

# GIGONDAS



DEPARTEMENT DE VAUCLUSE



## Plan Local d'Urbanisme

### *MODIFICATION*

### *Notice de présentation*

Conçu par	Commune
Dressé par	Soliha 84
B. WIBAUX	Ingénieur aménagement rural Direction animation
J.B. PORHEL	Chargé de mission urbanisme
X. DEFOSSEUX	Assistant d'études urbanisme

Préambule .....	2
<b>INTRODUCTION.....</b>	<b>4</b>
1. Présentation de la commune.....	4
2. Contexte administratif.....	4
3. S.D.A.G.E. Rhône Méditerranée 2016-2021 .....	7
<b>1. OBJET ET IMPLICATION DE LA MODIFICATION.....</b>	<b>8</b>
1. Situation des zones agricoles et naturelles de Gigondas .....	8
2. Justification de la modification .....	9
3. Implication de la modification .....	10
<b>2. EXTRAIT DU REGLEMENT APRES MODIFICATION .....</b>	<b>11</b>
<b>3. INCIDENCE SUR L'ENVIRONNEMENT.....</b>	<b>26</b>
1. Compatibilité de la modification avec les documents supra communaux .....	26
2. Paysage .....	26
3. Prise en compte des risques par le P.L.U. modifié.....	26
4. Incidence sur les infrastructures communales.....	27
5. Incidence sur les périmètres d'inventaire et de protection.....	27
<b>RESUME NON TECHNIQUE .....</b>	<b>29</b>

## **Préambule**

La commune de Gigondas a approuvé son Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) le 25 mars 2013. Ce dernier est opposable depuis le 9 mai 2013. Le P.L.U. n'a pas, à ce jour, fait l'objet de procédure d'évolution.

La présente modification a pour but de permettre l'extension des constructions à usage d'habitation et la construction d'annexes au sein des zones agricoles et naturelles, dans des conditions précises (cf. partie 1.1). Ainsi, les changements apportés au P.L.U. n'auront pas comme conséquences :

- de modifier les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;
- de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Conformément aux dispositions prévues aux articles L151-31 et L151-36 du code de l'urbanisme (C.U.), le choix de la procédure de modification est adaptée pour ajouter aux dispositions règlementaires des zones **A** et **N** le droit de construire des extensions et des annexes.

### **Article L153-31 (ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015)**

*Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :*

*1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;*

*2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;*

*3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.*

### **Article L153-36 (ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015)**

*Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.*

La possibilité de réaliser des d'extensions et des annexes au sein des zones agricoles et naturelles a été établie par la L.A.A.F. (Loi d'avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt) du 13 octobre 2014, et la loi Macron du 6 août 2015. L'article L151-12 du C.U. en définit les conditions.

**Article L151-12 (ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015)**

*Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.*

*Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.*

*Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.*

Conformément aux dispositions de l'article L151-12 du C.U., le présent dossier de modification sera soumis à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (C.D.P.E.N.A.F.).

Enfin, l'autorisation des extensions et des annexes au sein des zones agricoles et naturelles de Gigondas induit une augmentation de la constructibilité des zones **A** et **N** du P.L.U. En respect des dispositions de l'article L151-41 du C.U., la modification sera soumise à enquête publique.

**Article L153-41 (ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015)**

*Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :*

- 1° Soit de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;*
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;*
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.*

Ainsi, il est établi que :

- le recours à une procédure de modification pour autoriser les extensions et annexes au sein des zones **A** et **N** du P.L.U. est suffisant et justifié ;
- la présente modification sera soumise à l'avis de la C.D.P.E.N.A.F. et à enquête publique.

## INTRODUCTION

### 1. Présentation de la commune

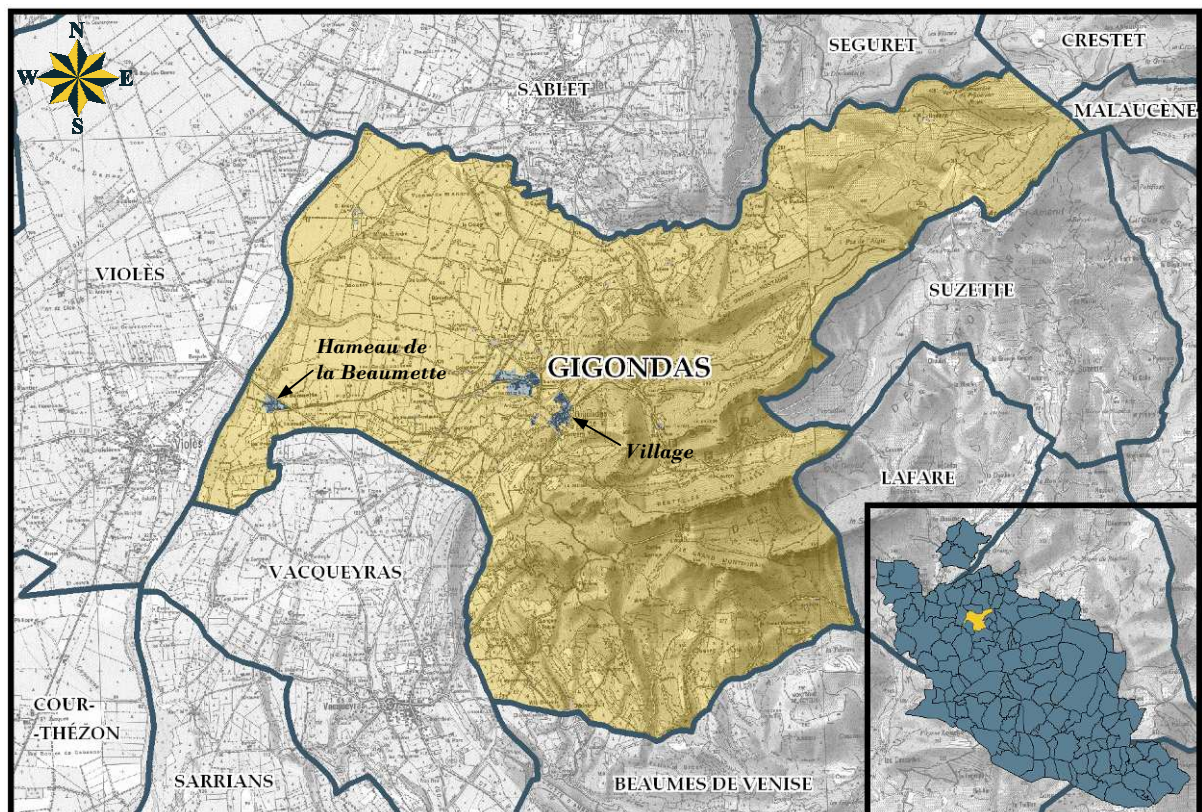
La commune de Gigondas se situe au nord du département de Vaucluse. L'ouest et le sud du territoire communal sont marqués par la présence des Dentelles de Montmirail, notamment des Dentelles Sarrasines et du Grand Montmirail. Le point culminant de la commune atteint 698 mètres tandis que son point le plus bas est situé à 87 mètres. La limite nord-ouest de la commune est marquée par l'Ouvèze.

Le village se niche sur un coteau au pied des Dentelles, aux environs de 260 mètres d'altitude. A l'ouest de la commune se trouve également le hameau de la Beaumette. Ce sont les deux principaux pôles de vie de Gigondas. En 2013, la commune comptait 533 habitants.

Les deux zones urbaines se situent dans un vaste territoire de 2 714 hectares, largement dominé par les ensembles agricoles et naturels.

La commune se situe à 14km de Carpentras, 15km de Vaison la Romaine, 17km d'Orange et 35km d'Avignon.

*Situation de la commune de Gigondas*

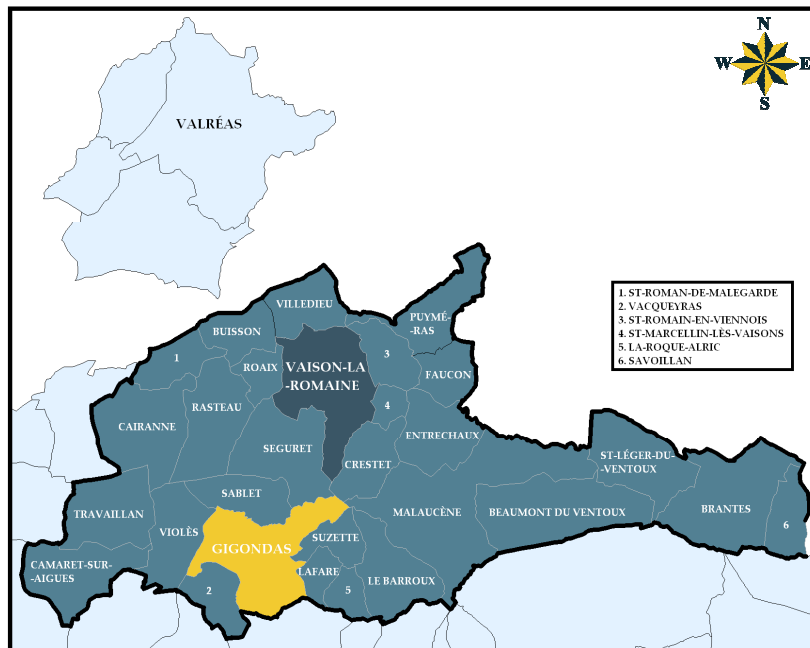


### 2. Contexte administratif

La commune de Gigondas appartient à l'arrondissement de Carpentras et au canton de Vaison-la-romaine, qui compte 29 communes.

Gigondas fait partie de la communauté d'agglomération Comtat-Ventoux-Venaissin (CoVe) comprenant 25 communes. La « capitale » de la CoVe est Carpentras, qui concentre 43% de la population totale de l'intercommunalité et abrite l'Hôtel de la CoVe. En 2012, l'intercommunalité s'étendait sur 51 155 hectares et comptait 68 233 habitants.

*Le canton de Vaison-la-Romaine*



Les compétences obligatoires de la CoVe sont :

- L'aménagement de l'espace ;
- Le développement économique ;
- L'équilibre social de l'habitat ;
- La politique de la ville.

Elle remplit trois compétences optionnelles :

- La construction et la gestion des voiries et stationnement d'intérêt communautaire ;
- La construction et la gestion des équipements culturels et sportifs d'intérêt communautaire ainsi que l'organisation d'événements culturels et sportifs ;
- La protection et la mise en valeur de l'environnement et du cadre de vie.

En, la CoVe remplit également six compétences facultatives :

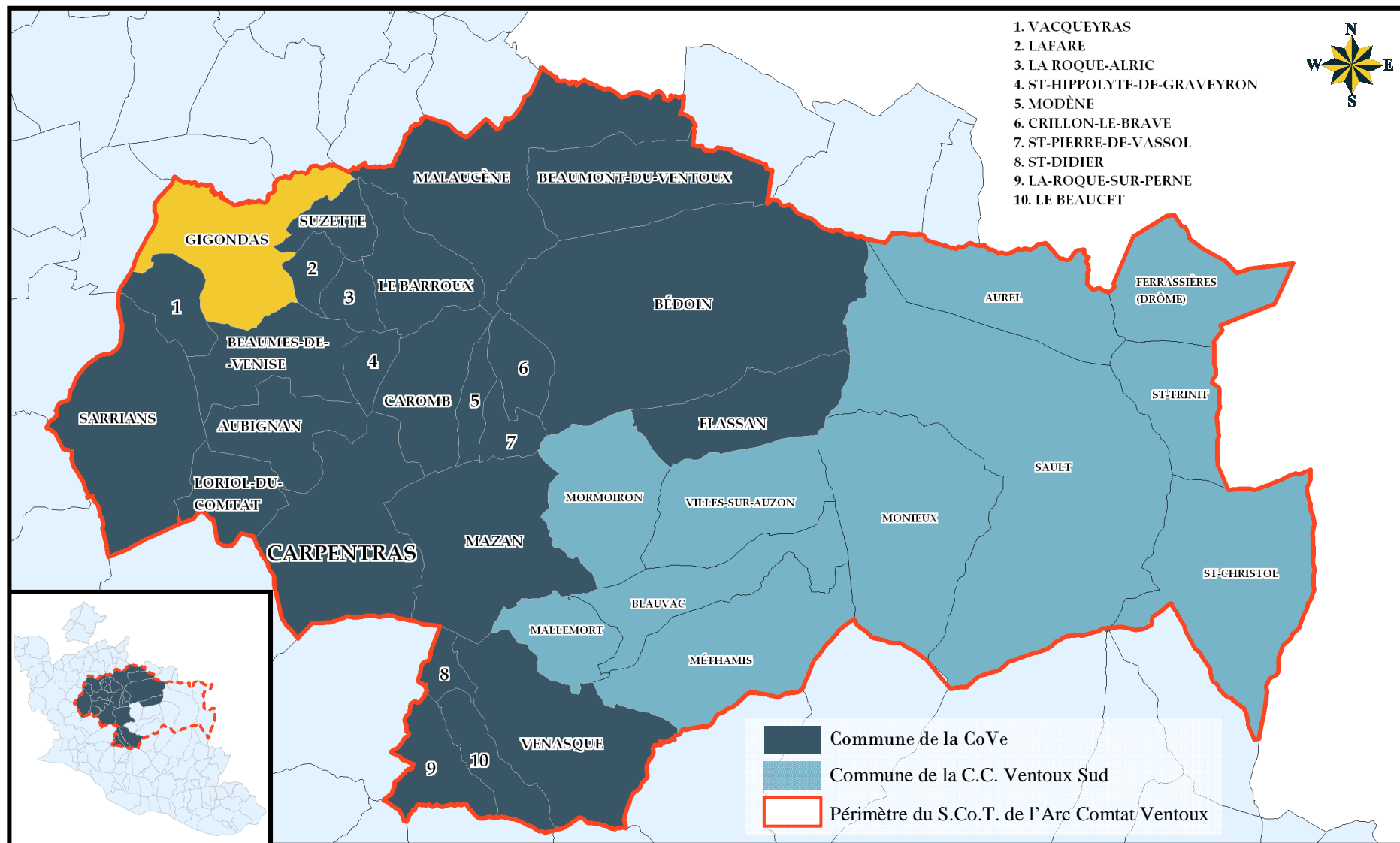
- Les actions éducatives ;
- La politique touristique et patrimoniale ;
- La lutte contre l'incendie et l'organisation des secours ;
- La politique sociale ;
- Le transport scolaire ;

Enfin, la commune appartient au périmètre du S.Co.T. de l'Arc Comtat Ventoux, approuvé au 18 juin 2013. Depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2013, le périmètre du S.Co.T. compte 42 communes, appartenant à la CoVe et à la communauté de commune du Ventoux Sud.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable s'articule autour de quatre axes principaux, déclinés en sous objectifs :

- Se donner les moyens d'accueillir de nouvelles populations tout en limitant l'étalement urbain
- Renforcer l'attractivité du territoire
- Développer et organiser les mobilités durables
- Asseoir le développement sur les richesses et les ressources du territoire

Le S.Co.T. de l'arc Comtat Ventoux a été mis en révision par la délibération du 13 février 2014.



### 3. S.D.A.G.E. Rhône Méditerranée 2016-2021

La commune de Gigondas appartient au Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Rhône Méditerranée, document de planification approuvé par arrêté du préfet coordonnateur de bassin du 20 novembre 2015. Il a été élaboré par le Comité de bassin en application de la directive cadre sur l'eau du 23 octobre 2000.

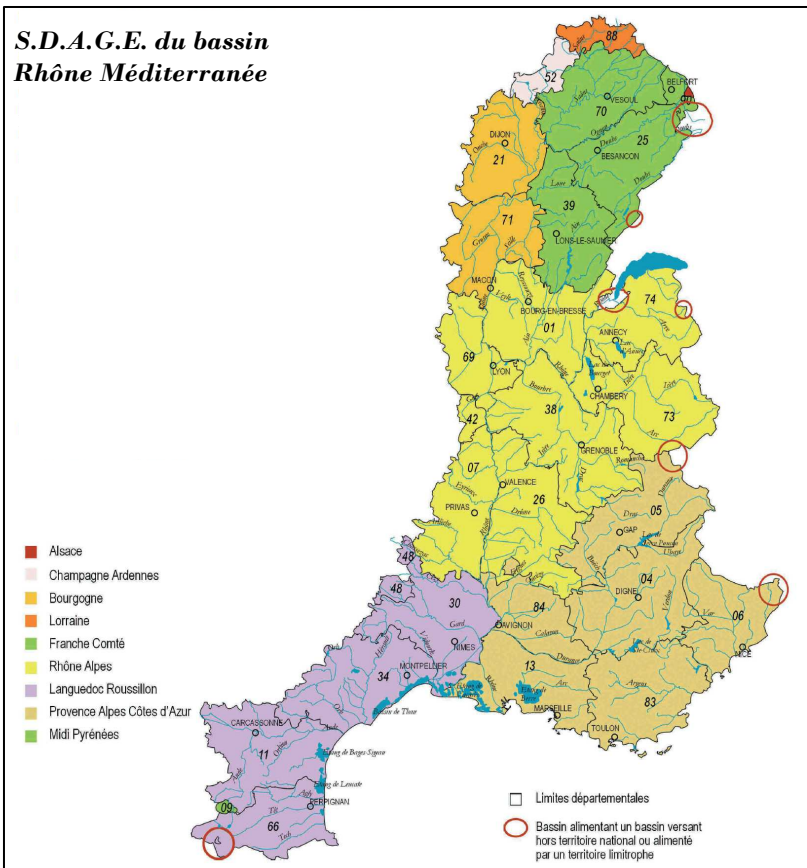
Le Code de l'Urbanisme établit que les documents d'urbanisme doivent être compatibles avec le S.D.A.G.E.

Le S.D.A.G.E. et la directive cadre sur l'eau visent l'atteinte du bon état des eaux en 2021 et fixent notamment comme objectif la non dégradation des milieux aquatiques. L'orientation fondamentale n°2 du S.D.A.G.E. Rhône Méditerranée prévoit que les documents d'urbanisme doivent respecter ce principe de non dégradation et tenir compte des évolutions prévisibles ou constatées des milieux aquatiques du fait des aménagements projetés.

Le S.D.A.G.E. Rhône Méditerranée 2016-2021 comprend les objectifs assignés aux masses d'eau (le S.D.A.G.E. vise 66% des milieux aquatiques en bon état écologique et 99% des nappes souterraines en bon état quantitatif) ainsi que 9 orientations fondamentales (OF).

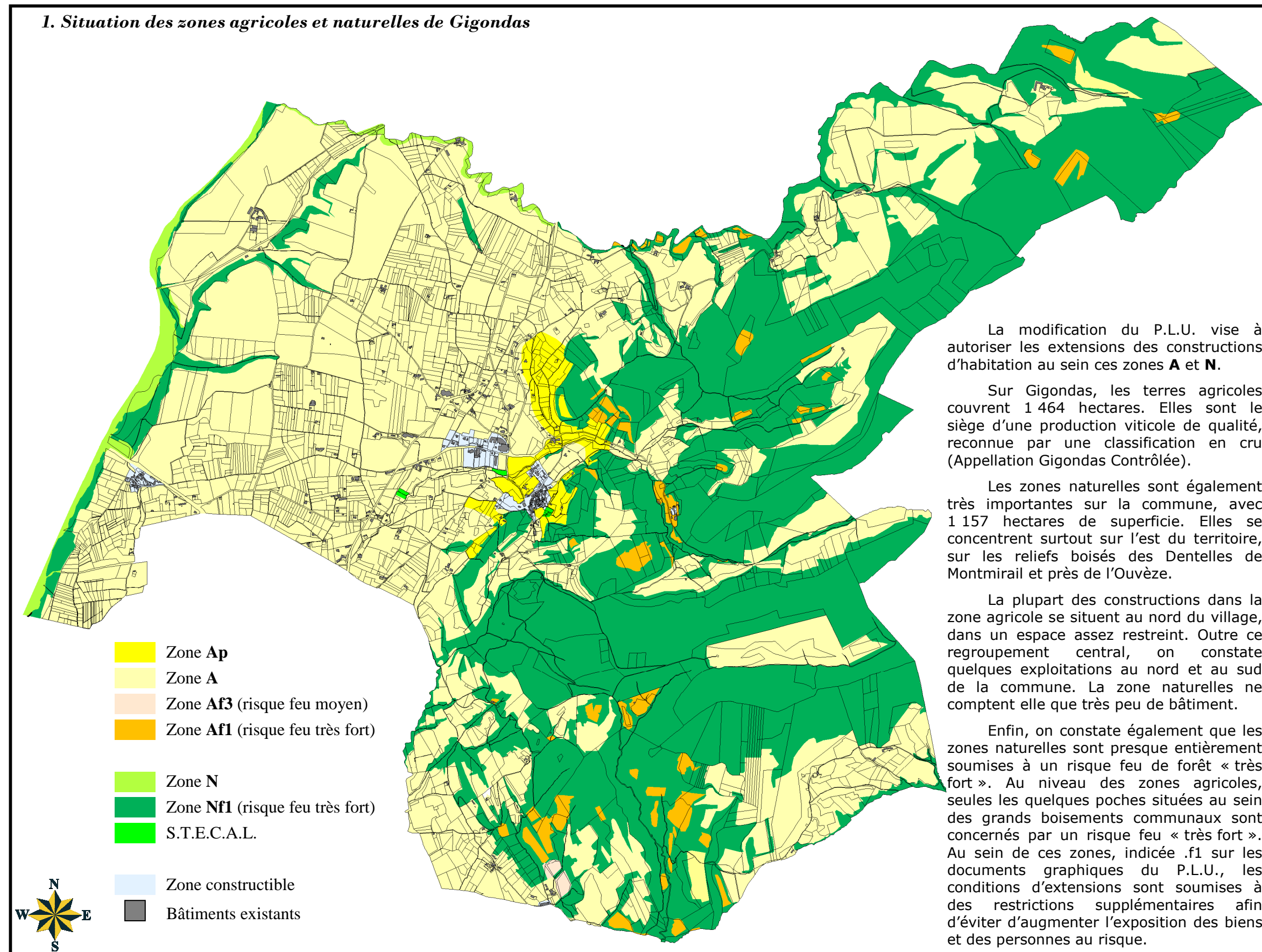
Les 9 orientations fondamentales du S.D.A.G.E. Rhône Méditerranée 2016-2021 sont les suivantes :

- OF 0 :** S'adapter aux effets du changement climatique
- OF 1 :** Privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité
- OF 2 :** Concrétiser la mise en œuvre du principe de non dégradation des milieux aquatiques
- OF 3 :** Intégrer les dimensions sociales et économiques dans la mise en œuvre des objectifs environnementaux
- OF 4 :** Gestion locale et aménagement du territoire : organiser la synergie des acteurs pour la mise en œuvre de véritables projets territoriaux de développement durable
- OF 5 :** Lutter contre les pollutions, en mettant la priorité sur les pollutions par les substances dangereuses et la protection de la santé
- OF 6 :** Préserver et re-développer les fonctionnalités naturelles des bassins et des milieux aquatiques
- OF 7 :** Atteindre l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir
- OF 8 :** Gérer les risques d'inondation en tenant compte du fonctionnement naturel des cours d'eau





## 1. OBJET ET IMPLICATION DE LA MODIFICATION



## 2. Justification de la modification

Dans le PLU actuellement opposable, le règlement de la zone **A** ne permet que « les extensions des constructions à usage d'habitation liées et nécessaires à l'exploitation agricole » si leur SHON ne représente pas moins de 60m<sup>2</sup>, que celle-ci ne dépasse pas la SHON existante et qu'après agrandissement, la SHON du logement ne dépasse pas 300m<sup>2</sup>. Le règlement des zones **N**, lui, autorise les extensions et les piscines des constructions à usage d'habitation. Toutefois, les constructions des zones **N** étant toutes situées en zone de risque incendie, ces possibilités ne concernaient que les zones **Nf1**

Ces mesures ne facilitent pas l'adaptation des logements aux changements des conditions de vie d'une famille et peut engendrer le départ d'habitants de la commune. Dans un contexte de perte constante de population depuis 1975, ces mesures fragilisent l'équilibre démographique et économique de la commune de Gigondas.

La volonté des élus gigondassiens est d'étendre la possibilité d'extension et des annexes à l'ensemble des habitations en zone agricole et naturelle, afin d'assurer de meilleures conditions de vie dans ces zones du territoire. A la date d'approbation du P.L.U., le C.U. ne prévoyait pas cette possibilité pour les bâtiments d'habitation autre que ceux nécessaires à l'activité agricole.

Suite à des évolutions successives du C.U., les extensions et annexes en zone agricole et naturelle sont possibles pour toute habitation, sous conditions. Les élus souhaitent intégrer cette possibilité à travers la modification de leur document d'urbanisme.

La mise en application de la L.A.A.F. (Loi d'avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt) du 13 octobre 2014 ainsi que de la loi Macron du 6 août 2015 ont modifié l'article L123-1-5, alinéa II-6 du C.U., devenu l'article L151-12 au 1<sup>er</sup> janvier 2016 :

*« (...) Les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. (...) »*

En autorisant les extensions des logements en zone agricole et naturelle, les élus veulent permettre une évolution des habitations en lien avec les aléas de la vie (famille recomposée, handicaps, arrivée d'un enfant, etc.) entraînant des besoins spécifiques (création d'une chambre supplémentaire, d'une salle de bain, etc.). L'autorisation des annexes vise à permettre le maintien d'une bonne qualité de vie au sein des constructions existantes, grâce à des constructions dédiées à l'entretien du logement ou des jardins, des stationnements, etc. Ces deux types de construction sont essentiels à la vie quotidienne des familles et favorisent leur maintien au sein de la commune.

Ainsi, de nouvelles règles seront créées.

Les extensions des constructions à usage d'habitation seront autorisées dès lors que leur surface de plancher représentera au minimum 60m<sup>2</sup> et qu'elle ne dépassera pas 30% de la surface de plancher existante. Après agrandissement(s), la surface de plancher du logement ne pourra dépasser 300m<sup>2</sup>. Ces extensions devront être réalisées en contiguïté du bâti existant.

Afin de limiter l'usage des extensions à la stricte évolution de l'habitation, ces dernières ne pourront pas créer de nouveaux logements. Cette mesure évite également la croissance de la population dans des zones non équipées.

Concernant la zone **N**, les règles sont alignées avec les nouvelles règles de la zone **A**, afin de mieux encadrer les possibilités d'annexes (unités bâties, limitation de l'emprise de piscine, etc.) et d'étendre l'extension des habitations à toute la zone **N**.

Dans les secteurs soumis à un risque feu « très fort », indicés .f1 au plan de zonage, les règles des extensions seront plus strictes afin d'éviter d'augmenter la vulnérabilité des biens et des personnes au risque.

Ainsi, seuls les bâtiments ayant un minimum de 80m<sup>2</sup> de surface de plancher pourront être étendus. Ces extensions seront en contiguïté de l'existant, ne pourront excéder 30% de la superficie initiale et ne pourront avoir pour effet :

- De porter la surface de plancher totale à plus de 140m<sup>2</sup>, lorsque la surface initiale est comprise entre 80m<sup>2</sup> et 120m<sup>2</sup>.
- D'augmenter de plus 20m<sup>2</sup> la surface initiale lorsque celle-ci est comprise entre 120m<sup>2</sup> et 200m<sup>2</sup>.
- D'augmenter de 10% la surface initiale si cette dernière dépasse 200m<sup>2</sup>. Dans ce cas, l'extension ne pourra pas porter la surface totale à plus de 300m<sup>2</sup>.

Les annexes (garage, remise, abri de jardin, etc.) seront autorisées sous la forme de deux unités limitées chacune à 20m<sup>2</sup> de surface de plancher. Pour favoriser leur insertion dans l'ensemble bâti et de limiter leur impact sur l'environnement agricole <sup>et/ou</sup> naturel, ces annexes ne pourront pas dépasser une hauteur de quatre mètres à l'égout, comptée à partir du sol naturel. En complément des deux unités bâties, une piscine pourra être implantée, dans une limite de 80m<sup>2</sup> d'emprise au sol, la plage étant prise en compte dans le calcul de l'emprise au sol.

Afin de lutter contre l'artificialisation des terres agricoles et l'atteinte à la qualité paysagère, les annexes et extensions devront être réalisées dans un rayon de 20 mètres autour de l'habitation. La hauteur des extensions sera également réglementée au même titre que toutes les constructions à usage d'habitation, soit 7 mètres du niveau du sol à l'égout de toit et 9 mètres au faîtage. Pour les annexes, la hauteur sera limitée à 4 mètres à l'égout de toit.

Enfin, la limitation des extensions à 30% de la surface de plancher du bâtiment existant, et dans la limite d'une surface de plancher totale de 300m<sup>2</sup> permet de limiter la consommation foncière des extensions. Dans le même esprit, la limitation des annexes à deux unités ne pouvant excéder 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol au total, ainsi que la limitation des piscines à 80m<sup>2</sup> d'emprise au sol, plage incluse, vont dans le sens de la limitation de l'artificialisation des terres agricoles et naturelles.

**Ces mesures permettront une adaptation nécessaire des habitations en zone agricole et naturelle, sans pour autant menacées l'intégrité de ces espaces sensibles grâce aux règles d'implantation et d'emprise au sol limitée.**

En outre, la modification apportera une meilleure prise en compte du risque inondation grâce à des renvois aux règlements des PPRi aux articles 2 des zones **A** et **N**.

### ***3. Implication de la modification***

La présente modification apporte au règlement des zones **A** et **N** :

- La possibilité de bâtir des extensions en contiguïté des habitations existantes, à condition qu'elles ne créent pas de nouveaux logements et qu'elles ne dépassent pas 30% de la surface de plancher du bâtiment étendu. La superficie de l'ensemble ne soit pas être porté au delà de 300m<sup>2</sup>. En zone soumise au risque incendie de forêt, la surface totale des constructions est réduite afin d'éviter d'augmenter l'exposition des personnes au risque.
- La possibilité de bâtir des annexes, dans la limite de deux unités de 20m<sup>2</sup> de surface de plancher chacune, auxquelles peut s'ajouter une piscine, limitée à 80m<sup>2</sup> d'emprise au sol, plage comprise. La hauteur des annexes est limitée à quatre mètres mesurée du sol naturel jusqu'à l'égout. 3
- Des prescriptions particulières plus strictes pour les extensions et annexes des constructions situées dans zones soumises au risque incendie.

## 2. EXTRAIT DU REGLEMENT APRES MODIFICATION

---

Les modifications apportées au règlement figurent en rouge.

### CHAPITRE VII

#### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

##### SECTION I

##### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### A 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

**Dans l'ensemble de la zone A**, toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article A2 sont interdites, notamment :

- les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les garages collectifs de caravanes, à l'exception des équipements d'accueil touristiques nécessaires aux exploitations agricoles ;
- les exhaussements et affouillements de sol non liés à l'exploitation agricole ;
- l'ouverture et l'extension de carrières ;

**Dans le secteur Af1**, toutes les nouvelles constructions à usage d'habitation sont interdites.

**Dans le secteur Ap**, toutes les nouvelles constructions sont interdites, à l'exception :

- de l'extension des bâtiments (techniques et/ou à usage d'habitation), dans le respect des conditions définies à l'article A 2.
- des annexes (abri de jardin, garage, pool-house, piscine, etc.), des constructions à usage d'habitation, dans le respect des conditions définies à l'article A 2.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

#### A 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

**Dans les secteurs inclus dans les enveloppes des PPRi de l'Ouvèze<sup>et/ou</sup> du Sud Ouest du Mont Ventoux, reportées sur les documents graphiques, les règles des PPRi respectifs s'appliquent, en plus de celles du P.L.U.**

Dans les zones A peuvent être autorisés :

**1- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, à savoir :**

- Les constructions à usage d'habitation, sous réserve de démontrer la nécessité pour son occupant d'être logé sur l'exploitation agricole ; le logement ne devra en aucun cas dépasser 300m<sup>2</sup> **de Surface de plancher**.
- Les bâtiments techniques (hangars, remises...).

Sous réserve de démontrer la nécessité pour l'exploitation agricole, les constructions nouvelles doivent respecter les conditions suivantes :

- Lorsque le siège d'exploitation existe, les constructions autorisées doivent former un ensemble bâti cohérent et regroupé avec les bâtiments existants du siège d'exploitation. Les logements doivent trouver leur place en priorité au sein des bâtiments existants ou en extension de ceux-ci ou lorsque ce n'est pas possible former un ensemble bâti cohérent et regroupé avec les bâtiments existants du siège.
- Pour les nouveaux sièges d'exploitation, l'implantation des constructions doit être recherchée de manière à limiter le mitage de l'espace agricole et assurer une bonne intégration paysagère du projet. Les implantations seront étudiées en rapprochement du bâti existant.

**2- L'extension des bâtiments d'habitation, d'une surface de plancher supérieure à 60m<sup>2</sup>, sans création de nouveaux logements, dans la limite de 30% de la surface de plancher existante, à condition que cette extension se réalise en contiguïté du bâtiment existant, qu'elle ne compromette pas l'activité agricole environnante ou la qualité paysagère du site et qu'elle n'est pas pour effet de porter la surface de plancher à plus de 300m<sup>2</sup>.**

**3- Les annexes (abri de jardin, garage, pool-house, piscine, etc.), des constructions à usage d'habitation dès lors qu'elles ne dépassent pas :**

- deux unités, chacune limitée à un maximum de 20m<sup>2</sup> de surface de plancher
- une piscine, à condition que l'emprise au sol créée n'excède 80m<sup>2</sup>, plage comprise

Les extensions et annexes autorisées au 2- et 3- du présent article devront former un ensemble cohérent avec le bâtiment dont elles dépendent. Les annexes et extensions devront être situées dans un rayon de vingt mètres autour du bâtiment principal.

**4- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.**

**Dans les secteurs Af1**, les constructions devront en outre respecter les préconisations suivantes :

- **Pour les constructions à usage d'habitation** : L'aménagement, la restauration ou l'extension des constructions à usage d'habitation, dans la limite de 30% de la surface de plancher existante, sans augmentation de la vulnérabilité sur les biens et les personnes et à condition que la Surface de plancher initiale soit de 80m<sup>2</sup> minimum et qu'elles n'aient pas pour effet :

- De porter la Surface de plancher à plus de 140 m<sup>2</sup>, lorsque la surface initiale est comprise entre 80m<sup>2</sup> et 120m<sup>2</sup> ;
- Ou d'augmenter de plus de 20m<sup>2</sup> la Surface de plancher existante à la date d'approbation du P.L.U., lorsque la Surface de plancher initiale est comprise entre 121m<sup>2</sup> et 200m<sup>2</sup>.
- Ou si ces limites sont dépassées, d'augmenter de plus de 10% la Surface de plancher existante à la date d'approbation du P.L.U., et qu'elle n'est pas pour effet de porter la surface de plancher à plus de 300m<sup>2</sup>.

**Dans les secteurs Ap**, seules peuvent être autorisées :

- L'extension des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, sous réserve de démontrer la nécessité pour l'exploitation agricole.

- L'extension des bâtiments d'habitation, d'une surface de plancher supérieure à 60 m<sup>2</sup>, sans création de nouveaux logements, dans la limite de 30% de la surface de plancher existante, à condition que cette extension se réalise en contiguïté du bâtiment existant, qu'elle ne compromette pas l'activité agricole environnante ou la qualité paysagère du site et qu'elle n'est pas pour effet de porter la surface de plancher à plus de 300m<sup>2</sup>.
- Les annexes (abri de jardin, garage, pool-house, piscine, etc.), des constructions à usage d'habitation dès lors qu'elles ne dépassent pas :
  - ~ deux unités, chacune limitée à un maximum de 20m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
  - ~ une piscine, à condition que l'emprise au sol créée n'excède 80m<sup>2</sup>, plage comprise.

Les extensions et annexes autorisées au 2 paragraphe ci dessus devront former un ensemble cohérent avec le bâtiment dont elles dépendent. Les annexes et extensions devront être situées dans un rayon de vingt mètres autour du bâtiment principal.

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition que celles-ci ne portent pas atteinte à l'activité agricole et au paysage ;

**Pour les bâtiments identifiés au titre de l'article L.123-3-1 du Code de l'Urbanisme, seuls peuvent être autorisés l'aménagement et le changement de destination des bâtiments existants à la date d'approbation du P.L.U. En cas de changement de destination, la nouvelle destination devra être à usage d'habitat.**

**Dans les zones soumises situées dans l'enveloppe du PPRi du bassin versant de l'Ouvèze mais concernées par l'annulation partielle du PPRi**, les occupations et utilisations du sol seront admises sous réserve d'être compatibles avec la prise en compte du risque. Le projet pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations (Article R.111-2 du CU).

## **SECTION II**

### **CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **A 3 ACCES ET VOIRIE**

Toute construction ou occupation du sol qui le nécessite doit être desservie par une voirie suffisante. Celle-ci doit avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle dessert (défense contre l'incendie, sécurité civile, ramassage des ordures).

Le terrain doit également ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

**Dans les secteurs Af1 et Af3**, pour être constructible, le terrain doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes, de nature à permettre à la fois l'évacuation des personnes et à faciliter l'intervention sur le terrain des moyens de secours :

- Chaussée revêtue susceptible de supporter un véhicule de 13 tonnes sur l'essieu arrière ;

- Largeur minimale de 3 mètres contenant des aires de croisement de longueur supérieure ou égale à 25 mètres et de largeur supérieure ou égale à 5.5 mètres, voie incluse, et distantes de moins de 300 mètres les unes des autres.

## A 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

### **1) Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité liées à l'exploitation agricole, doit être alimenté en eau potable par branchement sur un réseau collectif public de distribution de capacité suffisante, ou en cas d'impossibilité, par une ressource privée (captage, forage, puits), sous réserve de la conformité vis à vis de la réglementation en vigueur (code de la santé publique). Tout projet d'alimentation en eau potable par une ressource privée devra obligatoirement faire l'objet d'un dossier de déclaration (bâtiment à usage d'habitation uni-familiale) ou d'un dossier d'autorisation (bâtiment à usage autre qu'uni-familial).

### **2) Assainissement**

Les effluents d'origine agricole doivent subir un traitement avant d'être rejetés.

Les eaux ménagères et matières usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau d'égout public, être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement, sur des dispositifs d'assainissements non collectifs conformes à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés et cours d'eau est interdite.

Le rejet des eaux de piscines (lavage du filtre et vidange des bassins), quel que soit leur usage, est interdit dans le réseau public d'assainissement conformément au décret n094-469 du 3 juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées (cf article 22). Celles-ci doivent dans la mesure du possible être infiltrées sur place et, en cas d'impossibilité, un rejet dans le réseau pluvial pourra être effectué après accord du gestionnaire du réseau.

### **3) Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif. En l'absence de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire et devront éviter les dégradations sur les fonds voisins et les équipements publics.

### **4) Défense extérieure contre l'incendie**

La défense extérieure contre l'incendie devra être réalisée par des hydrants normalisés, alimentés par des réseaux permettant d'assurer un débit simultané de 60 m<sup>3</sup>/h minimum, pendant 2 heures, situés à moins de 400 mètres des bâtiments à défendre par les voies praticables. Lorsque l'installation d'hydrants normalisés n'est pas envisageable, la mise en place d'une réserve d'eau de 30 m<sup>3</sup> à moins de 50 mètres du bâtiment peut être admise, à condition qu'elle soit accessible, utilisable en toute circonstance et située sur le domaine public.

**Dans les secteurs Af1 et Af3**, la défense extérieure contre l'incendie devra être réalisée par des hydrants normalisés, alimentés par des réseaux permettant d'assurer un débit simultané de 60 m<sup>3</sup>/h minimum, pendant 2 heures, situés à moins de 200 mètres des bâtiments à défendre par les voies praticables. Lorsque l'installation d'hydrants normalisés n'est pas envisageable, la mise en place d'une réserve d'eau de 30 m<sup>3</sup> à moins de 50 mètres du bâtiment peut être admise, à condition qu'elle soit accessible, utilisable en toute circonstance et située sur le domaine public.

## A 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées par le Plan Local d'Urbanisme.

Cependant, la superficie et la forme du terrain doivent permettre l'application de la réglementation sanitaire selon les obligations liées au type d'occupation projeté.

## A 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En dehors des espaces urbanisés de la Commune, les constructions doivent être édifiées à au moins :

GRUPE DE LA VOIE (se reporter au plan)	RECU L A PARTIR DE L'AXE DE LA VOIE SELON SON GROUPE
D8  D7 D79 D80 D229	<u>Pour toute construction :</u>  - 15 mètres. En dehors des espaces urbanisés de la commune (en application de la Loi Barnier), cette distance est portée à 75 mètres  - 15 mètres ;
<b>Chemin ruraux</b> et communaux	Pour toute construction : - 5 m

Le long des canaux, toutes les constructions devront être implantées à au moins 6 m de la limite du domaine public ou des berges.

L'implantation des constructions devra respecter une marge de recul d'au moins 15 m par rapport à l'axe des talwegs, vallats, ruisseaux et ravines (pour limiter les risques liés à l'érosion des berges).

### Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès à cette voie ;
- Aux bâtiments édifiés à l'arrière d'un bâtiment existant partiellement ou en totalité situé en façade sur rue ;
- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus.

## A 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées avec un recul d'une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.



**Ces règles ne s'appliquent pas :**

- Aux silos agricoles pour lesquels le retrait minimum doit être au moins égal à la hauteur hors tout ;
- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus (voir annexe définition) ;
- A la reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre, lorsque la configuration du terrain rend leur respect impossible ou empêche la reconstruction d'un bâtiment d'une importance équivalente.

**A 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent respecter l'une par rapport à l'autre une distance au moins égale à 5 mètres.

**Ces règles ne s'appliquent pas :**

- Aux bâtiments annexes tels que garages, remises et abris de jardin, **qui devront former un ensemble cohérent avec le bâtiment dont elles dépendent et qui devront être situées dans un rayon de vingt mètres autour du bâtiment principal ;**
- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus ;
- Aux infrastructures techniques et équipements des services d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre.

**A 9 EMPRISE AU SOL**

**Dans le cas d'extension de bâtiments d'habitation, l'emprise au sol créée des constructions ne pourra excéder 30% de l'emprise au sol existante du bâtiment. Après extension, l'emprise au sol du bâtiment ne pourra excéder 300m<sup>2</sup>.**

**Dans le cas des annexes de bâtiments d'habitation, l'emprise au sol créée de l'ensemble des constructions ne pourra excéder 40m<sup>2</sup> (hors piscine) de l'emprise au sol existante du bâtiment d'habitation.**

**Dans le cas des piscines, l'emprise au sol créée ne devra pas excéder 80m<sup>2</sup>, plage comprise.**

**Ces règles ne s'appliquent pas :**

- **Aux aménagements ou extensions d'une construction, s'ils ont pour effet de réduire la non-conformité de cette construction par rapport aux règles relatives à l'emprise au sol, ou s'ils sont sans effet à leur égard.**

**A 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximum des constructions à destination d'habitation mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit, ne doit pas dépasser 7 mètres et 9 mètres au faîtage.

**La hauteur maximum des annexes, mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit, ne doit pas dépasser 4 mètres.**

Des adaptations mineures pourront être admises en cas de terrains en pente ou si elles sont justifiées par des impératifs techniques, par exemple pour des bâtiments agricoles.

**Ces règles ne s'appliquent pas :**

- Aux travaux effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de celle-ci ;
- A la reconstruction d'une construction détruite par un sinistre, d'une hauteur initiale supérieure aux limites énoncées. Cependant, la hauteur de la nouvelle construction ne peut pas dépasser celle de la construction détruite ;
- Aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

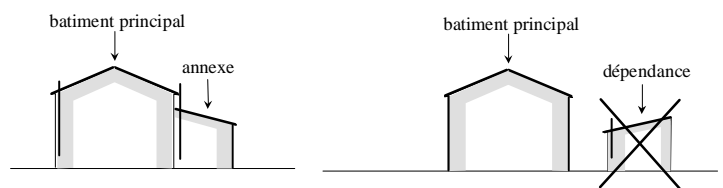
**A 11 ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les architectures étrangères à la région ou portant atteinte par leur aspect à l'environnement sont interdites.

**Forme :**

Les toitures principales doivent être de préférence à deux pans ou à plusieurs pans dans le cas de la réalisation de croupes. Néanmoins, les annexes (remises, abris de jardin et garages) peuvent avoir un toit à un seul pan si elles sont contiguës à un bâtiment principal.



La pente des toits doit être comprise entre 30 et 35°. Les toitures terrasses en jonction de volumes couverts en tuiles pourront être autorisées.

Toute extension ou surélévation jouxtant une construction existante doit s'harmoniser à la composition existante.

**Matériaux et couleurs :**

Les tons doivent s'harmoniser avec ceux de l'architecture traditionnelle locale.

Les façades des constructions doivent être enduites, ou en pierres de pays apparentes et constituées de matériaux homogènes ou s'harmonisant.

Les matériaux de construction destinés à être revêtus ne peuvent être laissés apparents.

**Clôtures :**

Les clôtures doivent être discrètes et s'intégrer dans l'environnement et de préférence être composées d'un mur surmonté d'un grillage végétalisé. La hauteur du muret devra par ailleurs représenter le tiers de la hauteur totale de la clôture.

Les murs pleins sont autorisés, seulement s'ils relient des bâtiments non contigus implantés à l'alignement des voies ou s'ils sont contigus à d'autres murs pleins. Dans ce cas leurs hauteurs doivent s'harmoniser.

**Équipements d'intérêt général :**

Les équipements d'intérêt général peuvent observer des dispositions différentes de celles énoncées ci-dessus, si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au site urbain, aux paysages et à l'intérêt des lieux avoisinants.

**Forme :**

Les remblais constitués contre les constructions ne peuvent dépasser une pente de 15 % et leur hauteur ne peut être supérieure à 0,50 mètres.

**A 12 STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

**A 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Un écran végétal constitué d'essences rustiques et de tailles adaptées doit être réalisé autour de tout dépôt à l'air libre afin d'assurer leur dissimulation visuelle.

Les bâtiments d'activité liés à l'exploitation agricole doivent de préférence être accompagnés d'un aménagement végétal contribuant à leur bonne insertion dans le tissu urbain.

***SECTION III  
POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL***

**A 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Disposition supprimée par la loi ALUR (Loi d'accès au logement et un urbanisme rénové) du 24 mars 2014.

## CHAPITRE VIII

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

#### SECTION I

#### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

##### N 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

###### 1) Rappel :

- Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant aux plans, au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme ainsi que dans les espaces couverts par la servitude A7 (la chasse de la Romane notamment protégée au titre de l'article L.123-1-5 7°).

###### 2) Sont interdits :

- Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2 ;
- Les abris de jardin dès lors qu'ils ne sont pas implantés à proximité de la résidence de l'utilisateur ;

**Dans le secteur Nf1** toutes les nouvelles constructions sont interdites pour des raisons de sécurité (risque feu de forêt très fort).

##### N 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

**Dans les secteurs inclus dans les enveloppes des PPRi de l'Ouvèze <sup>et/ou</sup> du Sud Ouest du Mont Ventoux, reportées sur les documents graphiques, les règles des PPRi respectifs s'appliquent, en plus de celles du P.L.U.**

###### 1) Rappels

- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme.

###### 2) Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent des conditions particulières :

**1- L'extension des bâtiments d'habitation**, d'une surface de plancher supérieure à 60m<sup>2</sup>, sans création de nouveaux logements, dans la limite de 30% de la surface de plancher existante, à condition que cette extension se réalise en contiguïté du bâtiment existant, qu'elle ne compromette pas l'activité agricole environnante ou la qualité paysagère du site et qu'elle n'est pas pour effet de porter la surface de plancher à plus de 300m<sup>2</sup>.

**2- Les annexes (abri de jardin, garage, pool-house, piscine, etc.), des constructions à usage d'habitation** dès lors qu'elles ne dépassent pas :

- deux unités, chacune limitée à un maximum de 20m<sup>2</sup> de surface de plancher
- une piscine, à condition que l'emprise au sol créée n'excède 80m<sup>2</sup>, plage comprise

Les extensions et annexes autorisées au 1- et 2- du présent article devront former un ensemble cohérent avec le bâtiment dont elles dépendent. Les annexes et extensions devront être situées dans un rayon de vingt mètres autour du bâtiment principal.

**Dans les secteurs Nstep**, qui correspondent à l'emprise des futures stations d'épuration, seuls sont autorisés les constructions, installations et aménagements liés à la station d'épuration et à son utilisation ainsi que les infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**Dans le secteur Nm**, qui correspond à l'emprise du cimetière, seuls sont autorisés les constructions, installations et aménagements (y compris les affouillements et exhaussements de sol) liés à la gestion et à l'utilisation du cimetière ainsi que les infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**Dans le secteur Ns**, qui correspond à l'emprise d'aire de sport et de loisirs, seuls sont autorisés les constructions, installations et aménagements liés aux activités de sport et de loisirs et à son utilisation ainsi que les infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le secteur **Nf1**, les constructions autorisées devront en outre **respecter les prescriptions suivantes** :

- **Pour les constructions à usage d'habitation** : L'aménagement, la restauration ou l'extension des constructions à usage d'habitation, dans la limite de 30% de la surface de plancher existante, sans augmentation de la vulnérabilité sur les biens et les personnes et à condition que la Surface de plancher initiale soit de 80 m<sup>2</sup> minimum et qu'elles n'aient pas pour effet :

- De porter la Surface de plancher à plus de 140 m<sup>2</sup>, lorsque la surface initiale est comprise entre 80 m<sup>2</sup> et 120 m<sup>2</sup> ;
- Ou d'augmenter de plus de 20m<sup>2</sup> la Surface de plancher existante à la date d'approbation du P.L.U., lorsque la Surface de plancher initiale est comprise entre 121 m<sup>2</sup> et 200 m<sup>2</sup>.
- Ou si ces limites sont dépassées, d'augmenter de plus de 10% la Surface de plancher existante à la date d'approbation du P.L.U , et qu'elle n'est pas pour effet de porter la surface de plancher à plus de 300m<sup>2</sup>.

### **Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection des éléments de paysage du Titre V**

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques éléments de paysage à protégé au titre de l'article L.123-1.7° du Code de l'urbanisme, tous travaux est soumis à des conditions spécifiques énoncées au Titre IV du présent règlement.

## **SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **N 3 ACCES ET VOIRIE**

Toute construction ou occupation du sol qui le nécessite doit être desservie par une voirie suffisante. Celle-ci doit avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle dessert (défense contre l'incendie, sécurité civile, ramassage des ordures).

Le terrain doit également ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

## **N 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1) Alimentation en eau potable**

Toute construction visée à l'article **N2** doit être alimentée en eau potable par branchement sur un réseau collectif public de distribution de capacité suffisante ou en cas d'impossibilité, par une ressource privée (captage, forage, puits), sous réserve de la conformité vis à vis de la réglementation en vigueur (code de la santé publique). Tout projet d'alimentation en eau potable par une ressource privée devra obligatoirement faire l'objet d'un dossier de déclaration (bâtiment à usage d'habitation uni-familiale) ou d'un dossier d'autorisation (bâtiment à usage autre qu'uni-familial).

### **2) Assainissement**

Pour les constructions visées à l'article **N2**, et en l'absence du réseau public d'assainissement, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs d'assainissements non collectifs conformes à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés et cours d'eau est interdite.

### **3) Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif. En l'absence de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire et devront éviter les dégradations sur les fonds voisins et les équipements publics.

### **4) Autres réseaux**

Les lignes publiques de téléphone ou d'électricité et les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés sauf en cas d'impossibilité technique majeure.

### **5) Défense extérieure contre l'incendie**

La défense extérieure contre l'incendie devra être réalisée par des hydrants normalisés, alimentés par des réseaux permettant d'assurer un débit simultané de 60 m<sup>3</sup>/h minimum, pendant 2 heures, situés à moins de 400 mètres des bâtiments à défendre par les voies praticables. Lorsque l'installation d'hydrants normalisés n'est pas envisageable, la mise en place d'une réserve d'eau de 30 m<sup>3</sup> à moins de 50 mètres du bâtiment peut être admise, à condition qu'elle soit accessible, utilisable en toute circonstance et située en bordure du domaine public.

**Dans les secteurs Nf1**, la défense extérieure contre l'incendie devra être réalisée par des hydrants normalisés, alimentés par des réseaux permettant d'assurer un débit simultané de 60 m<sup>3</sup>/h minimum, pendant 2 heures, situés à moins de 200 mètres des bâtiments à défendre par les voies praticables. Lorsque l'installation d'hydrants normalisés n'est pas envisageable, la mise en place d'une réserve d'eau de 30 m<sup>3</sup> à moins de 50 mètres du bâtiment peut être admise, à condition qu'elle soit accessible, utilisable en toute circonstance et située en bordure du domaine public.

## **N 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementées par le Plan Local d'Urbanisme.

Cependant, la superficie et la forme du terrain doivent permettre l'application de la réglementation sanitaire selon les obligations liées au type d'occupation projetée.

## N 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En dehors des espaces urbanisés de la Commune, les constructions doivent être édifiées à au moins :

GROUPE DE LA VOIE (se reporter au plan)	RECUIL A PARTIR DE L'AXE DE LA VOIE SELON SON GROUPE
D8  D7 D79 D80 D229	<u>Pour toute construction :</u>  - 15 mètres. En dehors des espaces urbanisés de la commune (en application de la Loi Barnier), cette distance est portée à 75 mètres  - 15 mètres ;
<b>Chemin ruraux et communaux</b>	Pour toute construction : - 5 m

Le long des canaux, toutes les constructions devront être implantées à au moins 6 m de la limite du domaine public ou des berges.

L'implantation des constructions devra respecter une marge de recul d'au moins 15 par rapport à l'axe des talwegs, vallats, ruisseaux et ravines (pour limiter les risques liés à l'érosion des berges).

### **Ces règles ne s'appliquent pas :**

- Aux terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès à cette voie ;
- Aux bâtiments édifiés à l'arrière d'un bâtiment existant partiellement ou en totalité situé en façade sur rue ;
- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus.

## N 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées avec un recul d'une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

### **Ces règles ne s'appliquent pas :**

- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus (voir annexe définition) ;
- A la reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre, lorsque la configuration du terrain rend leur respect impossible ou empêche la reconstruction d'un bâtiment d'une importance équivalente.

## **N 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent respecter l'une par rapport à l'autre une distance au moins égale à 5 mètres.

### **Ces règles ne s'appliquent pas :**

- Aux bâtiments annexes tels que garages, remises et abris de jardin, **qui devront former un ensemble cohérent avec le bâtiment dont elles dépendent et qui devront être situées dans un rayon de vingt mètres autour du bâtiment principal ;**
- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus ;
- Aux infrastructures techniques et équipements des services d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre.

## **N 9 EMPRISE AU SOL**

**Dans le cas d'extension de bâtiments d'habitation**, l'emprise au sol créée des constructions ne pourra excéder 30% de l'emprise au sol existante du bâtiment. Après extension, l'emprise au sol du bâtiment ne pourra excéder 300m<sup>2</sup>

**Dans le cas des annexes de bâtiments d'habitation**, l'emprise au sol créée de l'ensemble des constructions ne pourra excéder 40m<sup>2</sup> (hors piscine) de l'emprise au sol existante du bâtiment d'habitation.

**Dans le cas des piscines**, l'emprise au sol créée ne devra pas excéder 80m<sup>2</sup>, plage comprise.

### **Ces règles ne s'appliquent pas :**

- Aux aménagements ou extensions d'une construction, s'ils ont pour effet de réduire la non-conformité de cette construction par rapport aux règles relatives à l'emprise au sol, ou s'ils sont sans effet à leur égard.

## **N 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximum des constructions à destination d'habitation mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit, ne doit pas dépasser 7 mètres et 9 mètres au faîtage.

**La hauteur maximum des annexes, mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit, ne doit pas dépasser 4 mètres.**

Des adaptations mineures pourront être admises en cas de terrain en pente ou si elles sont justifiées par des impératifs techniques.

### **Ces règles ne s'appliquent pas :**

- Aux travaux effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de celle-ci ;
- A la reconstruction d'une construction détruite par un sinistre, d'une hauteur initiale supérieure aux limites énoncées. Cependant, la hauteur de la nouvelle construction ne peut pas dépasser celle de la construction détruite ;
- Aux infrastructures techniques et équipements des services d'intérêt collectif.



## N 11 ASPECT EXTERIEUR

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les extensions devront s'apparenter à l'aspect de la construction existante (utilisation des mêmes matériaux, respect de la typologie du bâti...).

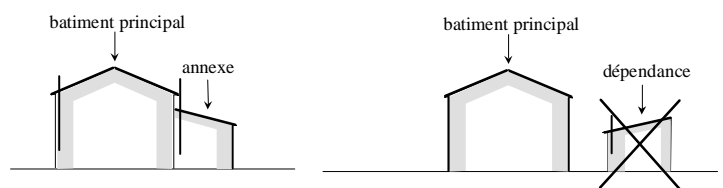
### **Clôtures :**

Les clôtures doivent être discrètes et s'intégrer dans l'environnement.

Les murs pleins sont interdits. La hauteur maximum des murs bahuts est fixée à 0,20 mètres.

### **Forme :**

Les toitures principales doivent être de préférence à deux pans ou à plusieurs pans dans le cas de la réalisation de croupes. Néanmoins, les annexes (remises, abris de jardin et garages) peuvent avoir un toit à un seul pan si elles sont contiguës à un bâtiment principal.



La pente des toits doit être comprise entre 30 et 35°. Les toitures terrasses en jonction de volumes couverts en tuiles pourront être autorisées.

Toute extension ou surélévation jouxtant une construction existante doit s'harmoniser à la composition existante. L'aspect de la nouvelle construction devra s'apparenter le plus possible à celui de la construction existante (utilisation des mêmes matériaux, respect de la typologie du bâti, etc..).

Les remblais constitués contre les constructions ne peuvent dépasser une pente de 15 % et leur hauteur ne peut être supérieure à 0,50 mètres.

### **Matériaux et couleurs :**

Les tons doivent s'harmoniser avec ceux de l'architecture traditionnelle locale.

Les matériaux de couverture seront de ton "tuile de terre cuite". Ils s'harmoniseront avec ceux des constructions avoisinantes.

Les matériaux de construction destinés à être revêtus ne peuvent être laissés apparents.

Les façades des constructions doivent être enduites, ou en pierres de pays apparentes et constituées de matériaux homogènes ou s'harmonisant.

### **Equipements d'intérêt général :**

Les équipements d'intérêt général peuvent observer des dispositions différentes de celles énoncées ci-dessus, si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au site urbain, aux paysages et à l'intérêt des lieux avoisinants (équipement de superstructure d'intérêt général : voir annexe définition).

**N 12 STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

**N 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Des espaces boisés sont classés au titre des articles L. 130-1 et suivants et R. 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

***SECTION III  
POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL***

**N 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de C.O.S.

### 3. INCIDENCE SUR L'ENVIRONNEMENT

---

#### ***1. Compatibilité de la modification avec les documents supra communaux***

Le P.L.U. modifié reste compatible avec l'objectif 3.4. du S.Co.T. de l'Arc Comtat Ventoux : **garantir les conditions de maintien de l'activité agricole**, ainsi que les objectifs de préservation des paysages et des zones naturelles d'importance écologique inclus au titre 5. En effet, les zones agricoles de Gigondas sont identifiées au S.Co.T. comme des zones à fort potentiel, au sein desquels l'évolution des constructions existantes peut être autorisées, sous conditions (droit à construire très limité, extension en contiguïté, etc.).

Les règles d'implantation et d'emprise au sol des constructions autorisées par la présente modification permettent d'assurer une consommation minimale de surface et de protéger les zones naturelles et agricoles contre le mitage. Si, de part leurs caractéristiques, ces extensions et annexes venaient à menacer l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, elles ne pourraient être autorisées. Le règlement garanti donc bien des conditions d'évolution compatible avec l'agriculture et la protection des zones naturelles.

Enfin, les zones naturelles sont très peu construites, la modification du règlement de la zone **N** pour autoriser les extensions et annexes des constructions existantes n'aura donc que très peu d'influence sur le paysage et l'occupation de sols de cette dernière.

**Ainsi, la modification du P.L.U. est donc bien compatible avec le S.Co.T. de l'Arc Comtat Ventoux.**

La commune de Gigondas appartient au périmètre du S.D.A.G.E. Rhône Méditerranée. La modification du P.L.U. doit être compatible avec les orientations de ce document. Cette dernière n'a pas d'influence sur les cours d'eau naturels de la commune ni sur les masses d'eau. De plus, les annexes et constructions n'induisent pas de nouveaux besoins en terme d'eau potable ou de capacité de traitement des eaux usées.

**La modification du P.L.U. est donc compatible avec les orientations du S.D.A.G.E.**

#### ***2. Paysage***

Afin de préserver la qualité des paysages agricoles et naturels les annexes et extension autorisées par la modification sont soumises à des préconisations particulières. Les extensions sont soumises aux mêmes préconisations architecturales et de hauteur que les constructions autorisées au sein de la zone **A** et **N**. Ces règles permettent d'assurer une cohérence de l'ensemble bâti.

Les annexes quant à elles sont limitées à une hauteur de 4 mètres à l'égout des toitures, afin de favoriser leur insertion dans le paysage et dans l'ensemble bâti.

**La présente modification du règlement n'induit pas d'impact sur les paysages communaux.**

#### ***3. Prise en compte des risques par la modification***

La modification assure une bonne prise en compte des risques par l'intégration de règles plus restrictives pour les extensions se situant en zone d'incendie « très fort », pour ne pas augmenter la vulnérabilité des biens et des personnes dans ces zones.

Les extensions et annexes des constructions incluses au sein des enveloppes des PPRi de l'Ouvèze et du Sud Ouest du Mont Ventoux devront respecter les dispositions

règlementaires de ces documents. Les enveloppes des PPRi sont reportées sur les documents graphiques du P.L.U.

**Ainsi, la modification assure une bonne prise en compte des risques naturels principaux du territoire et n'augmente pas la vulnérabilité des biens et des personnes face à ces risques.**

#### ***4. Incidence sur les infrastructures communales***

La majorité des zones agricoles et naturelles de la commune sont en assainissement autonome. L'autorisation par le règlement modifié des extensions et annexes dans ces zones n'engendrera pas d'augmentation du nombre de dispositifs d'assainissements non autonome, aucun nouveau logement n'étant permis au sein des extensions.

Pour les mêmes raisons, la modification du P.L.U. n'aura pas d'incidence sur la consommation en eau potable. Les capacités et la qualité du réseau d'eau potable ne seront donc pas affectées.

Enfin le réseau viaire et les équipements communaux ne seront pas affectés par la modification, celle-ci n'entraînant pas une hausse significative de la population de Gigondas.

**Ainsi, la modification n'aura pas d'incidence négative sur les infrastructures communales.**

#### ***5. Incidence sur les périmètres d'inventaire et de protection***

La commune de Gigondas est traversée par la Zone Spéciale de Conservation (Z.S.C.) « Ouvèze et le Toulourenc », appartenant au réseau Natura 2000 (codification FR9301577. En complément, le territoire compte plusieurs Z.N.I.E.F.F. :

- La Z.N.I.E.F.F. de type II « L'Ouvéze », n°930012347, couvrant l'intégralité de l'Ouvéze provençale
- La Z.N.I.E.F.F. de type II « Dentelles de Montmirail », n°930012348, englobant la totalité des Dentelles de Montmirail
- La Z.N.I.E.F.F. de type I « l'Arfuyen et le Saint-Amand », n°930020310, qui, sur la commune couvre la fin occidentale de la crête du Saint-Amand
- La Z.N.I.E.F.F. de type I « les « Dentelles » », n°930020311, couvrant, sur la commune, le Grand Montmirail et les Dentelles Sarrasines.

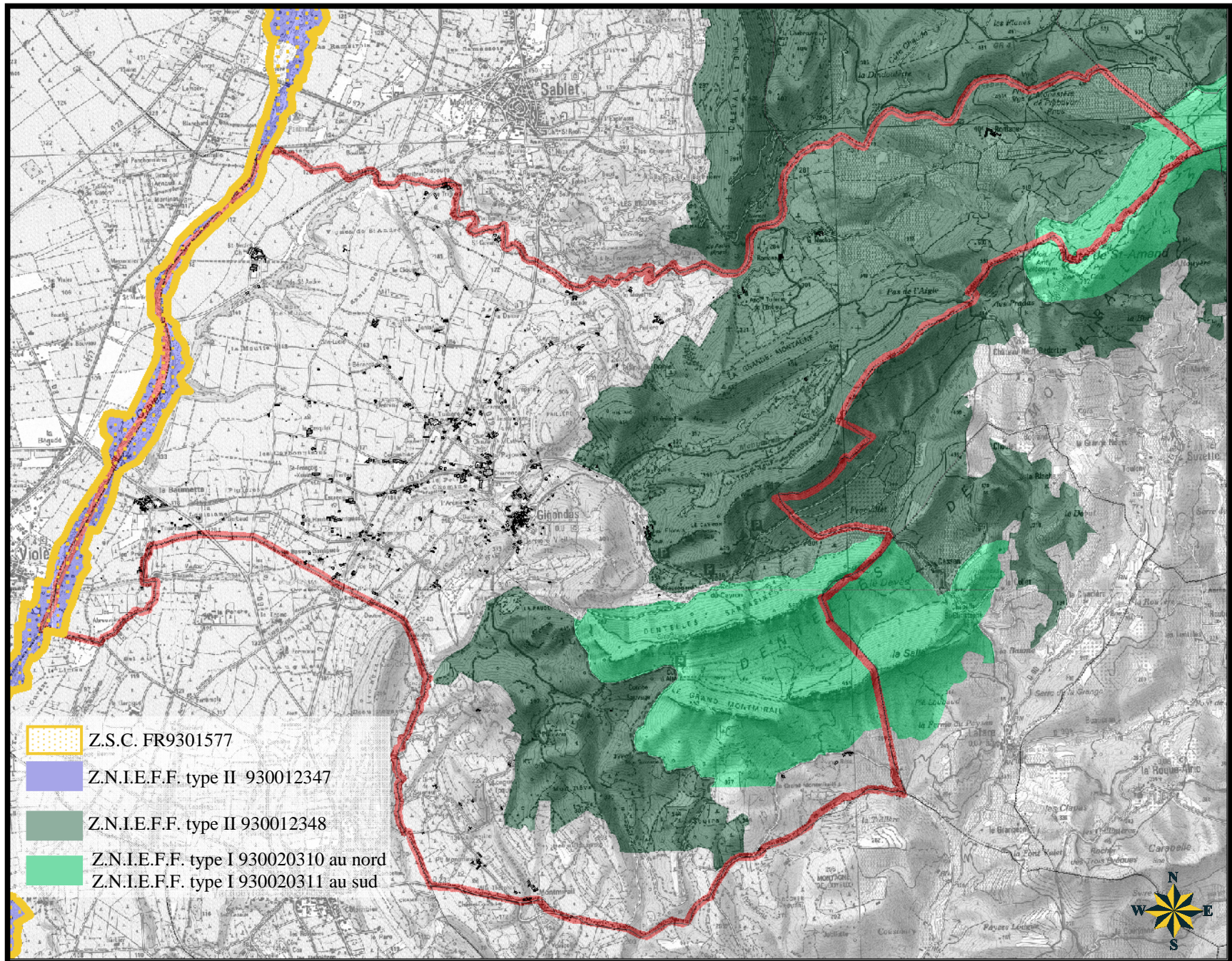
Concernant le site Natura 2000 de l'Ouvéze, le site est entièrement protégé au P.L.U. par une zone **N**, doublée d'une trame E.B.C. sur les éléments de ripisylve de la rivière. Dans ces zones naturelles, aucun bâtiment n'est relevé. Ainsi, la modification n'induit pas de risque sur les habitats, la faune et la flore de la Z.S.C.

Concernant les Z.N.I.E.F.F., elles sont traitées au P.L.U. par des mosaïques de zones agricoles et naturelles venant prendre en compte au mieux la réalité de l'occupation des sols. Les boisements majeurs sont soit couverts par une trame E.B.C., soit identifiés au titre de l'ancien article L121-1-7 du C.U., devenu aujourd'hui L151-23 du C.U. par l'ordonnance du 23 septembre 2015.

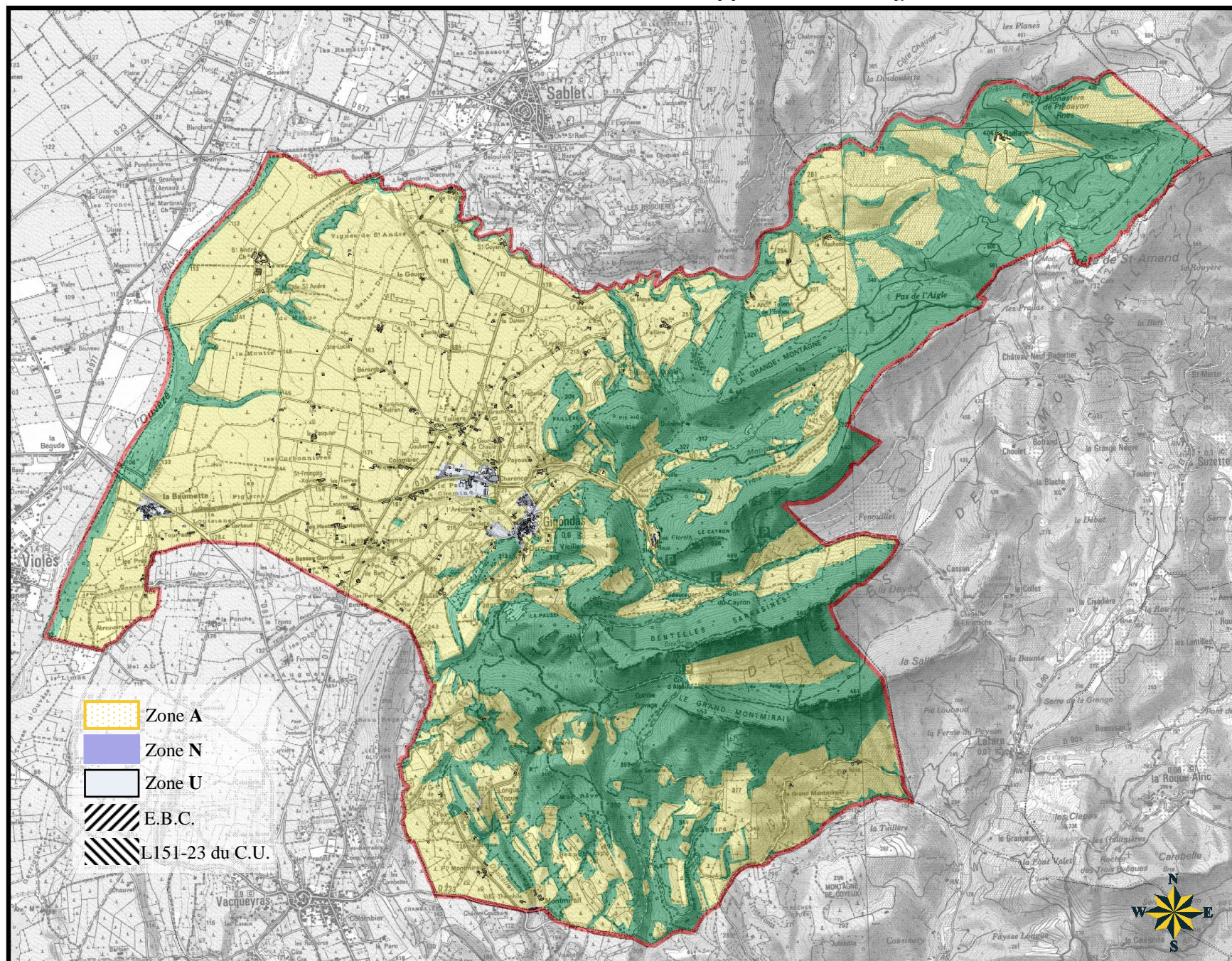
Dans ces zones, on dénombre quelques bâtiments épars, dont la majorité sont liées aux exploitations agricoles du secteur. Ils se situent, en majorité, au sein des zones agricoles. La modification du P.L.U. n'aura qu'une incidence faible sur la flore et la faune communale relevées au sein des Z.N.I.E.F.F. En effet, les restrictions en termes de superficie, d'implantation et d'emprise au sol des extensions et des annexes permettent de limiter au maximum l'artificialisation des sols.

**Ainsi, la modification n'aura pas d'incidence notable sur l'environnement communal.**

Situation des zones d'inventaire et de protection sur Gigondas



Rappels des zones agricoles et naturelles du P.L.U.



## RESUME NON TECHNIQUE

---

La législation a intégré, en 2014 et en 2015, la possibilité de construire des extensions et des annexes au sein des zones agricoles et naturelles pour toutes les constructions à usages d'habitation existantes. Le P.L.U. de Gigondas ayant été approuvé avant 2014, il ne comprenait pas ces possibilités.

Les élus ont donc souhaité permettre l'évolution de toutes les habitations au sein des zones agricoles et naturelles afin que les habitants puissent adapter leur logement aux aléas et événements de la vie. La présente procédure de modification vise donc à intégrer des règles spécifiques pour permettre l'évolution de l'existant.

Le règlement des zones **A** et **N** est donc modifié afin de :

- Permettre la mise en place d'extension en contiguïté pour les constructions à usage d'habitation d'un minimum de 60m<sup>2</sup> de surface au plancher. Ces extensions ne pourront pas dépasser une superficie égale à 30% de la surface de plancher du bâtiment existant. Après extension, l'ensemble ne pourra pas dépasser 300m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Permettre la mise en place d'annexes pour les constructions à usages d'habitation existante, dans la limite de deux annexes de 20m<sup>2</sup> de surface de plancher. Ces annexes ne pourront pas mesurer plus de 4 mètres du sol naturel jusqu'à l'égout du toit.
- Permettre la mise en place d'une piscine en complément des annexes bâties, limitée à 80m<sup>2</sup> d'emprise au sol, plage comprise.

Pour limiter l'artificialisation des sols, les extensions et annexes devront être situées dans un rayon de vingt mètres autour du bâtiment principal.

Afin de protéger les habitants des risques feu de forêt, ces dispositions sont adaptées au sein des secteurs soumis à un risque feu de forêt important (indiqué .f1 sur les documents graphiques du P.L.U.).

Les conditions strictes imposées aux extensions et aux annexes permettent d'assurer une évolution des habitations dans les zones **A** et **N** du P.L.U. sans nuire à l'environnement. Elles assurent également la compatibilité de la présente modification avec les documents supra communaux.