

DOSSIER DE CONCERTATION PUBLIQUE

MAI 2021

**Etudes de faisabilité pour
l'aménagement du secteur Sud**

Cahier 1

AVANT-PROPOS

La Commune de DIONS envisage la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble sur le secteur « Sud » de son territoire, en extension urbaine.

Le site-projet, d'une superficie de 2,5 hectares, est situé le long de la rue du Puits Neuf et du chemin rural de la Grand Paré.

Pour ce faire, des études de faisabilité, réglementaires, techniques, économiques, opérationnelles, ont été engagées début Mars 2021.

La Commune de DIONS souhaite concevoir un projet de façon concerté avec la population locale, c'est pourquoi elle a décidé d'engager une concertation publique dès les premiers stades de définition du projet.

Ce **premier cahier** présente :

- les objectifs de la Commune à travers ce projet,
- les premiers éléments de diagnostic du site et le contexte réglementaire applicable à tout projet sur la Commune de DIONS,
- le processus de concertation,

LA CONCERTATION

COMMENT ET POURQUOI ?

La présente concertation concerne **le projet d'aménagement du secteur « Sud » situé le long de la rue du Puits Neuf et du chemin rural de la Grand Paré**, sur le territoire de la commune de Dions.

La concertation a pour objet d'associer les habitants, les associations et toute autre personne concernée à l'élaboration d'un projet. Elle constitue un temps d'information et d'échanges avec l'ensemble des personnes concernées, permettant de recueillir l'expression des avis et d'enrichir le contenu du projet par les remarques et propositions du public.

Par délibération du 8 janvier 2021, le Conseil Municipal de la ville de DIONS a délibéré pour l'ouverture de cette concertation et en a fixé les objectifs et les modalités.

La concertation qui s'ouvre permettra d'associer au projet les habitants et toutes les personnes concernées.

A l'issue de la concertation, la ville de Dions analysera les avis exprimés et contributions en vue d'établir le bilan de cette concertation, qui sera approuvé par délibération du Conseil Municipal et rendu public.

LA CONCERTATION

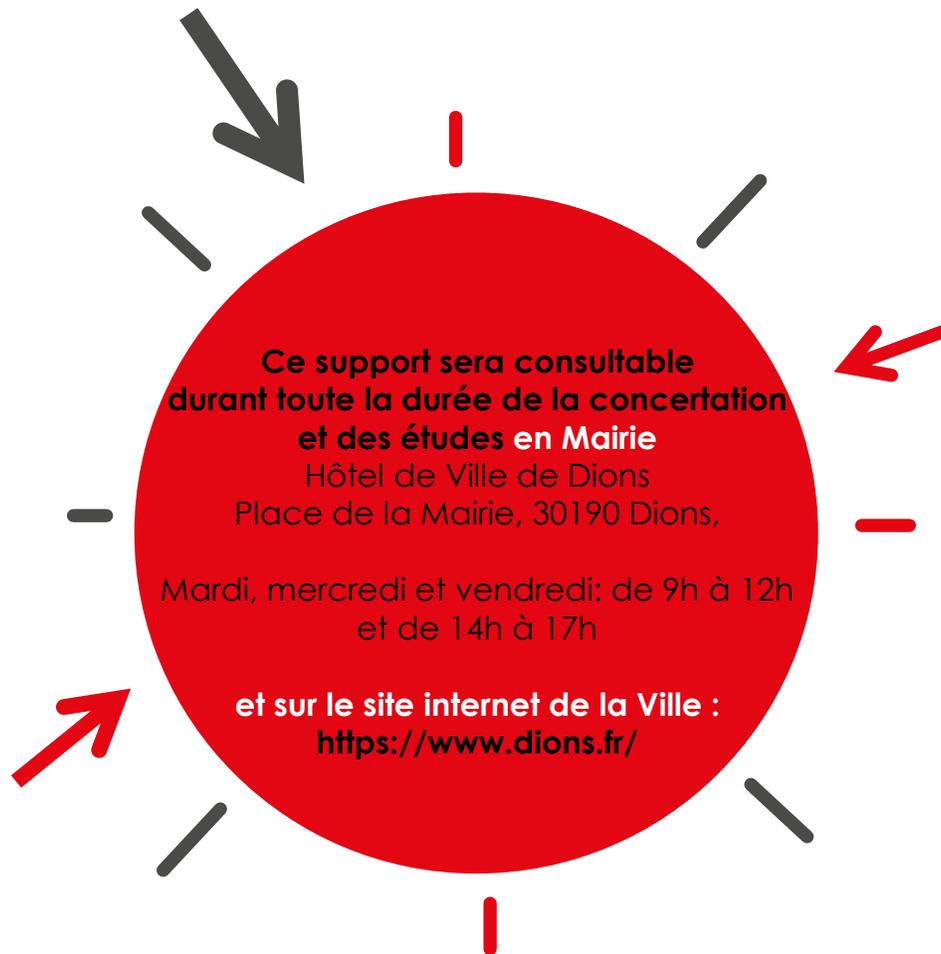
COMMENT S'INFORMER ?



Dossier de concertation :

Le présent dossier de concertation retrace la genèse du projet et les objectifs de la collectivité à travers ce projet, et présente les premiers éléments de diagnostic du site projet.

Le dossier de concertation sera complété en tant que de besoin au fur et à mesure de l'avancée des études.



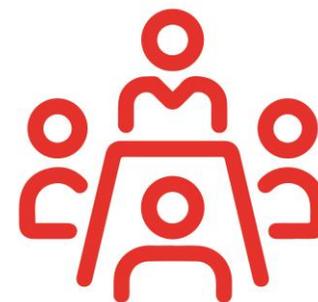
LA CONCERTATION

COMMENT PARTICIPER ET DONNER SON AVIS ?



Un registre de concertation papier à feuillets non modifiables et numérotés est mis à disposition du public en Mairie de Dions. Vous pouvez y inscrire librement vos avis, remarques, suggestions ou questions.

Au regard du contexte sanitaire, vos observations, remarques ou questions pourront être transmises par courriel à l'adresse électronique suivante: accueil@dions.fr
Veuillez indiquer en objet de votre courriel: **Concertation publique
Projet d'aménagement du secteur
Sud**



Une réunion publique sera organisée à l'automne par la Ville de Dions dans le cadre de l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme.

Chacun sera invité à venir s'informer et s'exprimer par le biais des différents moyens de communication de la Ville de Dions.

LES OBJECTIFS DE LA VILLE À TRAVERS CE PROJET

A travers ce projet à vocation d'habitat, la Commune de DIONS poursuit plusieurs objectifs :



Permettre l'accueil de nouveaux habitants sur la Commune, à court terme, afin de soutenir sa croissance démographique, faire vivre les équipements publics communaux (écoles), et maintenir son autonomie administrative,



Bâtir un scénario d'aménagement équilibré en matière de construction et diversifié dans les typologies d'habitat, afin de permettre aux jeunes Dionsois de s'installer sur la Commune et au plus grand nombre de s'installer sur la Commune



Concevoir un projet qui s'intègre de façon cohérente et efficace dans son environnement immédiat tout en préservant la qualité paysagère du site

LES ÉTUDES EN COURS

L'ÉTUDE DE FAISABILITÉ intègre les éléments suivants :

Diagnostic du site d'étude :

Etat réglementaire, urbain, foncier et environnemental.
Recensement des points critiques et des enjeux du secteur

Premières études techniques :

Relevés topographiques, réseaux, etc.

Études de capacité :

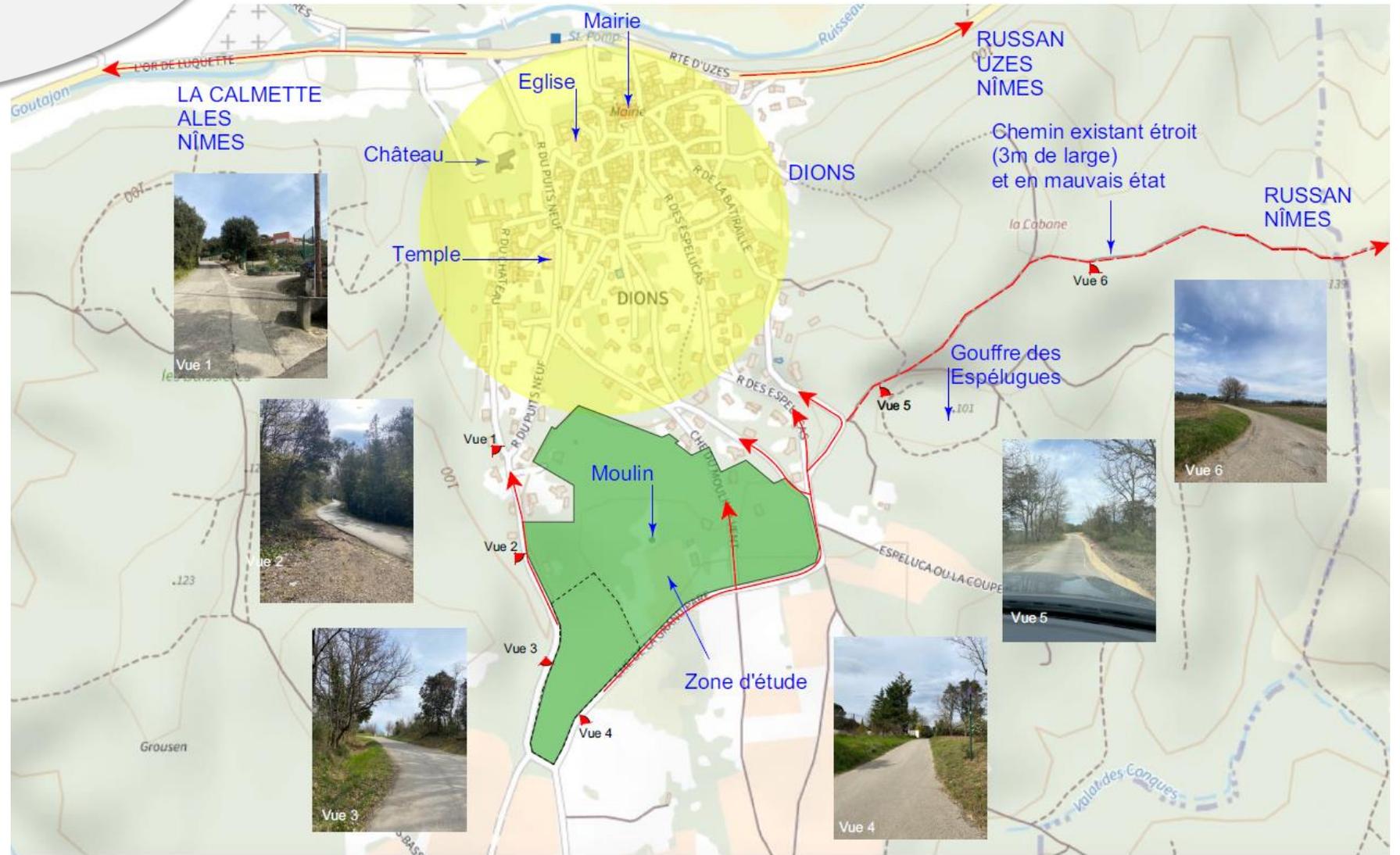
Desserte en VRD, estimations capacitaires, estimation des surfaces constructibles, etc.

Concertation publique

La Commune de Dions a souhaité mettre en place une concertation publique dès les premiers éléments de projet connus

LE DIAGNOSTIC

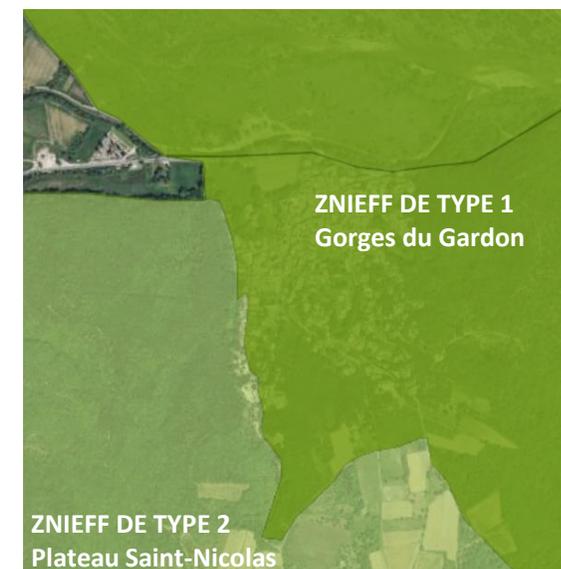
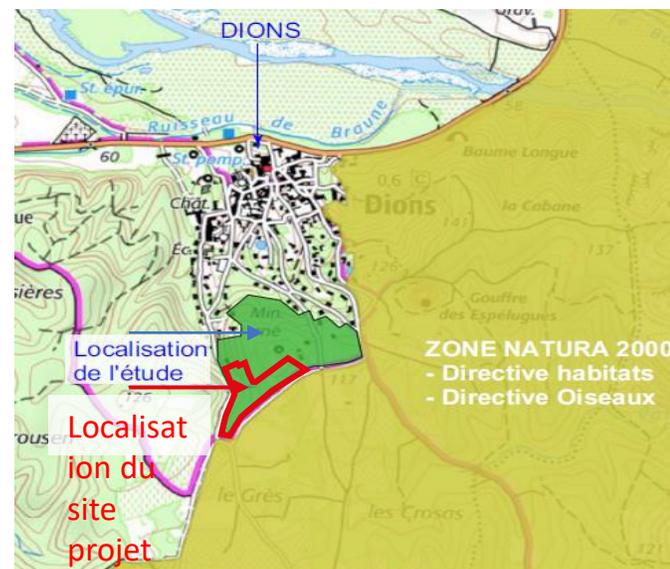
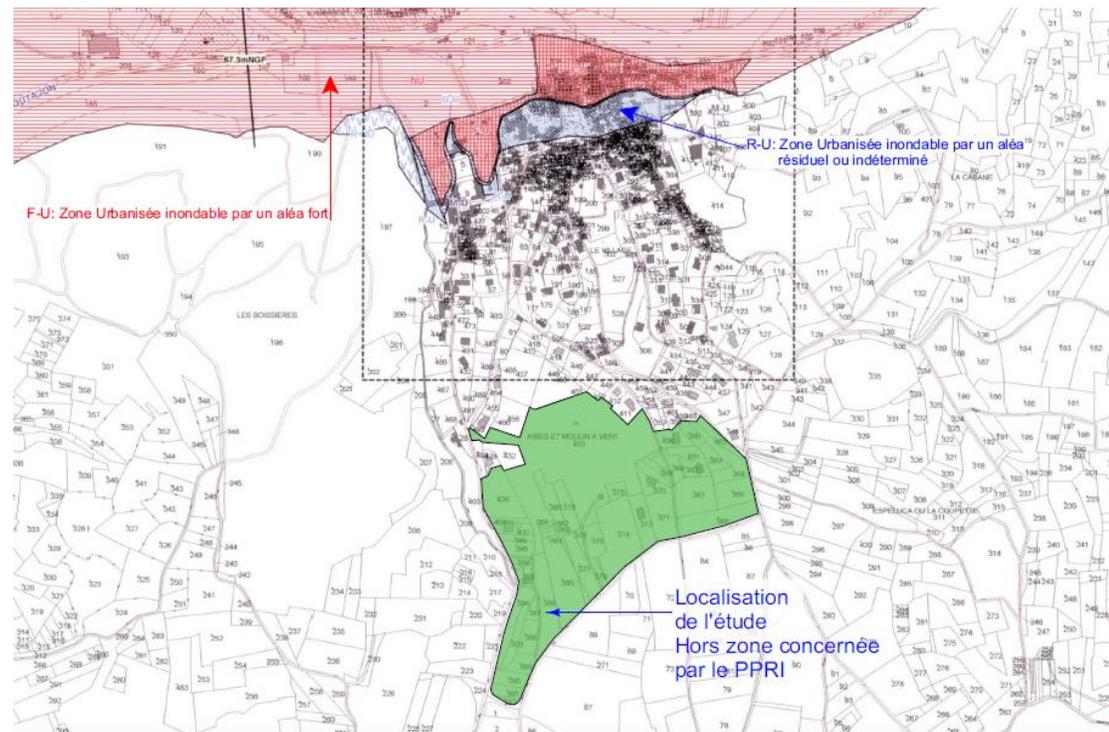
URBAIN & REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE



LE DIAGNOSTIC

RÈGLEMENTATION & ZONAGE

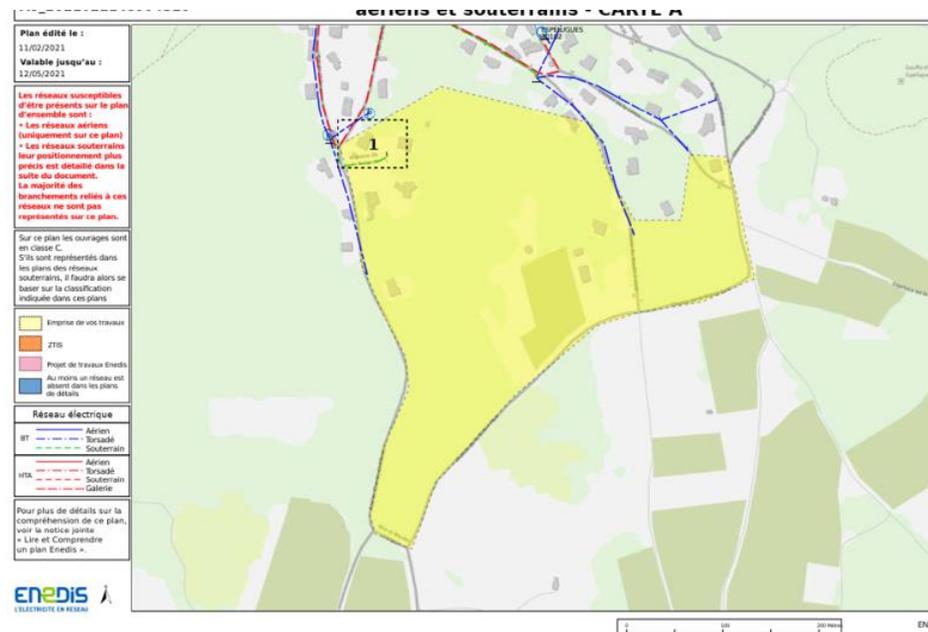
- La commune de Dions ne dispose pas de Plan Local d'Urbanisme (PLU), c'est donc le Règlement National d'Urbanisme qui s'applique. Néanmoins et pour pouvoir mener à bien une opération d'aménagement d'ensemble, un document d'urbanisme local est nécessaire. Ainsi, le travail d'élaboration du PLU va être lancée en parallèle de cette mission d'études.
- Le secteur se trouve en dehors du zonage du Plan de Prévention du Risque Inondation.
- Le Schéma de COhérence Territoriale (SCOT), document réglementaire supra communal applicable, impose une densité de **25 logements par hectare** pour les futurs projets sur la commune de Dions.
- Le Plan Local de l'Habitat, document réglementaire supra communal applicable également, fixe quant à lui un **objectif minimum de production de 20 logements d'ici 2025**. Un pourcentage de création de logements locatifs sociaux pourra être appliqué au programme prévisionnel des constructions qui sera envisagé.
- Le site-projet borde la zone Natura 2000 « Gorges du Gardon » (Directives Oiseaux et Habitats) et se voit couvert par une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type I et II.



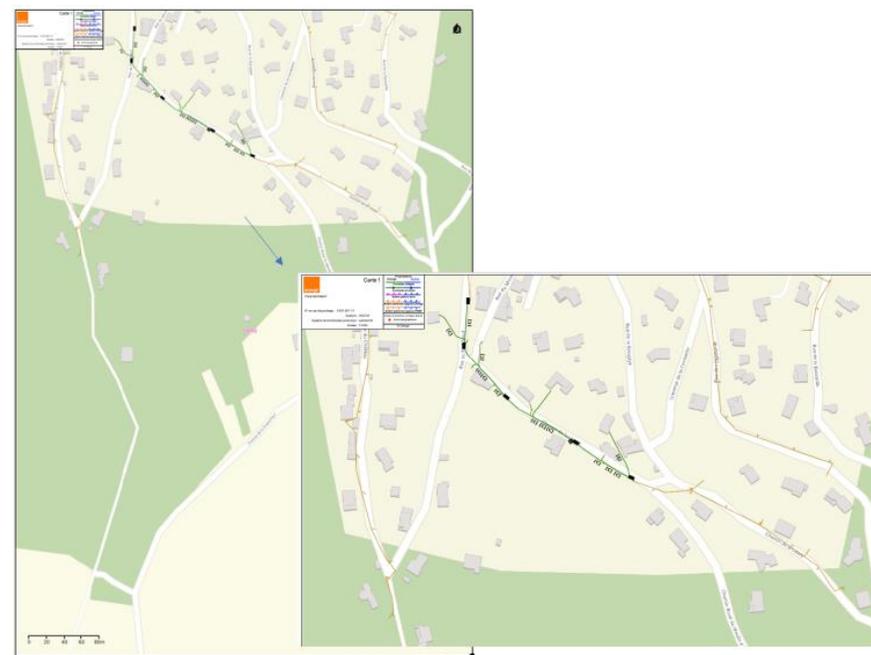
ZNIEFF DE TYPE 2 Plateau Saint-Nicolas

LE DIAGNOSTIC

VOIRIES ET RESEAUX SECS



Le réseau Electrique d'ENEDIS BT (Basse Tension) s'arrête aux habitations existantes en aérien. Des extensions seront prévoir.



LE DIAGNOSTIC

VOIRIES ET RESEAUX HUMIDES



Le réseaux d'eau pluviale ne se situe pas à proximité de la zone d'études.

Suivant le bassin intercepté au delà de 1ha un dossier Loi sur l'eau est à réaliser. De la compensation sera réalisé sur la zone du projet (bassin de rétention).



Le réseau d'eaux usées s'arrête aux habitations existantes .

La nature et le diamètre de ce réseau est inconnu.

Un diagnostic des réseaux pour une extension sera nécessaire.



Le réseau d'eau potable s'arrête aux habitations existantes .

La nature et le diamètre de ce réseau sont pour partie inconnus.

Un diagnostic des réseaux pour une extension sera nécessaire pou vérifier la pression disponible.

LE DIAGNOSTIC

LE SITE DU PROJET – ENJEUX ET ATOUTS



Le site du projet se caractérise par :

- Un espace densément boisé,
- Une pente importante sur la moitié Ouest,
- Des voies assez étroites,

Ces points constituent des contraintes à prendre en compte et qui orientent l'organisation spatiale du projet.

Le site se caractérise également par :

- Une absence de desserte par les réseaux secs et les réseaux d'eaux pluviales et d'eaux brutes,
- Une desserte en eaux usées et eau potable jusqu'aux maisons les plus proches, dont les dimensions restent à analyser,

Ces points rendent nécessaire une étude plus poussée des réseaux. Des ouvrages de rétention (bassin, noue) seront à prévoir pour compenser l'imperméabilisation des sols.

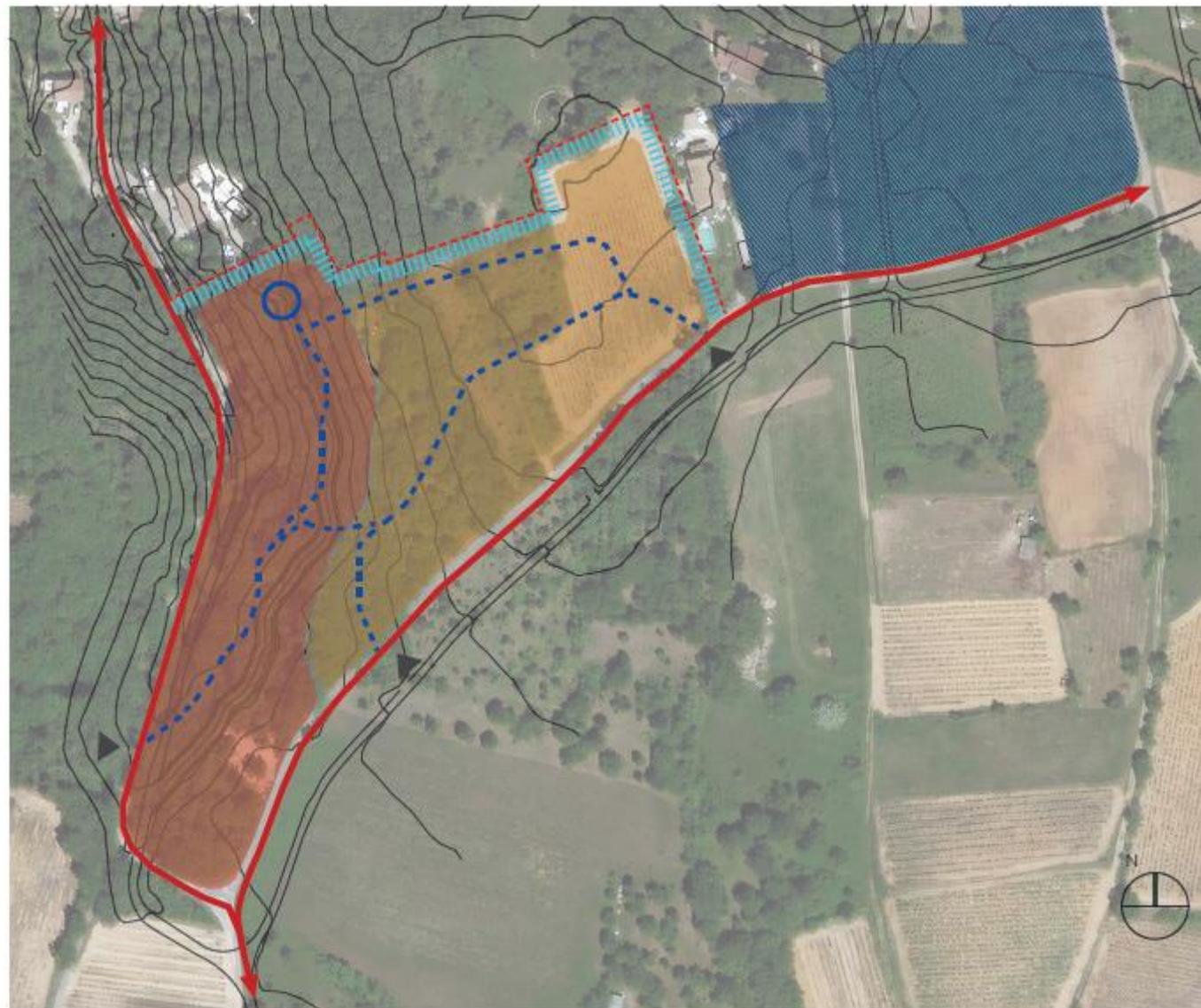
Le site se caractérise enfin par des atouts :

- Une qualité paysagère remarquable,
- Une opportunité d'extension de la commune en dehors des zones à risque ou protégées.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

-  PRINCIPES D'ACCES
-  REAMENAGEMENT DES VOIES EXISTANTES
-  PRINCIPLE DE MAILLAGE VIAIRE ET MODES DOUX
-  AIRE DE RETOURNEMENT EVENTUELLE
-  SECTEUR A
DENSITE MOYENNE / PARCELLES A FAIBLE PENTE
TYPOLOGIES D'HABITAT MULTIPLES (INDIVIDUEL,
INTERMEDIAIRE, ETC.)
-  SECTEUR B
DENSITE PLUS FAIBLE / PARCELLES A FORTE PENTE
TYPOLOGIES D'HABITAT MULTIPLES (INDIVIDUEL,
INTERMEDIAIRE, ETC.)
-  ETUDE D'OPPORTUNITE EN COURS
-  TRAITEMENT DES FRANGES AVEC HABITAT EXISTANT
-  EMPRISE PROJET

Un **phasage du projet** sera étudié au fur et à mesure de l'avancement des études.





Aménagement du secteur Sud

Dossier de concertation publique

Cahier 1

