endroit. Cela permettrait ainsi de garantir l'application des choix et des mesures proposées dans le projet, pour ce qui peut y être inscrit.

Enfin, il est indispensable que le rapport de présentation, modifie la partie concernant la compatibilité avec le SCOT et intègre une analyse au regard du SCOT approuvé le 26 janvier 2026.

Le Bureau Syndical rend un avis favorable :

Sous réserve que la commune modifie et complète la partie du rapport de présentation concernant la compatibilité de la révision simplifiée n°2 avec le SCOT.

Avec les remarques suivantes :

Compléter l'OAP, le règlement graphique et écrit selon les éléments précisés dans la présente analyse, notamment :

- En mobilisant les outils tels que le L 151-23 ou le L151-19 pour garantir une réelle préservation des éléments environnementaux et paysagers identifiés dans le projet et dans les mesures ERC
- En intégrant dans le règlement écrit de la zone ACm proposée un coefficient de biotope par surface en cohérence la mesure C03
- En clarifiant l'impact du projet sur l'artificialisation du sol
- En intégrant dans l'OAP des principes d'aménagement et de préservation liés aux éléments environnementaux identifiés dans les mesures ERC retranscrites, à la gestion de gestion des eaux pluviales et à la thématique des Energies renouvelables et de la sobriété énergétique.

Intégrer une réflexion concernant la mise en place de chambres ou logements à destination des saisonniers agricoles.



**PRÉFET
DE VAUCLUSE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction
Départementale
des Territoires de Vaucluse**

Service Politiques d'Aménagement et
d'Habitat

Affaire suivie par : Secrétariat de la
CDPENAF

Tél. 04 88 17 82 49

ddt-cdpenaf84@vaucluse.gouv.fr

Avignon, le **16 SEP. 2026**

Le Préfet de Vaucluse

à

Mr le Maire
Hôtel de Communauté
Service Urbanisme
307 Av. de l'Arc de Triomphe
84100 ORANGE

Objet : Avis de la CDPENAF sur le projet de révision allégée n°2 du PLU d'Orange,

La Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) de Vaucluse associe des représentants de l'État, des collectivités territoriales et de leurs groupements, des professions agricole et forestière, des chambres d'agriculture et des organismes nationaux à vocation agricole et rurale, des propriétaires fonciers, des notaires, des associations agréées de protection de l'environnement et des fédérations départementales ou interdépartementales des chasseurs.

Son secrétariat est assuré par la DDT et elle présidée par le Préfet de Vaucluse.

Services de l'État en Vaucluse
Direction Départementale des Territoires
84905 AVIGNON CEDEX 9
téléphone : 04 88 17 85 00
courriel : ddt@vaucluse.gouv.fr
Site internet : www.vaucluse.gouv.fr

Cette commission peut être consultée sur toute question relative à la réduction des surfaces naturelles, forestières et à vocation ou à usage agricole et sur les moyens de contribuer à la limitation de la consommation des espaces naturels, forestiers et à vocation ou à usage agricole.

Elle émet, dans les conditions définies par le Code de l'urbanisme, un avis sur l'opportunité, au regard de l'objectif de préservation des terres naturelles, agricoles ou forestières, de certaines procédures ou autorisations d'urbanisme. Elle peut demander à être consultée sur tout autre projet ou document d'aménagement ou d'urbanisme.

La commission prononce dans ce cas, un avis simple au regard de l'objectif de préservation des espaces naturels, agricoles ou forestiers.

Vous avez sollicité l'avis de la CDPENAF de Vaucluse, en application de l'article L.151-13 du Code de l'urbanisme, sur le projet de délimitation du secteur de taille et de capacité d'accueil limitées « ACm » (STECAL), dans le cadre de la révision allégée N°2 du PLU.

La commission prononce dans ce cas, un avis simple au regard de l'objectif de préservation des espaces naturels, agricoles ou forestiers.

Le projet a fait l'objet d'un examen par la commission lors de la séance du 10 septembre 2026.

La CDPENAF a émis un **avis favorable** sur le projet au regard de l'objectif de préservation des espaces naturels, agricoles ou forestiers.

Pour le Préfet et par délégation,



Le Chef du Service
Politiques d'Aménagement et d'Habitat

Pascal DELAN