

# GIGONDAS

DEPARTEMENT DU VAUCLUSE



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

PIECE N°

1

## Plan Local d'Urbanisme Modification n° 3

### *NOTICE DE PRESENTATION*

Conçu par	COMMUNE
Dressé par	SOLiHA 84
P. MARBAT	Directeur
JB. PORHEL	Responsable urbanisme
G.JUDAS	Assistant d'études urbanisme

20/01/2022

	<u>Pages</u>
<b>PREAMBULE : .....</b>	<b>2</b>
<b>INTRODUCTION : .....</b>	<b>4</b>
<b>OBJET DU POINT N°1 : .....</b>	<b>10</b>
<b>OBJET DU POINT N°2 : .....</b>	<b>13</b>
<b>ANALYSE DES INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT : .....</b>	<b>16</b>

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Gigondas a été approuvé en mars 2013.

La présente modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) concerne les points suivants :

- **Procéder aux adaptations législatives issues de l'article 41 loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant *Évolution du logement, de l'aménagement et du numérique*, en autorisant (sous conditions) les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles en zones Agricoles.**
- **Augmenter la hauteur maximale des constructions en zone UCc (secteur destiné à accueillir des constructions liées à la viticulture) pour tenir compte des caractéristiques et besoins des constructions liées à la viticulture.**

Cette modification du Plan Local d'Urbanisme est établie conformément aux dispositions des articles L.153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Article L153-36 du Code de l'Urbanisme (Créé par 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 (...) la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. ».*

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

1. Soit de porter atteinte à l'économie générale du plan ;
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'EPCI compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

L'article L.153-41 du Code de l'urbanisme explique que :

*« Le projet de modification est soumis à enquête publique (...) 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. »*

Considérant que l'adaptation législatives issues de l'article 41 loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant *Évolution du logement, de l'aménagement et du numérique*, offre une majoration de plus de 20% de construction, alors le projet de modification du PLU est soumis à enquête publique.

Livre 1<sup>er</sup> – titre 2 – chapitre 3 – article R123.8 du code de l'environnement :

« Le dossier soumis à l'enquête publique comprend les pièces et avis exigés par les législations et réglementations applicables au projet, plan ou programme.

Le dossier comprend au moins :

1° Lorsqu'ils sont requis :

a) L'étude d'impact et son résumé non technique, ou l'étude d'impact actualisée dans les conditions prévues par le III de l'article L. 122-1-1, ou le rapport sur les incidences environnementales et son résumé non technique ;

b) Le cas échéant, la décision prise après un examen au cas par cas par l'autorité mentionnée au IV de l'article L. 122-1 ou à l'article L. 122-4 ou, en l'absence d'une telle décision, la mention qu'une décision implicite a été prise, accompagnée pour les projets du formulaire mentionné au II de l'article R. 122-3-1 ;

c) L'avis de l'autorité environnementale mentionné au III de l'article L. 122-1, le cas échéant, au III de l'article L. 122-1-1, à l'article L. 122-7 du présent code ou à l'article L. 104-6 du code de l'urbanisme, ainsi que la réponse écrite du maître d'ouvrage à l'avis de l'autorité environnementale ;

2° En l'absence d'évaluation environnementale le cas échéant, la décision prise après un examen au cas par cas ne soumettant pas le projet, plan ou programme à évaluation environnementale et, lorsqu'elle est requise, l'étude d'incidence environnementale mentionnée à l'article L. 181-8 et son résumé non technique, une note de présentation précisant les coordonnées du maître d'ouvrage ou de la personne publique responsable du projet, plan ou programme, l'objet de l'enquête, les caractéristiques les plus importantes du projet, plan ou programme et présentant un résumé des principales raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'environnement, le projet, plan ou programme soumis à enquête a été retenu ;

3° La mention des textes qui régissent l'enquête publique en cause et l'indication de la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative relative au projet, plan ou programme considéré, ainsi que la ou les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête et les autorités compétentes pour prendre la décision d'autorisation ou d'approbation ;

4° Lorsqu'ils sont rendus obligatoires par un texte législatif ou réglementaire préalablement à l'ouverture de l'enquête, les avis émis sur le projet plan, ou programme ;

5° Le bilan de la procédure de débat public organisée dans les conditions définies aux articles L. 121-8 à L. 121-15, de la concertation préalable définie à l'article L. 121-16 ou de toute autre procédure prévue par les textes en vigueur permettant au public de participer effectivement au processus de décision. Il comprend également l'acte prévu à l'article L. 121-13 ainsi que, le cas échéant, le rapport final prévu à l'article L. 121-16-2. Lorsque aucun débat public ou lorsque aucune concertation préalable n'a eu lieu, le dossier le mentionne ;

6° La mention des autres autorisations nécessaires pour réaliser le projet dont le ou les maîtres d'ouvrage ont connaissance ;

7° Le cas échéant, la mention que le projet fait l'objet d'une évaluation transfrontalière de ses incidences sur l'environnement en application de l'article R. 122-10 ou des consultations avec un Etat frontalier membre de l'Union européenne ou partie à la Convention du 25 février 1991 signée à Espoo prévues à l'article R. 515-85.

L'autorité administrative compétente disjoint du dossier soumis à l'enquête et aux consultations prévues ci-après les informations dont la divulgation est susceptible de porter atteinte aux intérêts mentionnés au I de l'article L. 124-4 et au II de l'article L. 124-5. »

Le projet de modification est notifié, avant l'ouverture de l'enquête publique aux personnes appelées à émettre un avis, conformément aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'Urbanisme.

Suite à la décision n°CU-2021-2992 de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) en date du 14 décembre 2021, et après examen au cas par cas, **le projet de modification n°3 du PLU n'est pas soumis à évaluation environnementale.**

# INTRODUCTION

## 1. Situation de la commune

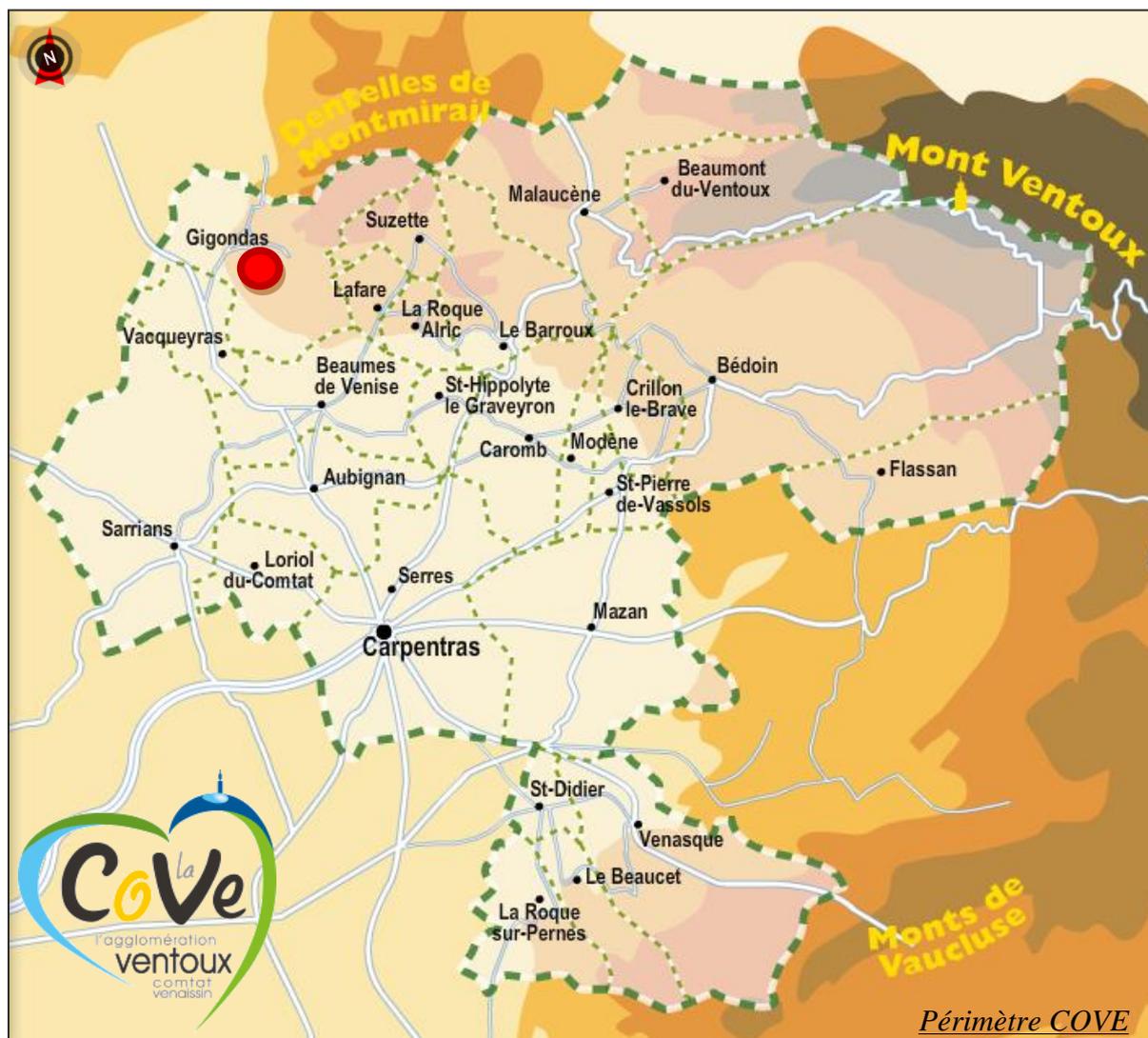
Commune rurale de 467 habitants (selon l'Insee en 2018) et située au pied du massif des Dentelles de Montmirail, Gigondas est un territoire marqué par une viticulture de grande qualité (AOC Gigondas). Bien installé au bas d'une colline, Gigondas prend forme en dessous de son église qui domine tout le 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.



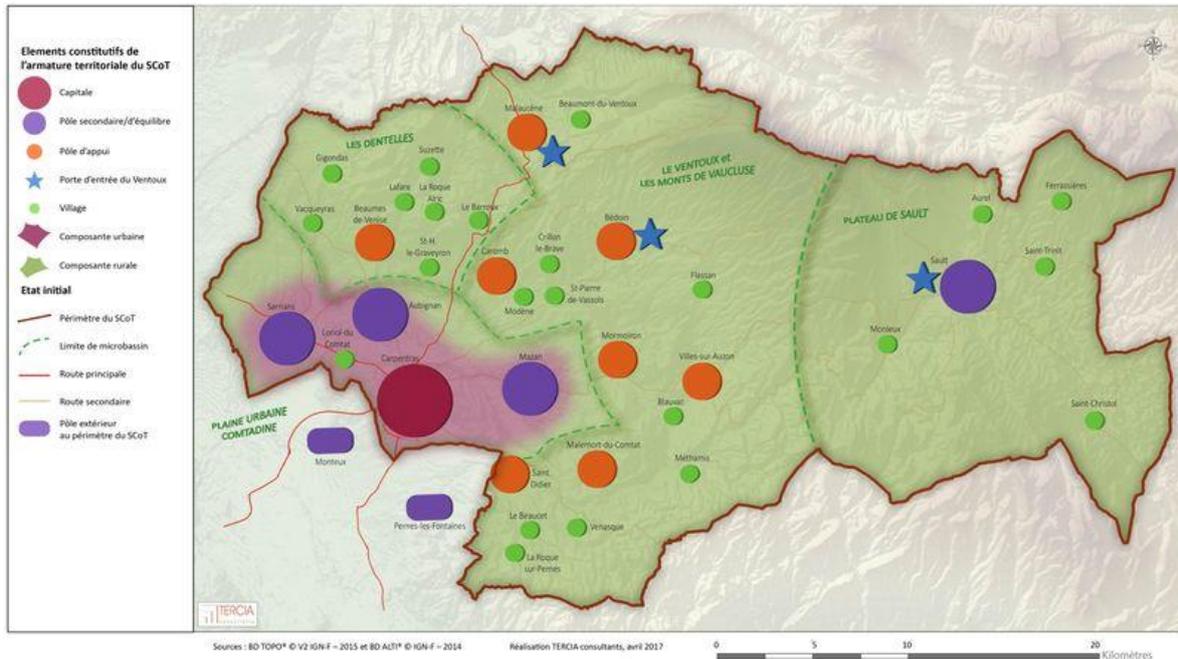
Plusieurs compétences ont été transférées à la COVE dans des domaines complémentaires au service de l'attractivité du territoire parmi lesquels on retrouve notamment le développement économique, l'aménagement de l'espace, l'équilibre social de l'habitat, la gestion des milieux aquatiques et la prévention 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**. La révision du SCoT a été approuvée le 9 octobre 2020.

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 avait pour objectif d'adapter l'ancien SCoT aux évolutions de son périmètre et aux nouvelles dispositions législatives notamment Grenelle et ALUR.

## Périmètre du futur SCOT de l'Arc Comtat Ventoux

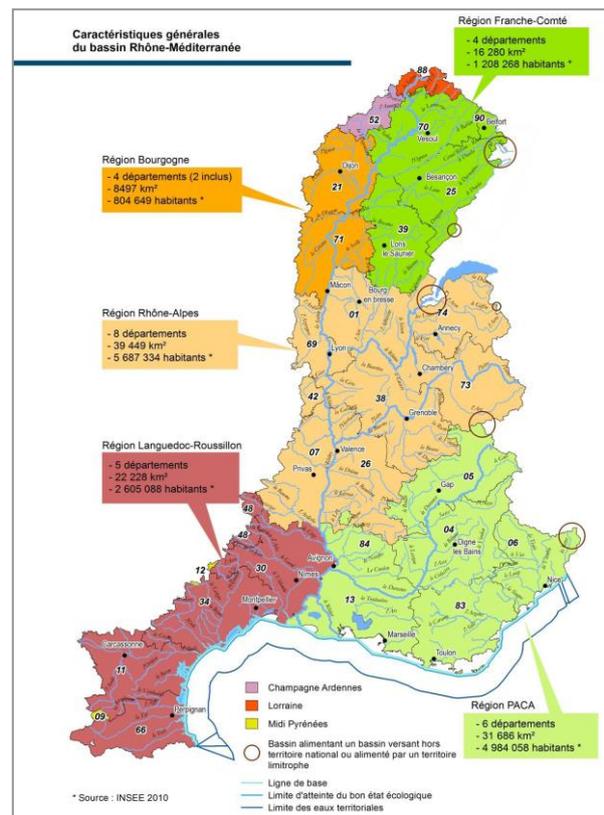


Enfin, la commune de Gigondas appartient au **Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Rhône Méditerranée**, document de planification approuvé par arrêté du préfet coordonnateur de bassin du 20 novembre 2015. Il a été élaboré par le Comité de bassin en application de la directive cadre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

Le Code de l'Urbanisme établit que les documents d'urbanisme doivent être compatibles avec le SDAGE.

Le SDAGE 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 SDAGE 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 SDAGE Rhône Méditerranée 2016-2021 comprend les objectifs assignés aux masses d'eau (le SDAGE 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 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

## **2. Contexte environnemental**

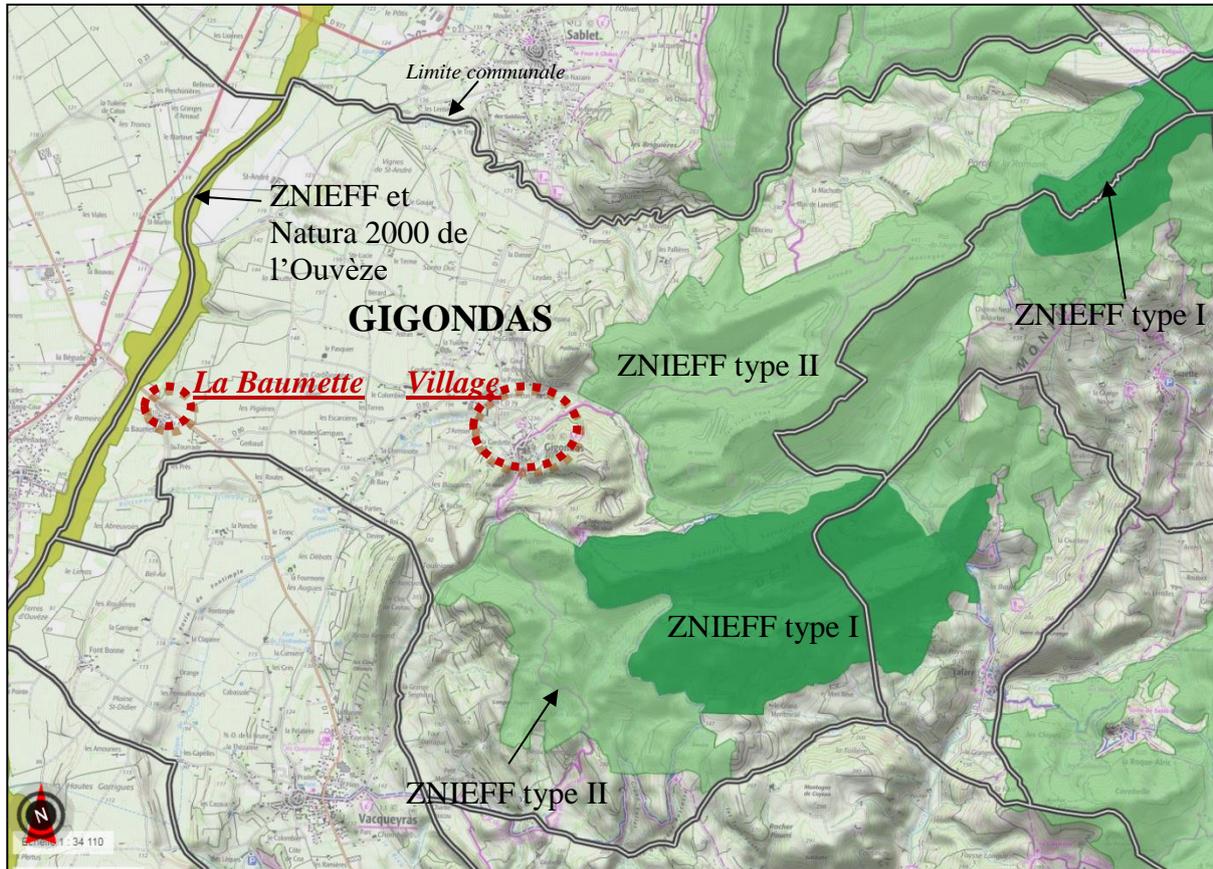
### a) Enjeux écologiques

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

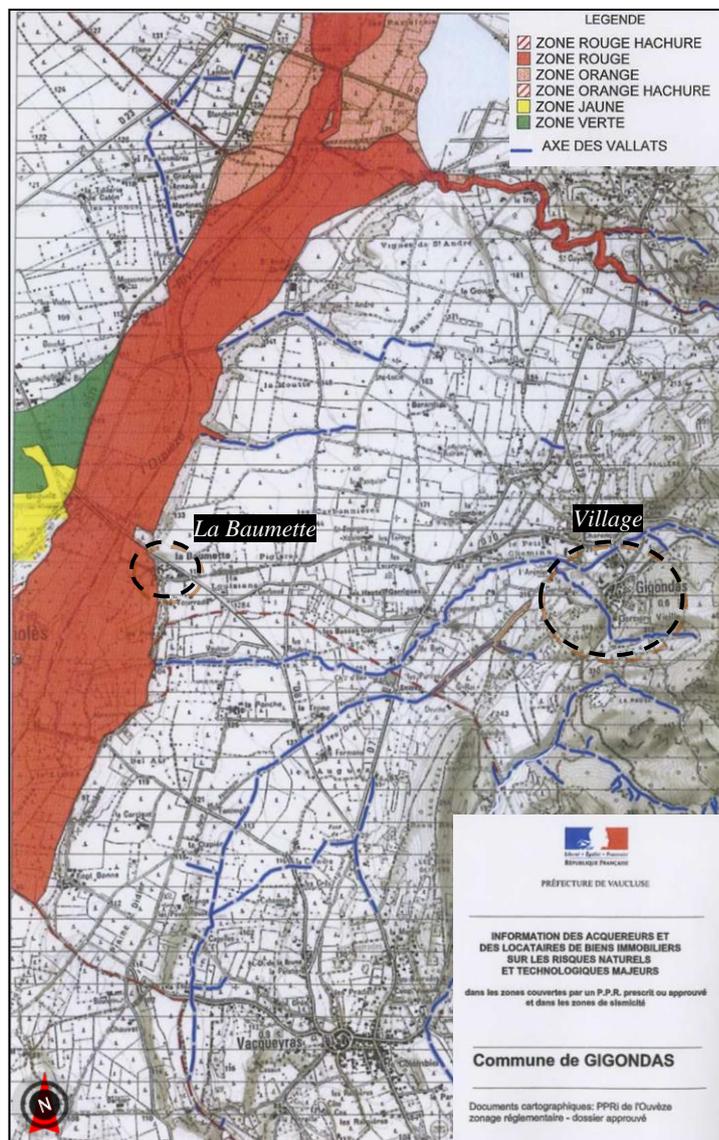
La prise en compte des risques naturels et des contraintes d'un territoire constitue une composante majeure dans l'expression du projet de développement durable d'une commune. Elle vise à garantir un cadre de vie de qualité, une préservation du patrimoine naturel et doit conduire à penser le développement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

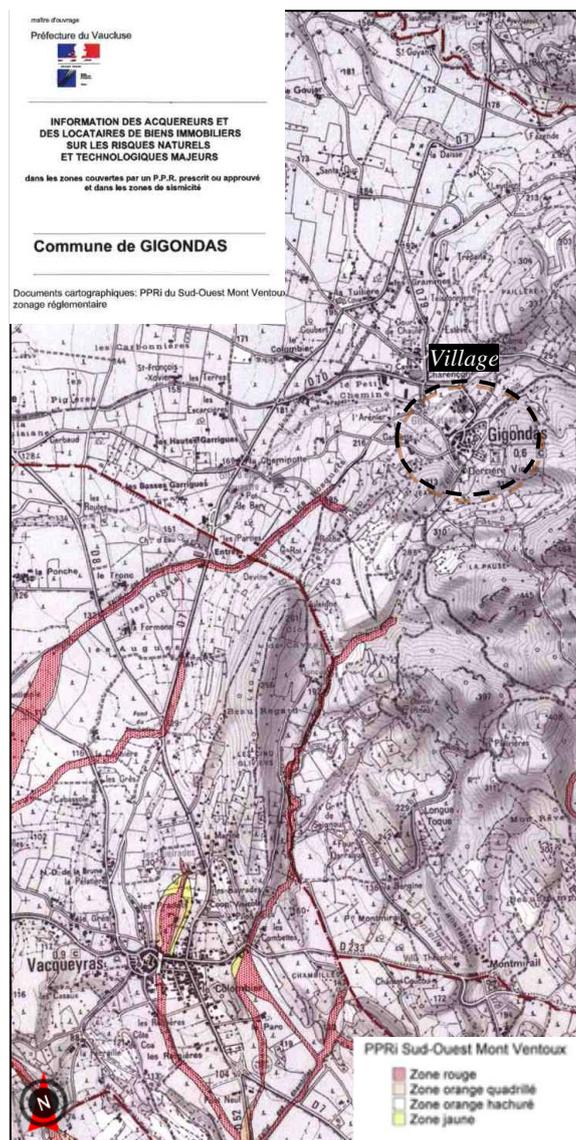
En matière de risque inondation, la commune de Gigondas est concernée par 2 Plans de Prévention du Risque d'Inondation (PPRI) approuvés : Le PPRI de l'Ouvèze et de ses affluents, et par le PPRI du bassin sud ouest du mont Ventoux.

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).





*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.

## OBJET DU POINT N°1

**Procéder aux adaptations législatives issues de l'article 41 loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant *Évolution du logement, de l'aménagement et du numérique*, en autorisant (sous conditions) les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles en zones Agricoles.**

### ○ JUSTIFICATION DU POINT N°1

La loi *Évolution du logement, de l'aménagement et du numérique* (ELAN) du 23 novembre 2018, a pour conséquence la modification du code de l'urbanisme. Le PLU de Gigondas ayant été approuvé en mars 2013, son règlement n'inclut pas les éléments législatifs de la loi ELAN.

Gigondas a pour ambition de valoriser ses richesses locales, en favorisant l'évolution de l'activité des exploitants agricoles présents sur la commune, à travers l'autorisation de constructions complémentaires à leur activité d'origine.

Le PLU autorise en zone Agricole et Naturelle, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole. La modification de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme, par la loi ELAN (article 41), apporte un complément à la notion de « nécessaire » à l'exploitation agricole, en autorisant les constructions nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles (sous conditions). Compte tenu de la loi ELAN, la modification du règlement pourrait autoriser l'aménagement d'activités complémentaires à l'activité agricole existante, renforçant ainsi l'attractivité du territoire.

L'article L.151-11 du Code de l'urbanisme, modifié par LOI n°2018-1021 du 23 novembre 2018 - art. 41, explique que :

*« Dans les zones agricoles ou forestières, le règlement peut autoriser les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. »*

Ainsi, la modification n°3 a pour premier objectif de **procéder aux adaptations législatives issues de l'article 41 loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant *Évolution du logement, de l'aménagement et du numérique*.**

### ○ LES IMPLICATIONS REGLEMENTAIRES DU POINT DE LA MODIFICATION

Les implications réglementaires du premier point de la demande de modification n°3 concernent l'évolution des éléments de la pièce du règlement suivants :

#### **Règlement :**

- Article A2: Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.
- Article N2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

#### **Evolutions apportées à la pièce du règlement (*les ajouts figurent en rouge*) :**

*Modification portant sur les articles A2 et N2 du règlement.  
L'exemple de la modification est apporté à l'article A2.*

## **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 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>.

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.

## **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- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

3- 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>.

4- 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.

5- 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.

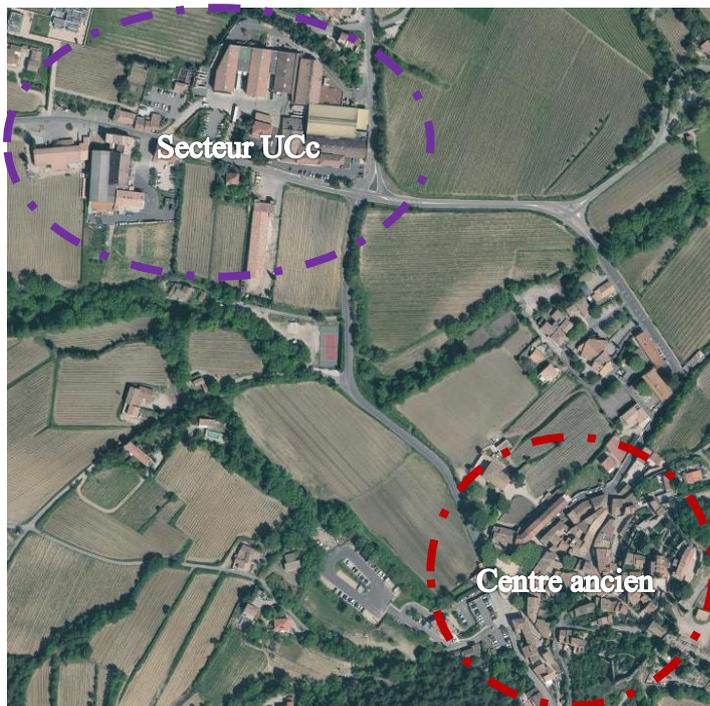
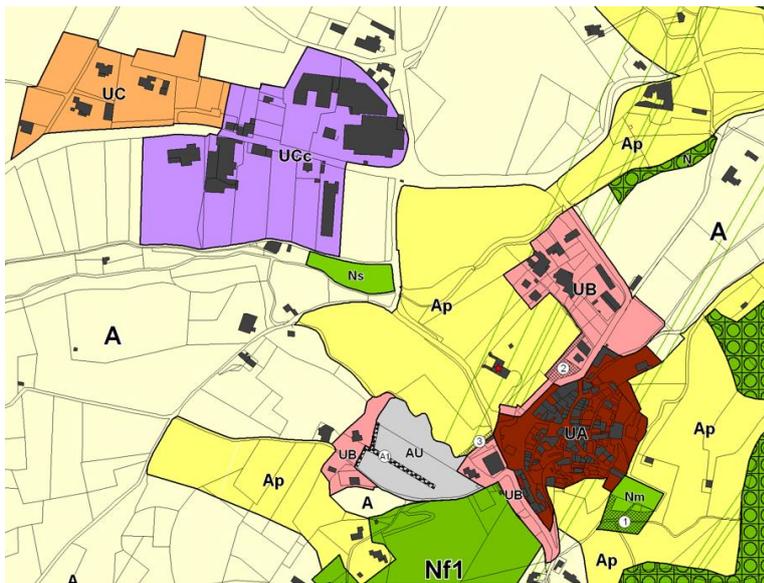
## OBJET DU POINT N°2

Augmenter la hauteur maximale des constructions en zone UCc (secteur destiné à accueillir des constructions liées à la viticulture) pour tenir compte des caractéristiques et besoins des constructions liées à la viticulture.

### ○ JUSTIFICATION DU POINT N°2

La zone UCc concernée regroupe plusieurs bâtiments à vocation agricole et plus particulièrement autour de la spécificité locale : la viticulture. Elle se situe au nord-ouest du centre ancien à environ 400m.

### *Localisation du secteur et photographies des bâtiments*



La zone UCc est un secteur dédié aux activités viticoles. Il est situé en entrée de ville au Nord-Ouest du centre ancien et à une distance importante de celui-ci. Cette zone d'activité viticole s'organise autour de la route départementale RD80 jusqu'au carrefour avec la route départementale RD79 sur environ 300 mètres. C'est donc un secteur très localisé avec des bâtiments dont l'architecture est propre aux infrastructures d'exploitation agricole. Le secteur est entouré, en continuité immédiate, de parcelles de vignes, et légèrement plus à l'ouest, de la zone UC qui constitue une zone de construction d'habitations faiblement urbanisée. Les zones naturelles ainsi que les principaux enjeux écologiques et paysagers se situent davantage sur la partie Est du village après le centre ancien.

Dans la zone UCc, seules peuvent être autorisées l'extension des constructions existantes ainsi que les nouvelles constructions liées à la viticulture. Ces constructions, de par leur fonction, ont des besoins spécifiques, notamment en terme de volumétrie. Les bâtiments agricoles aujourd'hui en place sont relativement volumineux.

Il s'agit, à travers la présente procédure de modification du PLU, de définir des règles adaptées aux besoins des exploitants et au site (qui est distant du centre ancien), en majorant la hauteur maximale des constructions autorisées sur la zone.

○ **LES IMPLICATIONS REGLEMENTAIRES DU POINT DE LA MODIFICATION**

Les implications réglementaires du deuxième point de la demande de modification n°3 concernent l'évolution de l'élément de la pièce du règlement suivant :

**Règlement :**

- Article UC10 : Hauteur maximum des constructions.

**Evolutions apportées à la pièce du règlement (les ajouts figurent en rouge) :**

**AVANT** la modification

## **UC 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

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

**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, pour lesquels l'implantation est libre.

## **UC 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

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

**Au sein du secteur UCc, la hauteur maximum des constructions et installations mesurée à partir du sol naturel, ne pourra dépasser 9 mètres à l'égout des toitures et 11 m au faîtage.**

**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, pour lesquels l'implantation est libre.

# ANALYSE DES INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT

Cette partie a pour objectif d'évaluer si la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Gigondas est susceptible d'avoir des incidences sur l'environnement.

Pour rappel, suite à la décision n° CU-2021-2992 de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe), et après examen au cas par cas de la modification n°3 du PLU, **il a été décidé par décision en date du 14 décembre 2021, de ne pas soumettre à évaluation environnementale le projet de modification n°3 du PLU de Gigondas.** En effet, la MRAe précise qu'au regard de l'ensemble des éléments fournis par le pétitionnaire, la mise en œuvre de la modification n°3 du PLU n'apparaît pas susceptible d'avoir des incidences dommageables significatives sur la santé humaine et l'environnement.

Les thématiques abordées sont les suivantes :

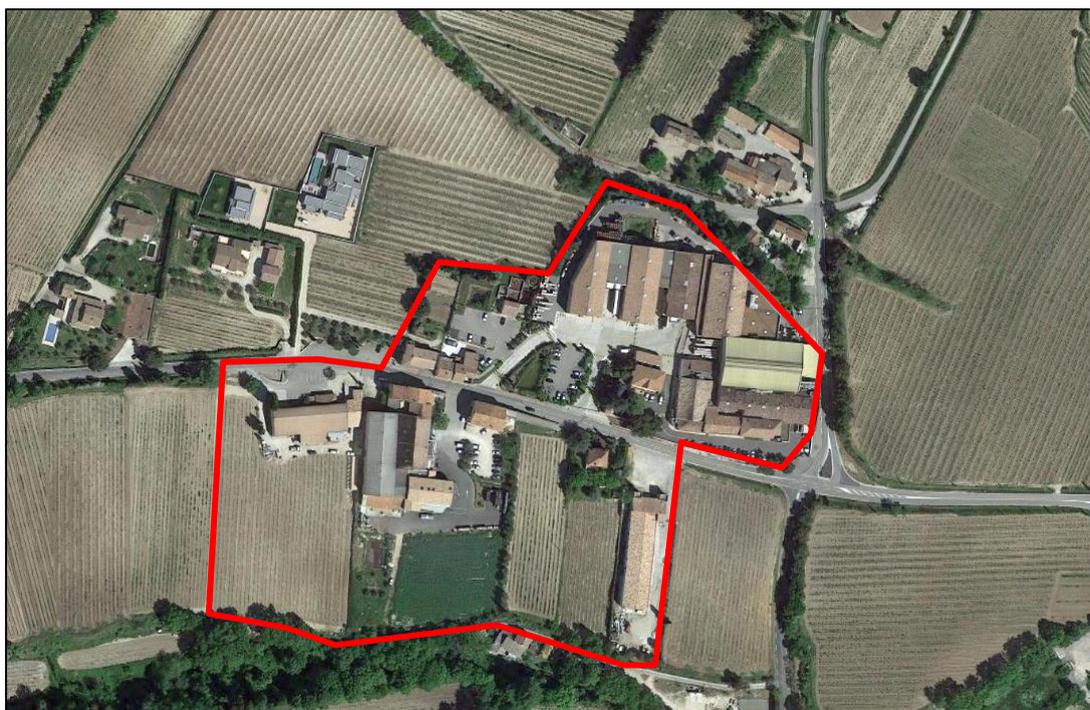
1. contexte réglementaire et articulation du projet avec les documents supra-communaux.
2. occupation du sol et paysage.
3. risques naturels, contraintes et nuisances.
4. infrastructures et réseaux.
5. mesures de protection de l'environnement.

## 1. Contexte réglementaire et articulation du projet avec les documents supra-communaux.

La commune de Gigondas est couverte par le SCOT de l'Arc Comtat Ventoux, le SRADDET et le SDAGE Rhône Méditerranée. La présente modification n°3 du PLU est compatible avec l'ensemble de ces documents supérieurs. En effet, celle-ci ne remet pas en cause les principes et orientations du PLU opposable qui est lui-même compatible avec les autres documents supérieurs.

***La présente procédure de modification n°3 prend en compte le contexte réglementaire et présente une compatibilité avec les documents supra-communaux.***

## 2. Occupation du sol et paysage



Cette modification du PLU n'a pas pour objectif de créer une nouvelle zone ouverte aux constructions, ni de changer la vocation d'une zone. Il s'agit, d'une manière générale, de permettre au secteur agricole de se développer dans les espaces qui lui sont dédiés. D'une part, en autorisant (sous conditions, dont le fait de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages) les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles en zone Agricole. D'autre part, en augmentant la hauteur maximale des constructions en zone UCc (secteur destiné à accueillir des constructions liées à la viticulture) pour tenir compte des caractéristiques et besoins des constructions liées à la viticulture. La zone UCc est une zone urbanisée, située en discontinuité du centre ancien et des zones naturelles à enjeux écologiques qui sont davantage à l'Ouest.

***Ainsi, la présente procédure de modification n°3 du PLU de Gigondas comporte des incidences nouvelles faibles à nulles sur l'occupation du sol et le paysage.***

### 3. Risques naturels, contraintes et nuisances

Les risques naturels, contraintes et nuisances ont été étudiés lors de l'élaboration du PLU. Par ailleurs, les risques naturels, notamment le risque inondation et feu de forêt, ont été identifiés au niveau du zonage et des prescriptions réglementaires leurs sont attribuées. La zone UCc quant à elle n'est pas concernée par ces risques naturels.

***Ainsi, la modification n°3 du PLU ne comporte aucune incidence nouvelle en termes de risques naturels, contraintes et nuisances.***

### 4. Infrastructures et réseaux

La zone UCc concernée par la modification n°3 du PLU est desservie par l'ensemble des infrastructures et réseaux dans le bon dimensionnement.

Par ailleurs, en autorisant (sous conditions) les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles en zones Agricoles, il ne s'agit pas de permettre la mise en place d'infrastructures ou de nouveaux réseaux à grande ampleur. Il s'agit de permettre aux exploitations agricoles de développer leur activité dans le respect de l'environnement dans lequel elles s'insèrent.

***Ainsi, la présente modification n°3 du PLU n'a pas d'incidence notable sur l'environnement en matière d'infrastructures et réseaux.***

### 5. Mesures de protection de l'environnement

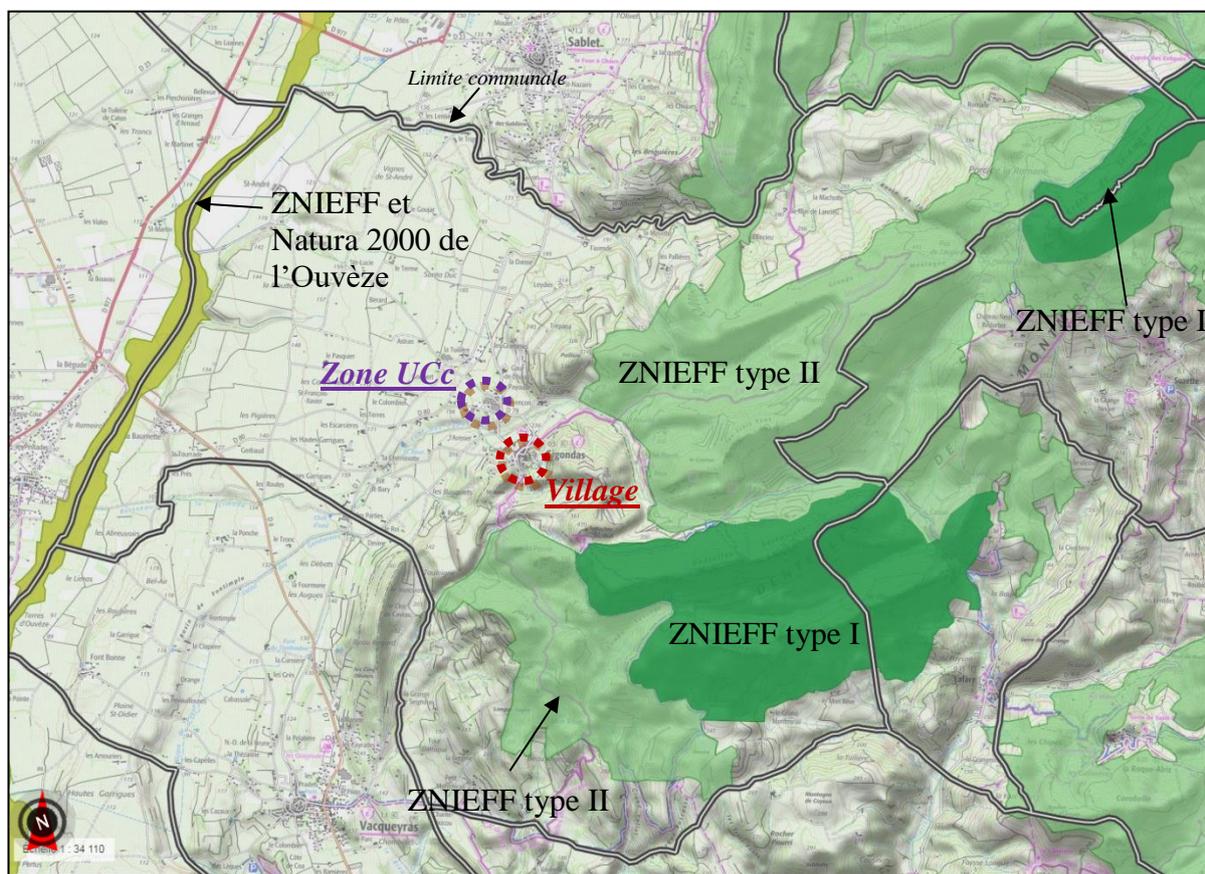
La commune de Gigondas est située dans un site naturel riche, il est concerné par deux ZNIEFF (une de type II et une de type I) et un site Natura 2000.

Les points de la modification sont en totale cohérence avec les objectifs initiaux tels que définis dans le PLU, dans lequel les perspectives environnementales avaient déjà été prises en compte.

Considérant :

- L'absence de site Natura 2000 sur et à proximité de la zone UCc, ainsi que l'impossibilité de porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages pour les constructions et installations autorisées dans le point n°1 de la modification ;

- L'absence de ZNIEFF sur et à proximité de la zone UCc, ainsi que l'impossibilité de porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages pour les constructions et installations autorisées dans le point n°1 de la modification ;
- l'absence de destruction ou de détérioration de manière directe ou indirecte d'habitat d'intérêt communautaire.
- l'absence d'impacts sur les ensembles naturels identifiés au sein du PLU et participant au bon équilibre écologique du territoire (corridors écologiques liés à la trame verte et bleue au titre de l'article L.151-23 du CU, espaces boisés classés, etc.).



*Ainsi, la présente procédure de modification n°3 du PLU n'aura pas d'impact significatif sur les mesures de protection de l'environnement.*

*Comme cela est présenté dans l'ensemble de ces sous-parties, la modification n°3 du PLU ne comporte pas d'incidence notable sur l'environnement d'une manière générale.*