

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.

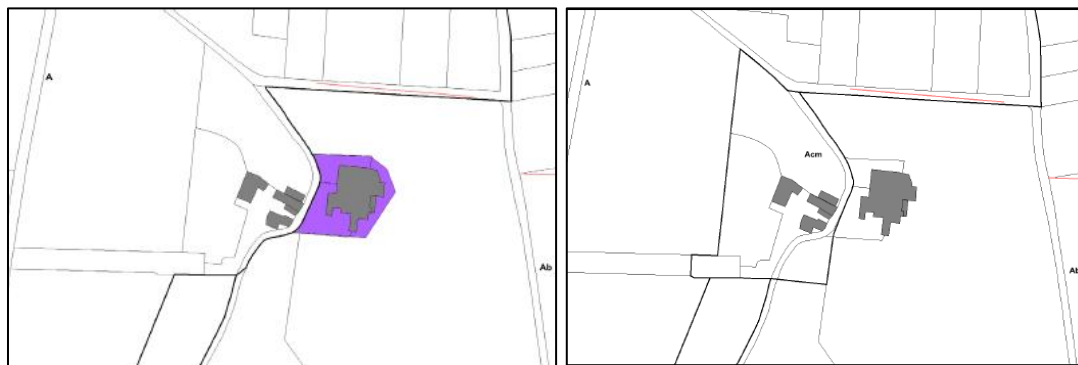
L'ambition du projet porté par la révision simplifiée est d'orienter le modèle économique du Château Maucoil vers la vente d'une part importante de sa production sur site afin de favoriser les circuits courts de commercialisation en venant relocaliser la consommation et en limitant les expéditions de 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.

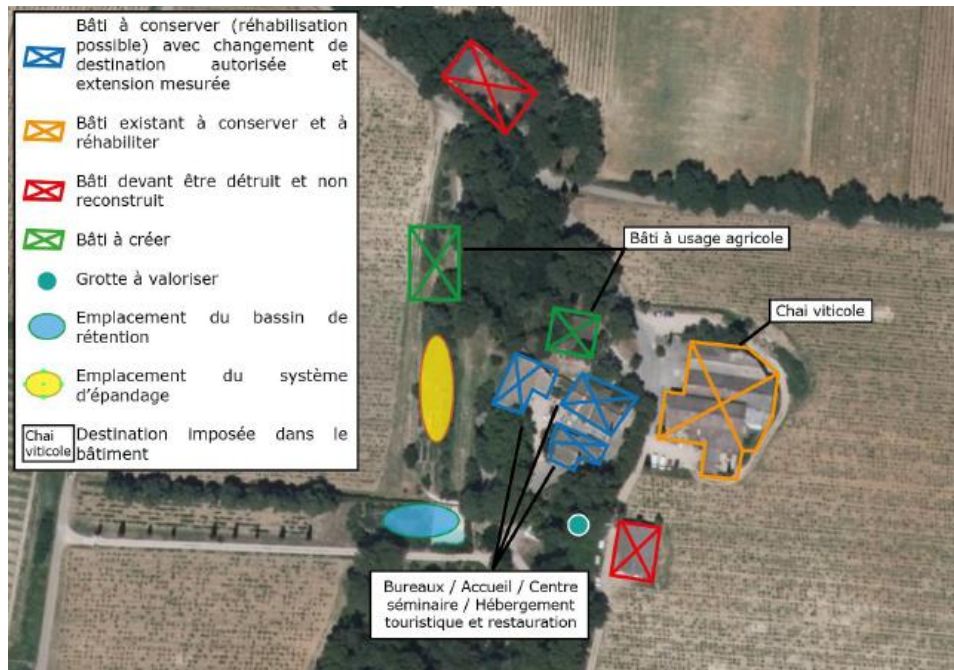


Avant

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.

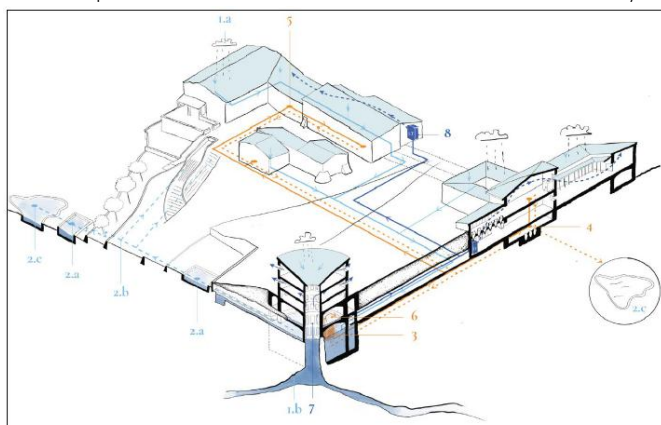
ENR

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.

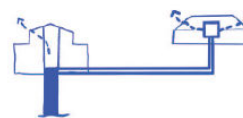
En revanche, le dossier précise que l'eau récupérée par les installations sera, en partie, reconduite dans des tubes en cuivre insérés dans les murs et qui, en passant sous les tuiles de la toiture, réchaufferont l'eau et permettront d'avoir une réserve d'eau chaude/tiède en été.



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.