



COMMUNE DE SAINT-DIONISY

CONCERTATION OUVERTE
A PARTIR DU 24 MARS 2023

**DOSSIER DE PRÉSENTATION DU
PROJET DE CREATION DE LA ZONE
D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ
« TERRE DE PLACE »**

Sommaire

Document 1 : Délibération du Conseil Municipal du 22 mars 2023

Document 2 : Plan de localisation/situation du projet de création de la ZAC

Document 3 : l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de la zone Terre de Place

Document 4 : Périmètre du projet de création de la ZAC, parcelles concernées et superficies

Document 5 : Extrait du PLH 2019/2024 (Plan Local d'Habitat) concernant Saint-Dionisy et la zone « Terre de Place »

**Document 1 : Délibération du Conseil Municipal
du 22 mars 2023**

République Française



SAINT-DIONISY

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

N°01/2023

Séance du 22 mars 2023

L'an deux mille vingt trois, et le vingt deux mars à 18 heures 30, le Conseil Municipal, régulièrement convoqué le 16 mars 2023, s'est réuni en mairie, sous la présidence de Monsieur GREGOIRE Jean-Christophe, Maire.

Présents : Monsieur GREGOIRE Maire, M. CHARRIERE, Mme FAUQUET, M. QUENTIN, Mme BOUCHOT, M. FARGES, Mme ZAJDNER M. MONTILLET, M. ESTRADE, Mme ORAND GABRIEL, Mme MANE

Absents excusés : Mme CAMBET PETIT JEAN (donne pouvoir à Mme ZAJDNER), M. JURADO, Mme LIRON

Absent non excusé :

Secrétaire : M. QUENTIN

Nombre de membres afférents au Conseil Municipal :	15
Nombre de membres en exercice :	14
Nombre de membres présents :	11
Nombre de procurations :	01

OBJET : PROJET DE CREATION D'UNE ZAC – OBJECTIFS D'AMENAGEMENT ET MODALITE DE LA CONCERTATION PREALABLE

Rapporteur : Monsieur le Maire

1. Contexte

Le secteur de « Terre de Place » d'une superficie de 2,7 hectares, est situé au nord-est du centre ancien du village, entre l'avenue de la Gare et le lotissement « Les Allées du Chêne Vert ».

Ce secteur se situe au cœur du tissu urbain de la Commune de Saint-Dionisy, immédiatement accessible tant par l'avenue de la Gare que par le lotissement « Les Allées du Chêne Vert », et est bordé de part et d'autres par les réseaux.

Ainsi dès l'élaboration du PLU de la Commune en 2013, ce secteur a été identifié comme un site à enjeu pour le développement de cette dernière.

Celui-ci a été classé en zone 2AU, zone immédiatement ouverte à l'urbanisation.

Toutefois, dès le stade de l'élaboration de la règle d'urbanisme applicable à ce secteur, et bien que le secteur ait été immédiatement ouvert à l'urbanisation, la Commune avait clairement manifesté l'intention d'en maîtriser l'aménagement, en formalisant une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) détaillée.

Ainsi, l'OAP prévoit que la zone sera aménagée sous forme d'une ou deux opérations d'aménagement d'ensemble à vocation principale d'habitat en définissant deux secteurs aux caractéristiques urbaines distinctes, de part et d'autre d'une voie transversale Est/Ouest :

- un secteur sud devant être conçu dans l'esprit d'une extension du cœur de village avec toutes les spécificités constructives traditionnelles (zone 2AUa) ;
- un secteur nord devant être réalisé dans la continuité des zones pavillonnaires avoisinantes (zone 2Aub).

Dans le prolongement de cette démarche initiée dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, la Commune souhaite aller plus loin et initier un aménagement opérationnel, sous la forme d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC).

En effet, le recours à la procédure de ZAC dont le régime est codifié aux articles L.311-1 et suivants et R.311-1 et suivants du code de l'urbanisme, permet à la Commune, initiatrice de la procédure, de maîtriser dans le temps le déroulement du projet et la qualité des interventions urbaines, en particulier, pour ce qui concerne les espaces et les équipements publics.

Elle lui permet également d'assurer le meilleur équilibre possible du financement des équipements publics grâce à un régime de participation spécifique et adapté au projet, qui l'autorise à mettre à la charge d'un concessionnaire tout ou partie des coûts des équipements et aménagements publics à hauteur des besoins générés par les futurs habitants et usagers de l'opération.

Elle permettra enfin à la Commune, de sélectionner à l'issue d'une procédure de publicité et de mise en concurrence qu'il lui appartiendra de diligenter, un concessionnaire d'aménagement qui se verra transférer la maîtrise d'ouvrage de l'opération, tout en permettant à la Commune de conserver un important droit de regard sur l'opération via les prescriptions que contiendra le contrat de concession à conclure avec l'aménageur.

2. Définition des objectifs de l'opération

Outre les objectifs déjà décrits par l'orientation d'aménagement et de programmation approuvée, plus largement les objectifs poursuivis pour l'aménagement de ce secteur consistent à :

- répondre aux besoins futurs de production de logement, notamment à caractère social, en privilégiant la primo-accession, dans le cadre d'un développement démographique maîtrisé ;
- assurer l'intégration de ce nouveau quartier au fonctionnement général de la Commune ;
- organiser le réseau viaire en favorisant les modes de déplacement doux ;
- porter la réflexion sur les espaces et les équipements publics nécessaire au maintien de la qualité du cadre de vie des futurs habitants et usagers de l'opération, en réalisant à minima un équipement public de type place/aire public au sein du secteur Sud ;
- répondre à la problématique hydraulique du secteur en prenant en compte le risque de ruissellement pluvial ;
- préserver l'écran végétal existant le long de la voie verte et plus généralement favoriser le développement d'une opération d'aménagement particulièrement végétalisée.

3. Modalités de concertation

Sur la base de ces objectifs, la Commune souhaitant initier cette opération d'aménagement sous la forme d'une ZAC, doit au préalable la soumettre, en application des dispositions des articles L.103-2 à L.103-6 du code de l'urbanisme, à la concertation publique.

Il s'agit dès lors d'ouvrir une phase de concertation préalable afin de présenter les enjeux et les objectifs du projet et de concerter sur les orientations et objectifs de l'opération d'aménagement telle qu'envisagée.

Les modalités de la concertation préalable proposée sont les suivantes :

- un dossier de concertation sera mis à la disposition du public en Mairie, aux heures habituelles d'ouverture au plus qui comportera au moins : la présente délibération, un plan de situation, un plan du périmètre concerné et un cahier destiné à recueillir les observations du public. Ce dossier sera complété le cas échéant pendant la procédure de tous documents utiles à la compréhension et l'élaboration du projet. Ce même dossier, à l'exception du cahier d'observations du public, pourra être également consulté sur le site internet de la Commune <https://www.saint-dionisy.fr/> ;
- une adresse courriel spécifique sera créée pour recevoir des observations par voie dématérialisée (concertation.zac@saint-dionisy.fr). Les observations dématérialisées seront intégrées dans un registre qui sera joint au cahier ci-avant rappelé.
- une réunion publique sera organisée ;
- la concertation se déroulera pendant toute la durée d'élaboration du projet ;
- insérer au moins deux parutions dans le bulletin municipal (une au démarrage par le biais d'un supplément au Saint-Dionisy Infos n°10 et une pour la réunion publique).

A l'issue, la concertation sera présentée au conseil municipal, afin que le bilan de la concertation puisse être tiré.

Il est proposé au conseil municipal de :

Vu le code de l'urbanisme, et notamment les articles L.103-2 à L.103-6, L.311-1 et R.311-1,
Vu le Plan local d'urbanisme ;

1) Prendre l'initiative de la création d'une zone d'aménagement concerté sur le secteur « Terre de Place » selon le périmètre d'intervention figurant au plan joint aux présentes aux fins d'aménager le périmètre ;

2) Autoriser M. le Maire à lancer les études en vue de la création de la ZAC et à s'attacher les services de tout professionnel (bureaux d'études, architecte, avocat...) susceptibles d'assister la Commune dans cette démarche.

3) Fixer à ce projet d'aménagement les objectifs suivants :

- répondre aux besoins futurs de production de logement, notamment à caractère social, en privilégiant la primo-accession, dans le cadre d'un développement démographique maîtrisé ;
- assurer l'intégration de ce nouveau quartier au fonctionnement général de la Commune ;
- organiser le réseau viaire en favorisant les modes de déplacement doux ;
- porter la réflexion sur les espaces et les équipements publics nécessaire au maintien de la qualité du cadre de vie des futurs habitants et usagers de l'opération, en réalisant à minima un équipement public de type place/aire public au sein du secteur Sud ;
- répondre à la problématique hydraulique du secteur en prenant en compte le risque de ruissellement pluvial ;
- préserver l'écran végétal existant le long de la voie verte et plus généralement favoriser le développement d'une opération d'aménagement particulièrement végétalisée.

4) Organiser une phase de concertation préalable dont les modalités seront les suivantes :

- un dossier de concertation sera mis à la disposition du public en Mairie, aux heures habituelles d'ouverture au plus qui comportera au moins : la présente délibération, un plan de situation, un plan du périmètre concerné et un cahier destiné à recueillir les observations du public. Ce dossier sera complété le cas échéant pendant la procédure de tous documents utiles à la compréhension et l'élaboration du projet. Ce même dossier, à l'exception du cahier d'observations du public, pourra être également consulté sur le site internet de la Commune <https://www.saint-dionisy.fr/> ;
- une adresse courriel spécifique sera créée pour recevoir des observations par voie dématérialisée à savoir concertation.zac@saint-dionisy.fr. Les observations dématérialisées seront intégrées dans un registre qui sera joint au cahier ci-avant rappelé.
- une réunion publique sera organisée ;
- la concertation se déroulera pendant toute la durée d'élaboration du projet ;
- Insérer au moins, deux parutions dans le bulletin municipal (une au démarrage par le biais d'un supplément au Saint-Dionisy Infos n°10 et une pour la réunion publique).

Le Conseil Municipal après en avoir délibéré par 12 voix pour, approuve cette délibération.

Fait à Saint-Dionisy, le 23 mars 2023

Le Maire,

Jean-Christophe GREGOIRE

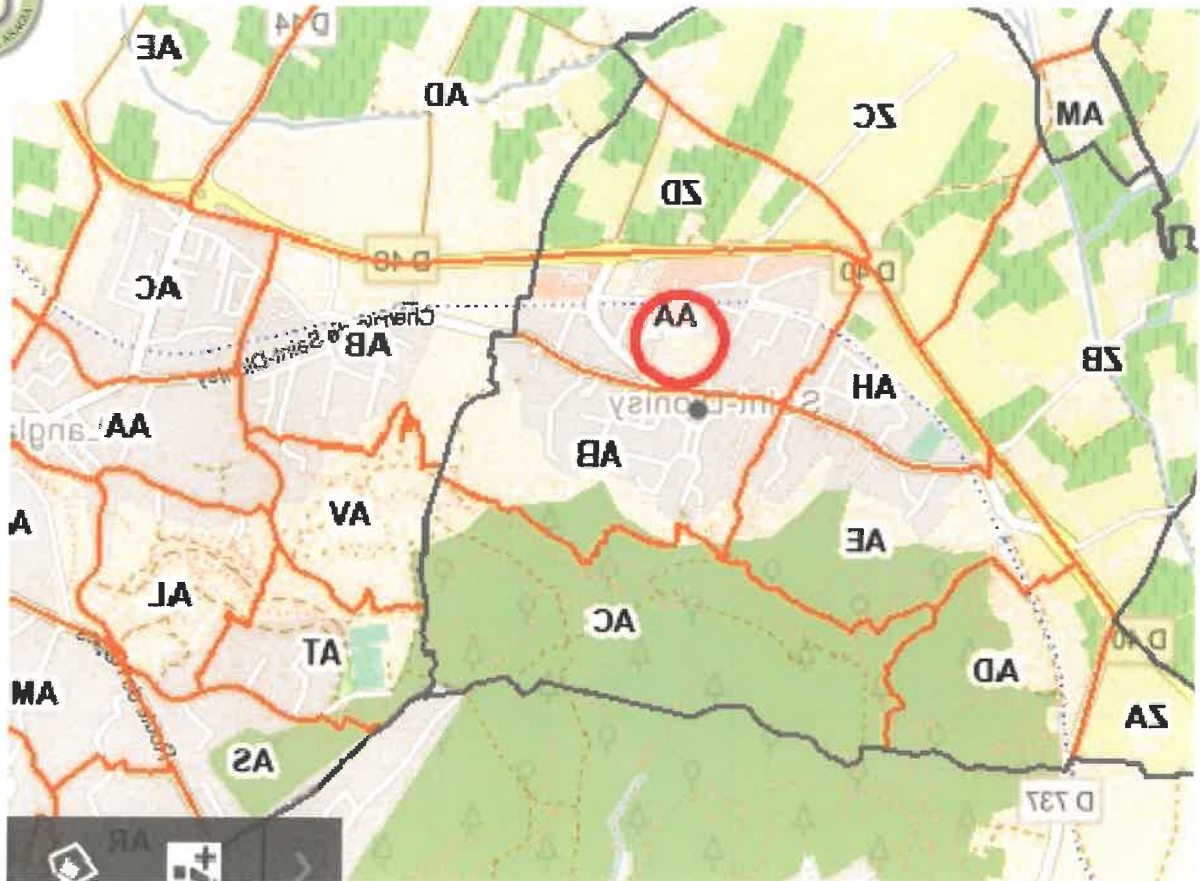


Pour extrait conforme
Saint-Dionisy le 23 mars 2023
Le Maire,
Jean-Christophe GREGOIRE



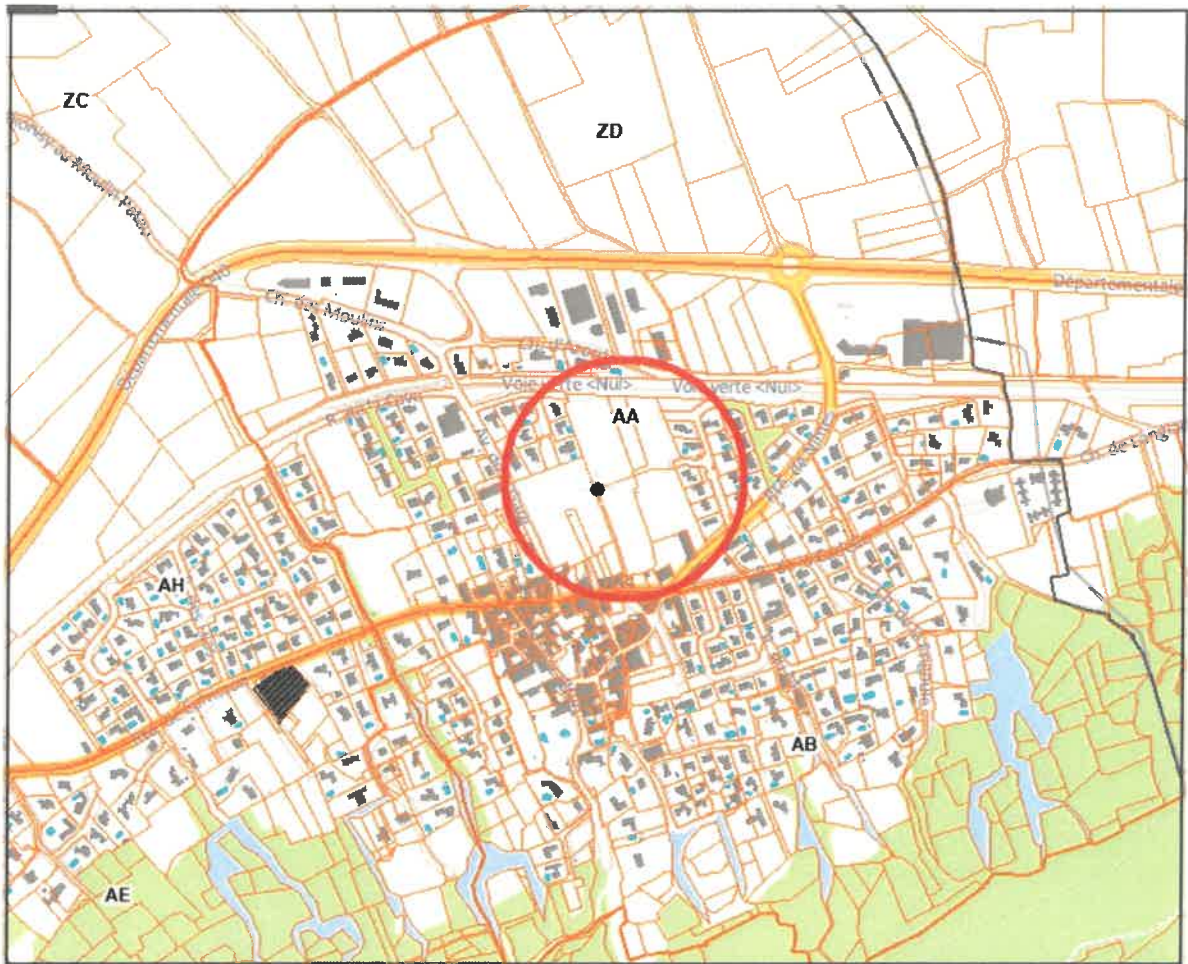
**Document 2 : Plans de localisation/ situation du projet de
création de la Zone d'Aménagement
Concerté**

Zone d'Aménagement Concerté Terre de Place PLANS DE SITUATION



Zone d'Aménagement Concerté Terre de Place

PLANS DE SITUATION



**Document 3 : L'Orientation d'Aménagement et de
Programmation (OAP) « Terre de Place »**

PLAN LOCAL D'URBANISME – Modification n°1



Commune de Saint-Dionisy Département du Gard



3

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Approbation du PLU : DCM du 22/03/2013

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

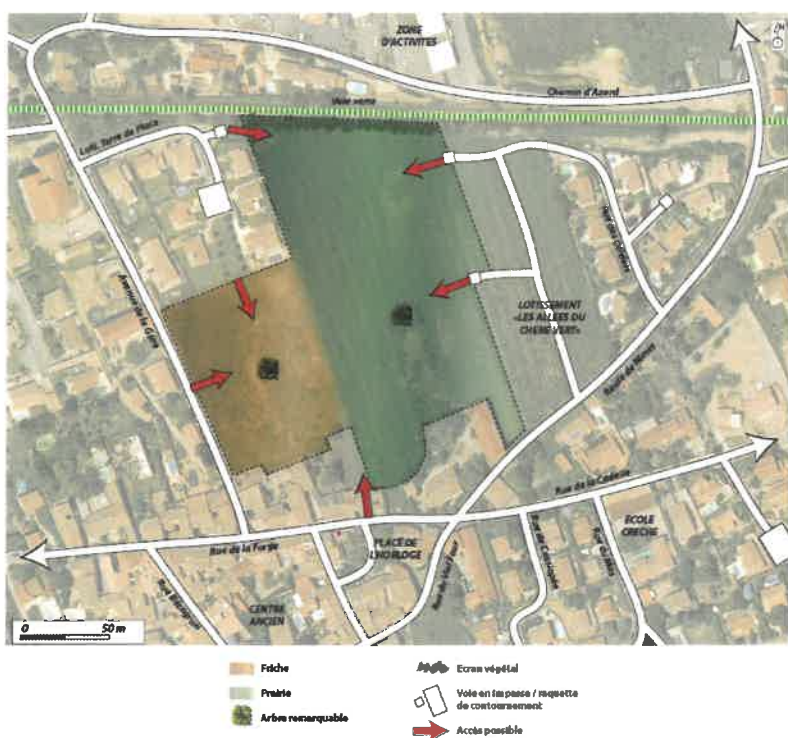
SOMMAIRE

SECTEUR « TERRE DE PLACE »	4
-----------------------------------	----------

1. PRESENTATION DU SITE	5
2. DEFINITION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	6

SECTEUR « TERRE DE PLACE »

1. PRESENTATION DU SITE



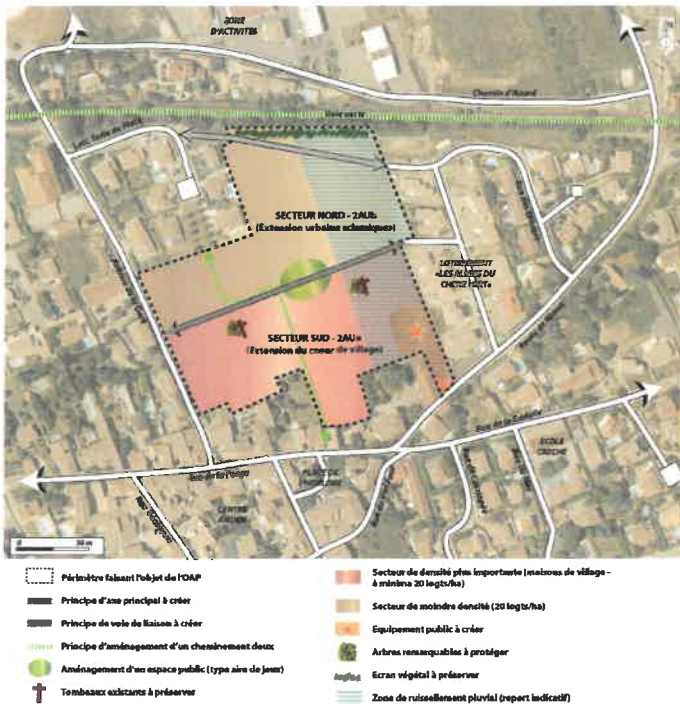
- Un secteur d'une superficie de **2,7 hectares** situé au cœur du tissu urbain au Nord-Est du centre ancien entre le lotissement « Les Allées du Chêne Vert » et l'Avenue de la Gare ;
- Un secteur **facilement accessible** via l'Avenue de la Gare et les lotissements Terre de Place et Allées du Chêne Vert ;
- Un secteur à **proximité immédiate** de la Voie Verte, du vieux village et des zones d'activités et notamment du centre commercial ;
- Un secteur bordé de part et d'autres par les **réseaux d'eaux usées et d'eau potable** ;
- Un secteur occupé par une **friche** sur sa partie Ouest et par une **prairie** sur sa partie Est ;
- Un secteur sur lequel est recensé **deux arbres remarquables**.



Vue sur le site depuis le lotissement « Terre de Place »

2. DEFINITION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Schéma de synthèse des orientations sur la zone Terre de Place



La zone Terre de Place sera aménagée sous forme d'une ou deux opérations d'aménagement d'ensemble à vocation principale d'habitat respectant les orientations énoncées ci-après. Il a été défini deux secteurs aux caractéristiques urbaines distinctes de part et d'autre de la nouvelle voie transversale Est/Ouest à créer :

- Le secteur Sud qui doit être conçu dans l'esprit d'une extension du cœur de village avec toutes les spécificités traditionnelles ;
- Le secteur Nord qui doit être réalisé dans la continuité des zones pavillonnaires avoisinantes.

NB : Les informations indiquées sur le schéma établissent de grands principes d'aménagement à respecter sans toutefois définir de manière précise les tracés et les implantations.

2.1 ORIENTATIONS GENERALES

Organisation du réseau viaire et déplacements doux

- Création d'un axe principal reliant le lotissement « Les Allées du Chêne Vert » et l'Avenue de la Gare ;
- Création d'une voie de liaison entre le lotissement « Les Allées du Chêne Vert » et le lotissement « Terre de Place » ;
- Aménagement d'un cheminement doux de la Rue de la Forge au lotissement « Terre de Place ».

Organisation urbaine et paysagère

- Réaliser environ 60 logements sur l'ensemble de la zone.
- Prévoir la réalisation d'au moins 25% de logements aidés par l'Etat dans le programme de constructions, soit environ 12 logements sociaux à produire ;
- Prévoir l'aménagement d'un espace public (type aire de jeux) au centre de la zone.
- Prendre en compte le risque de ruissellement pluvial.

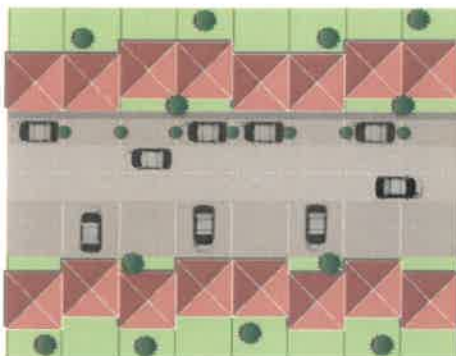
Exemple d'opération « cœur de village » (« Le Cottage » à Vergèze)

Secteur sud (2AUa) :

- Prévoir une densité d'au moins 20 logements à l'hectare (maisons de village en R+1) ;
- Réaliser les constructions en alignement des voies mais des décalages (maximum 1,50 m) pourront être réalisés afin d'avoir un certain rythme ;
- Privilégier une architecture traditionnelle s'apparentant aux bâtisses du centre ancien avec l'aménagement de petits jardinets à l'arrière des parcelles ;
- Prévoir la réalisation d'un équipement public ;
- Protéger les arbres remarquables repérés ;

NB : Les illustrations suivantes sont données à titre indicatif afin de visualiser le type d'urbanisation souhaitée sur le secteur sud.

Exemple d'implantation des constructions



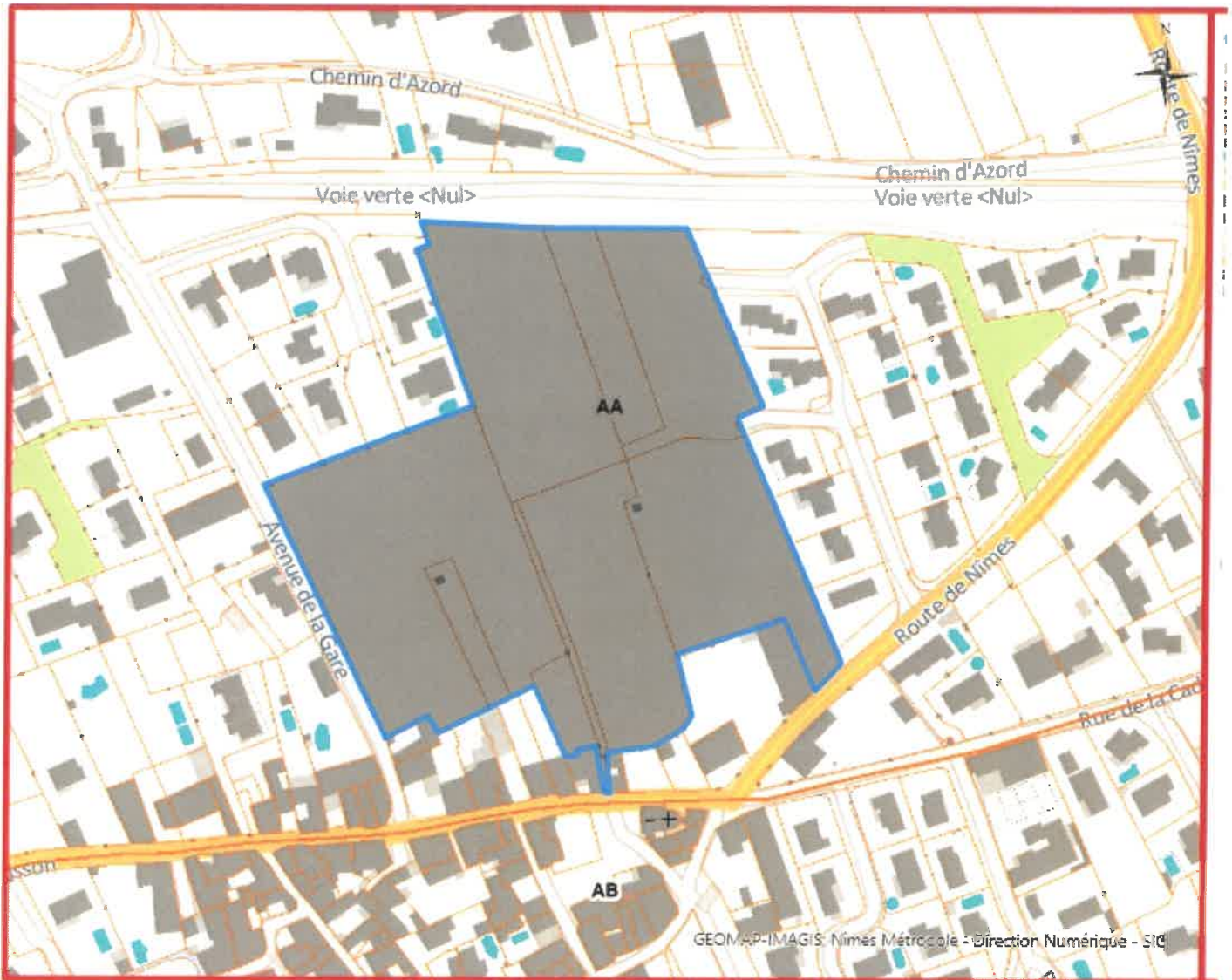
Secteur nord (2AUb) :

- Prévoir une densité d'environ 20 logements à l'hectare avec une forme d'habitat de type pavillonnaire ;
- Préserver l'écran végétal le long de la Voie Verte.

**Document 4 : Périmètre du projet de création de la Zone
d'Aménagement Concerté « Terre de Place »
parcelles concernées et superficies**



PERIMETRE DU PROJET DE LA ZAC TERRE DE PLACE



Parcelles concernées

	M2
AA0075	8095
AA0074	588
AA0069	605
AA0280	310
AA0275	3996
AA0277	4480
AA0279	4953
AA0078	1575
AA0276	3067

— Périimètre du projet de création de la ZAC

Superficie totale de la ZAC :
27669 m2

**Document 5 : Extrait du PLH 2019/2024 (Plan Local d'Habitat)
concernant la Commune de Saint-Dionisy et la
zone « Terre de Place »**



Saint-Dionisy

Secteur Vaunage



Données générales

Population municipale
2016

 1 021

Nîmes Métropole 257 788

Logements

 432

Nîmes Métropole 132 696

Revenu annuel moyen
par foyer

 23 726 €

Nîmes Métropole 18 438 €

Profil de la commune

➤ Zone C

➤ Commune non SRU

20 logements sociaux, soit
4,7 % de logement social
au 01/01/2017

➤ Prescriptions SCoT

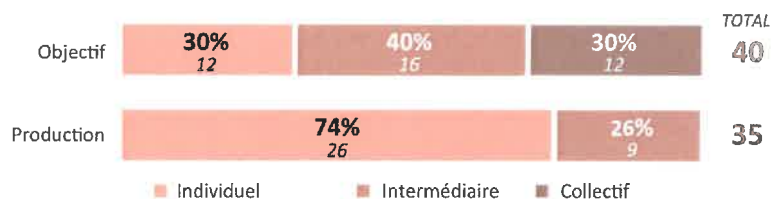
Type de commune
Autre

Densité moyenne minimum :
25 logts / ha

Part de la construction
en renouvellement urbain :
38 %

Regard sur le PLH 2013-2018

Formes urbaines

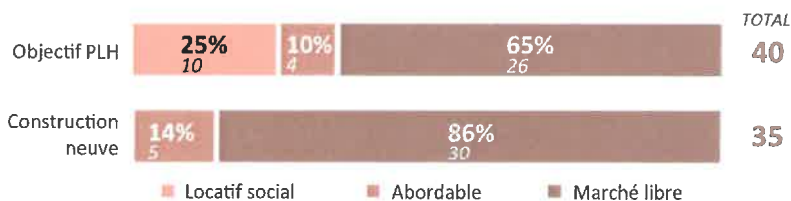


Taux d'atteinte de l'objectif PLH

88%



Produits de logements



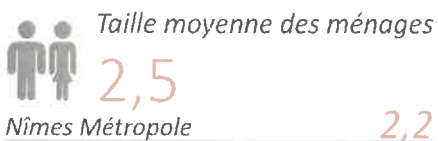
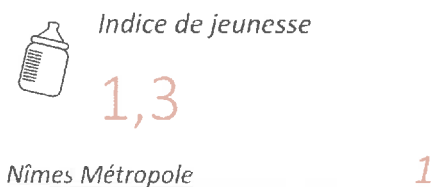
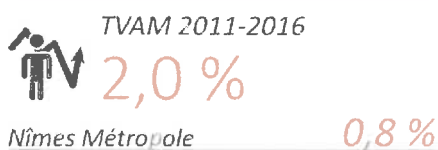
Taux de logement social dans la construction neuve

0%

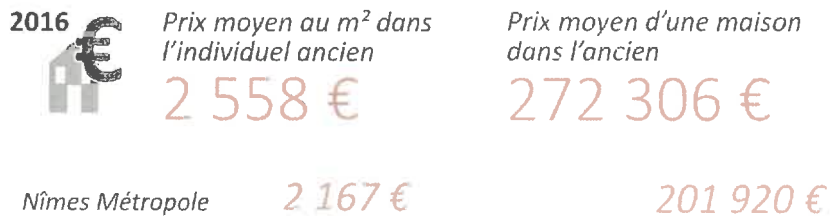
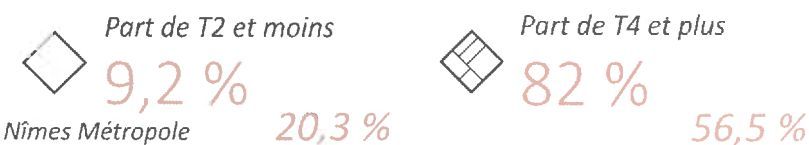
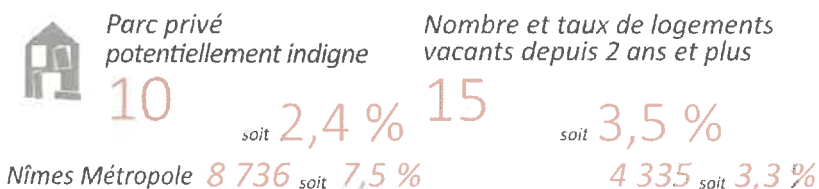
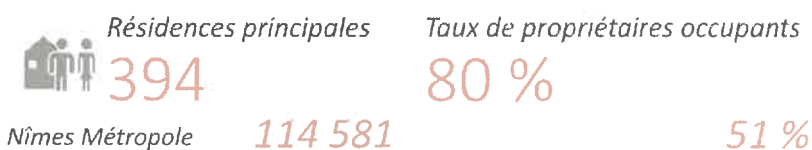


Données de cadrage 2015

Population et ménages

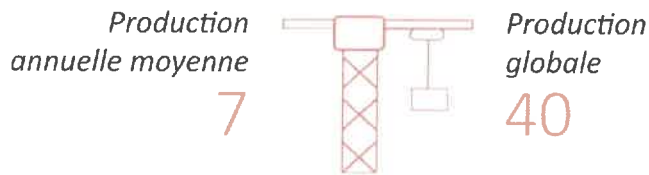


Parc de logements



Objectifs de production de logements

Production globale



Besoins en foncier

Total

1,6 ha, dont :

1,0 ha en extension urbaine

0,6 ha dans l'enveloppe urbaine

Formes urbaines

Individuel
16 soit 40 %
Consommation foncière
1,1 ha

Intermédiaire
16 soit 40 %
Consommation foncière
0,4 ha

Collectif
8 soit 20 %
Consommation foncière
0,1 ha

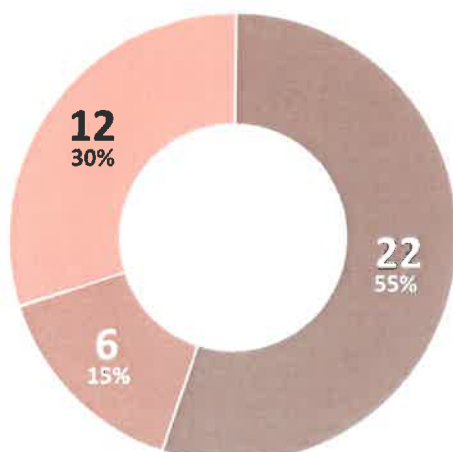
Proposition de typologies de logements

> 10 % de T2 et moins

< 60 % de T4 et plus

+/- 30 % de T3

Produits de logement



Marché libre

- ▶ Promotion immobilière
- ▶ Terrains à bâtir
- ▶ Maisons «clés en main»

Logements abordables

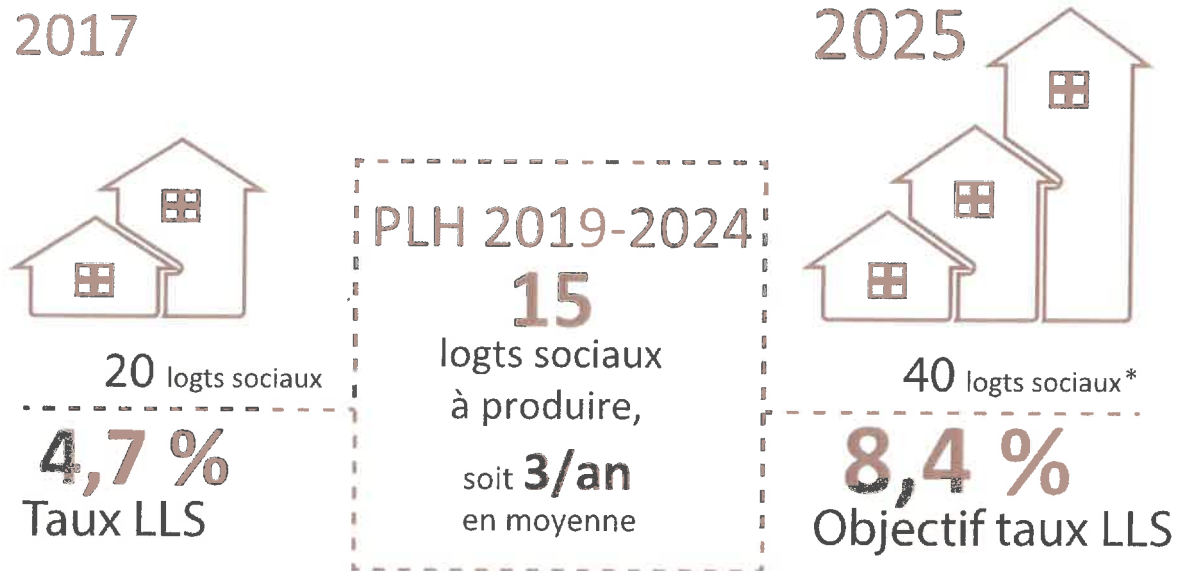
- ▶ Prêt à Taux Zéro
- ▶ Dispositif de logement abordable de Nîmes Métropole
- ▶ Prêt Social Location Accession

Locatif social

- ▶ Logement social familial (PLAI, PLUS, PLS), hors structures d'hébergement collectives et conventionnement du parc privé

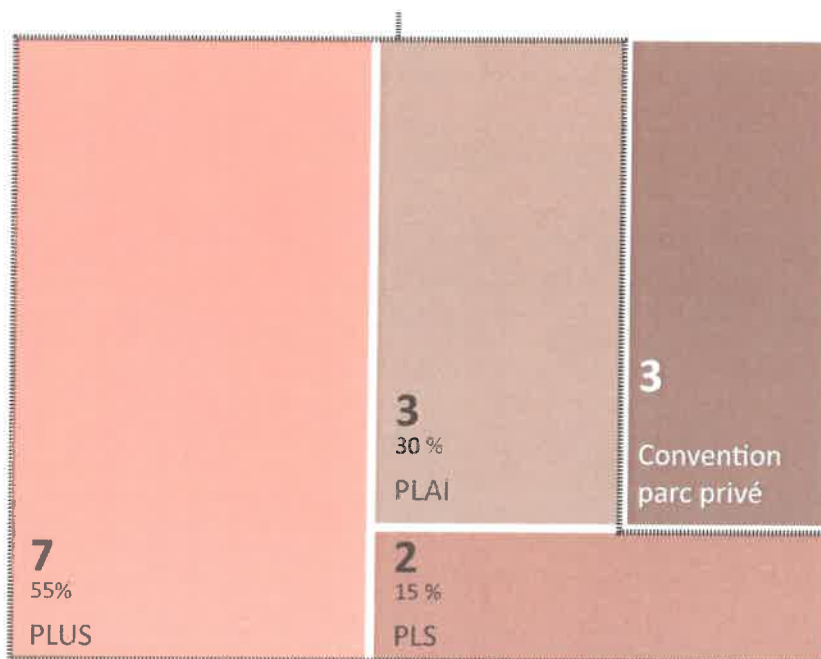
Objectif de production de logement social

Objectif de production de logement social



*Ce nombre s'appuie sur un lissage sur 8 ans (2017-2025) de l'objectif annuel du PLH.

12 logements sociaux familiaux (2/an) 80% des nouveaux logements sociaux



Saint-Dionisy doit réaliser 15 logements sociaux en 6 ans, soit une moyenne d'un peu plus de 3/an, répartis entre :

- 12 logements sociaux familiaux (soit 2/an et 80% de l'offre nouvelle de LLS).
- 3 logements conventionnés dans le parc privé, soit 20% de l'offre nouvelle.

Perspectives de développement de l'offre de logements

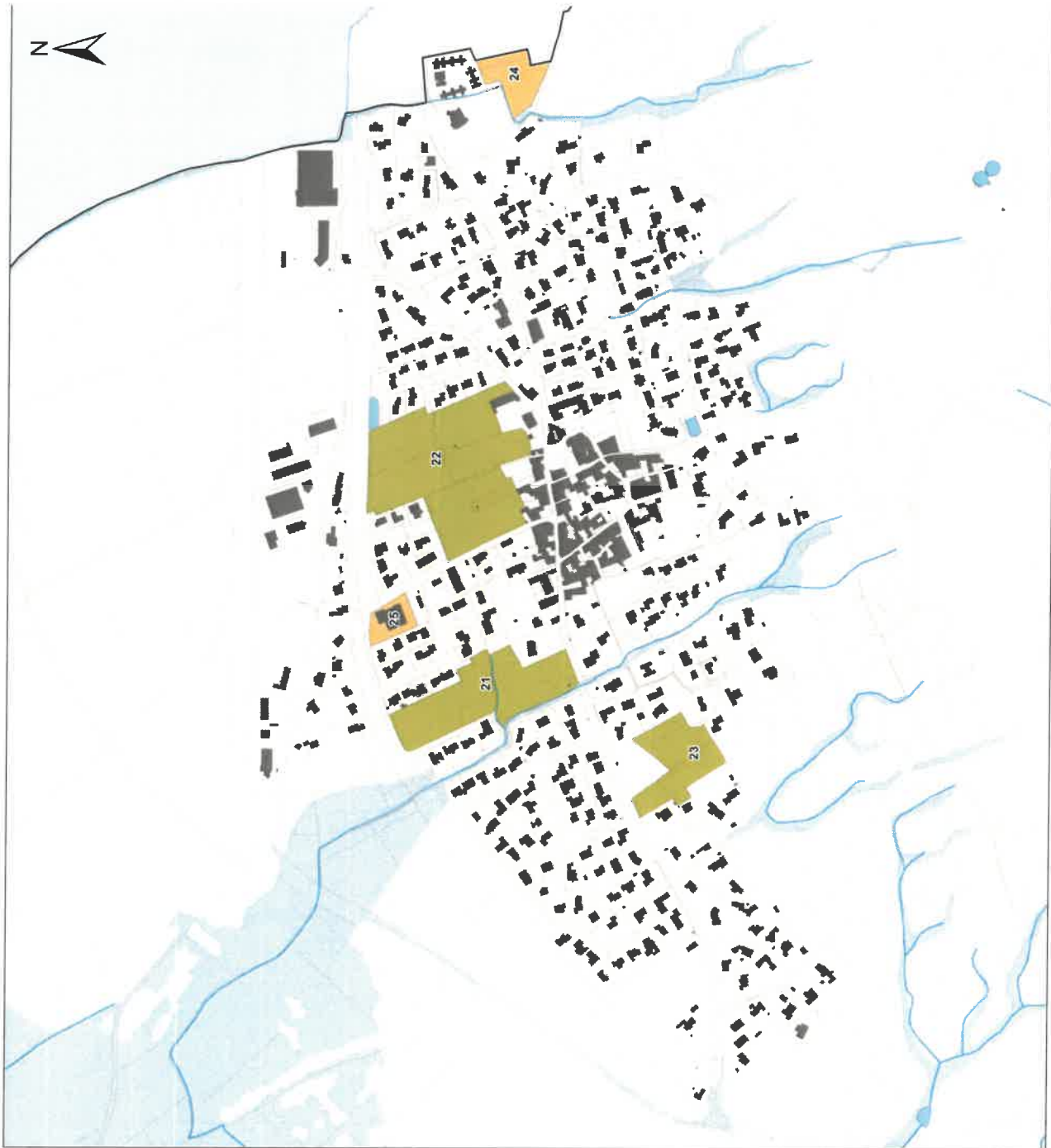
Potentiel des projets identifiés sur la durée du PLH et au-delà

Code	Nom du projet ou du secteur	Nombre de logements ¹	Dont logement social	Mise en chantier ²	Superficie
21	Secteur les Lauzes	30	8	Moyen terme	1,4 ha
22	Secteur Terre de Place	70	18	Moyen terme	2,7 ha
23	Quartier Barachonnes	9	0	Moyen terme	7 500 m ²
24	Secteur Terre d'Alice	12	12	Long terme	4 000 m ²
25	Cave coopérative	17	17	Long terme	2 300 m ²

¹ Lorsque le projet est suffisamment avancé, il s'agit du nombre de logements prévu dans l'opération. Dans les autres cas, il s'agit soit d'une application des règles du document d'urbanisme en vigueur, soit de la densité moyenne minimale du SCoT dans les zones non réglementées.

² Court terme : mise en chantier 2019-2021
 Moyen terme : mise en chantier 2022-2024
 Long terme : mise en chantier après 2024 (hors PLH)
 Le court et le moyen termes représentent le potentiel de mises en chantier sur la durée du PLH (entre 2019 et 2024).

Saint-Dionisy



Gisements fonciers et projets de logements

- Court terme
- Temps PLH Avant 2025
- Long terme
- Moyon terme
- Après PLH

Périmètres de protection environnementale

- Site Natura 2000

Plan de Prévention des Risques d'Inondations

- Secteurs inconstructibles (Zones F-NU, F-u, F-UCU, M-NU et R-NU)

Fond : Direction Générale des Finances Publiques - cadastre 2019; IGN ROUTE 500; Dossier d'information communal sur les risques majeurs (DICRIM)-DIREN Occitanie.
Cartographie : A.U. - Juin 2019.

