

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,

