



COMITE SYNDICAL REGISTRE DES DELIBERATIONS

SEANCE DU : 12 DECEMBRE 2024

L'an deux mille vingt-quatre, le jeudi douze décembre à dix-huit heures, le Comité syndical du Syndicat mixte du SCOT Sud Gard régulièrement convoqué le mardi 03 décembre deux mille vingt-quatre, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans la salle des délibérations, sous la présidence de Frédéric Touzellier
Constat de non-quorum lors de la séance du 02 décembre

Référence du service :

Avis : FT/PL/GS-01d

Objet de la délibération :

**AVIS EMIS AU TITRE DE LA COMPATIBILITE DES DOCUMENTS
D'URBANISME, D'OPERATIONS FONCIERES ET D'AMENAGEMENT
AVEC LE SCOT SUD GARD**

**ARRET DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE
DIONS**

Etaient présents(es) (14)

Frédéric **TOUZELLIER**, *Président*

André **BRUNDU**, Gaël **DUPRET**, Patricia **VAN DER LINDE** *Vice-Président(e)s présent(e)s*

Jean **DENAT**, Gilles **DONADA**, Bruno **FERRIER**, Jean-Christophe **GREGOIRE**, Bernard **JULLIEN**, Antoine **MARCOS**, Jean-Pierre **MEDAN**, Rémi **NICOLAS**, Patrice **PLANES**, David Alexandre **ROUX**, *Conseillers(ères) syndicaux(ales) présent(e)s*

Etaient représentés(ées) (5)

Audrey **CIMINO** donne pouvoir à Gilles **DONADA**, Denis **MALAVAL** donne pouvoir à Gaël **DUPRET**, Jean-Claude **MAZAUDIER** donne pouvoir à Patrice **PLANES**, Julien **PLANTIER** donne pouvoir à Frédéric **TOUZELLIER**, Régis **VIANET** donne pouvoir à Patricia **VAN DER LINDE**.

Etaient excusés(ées), absents(es) (69)

Bernard **ANGELRAS** Frédéric **BEAUME**, Patrick **BENEZECH**, François **BERTIER**, Olivier **BONNE**, Vincent **BOUGET**, Jean-Marc **CAMPELLO**, Pascale **CAVALIER**, Mylène **CAYZAC-PRAME**, Jean-Luc **CHAILAN**, Bernard **CLEMENT**, Ivan **COUDERC**, François **COURDIL**, Robert **CRAUSTE**, Claude **DE GIRARDI**, Michel **DEBOUVERIE**, Jean-Luc **DESCLOUX**, Fabienne **DHUISME**, Xavier **DUBOURG**, Brigitte **DUPONT**, Frédéric **ESCOJIDO**, Thierry **FELINE**, Gilles **GADILLE**, Laurence **GARDET**, Maryse **GIANNACCINI**, Jean-Jacques **GRANAT**, Philippe **GRAS**, Lisbeth **GUERIN-GRAIL**, Robert **HEBRARD**, Jean-François **LAURENT**, Catherine **LECERF**, Joffrey **LEON**, Loïc **LEPHAY**, Renaud **LEROI**, Cécile **MARQUIER**, Juan-Antoine **MARTINEZ**, Florent **MARTINEZ**, Ombeline **MERCEREAU**, Brigitte **MIRANDE**, Maurice **MOURET**, Bruno **PASCAL**, Olivier **PENIN**, Jérémy **PEREDES**, Laure **PERRIGAULT-LAUNAY**, Thierry **PESENTI**, Angel **POBO**, Véronique **POIGNET SENER**, Jean-Louis **PODEVIGNE**, Gaëtan **PREVOTEAU**, Patrice **QUITTARD**, Marie-France **RAINVILLE**, Jean-Marie **RAYMOND**, Jacky **REY**, Géraldine **REY-DESCHAMPS**, Fabienne **RICHARD-TRINQUIER**, Olivier **RIGAL**, Josiane **ROSIER-DUFOND**, Rodolphe **RUBIO**, André **SAUZEDE**, Joël **TENA**, Alain **THEROND**, Richard **TIBERINO**, Catherine **TOUNIER-BARNIER**, Gilles **TIXADOR**, Eddy **VALADIER**, Véronique **VAUTRIN**, Pascale **VENTURINI**, Lucien **VIGOUROUX**, Valentine **WOLBER** *Conseillers(ères) syndicaux(ales) excusé(e)s*

Sièges : 88 Membres en exercice : 88

Monsieur **Frédéric TOUZELLIER**, Président rapporteur expose :

Vu l'article L131-4 du Code de l'urbanisme ;

Vu l'article R. 142-1 du Code de l'urbanisme ;

Vu l'arrêté préfectoral N° 2002-247-2 du 4 septembre 2002 fixant le périmètre du schéma de cohérence territoriale du Sud du Gard ;

Vu l'arrêté préfectoral N° 2002-298-6 du 25 octobre 2002 portant création du syndicat mixte du S.C.O.T du Sud Gard ;

Vu la délibération n° 2007-10-17-04 en date du 17 octobre 2007 fixant les modalités d'examen des documents d'urbanisme et des opérations d'aménagements des communes et E.P.C.I. membres ;

Vu l'arrêté Préfectoral n°2016-09-B1-001 du 16 septembre 2016 relatif aux conséquences de l'extension de périmètre de trois communautés de communes sur les syndicats mixtes porteurs des SCOT « Sud du Gard » et « Uzège Pont du Gard » ;

Vu la délibération n° 2019-12-10-01d en date du 10 décembre 2019 approuvant le Schéma de Cohérence Territoriale du Sud du Gard révisé ;

Vu l'avis favorable en bureau syndical en date du 25 novembre 2024 portant sur l'arrêt du PLU de la commune de Dions

Par transmission du dossier reçu le 04 novembre 2024, la Commune de Dions, sollicite l'avis du Syndicat Mixte du SCoT du Sud Gard sur l'arrêt de son PLU.

Considérant les principaux éléments du DIAGNOSTIC qui sont :

De 1975 à 1990, l'essor économique d'Uzès, la proximité de Nîmes ont induit des besoins en logements de grande échelle, qui se sont répartis de manière relativement homogène dans les communes rurales « satellites » et selon une logique assez indépendante de la structure initiale du bâti. La présence de services, de fonctions de commerces dans les choix d'installation des ménages a donc joué un rôle secondaire. Ainsi, l'apport migratoire par commune, en nombre d'habitants, n'a pas été proportionnel à la population initiale : si les évolutions en pourcentages sont importantes pour toutes les communes, elles le sont surtout pour celles dont la population initiale était faible en 1975 : c'est notamment le cas de Dions qui affiche une croissance forte en pourcentages, caractéristique d'un effet de « démarrage » : le développement démographique a pris la forme d'un palier (et non d'une continuité) avec un taux d'occupation des logements nouveaux important (arrivée de familles avec enfants) et une décohabitation dans les logements plus anciens très marginale.

Entre 1990 et 1999, les facteurs d'évolutions ont été modifiés : le solde migratoire fort, qui avait porté la croissance démographique est divisé par 2 par rapport à la période 1982 – 1990. Le solde naturel, légèrement positif (car bénéficiant de l'arrivée de ménages dans les années précédentes) permet toutefois d'entretenir une progression importante du nombre d'habitants, en dépit de facteurs d'évolution qui ont changé sensiblement.

A partir de 1999 et jusqu'en 2015, à la progression démographique forte depuis 1975, a succédé des évolutions bien moins prononcées. La population croît à un rythme bien plus faible alors que dans des communes voisines, cette croissance est toujours soutenue, y compris dans des secteurs plus éloignés des villes centres. Les distances domicile-travail n'ont donc pas été le facteur limitant de l'installation de nouveaux ménages.

Ainsi, entre 2015 et 2021, la croissance annuelle moyenne du nombre d'habitants dans la métropole nîmoise sans Nîmes a été de 0,54%, pour une croissance de 1,45 % du parc de résidences principales (le parc de logements permanents progresse deux fois plus vite que la population totale). La taille moyenne des ménages a diminué dans la communauté d'agglomération.

Depuis 2015, Dions perd des habitants bien que située dans une aire géographique propice au développement de l'habitat, avec un cadre de vie bucolique, la proximité d'Uzès et d'infrastructures routières qui permettent de rallier facilement Nîmes. L'inflexion notable de la courbe de croissance démographique semble imputable à l'addition de deux phénomènes : → l'aura touristique d'Uzès fait que le marché de l'habitat permanent à Dions est concurrencé par celui des résidences secondaires (avec une croissance importante de l'effectif du logement non permanent ces dernières années),

→ La tension sur le marché de l'habitat permanent à Uzès est forte et rejaillit sur les communes voisines. Cette tension accroît l'inflation du coût d'accès au logement et Dions n'est plus en mesure d'accueillir au même niveau que dans les années quatre-vingt et quatre-vingt-dix de nouveaux ménages avec enfants.

La tendance lourde est l'évolution vers une séparation géographique des zones d'habitat et des zones de travail. S'il paraît difficile de renverser cette évolution à court ou moyen termes, Il demeure important, parallèlement à l'affirmation de la vocation d'habitat de la commune, d'assurer la préservation de son identité et de maintenir les conditions de préservation et de croissance du gisement d'emplois local, basé sur l'économie agricole et le tourisme. La construction de logements, sans qu'elle soit accompagnée à la même échelle, par la progression de l'activité économique secondaire ou tertiaire, devra s'inscrire dans une problématique compatible avec la lutte contre l'étalement urbain, la préservation des espaces naturels et agricoles, le développement des services (publics notamment).

Considérant l'analyse de la consommation d'espace entre 2011-2021 suivantes :

Afin d'évaluer les surfaces utilisées pour construire, on a procédé à un inventaire des constructions réalisées entre 2011 et 2021, établi à partir des photographies aériennes relatives à ces années, complété des relevés de permis de construire et permis d'aménager délivrés par la commune en 2011 et 2021.

Surface totale de terrain utilisée pour construire des logements (ha)	Nombre de logements neufs (construits ou en voie de construction)	Densité moyenne (log./ha)
1,86 ha	26	13,9

B. Evolutions de l'enveloppe urbaine 2012 - 2022

	Surface Village (ha)	Surface Puech Bernard (ha)	Surface Peras (ha)	Totaux
En 2011	21,95	3,3	0	25,25
En 2021	22,9	3,73	0,97	27,60
Différence (ha)	0,95	0,43	0,97	2,35

Considérant l'analyse du logement, du point mort démographique, de l'emploi, de l'économie, des transports, des déplacements, des commerces, équipements de proximité, des réseaux, et du traitement des déchets :

Le logement et l'habitat :

En 2021, la commune comptait 344 logements : 264 résidences principales et 57 résidences secondaires ou occasionnelles (au moment du recensement, 22 logements sont déclarés vacants). L'urbanisation s'est construite en plusieurs phases :

L'augmentation de la proportion de logements locatifs et la création de logements locatifs aidés dans le parc de résidences principales pourrait amener le parc de résidences principales de la commune à un point d'équilibre qui permettrait à maturité de renouveler les générations et d'assurer les besoins en logements pour la population locale au moins, sans qu'il soit nécessaire de continuellement construire des habitations.

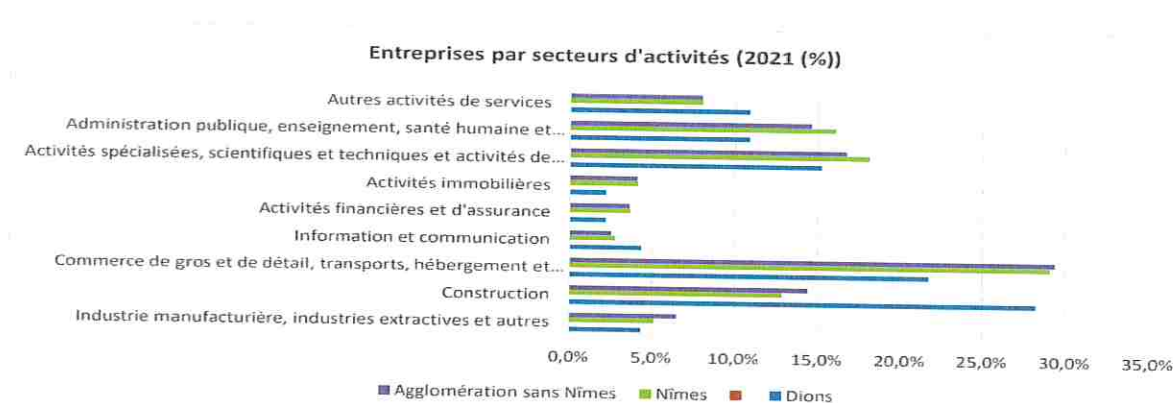
L'équilibre pourrait être atteint au travers de la rotation dans les logements locatifs et des effets "de vases communicants" entre le logement locatif et le logement en propriété (durée courte d'occupation dans le parc locatif, puis accès à l'habitat intermédiaire en propriété). Cela dit, le cœur de la demande en logements à Dions demeure pour une bonne part tournée vers l'habitat résidentiel pavillonnaire. **Loin d'un basculement dans l'offre en logements, il s'agirait plus simplement de poursuivre le rééquilibrage amorcé (au travers des 10 logements HLM en cours de construction) en produisant de l'habitat locatif, de l'habitat intermédiaire dans les secteurs les plus aptes.**

Analyse du point mort démographique pour estimer les besoins en logement et perspectives de croissance et traduction en besoin en logements à 2035 :

Après 30 ans de croissance, parfois forte, Dions perd des habitants depuis 2015. Ce retournement (qui a été précédé d'une inflexion de la croissance) a aussi aggravé le déséquilibre de la pyramide des âges : les tranches d'âges les plus élevées (les 60-74 ans notamment) s'affirment nettement, tandis que les 15 – 29 ans, qui correspondent aux « primo accédants » sont bien moins représentés en 2021 qu'en 2010. Ils ont été les principales "victimes" de l'augmentation du coût du logement. La part des 0-14 ans a aussi beaucoup diminué présageant d'un risque à moyen terme pour le maintien de l'école. Ce constat impose une action sur le marché de l'habitat, à la fois qualitative et quantitative. Il a amené la commune à s'engager sur la définition de zones destinées à la construction de nouveaux logements pour : → retrouver sur le long terme les équilibres démographiques (notamment dans la répartition de la population par classes d'âges), → définir un rythme de croissance suffisamment soutenu pour réparer l'actuelle « cassure » démographique, tout en demeurant à une échelle de croissance adéquate avec le territoire très rural de la commune, pour au final, obtenir une progression plus constante, plus « lissée » sur le moyen terme.

Ainsi, la commune s'est fixée comme objectif (2024-2035) de regagner le nombre d'habitants qu'elle a perdu depuis 2015, c'est à dire environ +70 habitants. Cet objectif implique une croissance annuelle moyenne de 1,1 % (soit environ 70 résidences principales nouvelles à créer en intégrant celles projetées dans le cadre du PLU et celles en cours de construction) pour amener Dions à environ 600 habitants à l'horizon 2035.

Emploi et économie :



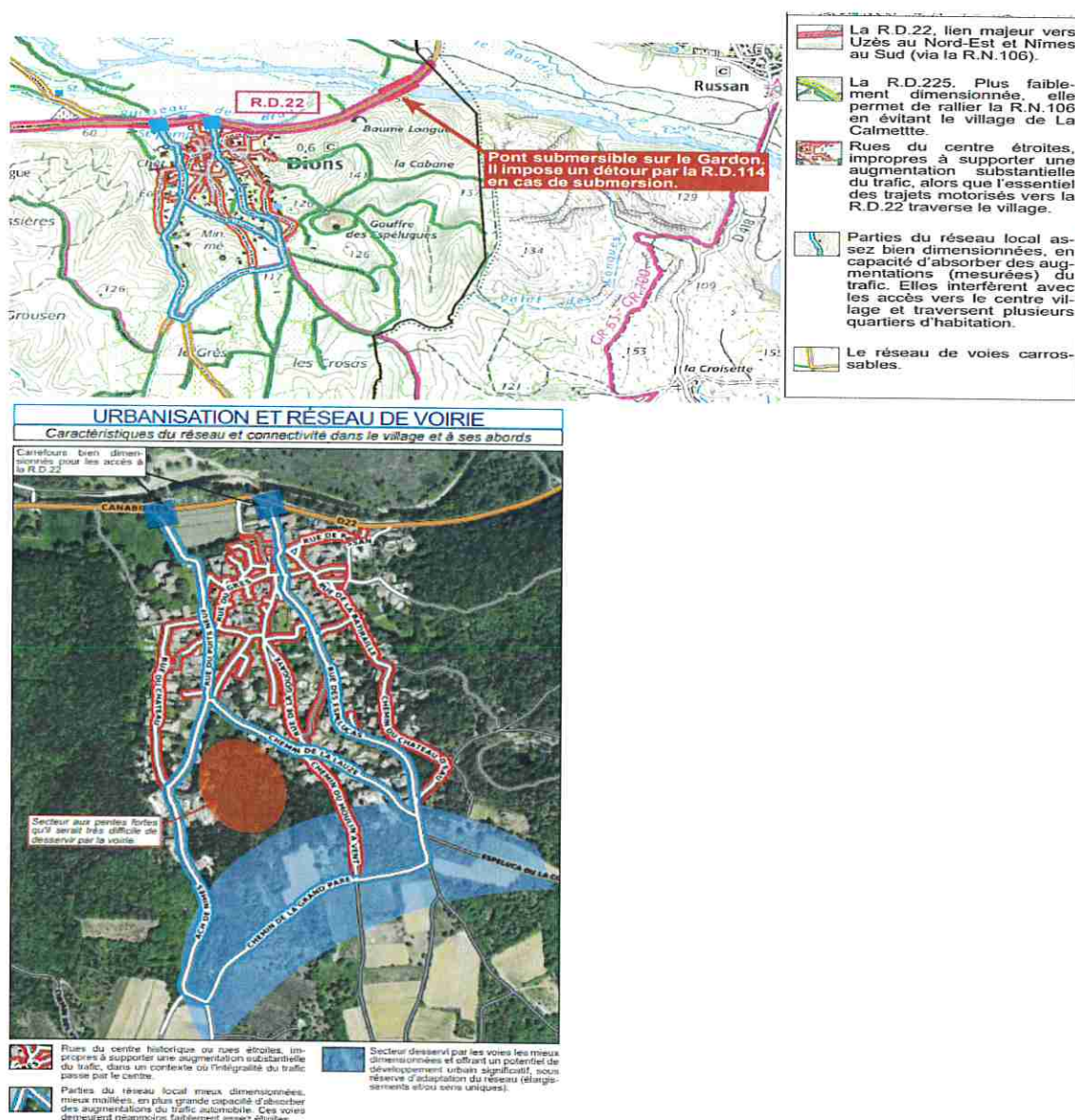
	2010	2015	2021
Nombre d'emplois à Dions	67	84	56
Actifs ayant un emploi résidant à Dions	243	274	244
Indicateur de concentration d'emploi	27,6	30,6	22,8
Taux d'activité parmi les 15 ans ou plus en %	59,2	60,9	59,1

	2010	2015	2021
Nîmes Métropole			
Nombre d'emplois dans la zone	98 010	99 867	104 670
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	89 462	90 537	94 636
Indicateur de concentration d'emploi	109,6	110,3	110,6
Taux d'activité parmi les 15 ans ou plus en %	54,6	52,8	52,7

L'accueil d'entreprises apparait comme un enjeu secondaire du document d'urbanisme, au regard de l'effet de polarité d'Uzès ou de Nîmes, qui « captent naturellement », par effet de gravité, l'implantation d'entreprises à l'échelle intercommunale, d'autant que le déploiement de zones d'activités nécessite des surfaces importantes, équipées et desservie par un réseau primaire de voirie, atouts dont ne dispose pas la commune, avec une plaine entièrement située en zone inondable.

Les transports et les déplacements :

Dans une situation où les trajets domicile – travail extérieurs à Dions sont ultra majoritaires, la cohérence entre développement urbain et proximité du réseau principal de voirie (la R.D.22 essentiellement) constitue un élément d'arbitrage important (limitation de la longueur et de la durée des trajets) pour l'extension de l'urbanisation. Le réseau de voirie qui dessert l'essentiel des zones bâties (sauf le petit quartier pavillonnaire de Puech Bernard) et connecte ces zones à la R.D.22 est arborescent et traverse le village et les quartiers récents d'habitation. Cette architecture fait qu'au fur et à mesure de la production de logements, le trafic augmente dans des zones résidentielles et dans le centre-village.



Le réseau de bus « LIO » créé par la Région Occitanie assure, via un tarif forfaitaire très modeste des liaisons régulières vers Nîmes et Uzès notamment. Toutefois, l'automobile reste le vecteur ultra dominant des trajets domicile-travail à Dions et la commune n'est pas desservie directement par LIO (l'arrêt le plus proche est celui de la Calmette). Il existe néanmoins une desserte Tango sur la RD22 avec la L62 qui permet aux collégiens d'aller à Saint-Génès, et aux lycéens de faire une correspondance sur la L61 à La Calmette pour se rendre à Nîmes

Les commerces, producteurs, services de proximité et les équipements :

La boulangerie en bordure de R.D.22 est le seul commerce du village. Cette situation est plus structurelle que conjoncturelle : le faible poids démographique de la commune, la proximité d'Uzès, des grands centres commerciaux de la métropole nîmoise (à moins de 20 Km) ont laissé peu de place au commerce local. Compte-tenu du poids démographique de Dions, il serait utopique de vouloir développer de manière volontariste l'offre commerciale. Il s'agirait plutôt d'agir sur la croissance démographique et la densification de l'espace bâti, pour dans un premier temps favoriser indirectement l'activité commerciale. En règle générale, les études sur les petites communes montrent qu'un commerce de proximité devient viable à partir d'une population de plus de 700 habitants dans l'aire de chalandise. Ce seuil, qui ne vaut pas règle absolue, peut être abaissé au regard de spécificités de locales :

- La population touristique en période estivale augmente le volume potentiel de clientèle à Dions, mais la capacité d'hébergement en lits marchands à Dions est trop faible : le surcroît d'activités l'été ne permet de compenser que partiellement l'insuffisance de l'aire de chalandise le reste de l'année,
- La diversité de l'offre en logements est faible. L'augmenter pourrait amener une clientèle plus locale et plus « captive » (personnes âgées en particulier). Sur ce point, le P.L.U. pourrait peser à court ou moyen terme.

Les réseaux secs et humides et les déchets :

Dions est alimentée en eau potable par deux ressources principales : le puits et le forage dits « de Bruel ». Ces captages situés au nord du territoire communal en bordure du Gardon captent la nappe des alluvions du Gardon. Des périmètres de protection de ces captages ont été instaurés par arrêté préfectoral respectivement en 1983 et 1994. En cas de rupture de l'alimentation par ces captages, la commune peut être secourue grâce à des interconnexions soit avec le réseau de Nîmes (champ captant de Nîmes-Comps), soit avec le réseau de Sainte-Anastasie (forage de la Combe St-Adournin). La ressource principale de la commune étant fortement liée au Gardon, la préservation de ce cours d'eau et de ses affluents, ainsi que de leurs nappes d'accompagnement, est un enjeu important pour le futur, tant du point de vue « quantitatif » que « qualitatif ».

Le réseau d'assainissement est raccordé à une station d'épuration intercommunale située à Sainte Anastasie. Cette STEP traite les effluents de Dions de La Calmette et de de Sainte Anastasie. Sa capacité de traitement est de 4500 équivalents habitants.

- Déchets ménagers : les lundis et vendredis matin.
- Déchets recyclables : les mercredis matin.
- Verres : des conteneurs sont à disposition : Route d'Uzès, Rue du Château, Chemin de la Lauze.
- Encombrants : enlèvements assurés gratuitement par les services de Nîmes métropole.

Considérant les principaux éléments de l'état initial de l'environnement sont :

L'agriculture :

L'agriculture est l'activité économique centrale à Dions. La Surface Agricole Utilisée (S.A.U.) n'occupe toutefois qu'environ 300 ha, ce qui représente le quart de l'emprise totale du territoire. Ainsi, bien que l'identité rurale de la commune soit très prégnante, la géographie locale a été un facteur limitant de la mise en culture du territoire : la plaine du Gardon aux terrains alluvionnaires fertiles et facilement exploitables, constitue une entité géographique de grande valeur pour un large éventail de cultures et les coteaux au Sud

du village forment des terroirs particulièrement adaptés à la viticulture, mais ailleurs, collines et combes sont très difficilement exploitables. Les terrains très vallonnés, peu fertiles et pauvres en eau ont été un facteur très limitant pour l'exploitation agricole. L'essentiel des deux tiers Sud du territoire a donc conservé un caractère naturel exclusif, à l'exception du plateau des Grès où la vigne se développe à la faveur de larges terrasses de cailloutis bien exposées.

	2000	2010	2022
Exploitations agricoles ayant leurs sièges dans la commune	17	13	4*
S.A.U. totale des exploitations basées dans la commune (ha)	231	190	165

Le recensement agricole 2020 fait état de 11 exploitations agricoles basées dans la commune. Le recensement de la commune fait état de 4 exploitations seulement.

Le nombre d'exploitations agricoles dans la commune est en net recul depuis 2010.

Entre 2010 et 2022, la commune connaît une chute nette de son nombre d'exploitations agricoles (divisé par 3) sans que cette baisse puisse s'expliquer par des départs à la retraite massifs (la période précédente ayant connu un renouvellement notable de la population agricole). Cette baisse sensible s'explique probablement par l'arrêt de l'activité d'une partie des doubles actifs et un basculement pour une partie seulement d'entre eux vers une « professionnalisation » avec des exploitations moins nombreuses mais plus spécialisées : la viticulture affirme sa prédominance, tandis que les autres formes de cultures, traditionnellement déployées dans la plaine (vergers, oléagineux notamment) ont quasiment disparu, soit au profit de vignes (en dépit de l'absence d'AOP), soit au profit de jachères. Ainsi, en-dehors du château, qui produit essentiellement du foin, les 3 autres exploitations basées dans la commune sont viticoles. La baisse du nombre des sièges d'exploitations a induit une baisse limitée de la SAU dans la commune :

→ Sur les coteaux des Grès, un domaine viticole exploite l'essentiel des vignes et tant que ce siège, solidement installé, sera en activité, la surface agricole sera préservée,

→ Dans la plaine, plusieurs hectares de terre de très bonne valeur agronomique ne sont plus exploités, car hors économie viticole des sièges d'exploitations basés dans la commune ou des communes alentour (elles aussi essentiellement viticoles). La déprise concerne des terres de plaines fertiles et facilement exploitables de la Surface Agricole Utilisée de Dions mais peu propices à la vigne et/ou hors zone AOP viticole, dans une économie agricole locale résolument viticole.

Les terres agricoles ont été très peu consommées pour construire et les principaux terroirs agricoles ne seront très probablement pas affectés par le développement de l'urbanisation en raison d'une compartimentation géographique nette du territoire, où enjeux de développement urbain et enjeux de préservation des terres agricoles ne s'interpénètrent que très marginalement. Il sera nécessaire de prévoir des dispositions pour permettre le maintien des sièges d'exploitations implantés dans le village ou le cas échéant, la relocalisation de tout ou partie des bâtiments techniques hors de la trame urbaine, pour garantir leur fonctionnement.

Tourisme :

Par sa situation géographique, se conjuguent à Dions des enjeux de production de logements permanents et un potentiel significatif pour l'hébergement touristique. La commune est immergée dans un espace rural bucolique, à l'écart des nuisances des principales infrastructures de transport, située à la frange des gorges du Gardon. Du point de vue touristique Dions est une commune « intermédiaire » : disposant d'un certain potentiel, sans réelle économie touristique structurée ni grande capacité d'hébergement toutefois. Dans la commune, l'offre en hébergement revêt deux formes :

→ Les résidences secondaires (hébergement non marchand),

→ La location de meublés (et gîtes). S'ajoutent à ces hébergements touristiques « traditionnels », les locations de maisons, d'appartements meublés via des plates-formes Internet.

Type d'hébergement	Capacité d'hébergement (en nombre de personnes)
Gîtes et chambres d'hôtes (3 établissements recensés)	25
Hébergement via plates-formes Internet (13 offres recensées)	59
TOTAL	84

Résidences secondaires : 57 au recensement INSEE	171
---	------------

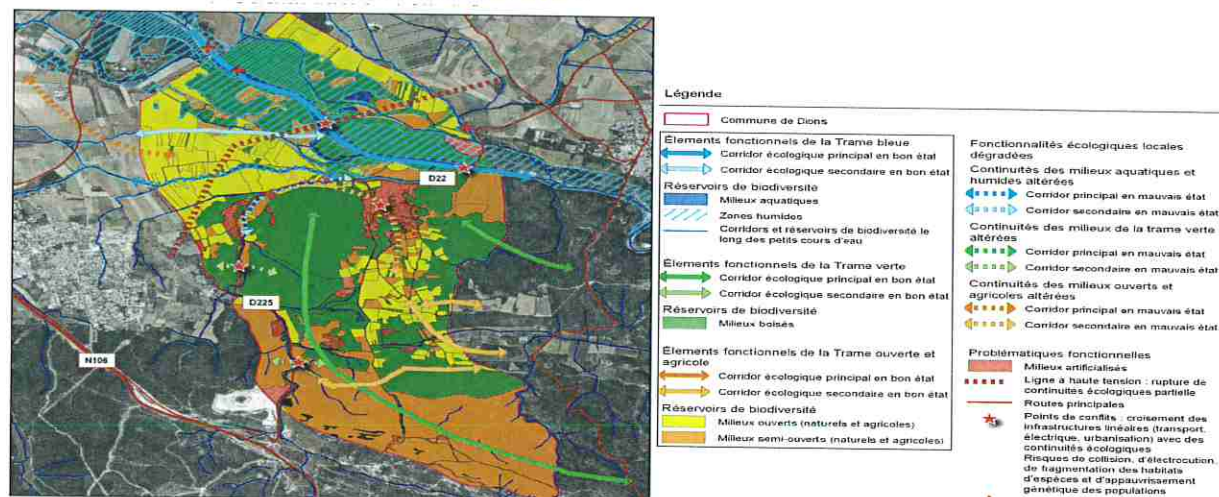
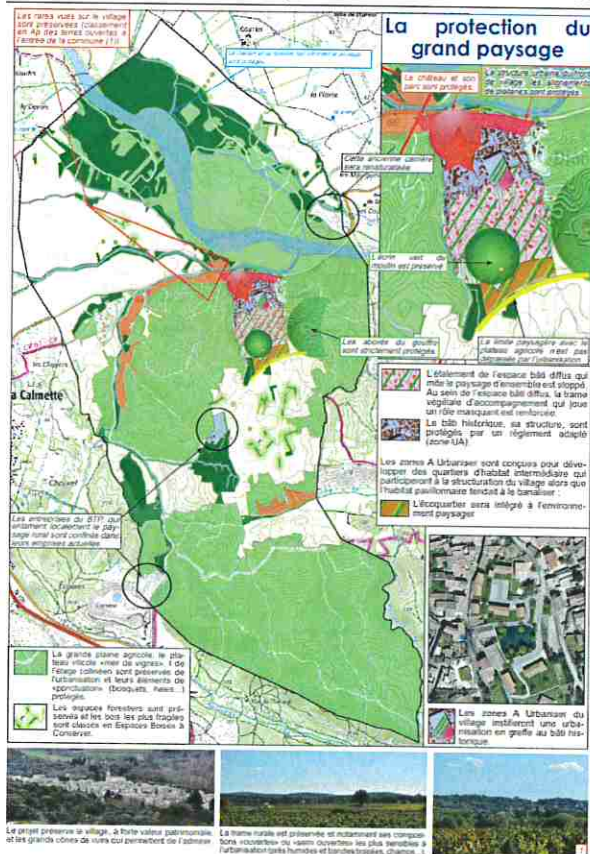
Dions tire profit du potentiel touristique de son territoire au travers d'environ 60 lits touristiques marchands et d'environ 170 lits touristiques non marchands, selon un modèle assez générique dans les communes « de transition », qui n'accueillent pas en leur sein de site touristique phare, mais dont la ruralité et la proximité avec de grands sites (les Gorges du Gardon, Uzès) génère un flux touristique, gonflé par leurs atouts propres (l'économie viticole, le village historique...).

Le paysage, le patrimoine, l'environnement, et la Trame Verte et Bleue :

La protection du patrimoine (village historique, structure en ilots, faubourgs linéaires, protection des perspectives sur le château) passe par des prescriptions spécifiques sur l'aspect extérieur des constructions (nature des enduits, pierre apparente, pentes de toits, matériaux de couverture, traitement des clôtures, proportions des baies...), mais aussi par la définition, pour le bâti à venir, au sein du tissu urbain très dense, de règles de gabarits et de prospects cohérentes (implantations en limites séparatives, à l'alignement des voies publiques notamment).

Développer sur les axes principaux un modèle d'habitat intermédiaire, qui tout en intégrant « la façon moderne d'habiter » et notamment son principe de jardins privatifs, produise un bâti suffisamment dense pour participer activement au renforcement de la structure urbaine, là où l'habitat pavillonnaire mal maîtrisé, au contraire, contribuerait à son étiolement.

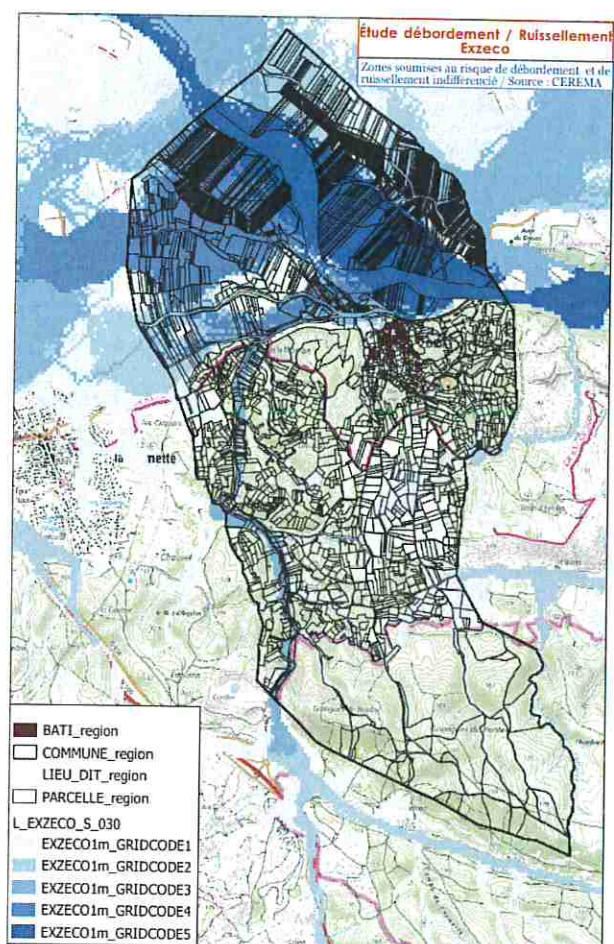
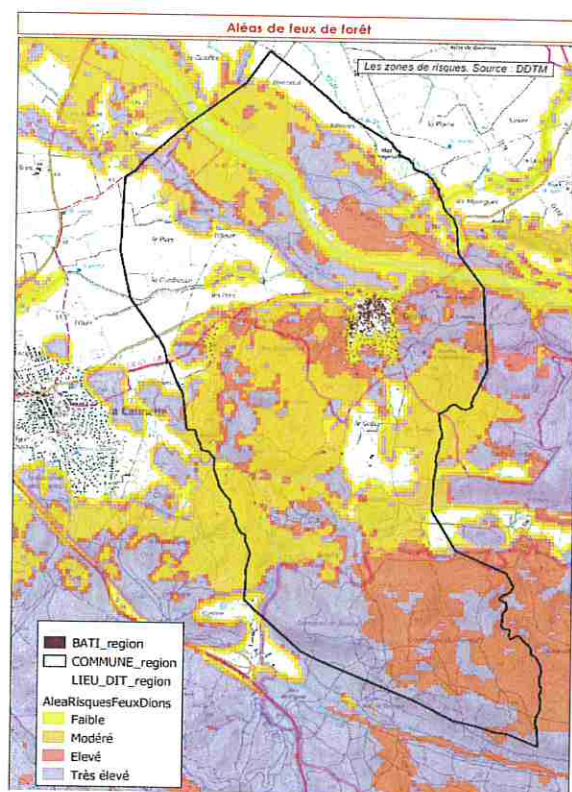
Au-delà des détails architecturaux, des matériaux, ce sont avant tout la volumétrie, les prospects, les pentes de toits qui constituent la base de l'architecture locale. Ainsi, même en cherchant le mimétisme avec le bâti ancien, l'habitat pavillonnaire, fait de maisons d'une centaine de mètres carrés au sol, parfois de plain-pied, ne peut s'inscrire dans la tradition architecturale locale. Le meilleur moyen de retrouver une composition cohérente avec l'architecture historique tout en limitant les coûts de production passe par le regroupement des logements. Le regroupement des logements permet, si les constructions sont intelligemment agencées, de s'inscrire dans la tradition architecturale locale.

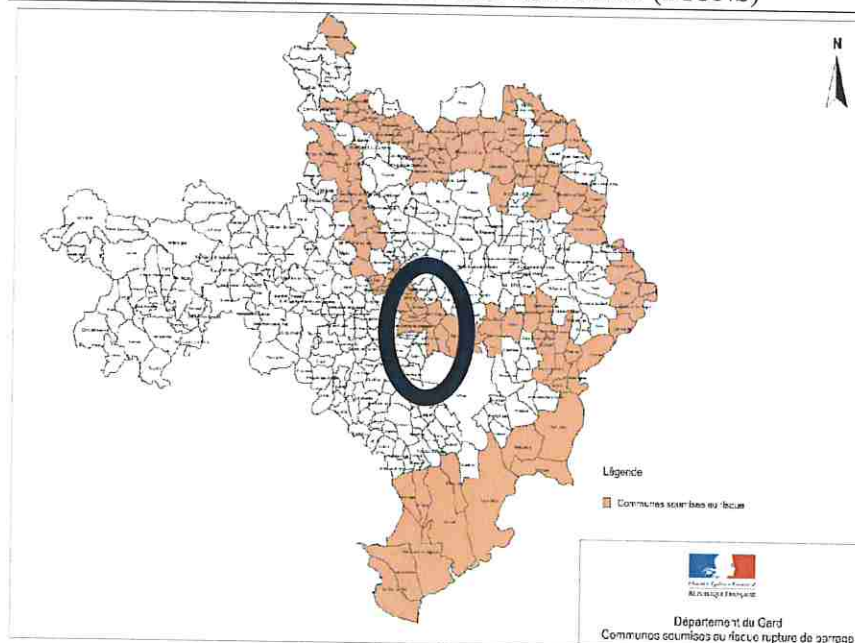


Les nuisances et les risques :

Dions se trouve en zone de risque sismique de niveau 2 (aléa faible).

Dions est située dans une zone d'aléa faible de risques de glissement de terrain





Considérant l'analyse urbaine et projet urbain :

3. INVENTAIRE DES TERRAINS NUS CLASSES EN ZONE CONSTRUCTIBLE (DONNEES BRUTES)

Numéro au plan	Surface (ha)	Commentaire
1	0,025	Terrain destiné à un bassin de rétention EP prévu fin 2023
2	0,005	Chemin d'accès aux parcelles attenantes
3	0,077	Urbanisation en cours
4	0,026	Terrain destiné à un bassin de rétention EP prévu fin 2023
5	0,044	Terrain communal et trop accidenté pour être urbanisé
6	0,027	Terrain destiné à un bassin de rétention EP prévu fin 2023
7	0,005	Chemin d'accès aux parcelles attenantes
8	0,005	Chemin d'accès aux parcelles attenantes
9	0,005	Chemin d'accès aux parcelles attenantes
10	0,029	Terrain destiné à un bassin de rétention EP prévu fin 2023
11	0,024	Terrain communal et trop accidenté pour être urbanisé
12	0,149	Terrain destiné à un bassin de rétention EP à long terme
13	0,040	Compté dans le potentiel
14	0,172	Terrain destiné à un bassin de rétention EP à moyen terme
15	0,176	Compté dans le potentiel
16	0,041	Compté dans le potentiel
17	0,098	Compté dans le potentiel
18	0,050	Compté dans le potentiel
19	0,096	En location avec une construction déjà existante
20	0,135	Compté dans le potentiel
21	0,044	Compté dans le potentiel
22	0,090	Compté dans le potentiel
23	0,058	Compté dans le potentiel
24	0,045	Compté dans le potentiel
25	0,080	Partie du terrain d'assiette de la maison et accès à cette maison
26	0,069	Partie du terrain d'assiette de la maison et accès à cette maison
27	0,024	Compté dans le potentiel

4. INVENTAIRE DES TERRAINS NUS CLASSES EN ZONE CONSTRUCTIBLE ET POSSEDANT UN POTENTIEL DE CREATION DE LOGEMENTS

Terrains nus en zone A Urbaniser de l'Ecoquartier

Numéro au plan	Zone	Surface (ha)	Densité (log/ha)	Logements
28	IIAU	0,92	25	23
29	IIAU	1,49 dont 0,49 destinés à l'interface de défense incendie	25	25
Totaux		2,41 dont 1,92 destinés au logement (0,49 ha d'un seul tenant non artificialisé pour l'interface avec la forêt).	25	48

Le potentiel théorique en logements des zones A Urbaniser de l'Ecoquartier est de **48**.

Terrains nus dans le village possédant un potentiel d'urbanisation

Numéro au plan	Zonage	Surface (ha)	Nombre de logements attendus (à 25 logements par ha)
13	UB	0,040	1
15	IAU	0,162	4
16	UB	0,041	1
17	UB	0,098	2
18	UB	0,050	1
20	IAU	0,22	5
21	UB	0,044	1
22	UB	0,090	2
23	UB	0,058	1
24	UB	0,045	1
27	UA	0,024	1
Totaux		0,848	20

Le potentiel théorique en logements des terrains nus situés dans la partie actuellement urbanisée du village est de **20**, mais en considérant **35% de rétention foncière**, en cohérence avec les chiffres du SCoT, le potentiel retenu est de **13 logements**, pour **0,56 ha** qui seront utilisés.

6. POTENTIEL TOTAL EN LOGEMENTS

Le PLU offre un potentiel, sur les terrains nus classés en zone urbaine, dans l'éco quartier et en redivision de terrains bâtis de $20+48+2 = 70$ logements. A ce potentiel il faut :

- Rajouter 1 logement, considérant qu'un logement vacant sera remis sur le marché pendant la durée de vie du PLU (la commune compte peu de logements réellement vacants en dépit du recensement INSEE. Plusieurs sont inhabitables à moyen terme compte-tenu de leur état de quasi-ruine ou de leur grande vétusté).
- Tenir compte de la rétention foncière qui s'exercera sur une partie des dents creuses classées en zone constructible (35%, en cohérence avec les données du SCoT).

Potentiel en logements du projet					
	En zones urbaines et A Urbaniser de la partie urbanisée du village	Dans l'éco-quartier projeté	Par division de terrains déjà bâtis	Par remise sur le marché de logements vacants	Totaux
	20	48	2	1	71
Avec la rétention foncière	13	48	2	1	64

Au potentiel en logements à venir qui produiront leur effet démographique entre l'approbation du PLU et 2035, il faut rajouter un logement en cours de construction et un programme de 9 logements locatifs aidés dont le permis de construire a été déposé. Pour les 11 prochaines années, en tenant compte d'un point mort à **35 logements** et d'une taille moyenne des ménages de 1,79 personne, le potentiel démographique du projet est de $(64+10-35) \times 1,79 = 70$ habitants en plus, pour amener Dions à **un peu plus de 600 habitants en 2035** avec une croissance annuelle moyenne 2024 – 2035 de 1,1%. Cette croissance correspond aux objectifs : ramener au moins la commune à son nombre d'habitants de 2015, pour effacer progressivement la baisse récente.

Considérant les objectifs du PADD suivants :

Les politiques d'aménagement et d'urbanisme

- La cohérence entre projet et organisation du territoire,
- L'anticipation des besoins par le projet,

Les politiques d'équipement

Les politiques relatives à la démographie et à l'habitat

- Renouer avec la croissance démographique,
- Instiller une urbanisation de densité intermédiaire dans les secteurs les
- les plus propices

Les objectifs de modération de la consommation d'espace agricole et naturel et de lutte contre l'étalement urbain

- La densification de l'espace bâti,
- La lutte contre l'étalement urbain,

Les politiques de développement économique et commercial

- S'appuyer sur les atouts de la commune pour promouvoir un développement crédible,
- Préserver et encourager le développement du tissu commercial,

Les politiques de transports et déplacements

- La cohérence entre développement urbain et organisation du réseau de voirie,
- La promotion des déplacements doux,

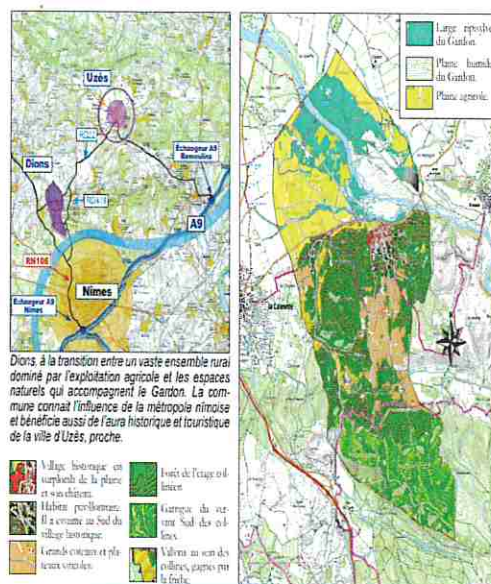
Les politiques de développement des loisirs

Les politiques de protection des paysages

- La composition du paysage d'ensemble,
- La protection de l'architecture et de la structure urbaine historique,
- Promouvoir une urbanisation intégrée,

Les politiques de protection de l'agriculture,

Les politiques de protection des espaces naturels et des continuités écologiques



Considérants les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

Zone soumise à OAP du village

Les orientations d'aménagement et de programmation définissent des principes relatifs à l'implantation des constructions, aux accès, à l'organisation urbaine, la densité, la mixité de l'espace bâti projeté... Elles établissent les éléments fondamentaux à intégrer dans les opérations d'aménagement, sous le régime de la compatibilité.
Surface de la zone soumise à OAP : 0,54 ha dont environ 0,14 ha réservés pour un bassin de rétention des eaux pluviales : 0,40 ha de surface utile pour la construction de logements.



OAP sectorielle « Secteur Sud »



CONSERVER

- AXES existants :** renforcer selon les besoins d'aménagement
 - Dimensionner les voies aux abords du projet pour sécuriser la circulation.
 - Favoriser l'accessibilité au site, tout en limitant les points d'entrées Vt privés.
- PATRIMOINE ET VEGETATION :** conserver et préserver les éléments remarquables du site
 - Zone tampon en lisière - 0 à 8 mètres de large
 - Zones non constructibles et non artificialisées
 - Zone naturelle préservée d'environ 1,4 hectares (hors périmètre de l'OAP)
 - Fortes pentes, cotecous et restrictions, matériel de chène blanc
- FEUX DE FORET :** interface Aménagée facilitant la lutte contre les incendies prise en compte de l'aléa risque élevé à très élevé
 - Zone tampon - Type Obligations Légales de Débroussaillage (DLD)
 - Zone Dfci réservée aux services de secours - Accotements en coupe à blanc
 - Bouclage au travers la zone constructible (circulation mixte usagers et services de secours)
 - Accès à la tâche incendie existante

INTEGRER

- FORMES URBAINES :** s'adapter aux reliefs et à la végétation
 - Secteur Centre : pentes faibles - Densité moyenne 30 logements/hectare
 - Secteur Est : zones planes - Densité 20 logements/hectare
- RESEAUX A CREER :** viabiliser le secteur
 - Implantation de principe des ouvrages hydrauliques nécessaires à la gestion des eaux pluviales
 - Desserte en eaux usées à réaliser (environ 250m)
 - Desserte en eau potable à réaliser (environ 600m)

Considérant que le projet arrêté respecte pas les orientations du SCot SUD GARD.

Considérant l'avis favorable en bureau syndical du 25 novembre 2024.

Le **COMITE SYNDICAL**, après en avoir délibéré,

DECIDE, à l'unanimité

Exprimés : **19** (dont 5 pouvoirs)

Pour : ...**19**.....

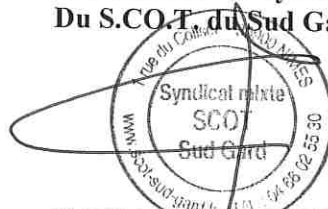
Contre :**0**.....

Abstention**0**.....

ARTICLE 1er : De porter un **avis favorable** sur le principe de la compatibilité avec les orientations du S.CO.T du Sud Gard pour l'objet de cet arrêt du PLU de la Commune de DIONS,

ARTICLE 2nd : De charger le Président de l'exécution de la présente délibération.

**Le Président du Syndicat Mixte
Du S.CO.T. du Sud Gard**



Frédéric TOUZELLIER

Maire de Générac

1^{er} Vice-Président de Nîmes métropole