

# GIGONDAS



**SOLIHA** HABITAT  
ET TERRITOIRES 84  
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

Conçu par	COMMUNE
Dressé par	SOLIHA Vaucluse
JB.PORHEL	Chargé de mission Urbanisme
A.BARBIEUX	Chargé d'études Urbanisme

Pièce n° 1

Plan Local d'Urbanisme

-

Modification

-

Notice de présentation

18/12/2018

# SOMMAIRE

	<u>Pages</u>
<b>Préambule :.....</b>	<b>2</b>
<b>Introduction :.....</b>	<b>3</b>
<b>Point n°1 de la modification du PLU :.....</b>	<b>9</b>
<b>Point n°2 de la modification du PLU :.....</b>	<b>21</b>
<b>Point n°3 de la modification du PLU :.....</b>	<b>24</b>
<b>Point n°4 de la modification du PLU :.....</b>	<b>27</b>
<b>Point n°5 de la modification du PLU :.....</b>	<b>29</b>
<b>Conclusion : .....</b>	<b>35</b>

# PREAMBULE

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Gigondas a été approuvé en Mars 2013. La présente modification consiste à :

- Point n°1 : Revoir les règles de la zone AU ainsi que les principes des OAP, afin de permettre la réalisation d'un projet adapté au site.
- Point n°2 : Faire évoluer les règles de la zone UY (hameau la Baumette) permettant la réalisation de nouvelles constructions dans la mesure où cette zone sera raccordée au réseau d'assainissement collectif au plus tard à l'été 2018.
- Point n°3 : Revoir le règlement de la zone Nf1 afin de ne pas être plus restrictif que la doctrine incendie de forêt et ainsi rendre possible les bâtiments techniques nécessaires aux exploitations agricoles
- Point n°4 : Revoir pour les zones A et N les distances de retrait par rapport aux limites séparatives.
- Point n°5 : Intégrer les nouvelles dispositions du Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI).

**Cette modification du Plan Local d'Urbanisme est établie conformément aux dispositions de l'article L.153-31 et suivants du Code de l'urbanisme.**

La procédure de modification est utilisée à condition que la modification envisagée n'ait pas pour conséquence :

- 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.
- 4) Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

*Suite à la décision n°CU-2018-1925 de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe), et après examen au cas par cas sur la modification du PLU, il a été décidé par courrier en date du 20 juillet 2018, de ne pas soumettre à évaluation environnementale le projet de modification du PLU de Gigondas. En effet, elle précise qu'au regard de l'ensemble des éléments fournis par le pétitionnaire, la mise en œuvre de la modification du PLU n'apparaît pas potentiellement susceptible d'avoir des incidences dommageables significatives sur la santé humaine et l'environnement.*

# INTRODUCTION

## 1. Situation de la commune

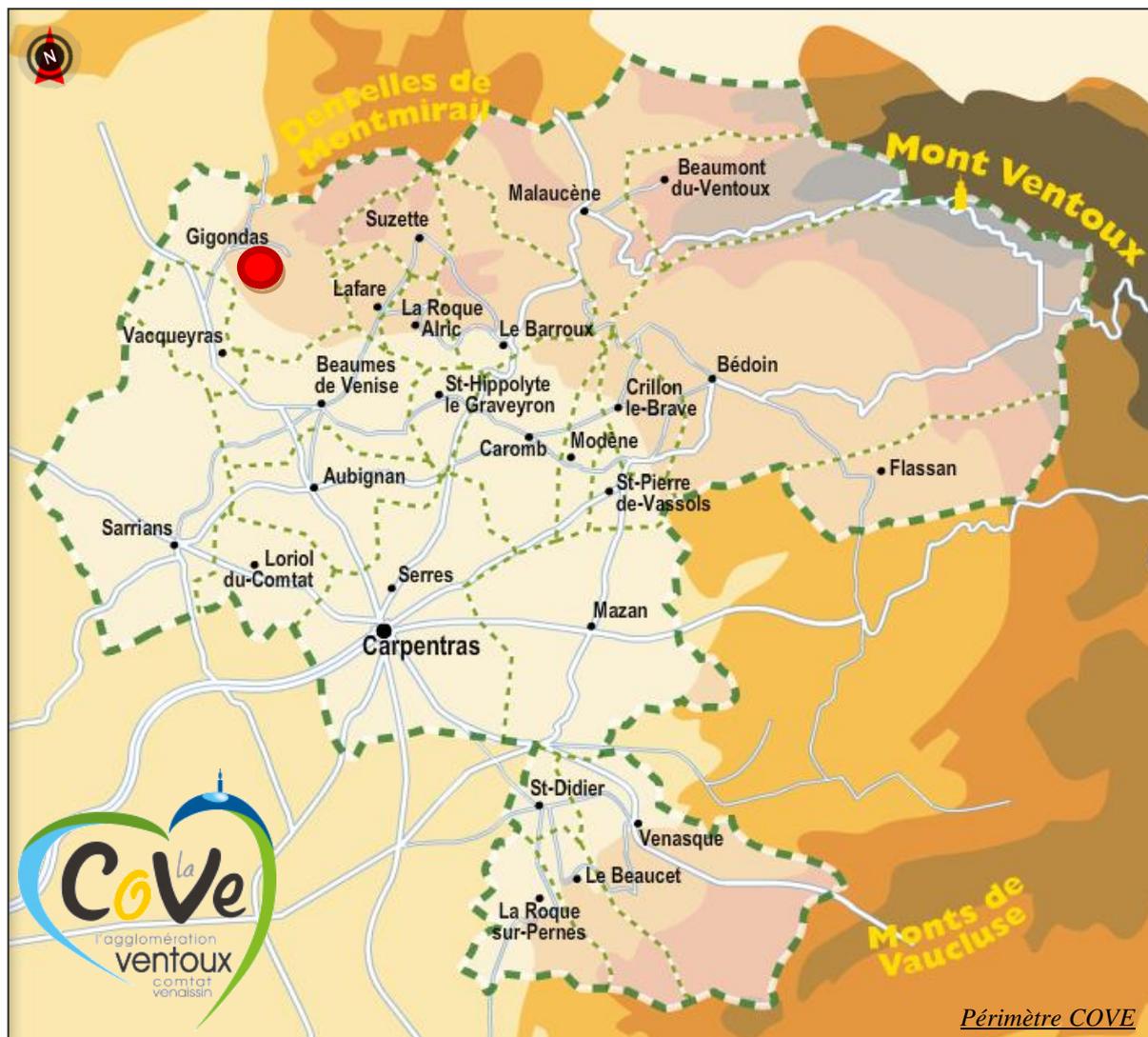
Commune rurale de 532 habitants (selon l'Insee en 2015) et située au pied du massif des Dentelles de Montmirail, Gigondas est un territoire marqué par une viticulture de grande qualité (AOC Gigondas). Bien installé au bas d'une colline, Gigondas prend forme en dessous de son église qui domine tout le vignoble et offre, depuis le centre historique, une vue panoramique sur la plaine.

Elle propose un cadre de vie attractif et bénéficie de la proximité d'agglomérations importantes (Carpentras, Orange et Vaison-la-Romaine), offrant ainsi dans un rayon proche les services et équipements nécessaires pour répondre aux besoins de la population.



## 2. Contexte administratif

Gigondas, ancré dans un espace marqué par l'intercommunalité, fait partie de la **Communauté d'Agglomération Ventoux-Comtat Venaissin** (= COVE, 25 communes, 70 000 habitants aujourd'hui environ), créé en 1966.



Plusieurs compétences ont été transférées à la COVE dans des domaines complémentaires au service de l'attractivité du territoire parmi lesquels on retrouve notamment le développement économique, l'aménagement de l'espace, l'équilibre social de l'habitat, la gestion des milieux aquatiques et la prévention des inondations, la politique de la ville, la collecte et le traitement des déchets, etc.

La commune de Gigondas s'inscrit également dans le périmètre du **SCoT de l'Arc Comtat Ventoux**. Le SCoT a été approuvé le 18 Juin 2013.

Il permet d'orienter le développement d'un territoire (bassin de vie) dans le cadre d'un projet d'aménagement et de développement durable.

La révision du SCoT a été engagée par délibération le 13 février 2014. Les objectifs poursuivis sont une adaptation du SCoT actuel aux évolutions de son périmètre et aux nouvelles dispositions législatives notamment Grenelle et ALUR. Les études sont en cours.



Les 9 orientations fondamentales du SDAGE 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

### **3. Contexte environnemental**

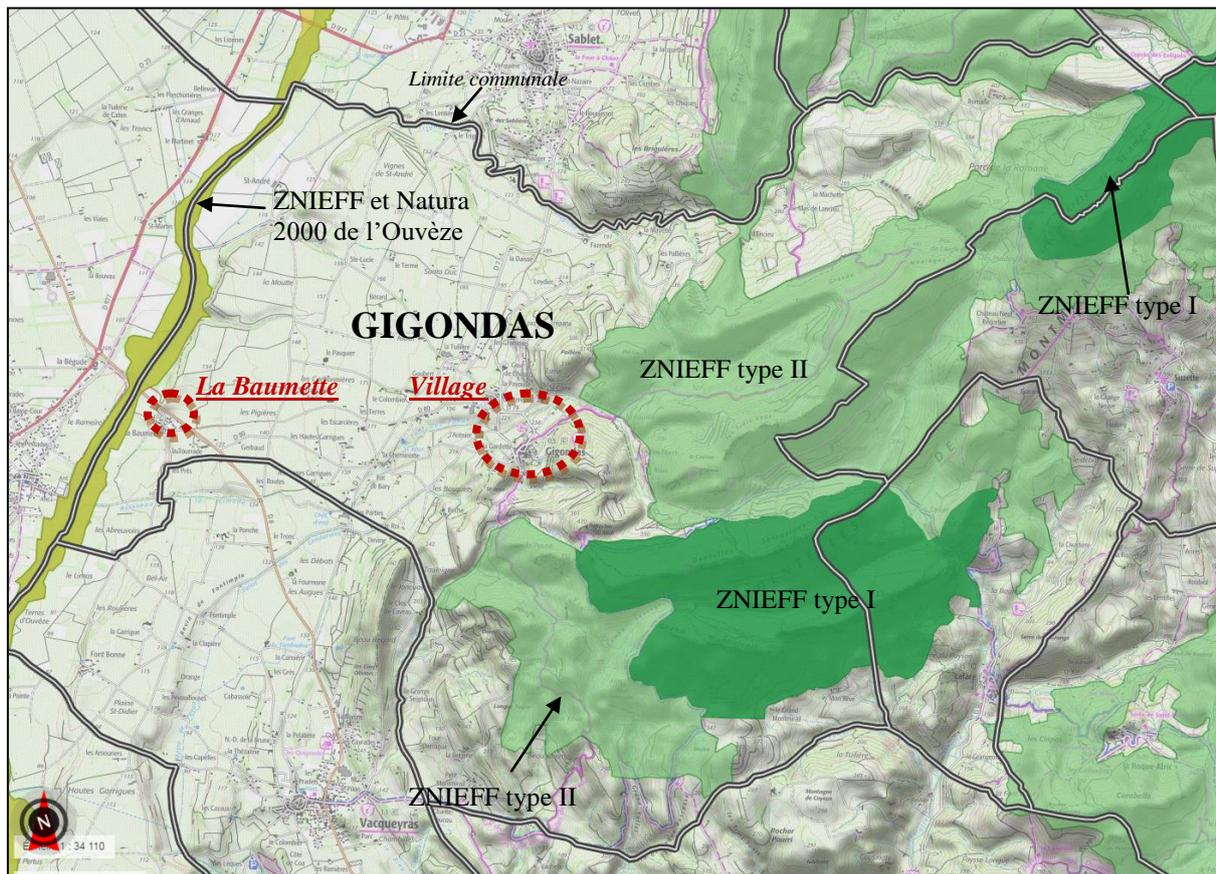
#### a) Enjeux écologiques

Le territoire communal fait l'objet d'un certain nombre d'inventaires et de protections réglementaires qui témoignent de la richesse de ces milieux. Ces protections dépassent souvent très largement le cadre communal et se superposent pour insister sur la valeur écologique de la vallée de l'Ouvèze et des collines boisées qui composent l'ensemble du massif des Dentelles de Montmirail.

Aussi, la commune se situe dans un site naturel riche. Rappelons qu'elle est concernée par :

- deux ZNIEFF terrestres de type I et deux ZNIEFF de type II
- un site Natura 2000 (Directive habitat) : L'Ouvèze et le Toulourenc (FR9301577)
- une zone de Plan National d'Action concernant l'Aigle de Bonelli. En effet, l'ensemble du massif des Dentelles de Montmirail est concerné par les enjeux de conservation de cette espèce de rapace.

Les principaux enjeux écologiques portent sur le massif des Dentelles de Montmirail et le cours d'eau de l'Ouvèze et sa ripisylve. L'Ouvèze représente un ensemble d'écosystèmes qui interagissent entre eux et qui apportent à une macro-échelle une fonctionnalité forte en terme d'échanges populationnels (flore, oiseaux, amphibiens, reptiles, insectes...). Le massif des Dentelles présente de véritables enjeux en matière de protection de certains grands rapaces.



## b) Risques naturels

La prise en compte des risques naturels et des contraintes d'un territoire constitue une composante majeure dans l'expression du projet de développement durable d'une commune. Elle vise à garantir un cadre de vie de qualité, une préservation du patrimoine naturel et doit conduire à penser le développement urbain dans une logique de maîtrise de l'urbanisation et de respect d'équilibre entre les différents espaces d'un territoire.

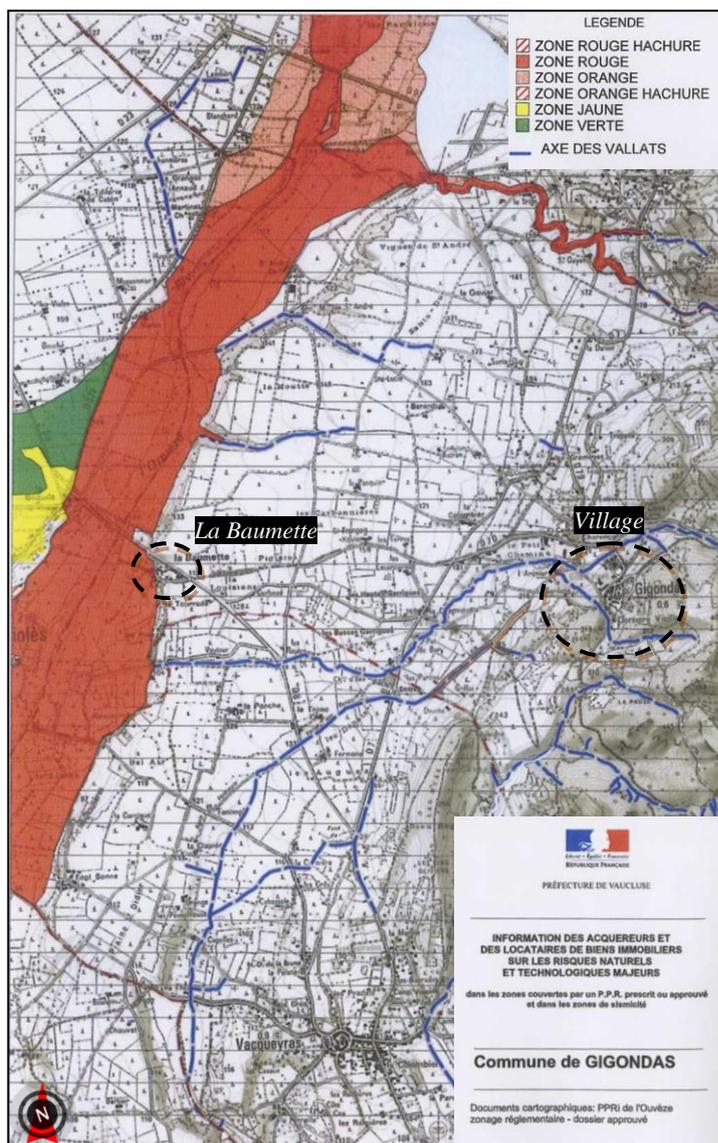
Les contraintes sur le territoire communal de Gigondas sont bien identifiées. En effet, la principale contrainte porte sur le risque d'incendie de forêt et le risque inondation. Néanmoins, ces risques sont bien connus et les règles mises en place concourent vers une bonne prise en compte dans les projets de développement.

En matière de risque inondation, la commune de Gigondas est concernée par 2 Plans de Prévention du Risque d'Inondation (PPRI) approuvés : Le PPRI de l'Ouvèze et de ses affluents, et par le PPRI du bassin sud ouest du mont Ventoux.

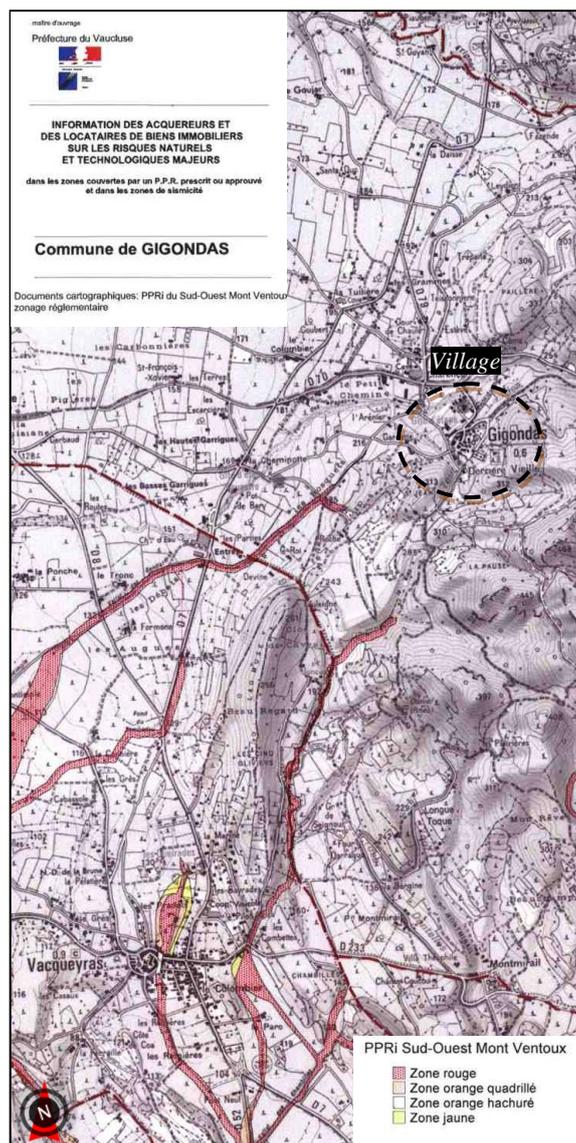
Toutefois, on constate que les espaces urbanisés du village ne sont pas impactés par ce risque, mais une partie (Ouest) du secteur de la Baumette est impactée (zone rouge du PPRI Ouvèze).



*L'Ouvèze depuis le pont de la RD8*



*Extrait du zonage réglementaire PPRi Ouvèze*



*Extrait du zonage réglementaire PPRi Sud Ouest Ventoux*

En matière de risque feu de forêt, la commune de Gigondas est également impactée en raison de la présence sur son territoire d'une importante superficie boisée, notamment sur la partie Ouest (Massif des Dentelles de Montmirail), mais ne concerne pas les secteurs urbanisés du territoire.

Enfin d'autres risques concernent également le territoire, tels que le risque lié au retrait-gonflement des argiles, le risque sismique et le risque mouvement de terrain.

# **POINT N°1 : Revoir les règles de la zone AU ainsi que les principes des OAP, afin de permettre la réalisation d'un projet adapté au site**

## **1. Rappel**

Lors de l'élaboration du PLU, des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sur un site en continuité du centre historique ont été prévues (zone AU). Elles ont permis de fixer des principes en terme d'occupation du sol, de desserte et également d'intégration paysagère.



Au sein de ce secteur peu urbanisé les élus ont également souhaité proposer une urbanisation plus dense, en intégrant une première réflexion sur la qualité paysagère du site et l'impact des futures constructions sur l'environnement et le paysage. Pour rappel, ce secteur doit accueillir une partie de la population prévue au PADD.

## **2. Objectifs de la modification**

L'objectif de cette modification consiste à affiner les règles de la zone AU et notamment les OAP afin de proposer une urbanisation qui s'insère de manière optimale à son environnement.

Le relief et le patrimoine, bâti ou naturel, confèrent à Gigondas un charme et une identité qu'il convient de préserver. La sauvegarde des vues et des paysages a été une des préoccupations majeures lors de l'élaboration du PLU et notamment :

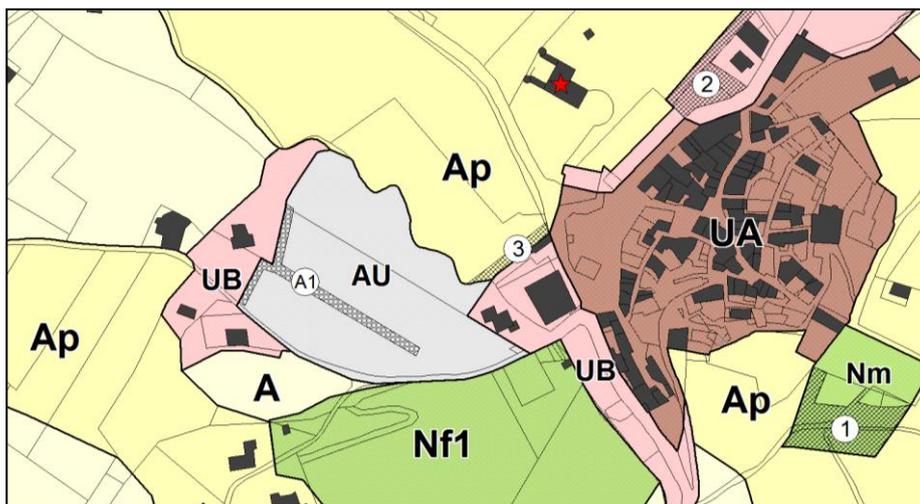
- Dans la délimitation des zones constructibles ;
- Dans la réglementation applicables aux différents zones ;
- Dans la délimitation des espaces agricoles protégés pour des raisons paysagères (zone Ap).

L'ouverture à l'urbanisation du secteur à l'Est du centre historique (sous la forme de greffe urbaine) doit s'intégrer dans son environnement et respecter les caractéristiques du site.

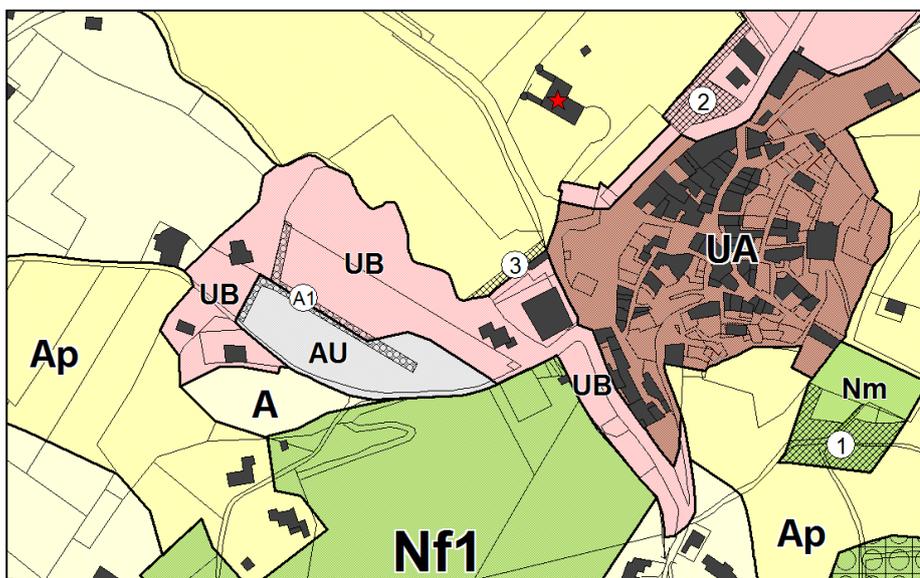
### 3. Les implications de la modification

**Au niveau du zonage**, le périmètre de la zone AU a été revu afin de prendre en compte l'aménagement récent d'une aire de stationnement au Nord du secteur. Si le périmètre de l'enveloppe constructible reste inchangé, l'aire de stationnement intègre la zone UB. La partie restante non bâtie au Sud est maintenue en zone AU. Enfin, l'alignement d'arbres identifié au plan de zonage (A1) au titre de l'article L.151-19 du CU (anciennement L.123-1-5.7°) a été maintenu.

Extrait de Zonage – Modification PLU Gigondas – **avant modification**



Extrait de Zonage – Modification PLU Gigondas – **après modification**



**Concernant le règlement**, le chapitre VI (dispositions applicables à la zone AU) a été modifié (**en rouge**) permettant une meilleure faisabilité de l'opération et une meilleure intégration dans le site :

- *en matière de prospect*, les constructions pourront être édifiées à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer, ou respecter un retrait de 3 mètres minimum par rapport au domaine public. Par ailleurs l'article AU8 concernant l'implantation des constructions les une par rapport aux autres sur une même propriété n'est plus réglementé.
- *en matière de hauteur*, la hauteur maximum des constructions et installations mesurée par rapport au terrain naturel, ne pourra dépasser 11.5 mètres à l'égout des toitures, contre 7 m auparavant. Il s'agit ici de proposer des formes d'habitat similaires à celles du centre historique, tout en respectant la topographie du site (cf. les Orientations d'Aménagement et de Programmation - OAP).
- *en matière de stationnement*, les règles pour les bureaux ont été supprimées, alors que pour les habitations la règle est d'une place de stationnement par logement. En effet, l'offre de stationnement actuelle sur la commune a été jugée suffisante et permet d'adapter cette règle.
- *en matière d'espaces libres et plantations*, la règle concernant l'obligation d'espaces verts communs pour toute opération d'aménagement d'une capacité supérieure à 4 lots à usage d'habitat (lotissement) ou de 8 logements (groupe d'habitations ou immeuble collectif) a été supprimée. En effet, compte tenu de l'implantation des constructions prévue au sein des OAP, les espaces verts seront aménagés de manière logique au Sud et représenteront de fait une part importante au sein des opérations.

## CHAPITRE VI

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

#### SECTION I

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

### AU 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### Sont interdits :

- Les dancings et discothèques ;
- Toutes constructions et activités de nature à créer ou aggraver des nuisances incompatibles avec une zone d'habitat et d'activité de proximité : bruit, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs ou des pollutions accidentelles ou chroniques de l'eau ou de l'air ;
- A l'exception des aires de services et de stationnement pour les campings cars, le camping et caravanage :
  - . Les terrains de camping et de caravanage, visés aux articles R 443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
  - . Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs, visés aux articles R 444-1 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
  - . Le stationnement des caravanes à l'exception du stationnement sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.
- Les garages collectifs de caravanes ;
- Les dépôts de déchets, ferrailles et carcasses de véhicules ;
- Les ouvertures de carrières.

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

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

- L'extension des constructions et installations liées aux activités existantes dans la mesure où les nouvelles conditions d'exploitation n'aggravent pas les nuisances sonores ;
- Les installations classées, à condition :
  - \* Que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risque pour la sécurité des voisins (incendie, explosion) et n'entraîne pas de nuisances inacceptables ;
  - \* Que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs ;
  - \* Que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.

**La zone AU devra s'aménager de manière à ce que l'aménagement porte sur un ensemble foncier permettant de disposer de tous les équipements nécessaires à la desserte, tout en veillant à ne pas remettre pas en cause le principe d'organisation défini dans l'orientation d'aménagement**

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 V du présent règlement.

**Tout ce qui n'est pas mentionné dans les articles AU1 et AU2 est implicitement autorisé.**

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

## **AU 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.

## **AU 4**      **DESSERTES PAR LES RESEAUX**

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

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire.

### **2) Assainissement**

Toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées domestiques ou assimilées domestiques dans le réseau collectif d'assainissement.

Les effluents d'origine artisanale, commerciale, hôtelière, etc...doivent selon les besoins subir un traitement avant d'être rejetés.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En absence de réseau, les eaux pluviales devront être récupérées et infiltrées sur chaque parcelle. Elles devront subir un pré-traitement le cas échéant.

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) 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.

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

~~La défense extérieure contre l'incendie devra être réalisée par des hydrants normalisés, alimentés par un réseau permettant d'assurer un débit simultané de 60m<sup>3</sup>/h au minimum, pendant 2 heures, situés à moins de 150m des bâtiments à défendre et ce, par les voies praticables.~~

~~Les futurs projets devront respecter les règles précisées au titre VII du présent règlement (dispositions issues du règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie -RDDECI).~~

## **AU 5**      **CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementées par le Plan Local d'Urbanisme.

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

~~Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques. Cependant, si plusieurs constructions existantes marquent un retrait par rapport à la limite du domaine public, les constructions nouvelles doivent s'implanter en tenant compte de l'alignement ainsi constitué, les passages et les cheminements piétonniers n'étant pas considérés comme des voies.~~

~~Lorsque le bâtiment n'est pas édifié à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer, un retrait de 3 mètres minimum doit être respecté par rapport au domaine public~~

Des saillies de faible importance (balcons, auvents, escaliers, devantures de magasin ...) sont admises. ~~sous réserve de l'application des règlements de voirie.~~

**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.

## **AU 7** IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne joute la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

## **AU 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 4 mètres.~~

**Ces règles ne s'appliquent pas :**

- ~~— Aux bâtiments annexes tels que garages, remises et abris de jardin, pour lesquels l'implantation est libre ;~~
- ~~— 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.~~

Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme

## **AU 9** EMPRISE AU SOL

Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

## AU 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

~~La hauteur maximum des constructions et installations mesurée à partir du sol naturel ou du trottoir, ne pourra dépasser 7 mètres à l'égout des toitures et 9 m au faîtage.~~

La hauteur maximum des constructions et installations mesurée par rapport au terrain naturel, ne pourra dépasser 11.5 mètres à l'égout des toitures.

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.

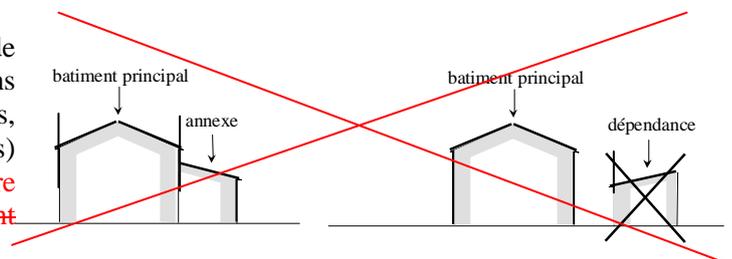
## AU 11 ASPECT EXTERIEUR

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 ~~ou une toiture terrasse. 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.

Les constructions doivent respecter la topographie existante en évitant les accumulations de terre formant butte.

### Matériaux et couleurs :

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

Les matériaux de couverture seront de tuile canal 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.

~~Les bardages métalliques en façade sur rue sont interdits.~~

#### **Clôtures:**

La hauteur des clôtures doit s'harmoniser à celle des clôtures avoisinantes. En l'absence de clôtures voisines, la hauteur est au maximum de 2 mètres pour les murs pleins et de 1,80 mètres pour les murs bahuts et grillage végétalisé.

En cas de murs bahuts, la hauteur du mur devra par ailleurs représenter le tiers de la hauteur totale de la clôture, les deux tiers restant correspondant au grillage végétalisé.

Les clôtures de matériaux ciment seront peintes ou enduites et s'harmoniseront avec le ton du bâtiment.

#### **Équipements d'intérêt général :**

Les équipements de superstructure 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.

## **AU 12 STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès.

Les besoins minimums à prendre en compte sont :

- Habitations :**
- 1 place de stationnement par logement ~~de moins de 50 m<sup>2</sup> de Surface Hors Œuvre Nette (S.H.O.N.)~~ ;
  - ~~2 places de stationnement par 50 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. et plus (garage ou aire aménagée)~~ ;

~~**Bureaux :** — Une place par 60 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. ;~~

- Commerces :**
- Une place par 25 m<sup>2</sup> de surface de vente pour les commerces de plus de 200 m<sup>2</sup> de surface de vente.

- Hôtels et restaurants :**
- Une place par chambre ou par quatre couverts (il n'y a pas cumul pour les hôtels restaurants).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux aménagements existants dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.

En cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre de places nécessaires, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation..

Pour les logements locatifs financés par l'Etat, et quelle que soit leur surface les besoins à prendre en compte sont d'une place de stationnement par logement.

## **AU 13** ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

~~Toute opération d'aménagement d'une capacité supérieure à 4 lots à usage d'habitat (lotissement) ou de 8 logements (groupe d'habitations ou immeuble collectif) doit comprendre un ou des espaces verts communs, plantés de végétaux.~~

~~La surface de ces espaces verts doit être au minimum de 5 % de la surface du terrain d'assiette de l'opération. En aucun cas les surfaces affectées au stationnement ne peuvent être comptées comme espace vert.~~

Les bâtiments d'activité doivent être accompagnés d'un aménagement végétal contribuant à leur bonne insertion dans le tissu urbain.

Les masses boisées existantes devront être conservées dans la mesure du possible.

La plantation de feuilles de haute tige bien adaptés à l'écologie et au paysage du site (platanes, marronniers, tilleuls, micocouliers ...) sur les espaces non bâtis ainsi que de plantes grimpantes à feuillage caduque (glycine, vigne...) sur tonnelle ou en façade est vivement conseillée, afin de contribuer au confort climatique (ombrage estival et ensoleillement hivernal).

La plantation de résineux (à l'exception du pin d'Alep) ou d'essences étrangères à la région (cypres bleus, sapins, pins maritimes...) n'est pas conseillée.

Les surfaces minérales imperméabilisées (terrasses revêtues en dur, enrobés, bétons...) devront être limitées, afin d'éviter le ruissellement excessif des eaux pluviales. Les revêtements de sol drainants (clapicette, gravier ...) seront choisis de préférence afin de faciliter l'infiltration des eaux pluviales sur place.

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

## **AU 14** COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

~~Le C.O.S. applicable à la zone AU est égal à 0,50.~~

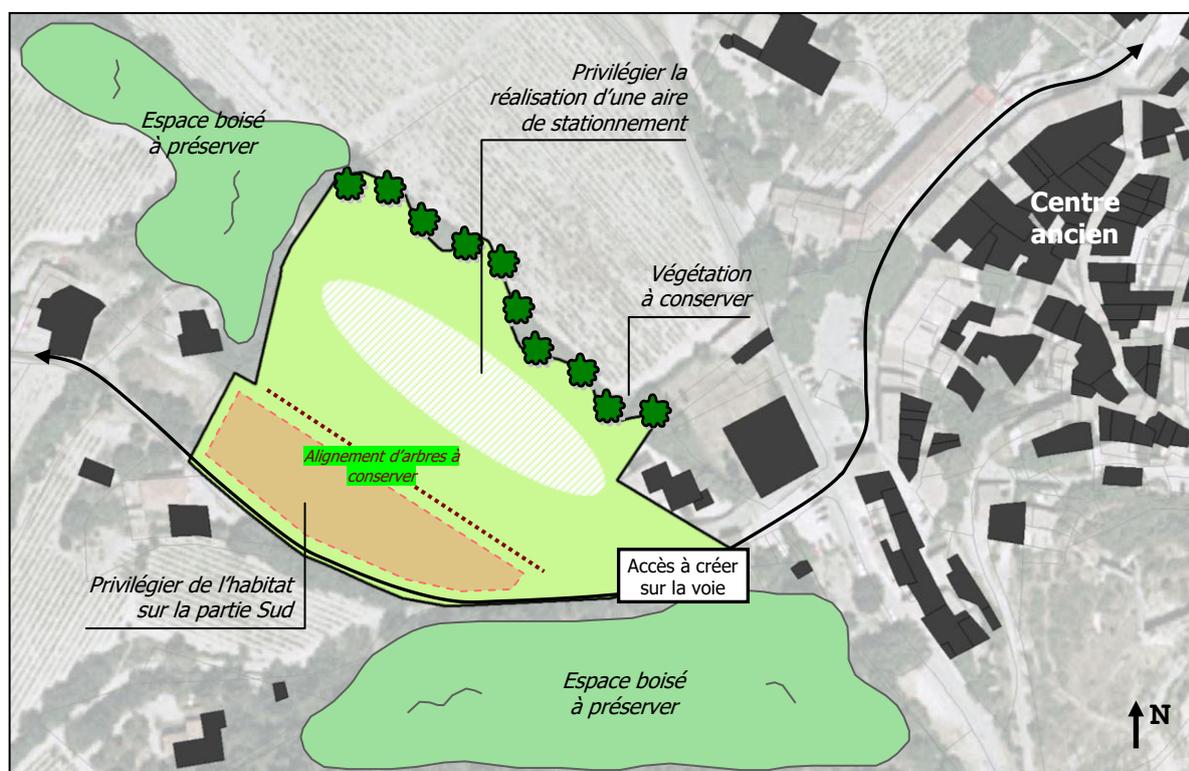
~~Le C.O.S. n'est pas applicable aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.~~

Non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.

**Concernant les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**, plusieurs aspects ont été affinés. En effet, lors de l'élaboration du PLU, une première réflexion avait été engagée sur le secteur. Plusieurs principes d'aménagement avaient alors été fixés :

- Privilégier la réalisation d'habitat sur la partie Sud du secteur, la partie située la plus en hauteur ;
- Proposer des formes d'habitat diversifiées ;
- Prendre en compte l'insertion paysagère et architecturale du bâti afin de préserver l'identité du village de Gigondas et de son centre ancien ;
- Privilégier l'aménagement d'une aire de stationnement sur la partie Nord du secteur, à proximité des équipements ;
- L'accès du secteur s'effectuera depuis la voie au Sud-Est ;
- Des cheminements doux pourront être organisés ;
- La végétation existante sera conservée au maximum afin de permettre une bonne intégration paysagère des futures constructions.

Et un schéma d'aménagement avait été défini :



Les élus ont souhaités, par le biais de cette modification, définir un cadre plus précis au sein des OAP. Pour rappel, l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU devra être compatible avec les principes définis au sein des Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Au sein des OAP (après modification) les orientations s'organisent autour de trois thématiques principales :

- Les principes de composition urbaine (organisation du bâti) ;
- Les principes de traitement des déplacements et accessibilité sur le site ;
- Les principes de traitement paysager et gestion environnementale.

*En matière de composition urbaine, le parti d'aménagement est d'optimiser l'espace en proposant une typologie dense des constructions (30 logements/ha minimum), dans l'esprit de ce que l'on peut retrouver dans le centre historique (front bâti avec la voirie). La hauteur des*

*constructions a été adaptée à la topographie du site. Concernant les déplacements, un maillage piétonnier devra être respecté à l'échelle du secteur et favorisera l'accès vers le centre. Enfin la trame végétale existante devra être conservée afin d'assurer une meilleure intégration des constructions dans le paysage.*

## PRINCIPES D'AMENAGEMENT

### Organisation du bâti

- Les constructions autorisées sur le secteur ne pourront l'être qu'à la condition qu'elles se réalisent au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone. L'objectif est de créer une « greffe urbaine » au centre historique en prenant en compte les caractéristiques naturelles du secteur dans l'organisation du bâti et l'intégration paysagère des constructions.
- Au sein du secteur la densité minimale doit être de 30 logements/ha au sein de chaque opération d'ensemble.
- Les constructions devront être réalisées au sein des bandes d'implantations prévues à cet effet, et l'implantation devra être cohérente et organisée entre les différentes constructions (décrochés de façades et de toitures).
- La hauteur des bâtiments (hors annexes) sera limitée en fonction de leur implantation sur le site (le projet devra s'adapter aux caractéristiques du site et non l'inverse). Ainsi, la hauteur est limitée à 10 m à l'égout des toitures par rapport au terrain naturel au sein de la bande d'implantation -1-, 10.5 m au sein de la bande d'implantation -2-, et 11.5 m au sein de la bande d'implantation -3-.

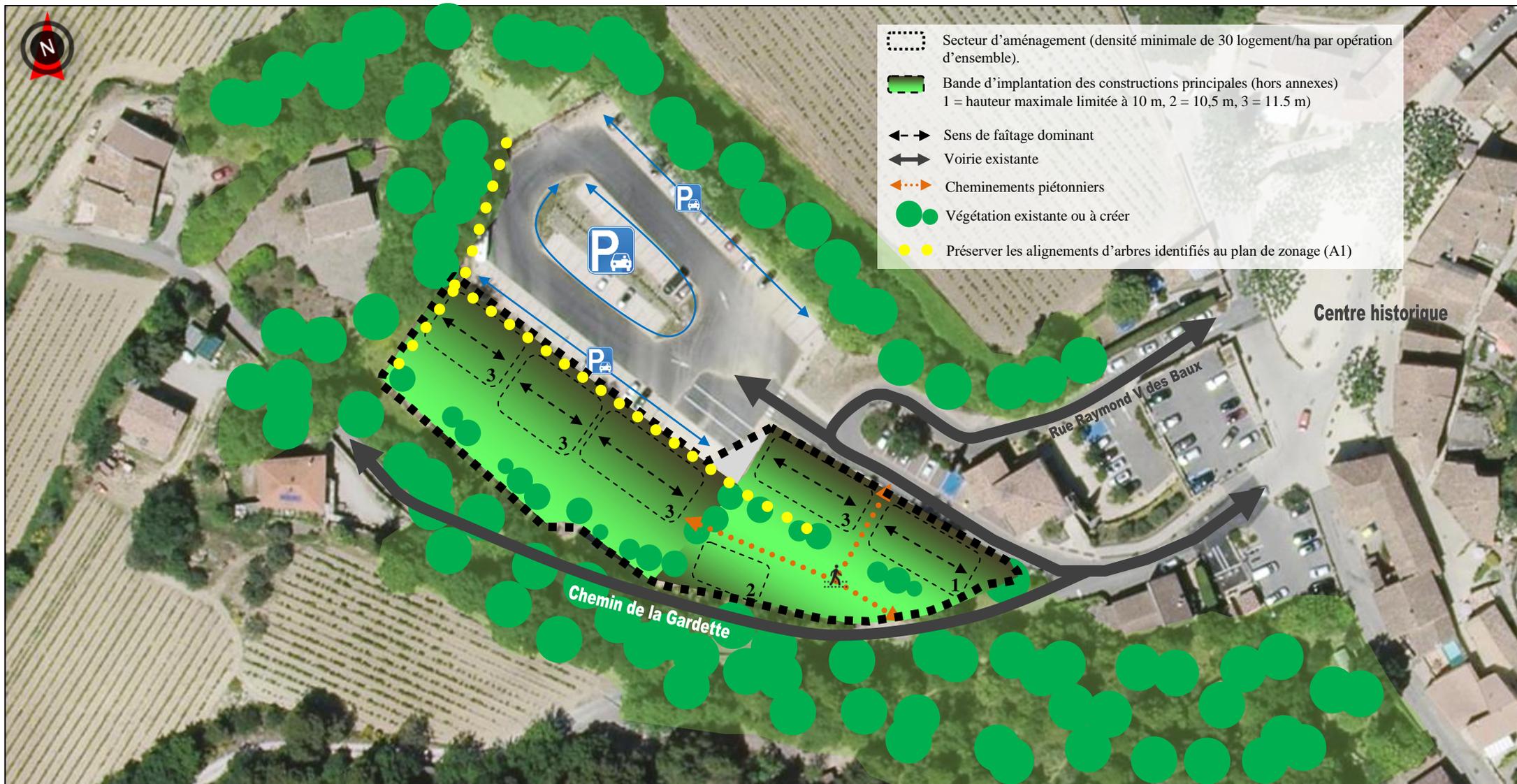
### Accessibilité et déplacements

- Un seul accès devra être aménagé depuis chemin de la Gardette (connexion avec la voirie interne existante) à l'endroit le mieux adapté, en prenant en compte la question de la sécurité.
- Des liaisons piétonnes viendront faciliter les déplacements internes optimisant ainsi le maillage viaire du site, notamment sur la partie Est à proximité du centre historique.
- La problématique du stationnement devra être prise en compte à l'échelle de l'opération. Le stationnement devra être privilégié à proximité des accès au secteur.

### Traitement paysager et gestion environnementale

- Afin de faciliter l'intégration des constructions dans l'environnement et de conserver la trame végétale du secteur il conviendra de préserver et/ou renforcer la structure boisée sur le site et notamment les alignements d'arbres identifiés au plan de zonage (A1).
- Le projet ne devra pas porter atteinte au paysage aussi bien depuis les espaces de co-visibilité de la plaine agricole (vues sur la silhouette bâtie du village et sur le grand paysage = les Dentelles de Montmirail) que depuis les espaces de co-visibilité du centre historique vers la plaine agricole.
- La gestion du pluvial doit être traitée à l'échelle de l'aménagement et adaptée à l'opération en fonction du type d'occupation prévue (type de construction, aménagements extérieurs, ...).

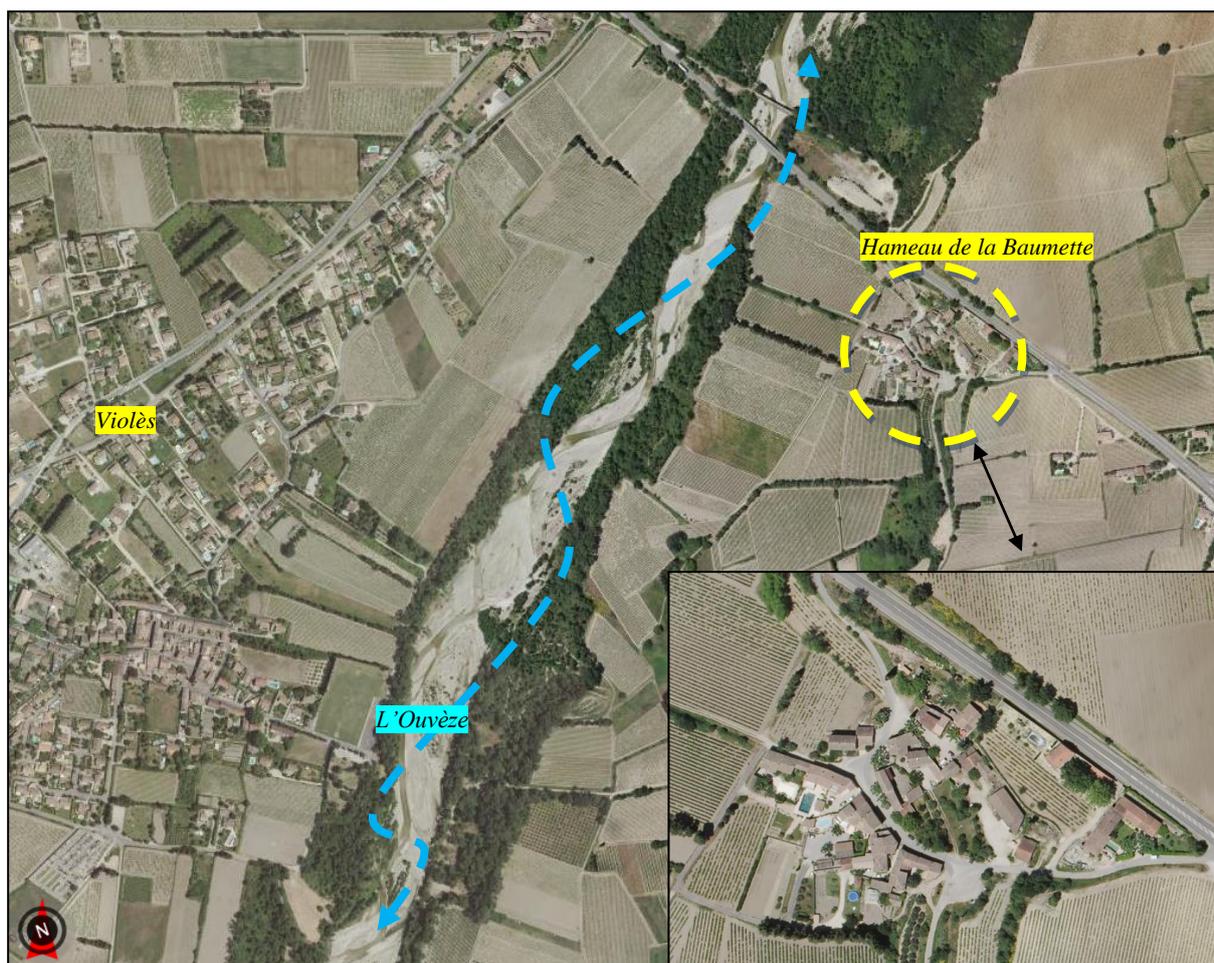
# SCHEMA D'AMENAGEMENT



# **POINT N°2 : Faire évoluer les règles de la zone UY (hameau la Baumette) permettant la réalisation de nouvelles constructions dans la mesure où cette zone sera raccordée au réseau d'assainissement collectif au plus tard à l'été 2018**

## **1. Rappel**

Le hameau de la Baumette représente le hameau le plus important présent sur le territoire communal de Gigondas. Il s'agit d'un véritable lieu de vie situé non loin du village de Violès.



La Baumette est un hameau constituant une zone urbanisée sur le territoire communal. Cependant, n'étant pas desservi par le réseau d'assainissement collectif, les élus ont décidé de ne pas autoriser de nouveaux logements sur le secteur. C'est pourquoi il a été classé dans une zone UY dans laquelle seule peut être autorisée l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

## **2. Objectifs de la modification**

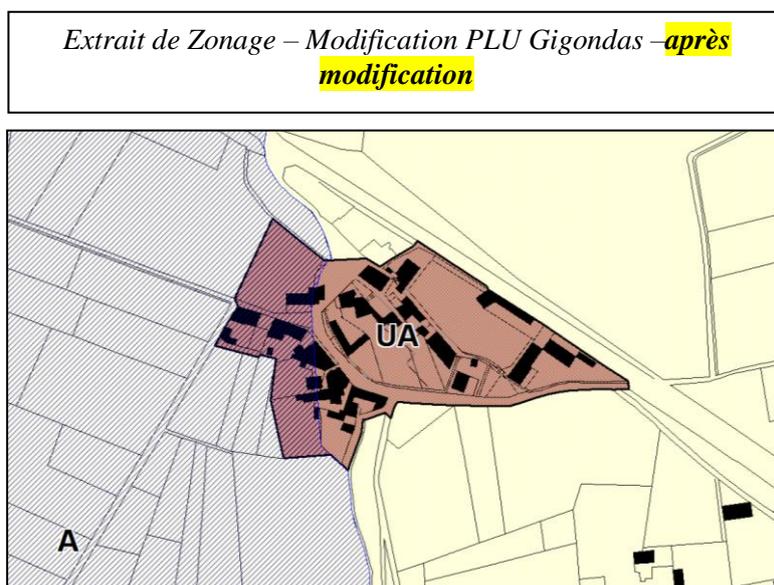
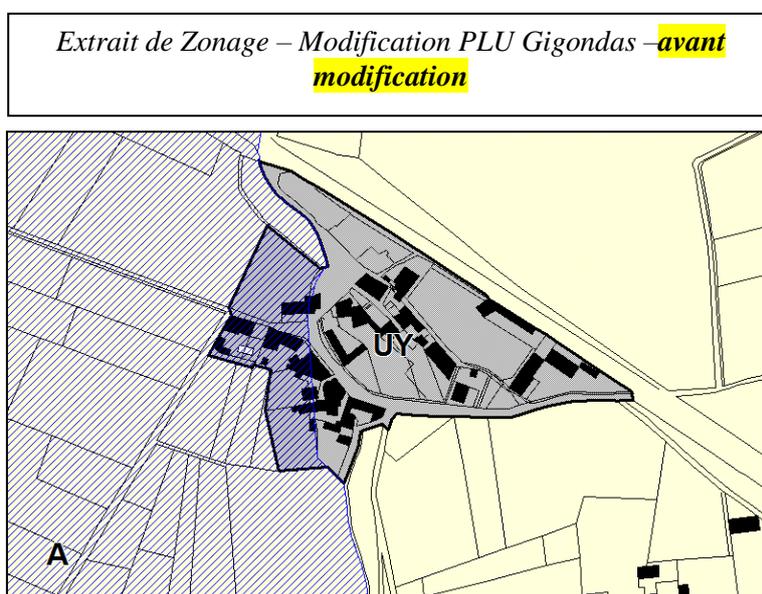
Les travaux de raccordement du hameau au réseau d'assainissement collectif sont en cours, et les constructions devraient ainsi être raccordées d'ici l'été 2018 (deuxième semestre 2018).

Ainsi, ces travaux rendront possible la réalisation de nouvelle construction sur le secteur. A noter toutefois que la capacité de densification du secteur est très faible, puisque environ 2 à 3 logements pourraient encore voir le jour (dents creuses).

Ces travaux permettront ainsi de maîtriser les rejets d'eaux usées et de limiter ainsi l'impact sur l'environnement. Par ailleurs, la station d'épuration de Gigondas (mise en service en 2011, capacité nominale de 800 EH) a été déclarée conforme en équipement et en performance. La charge maximale en entrée a été estimée en 2016 à 254 EH, soit 31% de sa capacité. C'est pourquoi la réalisation de quelques nouvelles constructions au sein du hameau n'aura pas de conséquences sur la STEP.

### 3. Les implications de la modification

**Au niveau du zonage :** Au regard de la morphologie dense et de l'implantation des constructions, le hameau de la Baumette a été classé en zone UA. Par ailleurs, le périmètre de la zone constructible a été réduit afin de rester cohérent vis-à-vis du retrait depuis la RD8 qui, de fait, rend inconstructible les parcelles E612 et E613. Ces parcelles intègrent la zone agricole (zone A).



**Au niveau du règlement :** Seule l'article 6 de la zone UA a été modifié afin d'intégrer les règles de retrait relatives à la RD8 (en rouge).

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

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques. Cependant, si plusieurs constructions existantes marquent un retrait par rapport à la limite du domaine public, les constructions nouvelles doivent s'implanter en tenant compte de l'alignement ainsi constitué, les passages et les cheminements piétonniers n'étant pas considérés comme des voies.

En cas de décrochement entre les constructions qui l'encadrent, le bâtiment peut soit être aligné sur l'une ou l'autre de ces constructions, soit être implanté entre ces deux limites.

Des saillies de faible importance (balcons, auvents, escaliers, devantures de magasin ...) sont admises, sous réserve de l'application des règlements de voirie.

Par ailleurs, au sein des espaces urbanisés (en application de la loi Barnier), les constructions ne pourront être implantées à moins de 35 mètres de l'axe de la RD8 pour les habitations et 25 mètres pour les autres constructions.

En dehors des espaces urbanisés (en application de la loi Barnier), les constructions et installations doivent être édifiées à au moins 75 mètres de l'axe de la RD8, à l'exception des destinations suivantes pour lesquelles cette règle ne s'applique pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- Aux réseaux d'intérêt public.

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

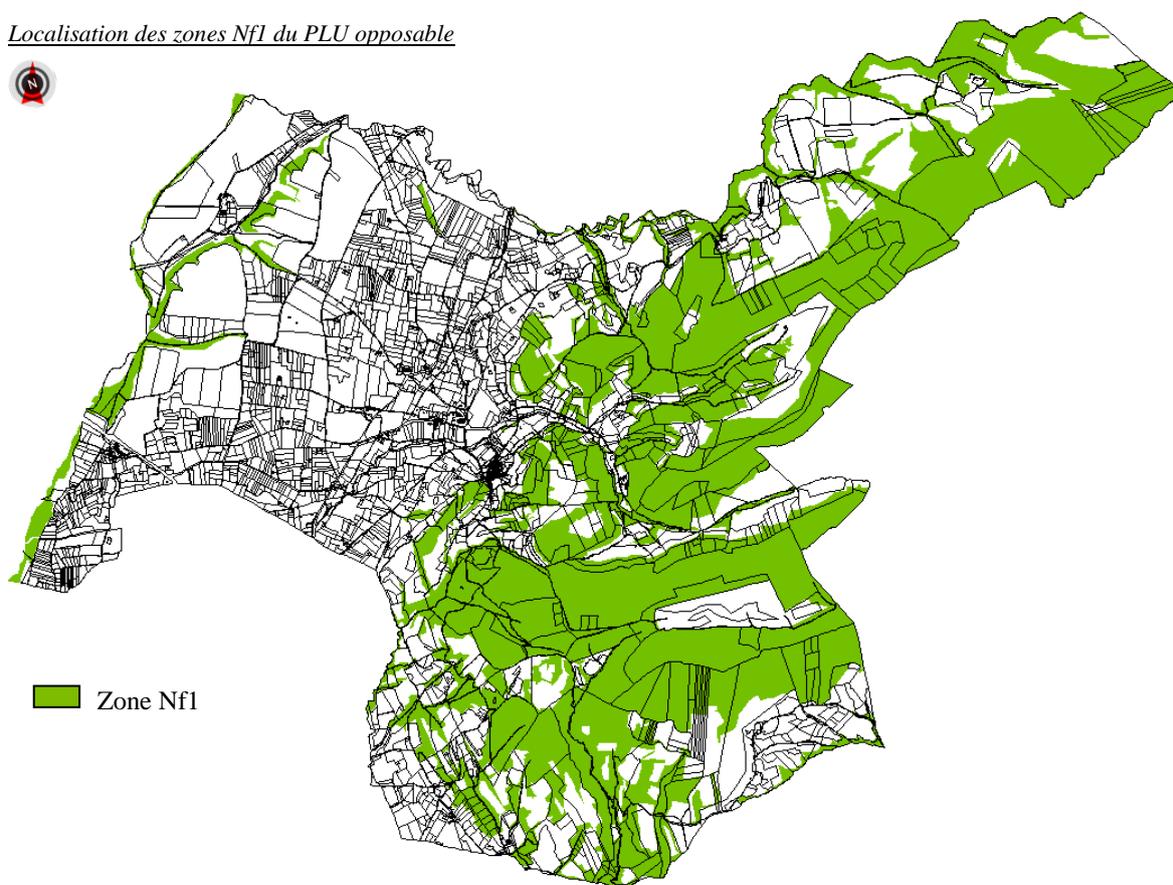
- Aux terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès à cette voie ;
- Aux bâtiments édifiés à l'arrière d'un bâtiment existant partiellement ou en totalité situé en façade sur rue ;
- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de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

# **POINT N°3 : Revoir le règlement de la zone Nf1 afin de ne pas être plus restrictif que la doctrine incendie de forêt et ainsi rendre possible les bâtiments techniques nécessaires aux exploitations agricoles**

## **1. Rappel**

Au sein du PLU opposable, les espaces naturels soumis au risque feu de forêt ont été identifiés au sein d'une zone Nf1. Lors de l'élaboration du PLU, il a été défini qu'au sein de cette zone toutes les nouvelles constructions y sont interdites. Toutefois, au sein de ces espaces il existe encore quelques sièges d'exploitation, aujourd'hui bloqué par cette règle.

*Localisation des zones Nf1 du PLU opposable*



## **2. Objectifs de la modification**

Cette interdiction soulève de nombreux problèmes pour les professionnels de l'agriculture qui souhaiteraient pouvoir y implanter par exemple un bâtiment technique, ce que la doctrine incendie de forêt rend possible. Par ailleurs, le règlement de la zone Af1 interdit uniquement les nouvelles constructions à usage d'habitation.

Ainsi, afin d'être cohérent avec la zone A, et compte tenu des possibilités limitées d'implantation dans cette zone (projets très ponctuels, soumis à l'avis de la CDPENAF), le règlement de la zone Nf1 sera revu afin de rendre possible la réalisation de bâtiments techniques nécessaires aux exploitations agricoles (sans création de nouveaux logements). Par ailleurs, ces bâtiments seront autorisés dès lors qu'ils forment un ensemble bâti cohérent et

regroupé avec les bâtiments existants du siège d'exploitation. Cela permet de maîtriser la consommation de foncier (limite l'artificialisation des sols), et donc de préserver les terres agricoles et/ou celles ayant un caractère naturel. Il est également précisé qu'il est nécessaire que les équipements publics existants soient suffisants.

### **3. Les implications de la modification**

*Les modifications apportées figurent en rouge. Ce qui est barré en rouge concerne les dispositions qui sont supprimées.*

## **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).~~

**Dans le secteur Nf1, toutes les nouvelles constructions à usage d'habitation sont interdites.**

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

### **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 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>.

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>.
- **Les bâtiments techniques (hangars, remises...) nécessaires à l'exploitation agricole à condition qu'ils forment un ensemble bâti cohérent et regroupé avec les bâtiments existants du siège d'exploitation, et que les équipements publics existants soient suffisants.**

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.

# **POINT N°4 : Revoir pour les zones A et N les distances de retrait par rapport aux limites séparatives.**

## **1. Rappel**

Lors de l'élaboration des règles de retrait par rapport aux limites séparatives ont été fixés (article 7). Ainsi, au sein des zones A et N, le règlement du PLU prévoit que les constructions doivent être implantées avec un recul de minimum 4 mètres par rapport aux limites séparatives.

## **2. Objectifs de la modification**

Cette règle peut s'avérer comme une contrainte pour certains projets agricoles, notamment en fonction des caractéristiques du terrain. Ainsi, afin de faciliter l'implantation des constructions et notamment celles nécessaires aux exploitations agricoles, le règlement de PLU sera modifié afin de laisser la possibilité de construire soit en limite séparative, soit à 4 mètres de cette limite.

## **3. Les implications de la modification**

*Les modifications apportées figurent en rouge. Ce qui est barré en rouge concerne les dispositions qui sont supprimées.*

## **A7 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.~~

Les constructions doivent être implantées en limite de propriété ou avec un recul minimum de 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.

## **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.~~

Les constructions doivent être implantées en limite de propriété ou avec un recul minimum de 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.

# **POINT N°5 : Intégrer les nouvelles dispositions du Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI).**

## **1. Rappel**

Au sein du règlement du PLU opposable, l'article 4 précise les conditions de desserte par les réseaux pour les constructions et aménagements autorisés au sein de chaque zone, et notamment en matière de défense extérieure contre l'incendie.

Par exemple au sein des zones U et AU, le PLU précise dans l'article 4, au paragraphe concernant la défense extérieure contre l'incendie (DECI), que celle-ci devra être réalisée par des hydrants normalisés, alimentés par un réseau permettant d'assurer un débit simultané de 60m<sup>3</sup>/h au minimum, pendant 2 heures, situés à moins de 150m des bâtiments à défendre et ce, par les voies praticables.

Ces règles ont aujourd'hui été adaptées et introduites au sein du règlement départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI), créé par arrêté préfectoral n°17-135 du 10 janvier 2017.

## **2. Objectifs de la modification**

Le RDDECI est un document structurant faisant évoluer les règles en matière de DECI, en proposant une défense incendie de proximité, adaptée aux risques et aux spécificités de chaque département, au moyen de solutions d'une grande diversité.

Ainsi, l'objectif est d'intégrer ces dispositions au sein du règlement du PLU. C'est pourquoi, au sein de ce document, il sera fait application du nouveau RDDECI au sein d'un chapitre spécifique (chapitre VII), s'appliquant à tous les projets autorisés. L'article 4 concernant la DECI fera ainsi un renvoi à ce chapitre.

## **3. Les implications de la modification**

*Cet exemple (zone UA) s'applique pour tous les articles 4 du règlement. Un titre VII sera créé : Dispositions issues du Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI). Les modifications apportées figurent en rouge. Ce qui est barré en rouge concerne les dispositions qui sont supprimées.*

## **UA 4      DESSERTE PAR LES RESEAUX**

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

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire.

### **2) Assainissement**

Toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées domestiques ou assimilées domestiques dans le réseau collectif d'assainissement.

Les effluents d'origine artisanale, commerciale, hôtelière, etc... doivent selon les besoins subir un traitement avant d'être rejetés.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En absence de réseau, les eaux pluviales devront être récupérées et infiltrées sur chaque parcelle. Elles devront subir un pré-traitement le cas échéant.

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) 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.

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

~~La défense extérieure contre l'incendie devra être réalisée par des hydrants normalisés, alimentés par un réseau permettant d'assurer un débit simultané de 60m<sup>3</sup>/h au minimum, pendant 2 heures, situés à moins de 150m des bâtiments à défendre et ce, par les voies praticables.~~

~~Les futurs projets devront respecter les règles précisées au titre VII du présent règlement (dispositions issues du règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie -RDDECI).~~

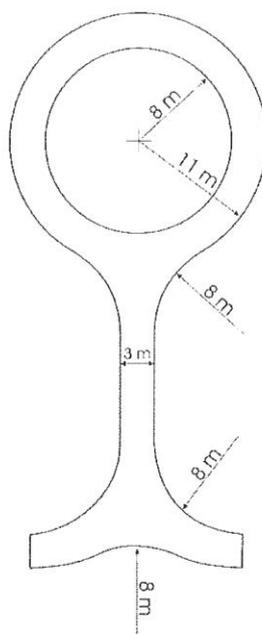
## **TITRE VII**

### **- Dispositions issues du Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI)-**

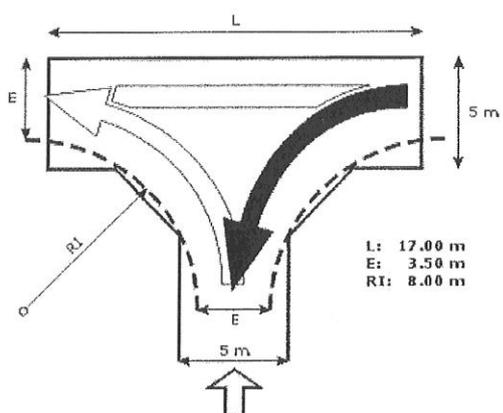
**Accessibilité : voie en impasse desservant des bâtiments d'habitation de la première et deuxième famille**

Dans le cas de la création d'une impasse supérieure à 60 m, il importe de prévoir une aire de retournement permettant aux engins de secours de faire demi-tour en 3 manœuvres maximum.

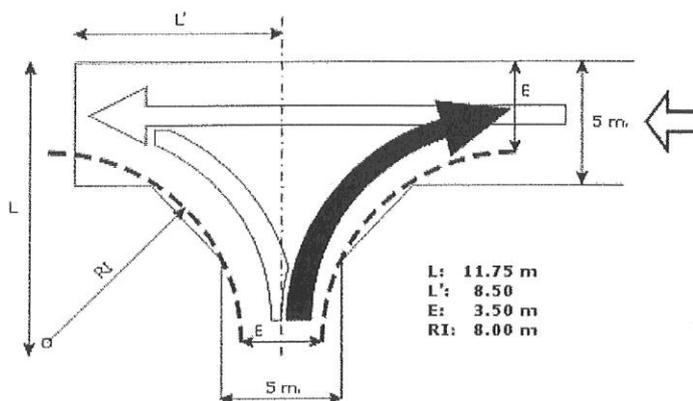
**Voie en impasse avec rond point en bout**



**Voie en impasse en forme de T en bout**



**Voie en impasse en forme de L en bout**



# TABLEAU RECAPITULATIF DES BESOINS EN EAU

Type de structure	Besoins en eau	Distance PEI/bâtiments et distance entre les PEI	Catégorie du risque
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Constructions d'une surface totale de plancher <math>\leq 50</math> m<sup>2</sup> (hors construction en forêt) et :                             <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Absence d'habitation et/ou d'animaux</li> <li>▶ Absence de risque de propagation à d'autres structures (distance éloignement de 8 m minimum) et/ou à un espace naturel combustible (avec application de l'obligation légale de débroussaillage)</li> <li>▶ Valeur patrimoniale faible et valeur constructive du bâtiment et du stockage inférieure au coût d'implantation de la DECI</li> </ul> </li> <li>- 1ère famille isolée (écart) d'une surface totale de plancher <math>\leq 250</math> m<sup>2</sup></li> <li>- 5ème catégorie sans locaux à sommeil et d'une surface totale de plancher <math>\leq 250</math> m<sup>2</sup> et PBDN <math>&lt; 8</math> m</li> <li>- ERT d'une surface totale de plancher <math>\leq 250</math> m<sup>2</sup> et PBDN <math>\leq 8</math> m</li> <li>- Hangar agricole largement ventilé <math>&lt; 1000</math> m<sup>2</sup></li> <li>- Parc de stationnement couvert d'une capacité <math>&lt; 10</math> véhicules</li> <li>- Camping à la ferme, aire naturelle de camping, camping <math>\leq 25</math> emplacements, non soumis à un risque FDF ou technologique</li> </ul>	<p><b>Volume minimal de 30m<sup>3</sup> utilisable :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>1 PI de 30 m<sup>3</sup>/h pendant 1 heure</li> <li>ou</li> <li>1 PENA de 30m<sup>3</sup></li> </ul> <p>Absence de DECI possible par dérogation sur demande écrite et motivée du pétitionnaire</p> <p><b>Volume minimal de 30m<sup>3</sup> utilisable :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>1 PI de 30m<sup>3</sup>/h pendant 1 heure</li> <li>ou</li> <li>1 PENA de 30m<sup>3</sup></li> </ul> <p>uniquement pour constructions isolées (écarts) et quelle que soit l'activité</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>1 PI situé à moins de 400m</li> <li>ou</li> <li>1 PENA situé à moins de 200m</li> </ul>	<p>Risque COURANT Très Faible</p>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Lotissement de pavillons et zone d'habitat regroupé (hameau...)</li> <li>- 1ère famille isolée (écart) d'une surface totale de plancher <math>&gt; 250</math> m<sup>2</sup></li> <li>- 2ème famille individuelle et 2ème famille collective (PBDN <math>\leq 8</math> m)</li> <li>- Résidence de tourisme (PBDN <math>\leq 8</math> m)</li> <li>- 5ème catégorie avec locaux à sommeil</li> <li>- 5ème catégorie sans locaux à sommeil et d'une surface totale de plancher - comprise entre 250m<sup>2</sup> et 1000m<sup>2</sup> et/ou PBDN <math>&gt; 8</math> m</li> <li>- Type M, S, T, L, P, Y, GA du 1er groupe d'une surface totale de plancher <math>\leq 500</math> m<sup>2</sup></li> <li>- Type N, R, V, W, X du 1er groupe d'une surface totale de plancher <math>\leq 1000</math> m<sup>2</sup></li> <li>- Type EF</li> <li>- ERT d'une surface totale de plancher comprise entre 250m<sup>2</sup> et 1000m<sup>2</sup> et PBDN <math>\leq 8</math> m</li> <li>- ERT d'une surface totale de plancher <math>&lt; 250</math> m<sup>2</sup> et PBDN <math>&gt; 8</math> m</li> <li>- Hangar agricole largement ventilé <math>\geq 1000</math> m<sup>2</sup></li> <li>- Construction à forte valeur patrimoniale (classée ou inscrite à l'Inventaire des Monuments Historiques ou selon analyse du risque)</li> <li>- Aire d'accueil des gens du voyage</li> <li>- Parc de stationnement couvert d'une capacité comprise entre 10 et 50 véhicules</li> <li>- Camping d'une capacité <math>&gt; 25</math> emplacements et non soumis à un risque feu de forêt ou technologique</li> </ul>	<p><b>Volume minimal de 120 m<sup>3</sup> utilisable :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>1 PI de 60 m<sup>3</sup>/h pendant 2 heures</li> <li>ou</li> <li>1 PENA de 120m<sup>3</sup> (à titre exceptionnel et après avis du SDIS)</li> </ul> <p>1 PI de 60m<sup>3</sup>/h pendant 2 heures</p> <p>1 PI compris entre 30 et 60m<sup>3</sup>/h pendant 2 heures + 1 PENA de 30m<sup>3</sup></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>1 PI situé à moins de 150m (60m si présence d'une colonne sèche)</li> <li>ou</li> <li>1 PENA situé à moins de 100m</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- 2ème famille collective (PBDN <math>&gt; 8</math> m)</li> <li>- 3ème famille A ou B</li> <li>- 4ème famille</li> <li>- Résidence de tourisme (PBDN <math>&gt; 8</math> m)</li> <li>- 5ème catégorie sans locaux à sommeil et d'une surface totale de plancher <math>&gt; 1000</math> m<sup>2</sup></li> <li>- Type J, O, U, R avec locaux à sommeil du 1er groupe</li> <li>- Type M, S, T, L, P, Y, GA du 1er groupe d'une surface totale de plancher non recoupée* comprise entre 500m<sup>2</sup> et 4000m<sup>2</sup></li> <li> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ + 90 m<sup>3</sup>/h (+45m<sup>3</sup>/h si EAE) par tranche de 1000m<sup>2</sup> au delà de 2000m<sup>2</sup></li> <li>▶ + 60 m<sup>3</sup>/h (+30m<sup>3</sup>/h si EAE) par tranche de 1000m<sup>2</sup> au delà de 2000m<sup>2</sup></li> </ul> </li> <li>- ERT d'une surface totale de plancher comprise entre 250m<sup>2</sup> et 1000m<sup>2</sup> et PBDN <math>&gt; 8</math> m</li> <li>- ERT d'une surface totale de plancher non recoupée* comprise entre 1000m<sup>2</sup> et 4000m<sup>2</sup></li> <li> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ activité tertiaire : +60m<sup>3</sup>/h (+30m<sup>3</sup>/h si EAE) par tranche de 1000m<sup>2</sup> au-delà de 2000m<sup>2</sup></li> <li>▶ autres ERT : +90m<sup>3</sup>/h (+45m<sup>3</sup>/h si EAE) par tranche de 1000m<sup>2</sup> au-delà de 2000m<sup>2</sup></li> </ul> </li> <li>- Parc de stationnement couvert d'une capacité comprise entre 51 et 250 véhicules</li> <li>- Bâtiment dans un quartier présentant des difficultés opérationnelles : "intra muros" historique, concentration importante de logements, habitat ancien ou délabré, accès difficile, risque de propagation élevé</li> <li>* mur de séparation CF2h ou REI120</li> </ul>	<p><b>Volume minimal de 240m<sup>3</sup> utilisable même si EAE :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>1 PI de 60m<sup>3</sup>/h pendant 2 heures</li> <li>+ 1 PI de 60m<sup>3</sup>/h pendant 2 heures</li> <li>ou</li> <li>1 PENA de 120m<sup>3</sup> (+ 1 ou plusieurs PI de 60m<sup>3</sup>/h, judicieusement répartis, selon la géométrie des bâtiments en fonction des façades accessibles et des accès supplémentaires)</li> </ul> <p>Réseau sous pression couvrant au moins 1/2 des besoins en eau.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>1 PI situé à moins de 100m (60m si présence d'une colonne sèche)</li> <li>1 PI situé à moins de 300m (150m si PENA)</li> </ul> <p>Distance entre PEI : 300m max</p> <p>500m pour l'ensemble du dispositif</p>	<p>Risque COURANT Important</p>

- Camping soumis à un risque feu de forêt ou technologique

- **Constructions en forêt :**  
 - Construction ou réhabilitation (avec changement d'affectation et/ou avec création de nouveaux logements) si autorisée par PLU ou PPRIF  
 > aléa très fort et fort  
 > aléa moyen

- Adaptation, réfection et extension de bâtiments existants (sans changement d'affectation et sans création de nouveaux logements)

- Zone à construire (ex ZAUP au sens du PIG)

1 PI de 60m<sup>3</sup>/h pendant 2 heures  
 +  
 1 PI de 60m<sup>3</sup>/h ou 1 PENA de 60m<sup>3</sup> si < 50 emplacements  
 ou  
 1 PI de 60m<sup>3</sup>/h ou 1 PENA de 120m<sup>3</sup> si compris entre 50 et 200 emplacements  
 ou  
 2 PI de 60m<sup>3</sup>/h ou 2 PENA de 120m<sup>3</sup> si > 200 emplacements

1 PI de 60m<sup>3</sup>/h pendant 2 heures  
 ou  
 1 PI de 60 m<sup>3</sup>/h pendant 2 heures ou 1 PENA de 120m<sup>3</sup>  
 ou  
 1 PI compris entre 30 et 60 m<sup>3</sup>/h pendant 2 heures + 1 PENA de 60m<sup>3</sup>  
 ou  
 1 PI de 60 m<sup>3</sup>/h pendant 1 heure ou 1 PENA de 60m<sup>3</sup>  
 ou  
 1 PI compris entre 30 et 60m<sup>3</sup>/h pendant 1 heure + 1 PENA de 30m<sup>3</sup>  
 ou  
 1 PI de 60m<sup>3</sup>/h pendant 2 heures

Ce type de zone peut nécessiter des aménagements complémentaires (OLD, des-serre, interface, PEI, ...) édictés par d'autres réglementations (notamment PLU)

1 PI situé à moins de 50m de l'entrée principale  
 1 PI ou 1 PENA à moins de 200m de l'emplacement le plus éloigné

1 PI situé à moins de 150m (100m si PBDN >8m)

1 PI situé à moins de 150m (100m si PBDN >8m)  
 ou  
 1 PENA situé à moins de 100m

1 PI situé à moins de 150m (100m si PBDN >8m)

**Risque COURANT Important**

- IGH

- Bâtiment d'une surface totale de plancher > 4000 m<sup>2</sup>

Le compartimentage doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- ☑ surface maximum des cellules 4000 m<sup>2</sup> (7000m<sup>2</sup> si IEAE) sauf dispositions spécifiques ERP
- ☑ murs de séparation coupe-feu de degré 2 heures ou REI 120 minutes de façade à façade
- ☑ Ces murs d'héberge PF 1 h ou RE 60 minutes devront dépasser d'au moins 1 m de la couverture
- ☑ les portes d'intercommunication éventuelles devront être coupe-feu de degré 1 heure minimum et munies d'un dispositif de fermeture automatique

- Parc de stationnement couvert d'une capacité > 250 véhicules

- ZAC, Zi, ZAE, etc. :

zone de moins de 3 ha :  
 120m<sup>3</sup>/h  
 (2 PI de 100mm en simultané)

zone entre 3 et 9 ha :  
 180m<sup>3</sup>/h  
 (1 PI de 100mm et 1 PI de 150mm en simultané)

zone de plus de 9 ha :

débit simultané

100m au maximum  
 200m au maximum

1 PI de 100 et 150

1 PI de 150mm au minimum dans la zone  
 Réseau maillé ou bouclé de 150mm au minimum  
 Réseau sous pression couvrant au moins les 2/3 des besoins en eau (si PENA : la capacité unitaire minimum ≥ 120m<sup>3</sup>)

1 PI de 150mm tous les 500m

PI ou PENA situé à moins de 100m (50m si présence d'une colonne sèche)  
 Distance entre PEI : 300m max  
 500m pour l'ensemble du dispositif

**Risque PARTICULIER**

# CONCLUSION

Le plan local d'urbanisme (PLU) opposable de la commune de Gigondas a été approuvé en Mars 2013. La présente modification du PLU consiste à :

- Point n°1 : Revoir les règles de la zone AU ainsi que les principes des OAP, afin de permettre la réalisation d'un projet adapté au site.
- Point n°2 : Faire évoluer les règles de la zone UY (hameau la Baumette) permettant la réalisation de nouvelles constructions dans la mesure où cette zone sera raccordée au réseau d'assainissement collectif au plus tard à l'été 2018.
- Point n°3 : Revoir le règlement de la zone Nf1 afin de ne pas être plus restrictif que la doctrine incendie de forêt et ainsi rendre possible les bâtiments techniques nécessaires aux exploitations agricoles
- Point n°4 : Revoir pour les zones A et N les distances de retrait par rapport aux limites séparatives.
- Point n°5 : Intégrer les nouvelles dispositions du Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI).

Le point n°1 a pour objectif d'affiner les règles concernant le secteur AU. Si le périmètre de l'enveloppe constructible du secteur reste inchangé, le zonage a été modifié afin de prendre en compte la réalisation d'une aire de stationnement. La partie restante non bâtie est maintenue en zone AU et pour laquelle des OAP ont été adaptées (composition urbaine, accessibilité et déplacements, gestion environnementale). L'objectif est d'optimiser l'intégration paysagère et environnementale d'un projet dense en lien avec le centre historique (projet « de greffe urbaine »).

Le point n°2 consiste à rendre possible la réalisation de nouvelles constructions au sein du hameau de la Baumette. En effet, lors de l'approbation, le secteur a été classé en zone UY (où seule l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU était autorisée) au regard de la présence d'un assainissement non collectif sur le secteur. Les travaux en matière d'assainissement (raccordement en cours), rendent désormais possible la réalisation de nouvelles constructions (quelques possibilités restantes). Ainsi, compte tenu de sa morphologie dense, le hameau a été classé en zone UA. A noter que le périmètre de la zone constructible a été réduit afin d'être cohérent vis-à-vis du retrait depuis la RD8 qui, de fait, rend inconstructible certaines parcelles.

Les points n°3, 4 et 5 sont des adaptations mineures du règlement, ou la prise en compte de nouvelles dispositions s'appliquant aux projets nouveaux (point n°5).

De manière générale, le projet de modification du PLU prend en compte toutes les problématiques environnementales, notamment au sein de la zone AU, que ce soit la morphologie urbaine et l'occupation des sols, les espaces naturels, les paysages, les réseaux et infrastructures ou encore les risques naturels et les nuisances. A noter que la procédure a fait l'objet d'un examen au cas par cas auprès de l'autorité environnementale (Ae), qui a décidé de ne pas soumettre à évaluation environnementale le projet de modification du PLU. En effet, elle précise qu'au regard de l'ensemble des éléments fournis, la mise en œuvre de la modification du PLU n'apparaît pas potentiellement susceptible d'avoir des incidences dommageables significatives sur la santé humaine et l'environnement.