

# PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

## Modification n°3



### Commune de Saint-Dionisy

Département du Gard



### Rapport de présentation de la modification n°3

*Approbation du PLU : DCM du 22/03/2013*

*Approbation de la modification n°1 : DCM du 30/03/2016*

*Approbation de la modification n°2 : DCM du 18/12/2018*

*Approbation de la modification n°3 : DCM du ...*



## Sommaire

---

<b>I</b>	<b>PRÉAMBULE.....</b>	<b>3</b>
<b>I.1</b>	<b>OBJET DE LA MODIFICATION N°3 DU PLU .....</b>	<b>4</b>
<b>I.2</b>	<b>PROCEDURE .....</b>	<b>5</b>
<b>I.3</b>	<b>CONTENU DU DOSSIER DE MODIFICATION N°3 DU PLU .....</b>	<b>5</b>
<b>II</b>	<b>EXPOSE ET JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS APORTEES .....</b>	<b>7</b>
<b>II.1</b>	<b>MODIFICATIONS CONCERNANT A LA FOIS LES PLANS DE ZONAGE ET LE REGLEMENT .....</b>	<b>8</b>
II.1.1	MODIFICATIONS DU PLAN DE ZONAGE (SUPPRESSION DU SECTEUR UCC ET CREATION DU SECTEUR UAA).....	8
II.1.2	MODIFICATIONS DU REGLEMENT DES ZONES UA ET UC (CARACTERE DES ZONES UA ET UC ET ARTICLES UA2 ET UC2) .....	9
<b>II.2</b>	<b>AUTRES MODIFICATIONS CONCERNANT UNIQUEMENT LE REGLEMENT .....</b>	<b>11</b>
II.2.1	REGLEMENT DE LA ZONE UA (ARTICLE UA11 CONCERNANT LES TOITURES TROPEZIENNES).....	11
II.2.2	REGLEMENT DE LA ZONE UC.....	13
<b>II.3</b>	<b>MODIFICATION CONCERNANT LES ANNEXES.....</b>	<b>17</b>
<b>III</b>	<b>INCIDENCES DES ORIENTATIONS DE LA MODIFICATION N°3 DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT .....</b>	<b>19</b>



# I PRÉAMBULE

---



## I.1 OBJET DE LA MODIFICATION N°3 DU PLU

---

La commune de Saint-Dionisy a approuvé son Plan Local d'Urbanisme (PLU) le 22 mars 2013 par délibération du Conseil Municipal. Une première modification a été approuvée le 30 mars 2016 et une deuxième a été approuvée le 18 décembre 2018.

La présente modification n°3 du PLU porte sur :

### 1. Modifications concernant à la fois le plan de zonage et le règlement :

- Suppression du secteur UCc et création d'un secteur UAa sur une parcelle communale permettant de répondre de manière plus réaliste à la réalisation d'un programme comportant 100% de logements aidés par l'Etat tels que définis par la législation en vigueur.

### 2. Autres modifications concernant uniquement le règlement :

#### a. Règlement de la zone UA

- Mieux préciser les modalités de réalisation des terrasses en toiture (dites « terrasses tropéziennes ») dans le centre-ancien ;

#### b. Règlement de la zone UC

- Autorisation, sous certaines conditions, de la construction des annexes en limite de voirie ;
- Précision sur les règles spécifiques de recul des piscines par rapport aux voies publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété ;
- Admission de la possibilité de construire des toits plats et réadaptation de la rédaction des dispositions relatives aux toitures ;
- Suppression de la contradiction qui existait entre construction et annexe, en supprimant l'obligation pour les annexes de jouxter le bâtiment principal.

### 3. Modification concernant les annexes :

- Création d'une annexe 6.11 qui permet de superposer le zonage du PLU et du PPRI de Saint-Dionisy approuvé le 17 juillet 2017.

Par ailleurs, **cette modification a été l'occasion de procéder aussi à une renumérisation du plan de zonage du PLU et de me mettre à jour le fond de plan cadastral ; il a été également ajouté un zoom sur le village (en dessous de la légende).** A noter qu'il ne s'agit là que de modifications de forme pour améliorer et moderniser le document graphique du règlement (pièce n°5 du PLU).



## I.2 PROCEDURE

---

### Extrait de l'article L.153-36 du code de l'Urbanisme :

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

### Extrait de l'article L.153-37 du code de l'Urbanisme :

« La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification. »

### De plus, l'article L.153-41 du code de l'Urbanisme dispose que :

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

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code. »

La procédure de modification a donc été retenue dans le cadre de la modification n°3 du PLU de Saint-Dionisy.

## I.3 CONTENU DU DOSSIER DE MODIFICATION N°3 DU PLU

---

Le dossier de modification n°3 du PLU contient les pièces suivantes :

- **1-Rapport de présentation de la modification n°3**
- **Pièce n°4 : Règlement (extraits zones UA et UC)**
- **Pièce n°5 : Document graphique (plan de zonage)**

Les autres pièces constitutives du PLU demeurent inchangées, notamment le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).





## **II EXPOSE ET JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS APPORTEES**

---

## II.1 MODIFICATIONS CONCERNANT A LA FOIS LES PLANS DE ZONAGE ET LE REGLEMENT

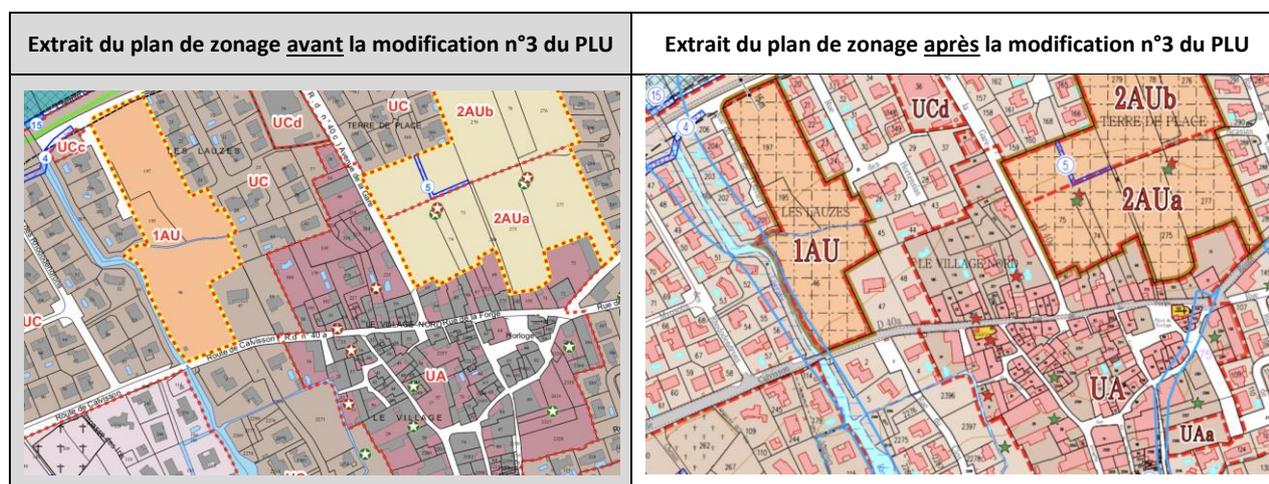
Un objectif principal de cette modification n°3 du PLU concerne **la suppression du secteur UCc et, en remplacement, la création d'un secteur UAa** sur une parcelle communale permettant de répondre de manière plus réaliste à la réalisation d'un programme mixte dont la partie dédiée en logements devra comporter 100% de logements aidés par l'Etat tels que définis par la législation en vigueur.

La commune envisage en effet la réalisation prochaine d'une opération de logements diversifiés à caractère social destinés à la fois aux personnes âgées et aux familles, tout en intégrant un équipement d'intérêt général ou un service public de type crèche.

Ces évolutions concernent à la fois sur le règlement (pièce n°4 du PLU) et le document graphique / plan de zonage (pièce n°5 du PLU).

### II.1.1 MODIFICATIONS DU PLAN DE ZONAGE (SUPPRESSION DU SECTEUR UCc ET CREATION DU SECTEUR UAa)

**Localisation de la suppression du secteur UCc et de la création du secteur UAa sur le document graphique du PLU :**



#### **Bilan des surfaces des zones UA et UC :**

Surfaces des zones avant la modification n°3 du PLU		Surfaces des zones après la modification n°3 du PLU	
UA	UC	UA	UC
5,64 ha	44,28 ha (dont 0,046 ha en UCc)	5,64 ha (dont 0,13 ha en UAa)	44,28 ha
Evolution		nulle	nulle

Le secteur UCc qui représentait une surface de 0,046 ha est donc reclassé en zone UC dont la surface totale reste ainsi inchangée.

Le nouveau secteur UAa, d'une surface de 0,13 ha est quant à lui créé au sein de la zone UA dont la surface totale reste donc également inchangée.



## II.1.2 MODIFICATIONS DU REGLEMENT DES ZONES UA ET UC (CARACTERE DES ZONES UA ET UC ET ARTICLES UA2 ET UC2)

### Règlement de la zone UA :

Le tableau suivant présente les évolutions du règlement de la zone UA avant la modification n°3 du PLU et après concernant le caractère de la zone et l'article UA2 :

Règles de la zone UA <u>avant</u> la modification n°3 du PLU	Règles de la zone UA <u>après</u> la modification n°3 du PLU
<p><b><u>Caractère de la zone</u></b></p> <p>La zone UA correspond au centre ancien du village dont le caractère central d'habitat très dense et de services doit être conservé et développé. Les constructions, réalisées en ordre continu, doivent être maintenues. Les caractéristiques architecturales des bâtiments ainsi que la qualité urbaine des espaces publics doivent également être préservées.</p>	<p><b><u>Caractère de la zone</u></b></p> <p>La zone UA correspond au centre ancien du village dont le caractère central d'habitat très dense et de services doit être conservé et développé. Les constructions, réalisées en ordre continu, doivent être maintenues. Les caractéristiques architecturales des bâtiments ainsi que la qualité urbaine des espaces publics doivent également être préservées.</p> <p>Elle comprend un <b>secteur UAa</b> où le programme d'habitation doit comporter en totalité des logements aidés par l'Etat. Ce programme pourra être couplé avec la réalisation d'un équipement d'intérêt général d'accueil et/ou de services.</p>
<p><b><u>ARTICLE UA2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</u></b></p> <p>Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- les opérations qui ont une Surface de Plancher destinée à l'habitation supérieure ou égale à 700 m<sup>2</sup> doivent obligatoirement intégrer la réalisation d'au moins 25% de logements aidés par l'Etat (tels que définis par la réglementation en vigueur) ; le nombre de ces logements aidés pouvant être arrondi à l'unité inférieure ;</li><li>- l'aménagement et l'extension des installations classées existantes, dans la mesure où leurs conditions d'exploitation sont conformes à la législation en vigueur ;</li><li>- les installations classées soumises à simple déclaration et les installations classées connexes à la vie urbaine.</li></ul>	<p><b><u>ARTICLE UA2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</u></b></p> <p>Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- les opérations qui ont une Surface de Plancher destinée à l'habitation supérieure ou égale à 700 m<sup>2</sup> doivent obligatoirement intégrer la réalisation d'au moins 25% de logements aidés par l'Etat (tels que définis par la réglementation en vigueur) ; le nombre de ces logements aidés pouvant être arrondi à l'unité inférieure ;</li><li>- l'aménagement et l'extension des installations classées existantes, dans la mesure où leurs conditions d'exploitation sont conformes à la législation en vigueur ;</li><li>- les installations classées soumises à simple déclaration et les installations classées connexes à la vie urbaine.</li></ul> <p>Dans le secteur UAa sont admises les constructions destinées à l'habitation sous réserve que la partie du programme destinée à l'habitat comporte 100% de logements aidés par l'Etat (tels que définis dans la réglementation en vigueur).</p>



### Règlement de la zone UC :

Le tableau suivant présente les évolutions du règlement de la zone UC avant la modification n°3 du PLU et après concernant le caractère de la zone et l'article UC2 :

Règles de la zone UC <u>avant</u> la modification n°3 du PLU	Règles de la zone UC <u>après</u> la modification n°3 du PLU
<p><b><u>Caractère de la zone</u></b></p> <p>La zone UC recouvre des secteurs d'extensions d'habitat individuel sous forme pavillonnaire.</p> <p>Elle comprend :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- des secteurs UCa et UCb de moindre densité destinés à préserver la qualité des paysages sur les zones à flanc de collines.</li><li>- des secteurs UCc et UCd où le programme d'habitation doit comporter en totalité ou en partie des logements aidés par l'Etat.</li><li>- un secteur UCe de moindre densité en raison principalement des contraintes d'accès.</li></ul>	<p><b><u>Caractère de la zone</u></b></p> <p>La zone UC recouvre des secteurs d'extensions d'habitat individuel sous forme pavillonnaire.</p> <p>Elle comprend :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- des secteurs UCa et UCb de moindre densité destinés à préserver la qualité des paysages sur les zones à flanc de collines.</li><li>- un secteur UCd où le programme d'habitation doit comporter en partie des logements aidés par l'Etat.</li><li>- un secteur UCe de moindre densité en raison principalement des contraintes d'accès.</li></ul>
<p><b><u>Article UC2 - Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions</u></b></p> <p>Sont admises sous conditions dans l'ensemble de la zone UC et du secteur UCe (excepté dans les secteurs UCa, UCb, UCc et UCd) les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- les opérations qui ont une Surface de Plancher destinée à l'habitation supérieure ou égale à 700 m<sup>2</sup> doivent obligatoirement intégrer la réalisation d'au moins 25% de logements aidés par l'Etat (tels que définis par la réglementation en vigueur) ;</li><li>- les constructions destinées aux commerces sous réserve qu'elles soient intégrées dans le bâtiment principal d'habitation et qu'elles n'excèdent pas 150m<sup>2</sup> de Surface de Plancher ;</li><li>- l'aménagement et l'extension des installations classées existantes, dans la mesure où leurs conditions d'exploitation sont conformes à la législation en vigueur ;</li><li>- les installations classées soumises à simple déclaration et les installations classées connexes à la vie urbaine.</li></ul> <p>Dans les secteurs UCa et UCb sont admises les constructions isolées destinées à l'habitation à raison d'une seule construction par tènement de propriété.</p> <p>Dans le secteur UCc sont admises les constructions destinées à l'habitation sous réserve que le programme d'habitat comporte 100% de logements aidés par l'Etat (tels que définis dans la réglementation en vigueur).</p> <p>Dans le secteur UCd sont admises les constructions destinées à l'habitation sous réserve que le programme d'habitat comporte 25% de logements aidés par l'Etat (tels que définis dans la réglementation en vigueur).</p>	<p><b><u>Article UC2 - Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions</u></b></p> <p>Sont admises sous conditions dans l'ensemble de la zone UC et du secteur UCe (excepté dans les secteurs UCa, UCb et UCd) les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- les opérations qui ont une Surface de Plancher destinée à l'habitation supérieure ou égale à 700 m<sup>2</sup> doivent obligatoirement intégrer la réalisation d'au moins 25% de logements aidés par l'Etat (tels que définis par la réglementation en vigueur) ;</li><li>- les constructions destinées aux commerces sous réserve qu'elles soient intégrées dans le bâtiment principal d'habitation et qu'elles n'excèdent pas 150m<sup>2</sup> de Surface de Plancher ;</li><li>- l'aménagement et l'extension des installations classées existantes, dans la mesure où leurs conditions d'exploitation sont conformes à la législation en vigueur ;</li><li>- les installations classées soumises à simple déclaration et les installations classées connexes à la vie urbaine.</li></ul> <p>Dans les secteurs UCa et UCb sont admises les constructions isolées destinées à l'habitation à raison d'une seule construction par tènement de propriété.</p> <p>Dans le secteur UCd sont admises les constructions destinées à l'habitation sous réserve que le programme d'habitat comporte 25% de logements aidés par l'Etat (tels que définis dans la réglementation en vigueur).</p>



## II.2 AUTRES MODIFICATIONS CONCERNANT UNIQUEMENT LE REGLEMENT

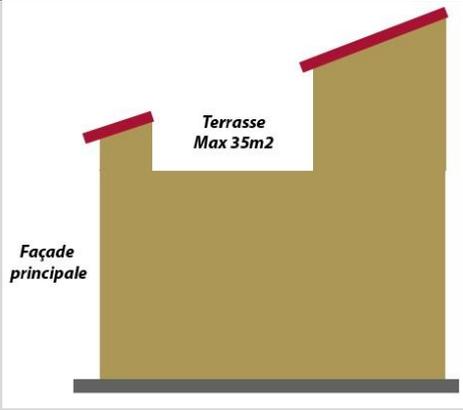
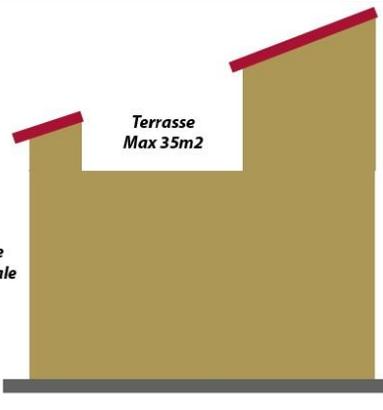
### II.2.1 REGLEMENT DE LA ZONE UA (ARTICLE UA11 CONCERNANT LES TOITURES TROPEZIENNES)

Une autre modification du règlement de la zone UA consiste à mieux préciser les **modalités de réalisation des terrasses en toiture dites « terrasses tropéziennes » dans le vieux village**. Il s'agit en effet de faire en sorte qu'elles s'intègrent le plus harmonieusement possible, notamment par la préservation ou la réalisation d'une partie de toiture qui soit visible depuis l'espace public (l'objectif étant ainsi d'éviter notamment la création de terrasse avec garde-corps donnant directement sur l'espace public).

L'ambiguïté d'interprétation qu'il pourrait y avoir entre la réalisation de toits plats et de terrasses tropéziennes est ainsi également levée. L'objectif étant de préserver le caractère traditionnel des toitures en pente et en tuiles dans le vieux village et donc de ne pas permettre les toits plats en zone UA (contrairement à la zone UC où elles seront désormais plus clairement admises).

Le tableau suivant présente les évolutions de l'article 11 de la zone UA concernant les toitures avant et après la modification n°3 du PLU.

Règles de la zone UA <u>avant</u> la modification n°3 du PLU	Règles de la zone UA <u>après</u> la modification n°3 du PLU*
<p><b>Article UA11 – Aspect extérieur des constructions</b></p> <p>.../...</p> <p><b>2. Volume</b></p> <p>La pente des toitures, la hauteur des constructions et la direction des faîtages doivent être déterminées en tenant compte des éléments correspondants des bâtiments voisins.</p> <p>Les faîtages seront cependant de préférence parallèles à la rue.</p> <p>Les murs pignons ne pourront en aucun cas être édifiés en façade sur rue.</p> <p>La pente des toitures devra se situer en 25 et 35% (excepté pour les toitures terrasses).</p> <p>Les toitures à une pente sont interdites, sauf pour les constructions de faible volume s'appuyant sur les murs de la construction principale.</p> <p>Seules les toitures terrasses accessibles sont autorisées et ne pourront dépasser 35m<sup>2</sup>.</p>	<p><b>Article UA11 – Aspect extérieur des constructions</b></p> <p>.../...</p> <p><b>2. Volume et toiture</b></p> <p>La pente des toitures, la hauteur des constructions et la direction des faîtages doivent être déterminées en tenant compte des éléments correspondants des bâtiments voisins.</p> <p>Les faîtages seront cependant de préférence parallèles à la rue.</p> <p>Les murs pignons ne pourront en aucun cas être édifiés en façade sur rue.</p> <p>La pente des toitures devra se situer en 25 et 35% (excepté pour les toitures terrasses).</p> <p>Les toitures à une pente sont interdites, sauf pour les constructions de faible volume s'appuyant sur les murs de la construction principale.</p> <p>Seules les toitures terrasses accessibles sont autorisées et ne pourront dépasser 35m<sup>2</sup>. <b>Dans ce cas, ces terrasses de type « tropéziennes » devront être aménagées dans le rampant du toit, à condition qu'elles soient réalisées en retrait de l'aplomb de la façade principale. Ce principe ne doit pas remettre en cause l'unité de la toiture qui doit conserver ses rampants inférieurs (jusqu'à l'égout du toit) et supérieurs (jusqu'au faîtage) : cf. le schéma ci-dessous.</b></p>

 <p>Les volumes des constructions devront rester simples et tenir compte dans leur architecture des éléments correspondants des bâtiments voisins en bon état de conservation.</p> <p>Pour toutes annexes non habitables d'une superficie supérieure ou égale à 15m<sup>2</sup> et d'une hauteur supérieure à 2,20 mètres, les toitures devront être traitées avec le même soin que celles du bâtiment principal.</p>	 <p>Les volumes des constructions devront rester simples et tenir compte dans leur architecture des éléments correspondants des bâtiments voisins en bon état de conservation.</p> <p>Pour toutes annexes non habitables d'une superficie supérieure ou égale à 15m<sup>2</sup> et d'une hauteur supérieure à 2,20 mètres, les toitures devront être traitées avec le même soin que celles du bâtiment principal.</p>
<p>....</p> <p><b>4.2. Toitures</b></p> <p>Lors de réaménagement, l'aspect extérieur des toitures devra être conservé à l'identique sauf impossibilité techniquement justifiée.</p> <p>Les remplacements s'effectueront par des tuiles de type identique.</p> <p>Les couvertures devront être réalisées en tuiles traditionnelles dites tuiles rondes ou tuiles canal de couleur uniforme non vieilles (excepté pour les toitures terrasses).</p> <p>Les toitures aux faitages parallèles aux voies publiques devront être munies de chenaux de préférence en zinc nature. Les eaux de pluies seront évacuées par des descentes en zinc de même nature avec dauphin en fonte au droit de la chaussée.</p> <p>L'utilisation de chenaux en PVC est strictement interdite.</p> <p>Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, etc...) doivent être intégrés à l'architecture des constructions. De même, les capteurs solaires ne doivent pas être établis en superstructures sur les toitures. Ils doivent être intégrés à la toiture des constructions.</p>	<p>...</p> <p><b>4.2. Toitures</b></p> <p>Lors de réaménagement, l'aspect extérieur des toitures devra être conservé à l'identique sauf impossibilité techniquement justifiée.</p> <p>Les remplacements s'effectueront par des tuiles de type identique.</p> <p>Les couvertures devront être réalisées en tuiles traditionnelles dites tuiles rondes ou tuiles canal de couleur uniforme non vieilles (excepté pour <b>terrasses tropéziennes</b>).</p> <p>Les toitures aux faitages parallèles aux voies publiques devront être munies de chenaux de préférence en zinc nature. Les eaux de pluies seront évacuées par des descentes en zinc de même nature avec dauphin en fonte au droit de la chaussée.</p> <p>L'utilisation de chenaux en PVC est strictement interdite.</p> <p>Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, etc...) doivent être intégrés à l'architecture des constructions. De même, les capteurs solaires ne doivent pas être établis en superstructures sur les toitures. Ils doivent être intégrés à la toiture des constructions.</p>

\*En vert, les nouvelles dispositions après la modification n°3 du PLU



## II.2.2 REGLEMENT DE LA ZONE UC

### II.2.2.1 Article UC6 (implantation des constructions annexes et des piscines par rapport aux voies et emprises publiques)

- 1) L'article UC6 est modifié afin de pouvoir autoriser, sous certaines conditions, **la construction des annexes (autres que les piscines) en limite de voirie**. Ces conditions étant d'avoir :
  - une emprise au sol inférieure ou égale à 20m<sup>2</sup>,
  - une largeur sur voie publique inférieure à 4 mètres,
  - une hauteur inférieure à 2,50 mètres à l'égout et à 3,50 mètres au faîtage.

Il est ainsi apporté un peu plus de souplesse pour la réalisation des annexes, tout en les encadrant et en limitant leur impact sur les morphologies urbaines existantes.

- 2) Dans le même objectif, **l'implantation des bassins de piscine** est désormais admise avec un recul minimum d'un mètre par rapport aux voies et emprises publiques.

Le tableau suivant présente les évolutions du règlement de l'article 6 de la zone UC avant la modification n°3 du PLU et après concernant l'implantation des constructions annexes (autres que les piscines) et des bassins de piscine par rapport aux voies publiques :

Règles de la zone UC <u>avant</u> la modification n°3 du PLU	Règles de la zone UC <u>après</u> la modification n°3 du PLU
<p><b>ARTICLE UC6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</b></p> <p><b>En bordure des voies publiques ou privées</b>, les constructions doivent être implantées au-delà des marges de reculement indiquées aux documents graphiques.</p> <p>A défaut d'indication portée au plan, les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ 15 mètres de l'axe de la Voie Verte ;</li><li>▪ 4 mètres de l'emprise des autres voies.</li></ul> <p>Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions destinées aux équipements publics ou d'intérêt collectif.</p>	<p><b>ARTICLE UC6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</b></p> <p><b>En bordure des voies publiques ou privées</b>, les constructions doivent être implantées au-delà des marges de reculement indiquées aux documents graphiques.</p> <p>A défaut d'indication portée au plan, les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ 15 mètres de l'axe de la Voie Verte ;</li><li>▪ 4 mètres de l'emprise des autres voies.</li></ul> <p>Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions destinées aux équipements publics ou d'intérêt collectif.</p> <p>Les règles énoncées ci-dessus ne sont toutefois pas applicables aux constructions annexes non habitables (autres que les bassins des piscines) qui peuvent s'implanter en limite des voies publiques à condition de respecter les conditions suivantes : une emprise au sol inférieure ou égale à 20m<sup>2</sup>, une largeur sur voie publique inférieure à 4 mètres, une hauteur inférieure à 2,50 mètres à l'égout et à 3,50 mètres au faîtage.</p> <p>Les bassins des piscines enterrées et hors-sol (hors plages) devront respecter un recul minimal de 1 mètre par rapport aux limites des voies publiques.</p>

\*En vert, les nouvelles dispositions après la modification n°3 du PLU



### II.2.2.2 Article UC7 (implantation des piscines par rapport aux limites séparatives)

Comme pour l'article UC6, l'article UC7 est complété pour préciser que le recul des piscines est fixé à un mètre minimum par rapport aux limites séparatives (article UC7) et ainsi apporter un peu plus de souplesse dans l'utilisation du sol :

Règles de la zone UC <u>avant</u> la modification n°3 du PLU	Règles de la zone UC <u>après</u> la modification n°3 du PLU
<p><b>ARTICLE UC7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</b></p> <p><b>Dans l'ensemble de la zone UC :</b></p> <p>Les règles énoncées ci-dessus ne sont toutefois pas applicables aux annexes non habitables, d'une superficie inférieure ou égale à 20m<sup>2</sup> et d'une hauteur inférieure à 2,50 mètres à l'égout et non attenantes à la bâtisse principale, ni aux tonnelles légères démontables et non scellées définitivement dans le sol.</p> <p>Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions destinées aux équipements publics ou d'intérêt collectif.</p>	<p><b>ARTICLE UC7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</b></p> <p><b>Dans l'ensemble de la zone UC :</b></p> <p>Les règles énoncées ci-dessus ne sont toutefois pas applicables aux annexes non habitables, d'une superficie inférieure ou égale à 20m<sup>2</sup> et d'une hauteur inférieure à 2,50 mètres à l'égout et non attenantes à la bâtisse principale, ni aux tonnelles légères démontables et non scellées définitivement dans le sol.</p> <p>Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions destinées aux équipements publics ou d'intérêt collectif.</p> <p>Les bassins des piscines enterrées et hors-sol (hors plages) devront respecter un recul minimal de 1 mètre par rapport aux limites séparatives.</p>

\*En vert, les nouvelles dispositions après la modification n°3 du PLU

### II.2.2.3 Article UC8 (implantation des piscines par rapport aux autres constructions sur une même propriété)

Toujours dans le même objectif d'amener plus de souplesse, il est précisé dans l'article UC8 que l'implantation des piscines par rapport aux autres constructions sur même propriété est libre et donc non règlementée dans toute la zone UC et tous ses secteurs :

Règles de la zone UC <u>avant</u> la modification n°3 du PLU	Règles de la zone UC <u>après</u> la modification n°3 du PLU
<p><b>ARTICLE UC8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE</b></p> <p>.../...</p>	<p><b>ARTICLE UC8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE</b></p> <p>Dans toute la zone UC et dans tous les secteurs : l'implantation des bassins des piscines enterrées et hors-sol (hors plages) par rapport aux autres constructions sur une même propriété n'est pas règlementée.</p>

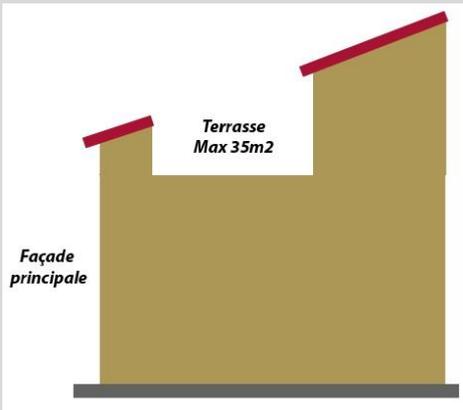
\*En vert, les nouvelles dispositions après la modification n°3 du PLU

#### II.2.2.4 Article UC11 (aspect extérieur des constructions)

##### 1) Autorisation des toits plats en zone UC :

La commune souhaite clairement admettre la possibilité de construire des toits plats en zone UC qui correspond à la zone pavillonnaire contemporaine de Saint-Dionisy, à condition qu'ils soient végétalisés.

Cela passe par une réadaptation de la rédaction des dispositions relatives aux toitures qui figure dans l'article UC11 :

Règles de la zone UC <u>avant</u> la modification n°3 du PLU	Règles de la zone UC <u>après</u> la modification n°3 du PLU
<p><b>ARTICLE UC11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS</b></p> <p><b><u>2. Volume / toitures</u></b></p> <p>La pente des toitures, la hauteur des constructions, la direction des faîtages doivent être déterminées en tenant compte du relief.</p> <p>Le faîtage des constructions sera orienté perpendiculairement à la ligne de plus grande pente du terrain.</p> <p>La pente des toitures devra se situer en 25 et 35% (excepté pour les toitures terrasses). Les couvertures devront être réalisées en tuiles traditionnelles dites tuiles rondes ou tuiles canal</p> <p>Les toitures à une pente sont interdites sauf pour les constructions de faible volume s'appuyant sur les murs de l'habitation principale.</p> <p>Les couvertures en toiture terrasses ou à une seule pente des bâtiments principaux devront faire l'objet d'une étude d'impact justifiant de l'opportunité du projet.</p> <p>Seules les toitures terrasses accessibles sont autorisées et ne pourront dépasser 35m<sup>2</sup>.</p> <div data-bbox="236 1339 699 1749" data-label="Image">  </div> <p>Les volumes des constructions devront rester simples et tenir compte dans leur architecture des éléments correspondants des bâtiments voisins en bon état de conservation.</p>	<p><b>ARTICLE UC11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS</b></p> <p><b><u>2. Volume / toitures</u></b></p> <p>Les toitures plates sont admises à condition qu'elles ne soient pas accessibles (en ce sens, il ne s'agira donc pas de « toiture terrasse ») et qu'elles soient végétalisées.</p> <p>Si les toits ne sont pas plats, les couvertures devront être réalisées en tuiles traditionnelles dites tuiles rondes ou tuiles canal. La pente des toitures, la hauteur des constructions, la direction des faîtages <b>devront</b> être déterminées en tenant compte du relief. Le faîtage des constructions sera orienté perpendiculairement à la ligne de plus grande pente du terrain. La pente des toitures devra se situer en 25 et 35% (excepté pour les toitures terrasses).</p> <p>Les toitures à une pente sont interdites sauf pour les constructions de faible volume s'appuyant sur les murs de l'habitation principale.</p> <p>Les volumes des constructions devront rester simples et tenir compte dans leur architecture des éléments correspondants des bâtiments voisins en bon état de conservation.</p>

\*En vert, les nouvelles dispositions après la modification n°3 du PLU



## 2) Suppression d'une contradiction concernant les annexes :

Il existe une contradiction entre construction et annexe, qui nécessite de supprimer au sein de l'article UC11 l'obligation pour les annexes de jouxter le bâtiment principal. La rédaction avant et après modification est ainsi la suivante :

Règles de la zone UC <u>avant</u> la modification n°3 du PLU	Règles de la zone UC <u>après</u> la modification n°3 du PLU
<p><u>ARTICLE UC11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS</u></p> <p>...</p> <p><u>6. Annexes</u></p> <p>Toutes les constructions annexes doivent être incorporées à l'édifice principal ou le jouxter. Elles doivent être traitées avec le même soin que le bâtiment principal.</p> <p>...</p>	<p><u>ARTICLE UC11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS</u></p> <p>...</p> <p><u>6. Annexes</u></p> <p>Les constructions annexes doivent être traitées avec le même soin que le bâtiment principal.</p> <p>...</p>

*\*En vert, les nouvelles dispositions après la modification n°3 du PLU*





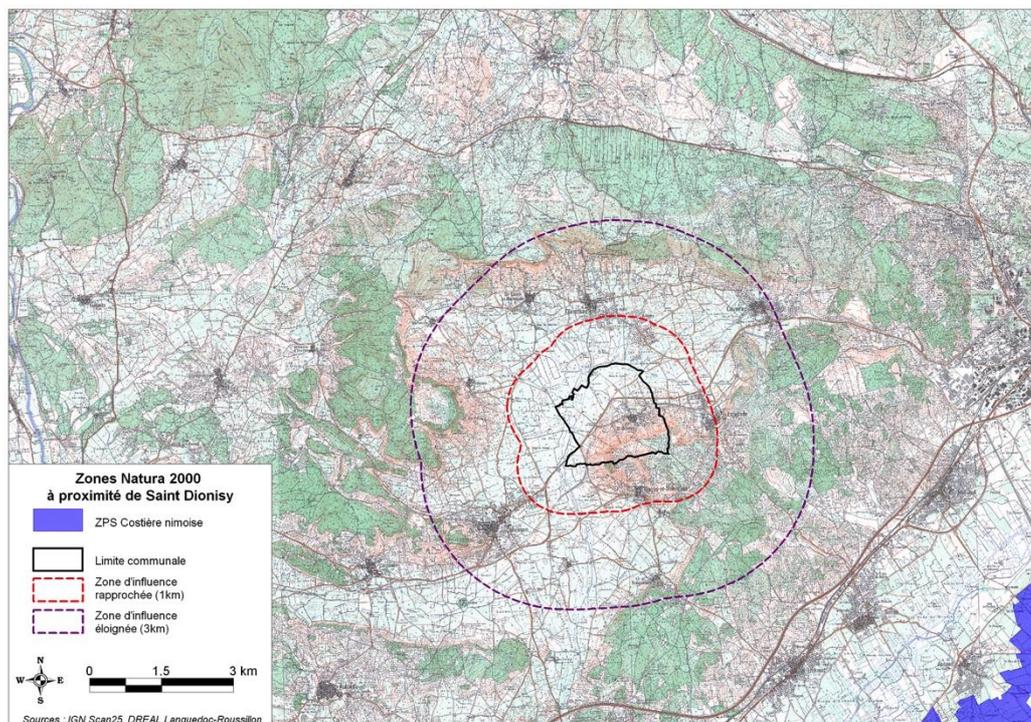


# III INCIDENCES DES ORIENTATIONS DE LA MODIFICATION N°3 DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

---

Le PLU de Saint-Dionisy approuvé le 22 mars 2013 n'avait pas fait l'objet d'une évaluation environnementale systématique du fait qu'il n'était pas susceptible d'impacter le réseau Natura 2000. En effet, aucun site Natura 2000 n'est présent sur le territoire communal, mais à proximité (ZPS « Costière Nîmoise »).

**Zone Natura 2000 à proximité de Saint-Dionisy (Extrait du rapport de présentation du PLU approuvé en 2013)**



La zone Natura 2000 la plus proche est la ZPS Costière Nîmoise et se situe à plus de 3 Km du territoire communal.

Aucune disposition faisant l'objet de la modification n°3 du PLU n'est donc susceptible d'impacter notablement un des habitats ou une des espèces ayant entraîné la désignation du site Natura 2000.

**La présente modification n°3 du PLU ne présente donc aucun effet notable sur l'écologie des espèces ayant justifié la désignation de ce site Natura 2000 le plus proche.**