



PRÉFET DU GARD

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction départementale des territoires et de la mer

Le préfet
à
Monsieur le maire de Dions

Hôtel de ville
Place de la Mairie
30190 – DIONS

Service aménagement territorial sud et urbanisme

Affaire suivie par : Jean-Marc Lacarrau
Tél. : 04 66 62 65 26
jean-marc.lacarrau@gard.gouv.fr

Nîmes, le **27 JAN 2025**

Objet : Avis sur le projet arrêté du plan local
d'urbanisme

Réf :

P.J. :

Par délibération du 25 octobre 2024, votre conseil municipal a arrêté le projet de plan local d'urbanisme (PLU) de votre commune. Le dossier a été reçu en préfecture le 6 novembre 2024.

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) a été débattu le 14 décembre 2023.

L'association des services de l'État (DDTM) tout au long de la procédure a été satisfaisante et a permis d'améliorer la prise en compte des politiques publiques de l'État tout au long de la procédure d'élaboration.

En application de l'article L 153-16 du code de l'urbanisme, j'ai l'honneur de vous communiquer mon avis sur ce projet.

Production de logements et consommation foncière

La projection démographique estime le taux d'évolution annuel à 1,1 %. Si le PADD indique que ce taux implique un accueil de 67 habitants d'ici 2035, il s'agit plutôt de 89 habitants. La population communale sera alors de 626 habitants. Afin d'accueillir cette population et d'adapter le parc de logements à l'évolution des ménages vivant sur la commune, le plan prévoit la création d'environ 70 logements d'ici 2035.

La production ainsi annoncée est compatible avec les objectifs du programme local de l'habitat de Nîmes métropole pour votre commune sur la période 2019-2026. Cette production est notamment portée par une opération en extension couverte par une orientation d'orientation et de programmation.

Cette opération située sur le secteur sud de l'agglomération représente une superficie de 2,42 hectares porte la production de 48 logements.

Une partie de cette superficie est dédiée à la réalisation d'une interface aménagée ayant pour vocation à protéger les futures constructions ainsi que les boisements environnants du risque d'incendie.

Sur le plan de zonage, la totalité de l'emprise est classée en zone 2AU (zone à urbaniser fermée selon la convention du PLU) sans distinction de la partie recevant l'interface de la partie affectée au logement.

Afin de modérer le calcul de la consommation foncière, il serait plus judicieux de classer en zone N indicée, la partie de terrain ayant vocation à recevoir l'interface aménagée et de ne classer en zone AU que les parties recevant les constructions et les aménagements hydrauliques.

Ce secteur de la commune sur lequel les 48 nouveaux logements sont prévus n'est actuellement pas desservi par le réseau d'eau potable ni par le réseau eaux usées. Ces absences ne permettent donc pas de l'ouvrir immédiatement à l'urbanisation.

De plus, la voirie publique permettant l'accès au site est étroite et devra faire l'objet d'études, voire d'aménagements démontrant sa capacité à intégrer le trafic futur.

Si le chapeau introductif du règlement de la zone précise bien que ce secteur ne pourra recevoir des constructions qu'après évolution du document d'urbanisme, les dispositions des articles 1 et 2 autorisent l'édification des bâtiments. Cette incohérence apparente devra être corrigée et le caractère de zone à urbaniser fermée devra être clairement traduit.

Concrètement, le fait que la zone ne soit pas aujourd'hui en capacité d'accueillir des constructions du fait de l'absence de réseaux doit être clairement indiqué dans le corps même du règlement qui est seul opposable à une demande d'autorisation d'urbanisme.

Prise en compte des risques

Inondation

Le plan de prévention des risques inondation approuvé par arrêté préfectoral du 3 juillet 2008 est une servitude d'utilité publique et doit être à ce titre annexé au PLU.

En ce qui concerne le risque ruissellement, l'étude exzeco n'est pas prise en compte de façon satisfaisante.

En zone agricole, le règlement doit imposer le calage des bâtiments agricoles autorisés jusqu'à 600 m² (TN+0,80m).

Le règlement autorise également les extensions des bâtiments existants dans la limite de 33 % de la surface de plancher existante. Cette règle peut conduire à des extensions importantes dans une zone soumise à un risque. Le règlement devra limiter les extensions des constructions à usage d'habitation à 20m² et imposer un calage pour celles ne disposant pas d'étage refuge.

Le règlement graphique repère une bande de 10 m de part et d'autre des cours d'eau hors PPRI au sein de laquelle toute nouvelle construction est interdite. Cette bande ayant pour vocation de prévenir le risque érosion de berge qui n'est pas traité par le PPRI, tous les cours d'eau sans exception doivent être couverts par cette prescription.

Feu de forêt

L'interface aménagée prévue le long de la zone 2AU devra être complétée au nord le long de la voie réservée aux pompiers et qui bouclera avec la voirie interne du projet.

La zone 2AU a fait l'objet d'une étude ayant permis de définir les aménagements nécessaires à sa défense contre le feu de forêt. Plutôt que modifier l'aléa sur le règlement graphique, celui-ci sera recouvert d'un tramage indiquant que le risque feu de forêt a été intégré dans l'aménagement. Le règlement intégrera les dispositions ainsi définies et nécessaires à sa protection (interface aménagée maîtrisée foncièrement, hydrants...) et le rapport de présentation les justifiera.

La carte de zonage des obligations légales de débroussaillage doit être ajoutée aux annexes en complément de l'arrêté préfectoral conformément à l'article R 151-53 du code de l'urbanisme.

Alimentation en eau potable :

Le règlement prescrit dans son article 9 qu'en cas de pression insuffisante dans le réseau public, de consommations importantes ou de débits instantanés élevés ou d'autres contraintes techniques, les constructeurs devront réaliser et entretenir à leur charge sur leur réseau privé, et conformément aux prescriptions imposées par le Service Public d'Eau Potable.

Outre le report sur le « privé » d'insuffisance des équipements publics, cette formulation permet des travaux dont la réalisation peut générer des risques sanitaires supplémentaires, d'une part, pour les particuliers concernés par l'entretien nécessaire et rigoureux de ces installations, et d'autre part pour la population générale en cas de dispositifs de déconnexion non performants vis-à-vis du réseau public et donc pouvant créer des phénomènes de retours d'eau dans ce réseau public.

Le règlement devra supprimer cette prescription.

En conclusion, j'émet un avis favorable à votre projet arrêté, en vous demandant d'intégrer mes observations. Au-delà de l'intégration de ces compléments et précisions, je vous recommande de prendre en compte les améliorations des différentes pièces, décrites dans l'annexe jointe au présent avis.

Le préfet,

Pour le préfet,
le secrétaire général

Yann GÉRARD

ANNEXE

à l'avis de l'État sur le projet de PLU arrêté de Dions

Feu de forêt :

Les éléments du porter à connaissance feu de forêt sont bien repris dans le document que ce soit la cartographie ou les prescriptions. Dans le rapport de présentation, il est nécessaire de citer clairement la source de cette cartographie à savoir le porter à connaissance de l'État du 11 octobre 2021. Le rapport décrira la méthodologie utilisée pour sa réalisation de façon à justifier les zonages.

Le plan des massifs forestiers complètera le rapport de présentation.

Le département du Gard est également doté d'un plan départemental de protection des forêts contre les incendies (PDFCI) pour la période 2024- 2034. Ce document doit être cité dans le rapport de présentation.

Protection des captages:

Les périmètres de protection de captages sont indiqués sur le règlement graphique et joint en annexe sans distinction de leur statut.

En effet les captages ayant fait l'objet d'un DUP doivent être clairement mentionnés comme étant des servitudes d'utilité publique. Ils ont un statut différent des captages ayant fait l'objet d'un rapport d'un hydrogéologue agréé qui eux, doivent être reportés sur les plans de zonage et dont les dispositions doivent être traduites dans le règlement.

Il est à noter que le report sur le plan n'est pas lisible. Leur report sur une carte spécifique facilitera leur prise en compte.

Lignes à haute tension :

Une ligne à très haute tension (400 kV) traverse le territoire communal. Elle concerne des zones A ou N. Lorsque ces espaces ne sont pas ou peu construits, il est recommandé de respecter une précaution en interdisant dans les zones concernées, la construction de toute nouvelle habitation, ceci afin de ne pas exposer de nouvelles populations à ce risque. Cela concernerait en théorie des bandes de 200 mètres pour les lignes de 400kV.

Les lignes HT/THT et les zones de prudence méritent également d'être reportées sur les cartes de zonage.

Paysages

De manière générale, le site classé « Ensemble des gorges du Gardon, du Pont du Gard et des garrigues nîmoises » n'est pas mentionné ; or des secteurs des zones A et N sont recouvertes par cette servitude. Il convient de le préciser dans le chapeau du zonage A et N.

- L'alinéa suivant pourrait également être ajouté :

Les sites classés ne peuvent ni être détruits ni être modifiés dans leur état ou leur aspect sauf autorisation spéciale (article L. 341-10 du code de l'environnement).

Le classement d'un site apporte une garantie de protection qui repose sur une réglementation forte, adaptée aux caractéristiques du site, avec un accompagnement des acteurs du territoire par les services de l'État : inspecteur ou inspectrice des sites (DREAL) et architecte des Bâtiments de France (UDAP).

Certaines zones forestières sont classées en zone agricole. Un classement en zone N serait plus cohérent.

L'OAP secteur sud est située en limite du site classé de l'ensemble des Gorges du Gardon, Pont du Gard et garrigues nîmoises.

Lors de son ouverture à l'urbanisation il conviendra d'augmenter le traitement de son intégration paysagère :

En page 3 de l'OAP, il est fait référence à des « éléments environnementaux » dans le texte qu'il faudrait compléter avec les « éléments remarquables paysagers » absents du document, non cartographiés, ni détaillés.

L'absence de coupes fait défaut et ne permet pas de vérifier l'impact paysager du programme. Il conviendrait d'associer à cette éventuelle opération les compétences d'un paysagiste ou architecte sensible à cette thématique.

Page 6 de l'OAP, il est fait référence à la charte Garrigues, dont la qualité mériterait qu'elle soit davantage prise en compte dans le document.