



**BILAN DE CONCERTATION PRELABLE  
A LA CREATION D'UNE  
OPERATION D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE  
SUR LE SECTEUR SUD  
DE LA COMMUNE DE DIONS (30)**

**DEPARTEMENT DU GARD**

MAITRE D'OUVRAGE :

**Commune de DIONS**  
3 Rue du Colisée  
30900 Nîmes

ASSISTANT A MAITRISE D'OUVRAGE :

**SPL AGATE**  
19, rue Trajan  
30035 NIMES Cedex 1



Table des matières

---

PREAMBULE & OBJECTIFS COMMUNAUX .....	3
1. LE PROJET ET SON CONTEXTE .....	3
1.1 Le projet et sa situation.....	4
1.2 Le contexte réglementaire et institutionnel de la concertation .....	5
1.3 Les acteurs de la concertation .....	5
1.4 Les objectifs de la concertation .....	5
2. LE DÉROULEMENT ET LES MODALITÉS DE LA CONCERTATION .....	7
2.1 Les modalités de la concertation .....	7
2.2 Le déroulement de la concertation .....	7
2.3 Annoncer la concertation .....	7
2.4 S'informer, échanger, et contribuer .....	8
3. SYNTHÈSE THÉMATIQUE DES DÉBATS ET AVIS .....	9
3.1 Les avis et les éléments constitutifs du bilan .....	9
3.2 L'opportunité du projet .....	12
3.3 Remarques concernant l'information et le dispositif de la concertation .....	12
5. LES ANNEXES .....	13



## PREAMBULE & OBJECTIFS COMMUNAUX

---

La Commune de Dions envisage la réalisation d'un nouveau quartier d'habitat sur le secteur Sud, d'une superficie de 4 hectares environ, en continuité de son tissu urbain existant.

Elle poursuit à travers ce projet plusieurs grands objectifs :

- 1/ permettre l'accueil de nouveaux habitants sur la Commune, à court terme, afin de soutenir sa croissance démographique, faire vivre les équipements publics communaux et maintenir son autonomie administrative,
- 2/ bâtir un projet d'aménagement équilibré en matière de constructions, diversifié en matière de typologies d'habitat, et phasé dans le temps,
- 3/ réaliser des logements permettant de répondre à la demande locale, afin notamment de permettre aux jeunes Dionsois de rester sur la commune et au plus grand nombre de venir s'installer sur Dions,
- 4/ créer un cadre de vie de qualité pour les futurs habitants,
- 5/ concevoir un projet tenant-compte des enjeux environnementaux et qui s'intègre de façon cohérente et efficace dans son environnement immédiat notamment :
  - en assurant une gestion cohérente des eaux pluviales,
  - en réalisant des aménagements paysagers, favorables à la biodiversité locale,
  - en créant des cheminements doux afin d'inciter la pratique du vélo et de la marche à pied.

Pour ce faire, le Conseil Municipal de Dions a donc décidé, par délibération du 8 janvier 2021, de confier à la SPL Agate une mission globale d'expertise sur la faisabilité d'un projet d'aménagement concerté sur le secteur Sud. Au sein de cette mission, un volet « concertation publique » a clairement été défini.

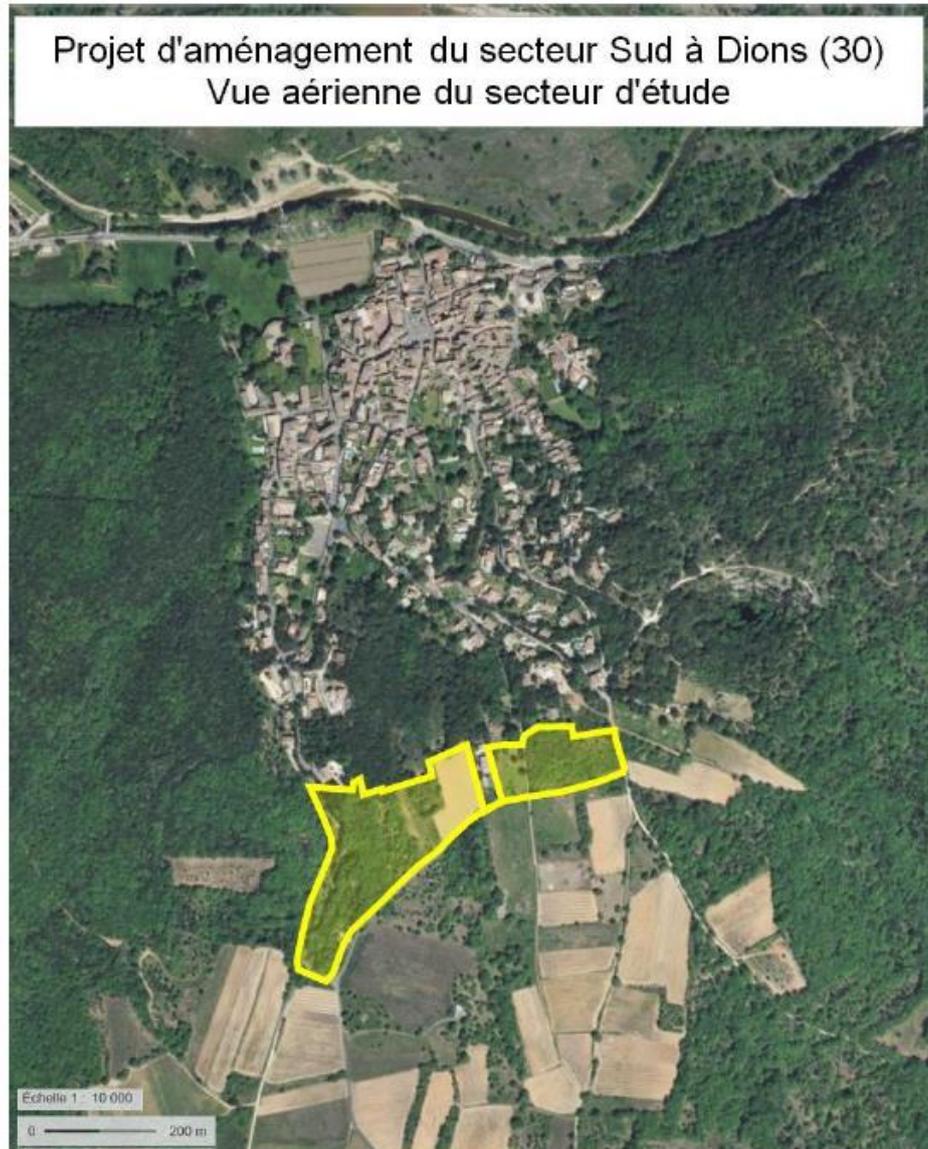
Dès lors, des études de faisabilité règlementaires, techniques, économiques, et opérationnelles ont été engagées en Mars 2021 et la Commune de DIONS, conformément à sa volonté de concevoir un projet de façon concerté avec sa population locale, a décidé d'engager une concertation publique dès le démarrage desdites études.

En parallèle et pour permettre la réalisation de cette opération d'aménagement d'ensemble, la Commune de Dions a lancé l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme. Ce process d'élaboration du PLU communal sera lui aussi marqué par une période de concertation et d'information du public importante.

## 1. LE PROJET ET SON CONTEXTE

---

## 1.1 Le projet et sa situation



*Vue aérienne du secteur d'étude*

La zone d'étude est localisée dans le département du Gard, sur la commune de Dions, au sud du village à une altitude moyenne de 115 mètres. Elle s'étend sur une surface de près de 4 hectares. Il est situé le long de la rue du Puits Neuf et du chemin rural de la Grand Paré.



## 1.2 Le contexte réglementaire et institutionnel de la concertation

La présente concertation concerne l'opération d'aménagement d'ensemble projetée sur le secteur « Sud » de territoire de Dions, dans la continuité de l'aire urbaine.

**Cette concertation ne s'inscrit pas en tant que telle dans le cadre des dispositions réglementaires prescrites par l'article L103. 2 du Code de l'Urbanisme qui prévoit : « Font l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées [...] 2° La création d'une zone d'aménagement concerté... » car les études de faisabilité objet de la mission SPL Agate ont justement pour objet de déterminer l'outil opérationnel le plus adéquate à mettre en œuvre.**

Pour rappel, 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.

**Le présent dossier rend compte de la démarche globale de concertation organisée dans le cadre de la définition de ce projet urbain et des principaux points d'échanges et de débats qui en ressortent.**

## 1.3 Les acteurs de la concertation

- > Le Maître d'Ouvrage (MOA) : La Commune de DIONS
- > L'assistant à Maîtrise d'ouvrage : La SPL Agate (Société Publique Locale)

## 1.4 Les objectifs de la concertation

La concertation publique est une démarche participative visant à associer la population à une prise de décision publique.

Pour le maître d'ouvrage et son équipe-projet, la concertation a pour buts de :

- > **Présenter son projet** : La concertation passe d'abord par la présentation de son projet. Des moyens de communication sont mis en œuvre pour permettre à chacun de s'informer, se documenter et d'avoir des réponses aux nombreuses questions suscitées par le projet. La concertation, c'est d'abord l'information des citoyens.
- > **Améliorer le projet** : La Charte de la concertation du Ministère de l'Environnement le rappelle à ce titre : « la concertation commence en amont du projet », quand tout n'est pas figé, quand les choses



peuvent évoluer. La plupart des débats publics amènent des décisions qui ne correspondent pas aux projets initiaux.

- > **Répondre aux avis en amont** : La définition d'un projet public, l'évolution d'un territoire et de son organisation créent légitimement des doutes, des craintes et entraînent donc des questions et des oppositions. Celles-ci sont parfois liées à des positionnements politiques, à des jeux de rôle. Les réponses apportées peuvent permettre d'évacuer certaines craintes.



## 2. LE DÉROULEMENT ET LES MODALITÉS DE LA CONCERTATION

---

### 2.1 Les modalités de la concertation

Par délibération du 8 janvier 2021, le Conseil Municipal de Dions a décidé de confier à la SPL Agate une mission globale d'expertise sur la faisabilité d'un projet d'aménagement concerté sur le secteur Sud. Au sein de cette mission, un volet « concertation publique » a été défini.

S'il était clairement défini, avant le démarrage desdites études, que ce projet d'habitat se réaliserait sous la forme d'une ou plusieurs opération(s) d'aménagement d'ensemble, le choix de l'outil opérationnel le plus opportun à mettre en place constituait un des points principaux de la mission confiée à la SPL Agate.

Aussi, la présente concertation résulte de la volonté communale de communiquer, informer, concerter sa population et tout autre organisme susceptible de s'intéresser au projet dès le démarrage des premières études. Elle n'a donc pas été assortie de modalités précises, définies par délibération du Conseil Municipal.

Les conclusions de l'étude de faisabilité menée par la SPL Agate ont mis en exergue que l'outil opérationnel le plus adapté à la mise en œuvre du scénario d'aménagement envisagé serait la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC).

En conséquence, la présente concertation sera poursuivie dans le cadre réglementaire adéquat par l'aménageur de la collectivité, dès le lancement des études dites préalables à la création d'une ZAC sur ce secteur.

Elle sera également poursuivie par la municipalité dans le cadre de la participation du public qui sera mise en œuvre à travers le processus d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme communal, en cours de lancement.

Cf. **Annexe 1** – Extrait du registre des délibérations de la Commune de Dions

### 2.2 Le déroulement de la concertation

La concertation s'est déroulée tout au long des études de faisabilité, du mois de Mai 2021 au mois d'août 2021 inclus.

### 2.3 Annoncer la concertation

Pour annoncer la concertation :

- **Une campagne d'affichage** a été mise en œuvre par la Mairie sur l'ensemble des panneaux d'information municipale.
- Cette affiche d'information a également été transmise par courriel direct aux administrés recensés informatiquement par la Mairie
- Le dossier de concertation était téléchargeable sur le site de la Commune ([www.dions.fr](http://www.dions.fr))
- Le bulletin municipal n°31 du mois de Juillet 2021, à travers l'édito du Maire, met également en exergue l'étude confiée à la SPL Agate, la concertation en cours sur le projet, et les futurs échanges et travaux sur le Plan Local d'Urbanisme que la Commune souhaite mettre en œuvre,

Cf. **Annexe 2** – Affiche d'information, Photographies des points d'affichage, Courriel aux administrés

## 2.4 S'informer, échanger, et contribuer

Afin de toucher tous les publics concernés par le projet, les formes de contribution et de débat ont été diversifiées :

- **Un dossier de présentation du projet** a été réalisé et mis à disposition du public pour consultation, en Mairie, afin de permettre à tous les publics de prendre connaissance des réflexions en cours et du projet en développement,

Le 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. Une orientation d'aménagement et de programmation figure également.



- **Un registre de concertation**, papier à feuillets non modifiables et numérotés a été mis à disposition du public en Mairie de Dions, afin que celui-ci puisse y inscrire librement avis, remarques, suggestions ou questions. Au regard du contexte sanitaire, il a été précisé que tout avis, remarques suggestions ou questions pourraient être transmises par courriel à l'adresse électronique suivante : [accueil@dions.fr](mailto:accueil@dions.fr)



- **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.



Cf. **Annexe 3** – Dossier de présentation du projet, Registre de concertation



### 3. SYNTHÈSE THÉMATIQUE DES DÉBATS ET AVIS

---

#### 3.1 Les avis et les éléments constitutifs du bilan

Les avis exprimés au cours de la période de concertation sont au nombre de deux. Ces deux avis ont été exprimés par courriel. Aucun avis n'a été relevé sur le registre de concertation.

Les principales différentes thématiques qui ressortent prioritairement de cette phase de concertation sont les suivantes :

<b>THÉMATIQUE 1 – LA PRÉSERVATION DU CADRE DE VIE</b>
-------------------------------------------------------

Plusieurs idées force se dégagent à propos de cette thématique :

- Le paysage et la conservation des arbres remarquables
- Le développement d'aménités et d'usages en lien avec l'environnement
- La mobilité et les nouveaux flux

Plusieurs questions sont posées à ce titre, et les réponses pouvant être apportées à ce stade sont les suivantes :

PRINCIPALES REMARQUES EXPRIMÉES	REPONSES APORTEES
<p><b>Observation n°1 :</b> Il est souligné la nécessité de conserver un « poumon vert » autour du moulin.</p>	<p>La parcelle communale, cœur du périmètre d'études élargi et véritable « poumon vert », est bien vouée à être conservée.</p> <p>L'objectif ultime serait effectivement de rendre praticable cet espace, ce qui n'est pas le cas aujourd'hui (forte végétation non entretenue). La valorisation du moulin de Dions, même s'il n'est pas protégé au titre des Monuments Historiques, est perçu comme un réel enjeu à prendre en compte également.</p> <p>Cet espace pourrait devenir un parc public, directement connecté au tissu urbain existant au Nord, à l'Est et à l'Ouest et au nouveau quartier au Sud.</p> <p>Des usages récréatifs pourraient y être développés tel qu'un théâtre de verdure, des cheminements modes doux/parcours de santé, du mobilier urbain, une aire de jeux pour enfants etc...</p>



<p><b>Observation n°2 :</b> Il est souligné la nécessité de conserver les sujets remarquables et de préserver les zones humides.</p>	<p>Autant que faire se peut, les arbres remarquables seront conservés et le projet sera conçu en fonction. Les phases ultérieures d'études vont peu à peu venir préciser le projet et son niveau de détail. C'est dans ce cadre que les sujets remarquables seront répertoriés et figés sur plan.</p> <p>Concernant les zones humides, les premiers tests pédologiques réalisés n'ont pas révélé la présence de terrains hydromorphes.</p>
<p><b>Observation n°3 :</b> Une grande attention doit être portée sur la circulation automobile et son impact sur la nature et les habitants.</p>	<p>Il est à noter que le cœur de village est relativement accessible via les modes doux depuis le site-projet. Néanmoins, l'usage de la voiture pour rejoindre les principaux bassins d'emploi mitoyens est indispensable.</p> <p>Le renforcement du maillage viaire « hors projet » jouera un rôle essentiel pour une greffe urbaine réussie mais aussi pour assurer le bon fonctionnement des déplacements et préserver la tranquillité du village.</p> <p>Des études complémentaires à celles en cours devront être lancées pour réfléchir à une échelle plus large cette thématique.</p>

**THEMATIQUE 2 – L'ACCUEIL DE POPULATION**

Plusieurs idées force se dégagent à propos de cette thématique :

- Une opposition à la densité minimale réglementaire à respecter,
- Les typologies de logements

Plusieurs questions sont posées à ce titre, et les réponses apportées sont les suivantes :

PRINCIPALES QUESTIONS EXPRIMEES	REPONSES APORTEES
<p><b>Observation n°1 :</b> La densité minimale réglementaire de 25 logements à l'hectare est jugée trop importante.</p>	<p>La réglementation impose une densité minimale de logements à créer/hectare. Il s'agit d'une obligation provenant de l'Etat, dont la bonne application est vérifiée par la Préfecture, au travers des services de l'état concernés. <u>Si la densité n'est pas respectée, l'Etat bloquera la réalisation du projet développé</u> et l'ensemble des études réalisées et des efforts de chacun en faveur de ce projet seront vains.</p> <p>Il est à noter que <b>cette réglementation répond à la lutte contre l'étalement urbain en imposant la meilleure valorisation du foncier possible.</b></p> <p>De façon plus spécifique à notre projet, les volets financier et technique sont également à l'origine de la densité développée sur le « secteur sud ». En effet, le niveau de densité projetée sur le</p>



	<p>« secteur Sud », plus élevé de 3log/ha à ce stade, permet le financement des réseaux et voiries nécessaires à la viabilisation du quartier.</p> <p>En effet, les études de faisabilité ont mis en exergue l'absence de réseaux existants à proximité du site et la nécessité de redimensionner les existants avant de procéder aux extensions nécessaires.</p> <p>Cette particularité sur ce dossier est non négligeable économiquement. L'absorption, la prise en charge de ces coûts par l'opération n'est possible :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- qu'en réduisant les dépenses et donc <i>in fine</i> la qualité du projet et de ses espaces publics futurs, ce qui est possible dans une juste mesure afin de préserver tout de même une certaine qualité urbaine,</li><li>- qu'en augmentant le nombre de logements, ce qui génère l'accroissement des recettes associées.</li></ul> <p>Ce choix a été privilégié de façon à éviter à la Collectivité d'avoir à financer ces travaux dits « extérieurs » ou encore « hors ZAC » nécessaires à la réalisation du projet.</p> <p>Il est à noter que le niveau d'études actuel impose la plus grande vigilance quant aux équilibres de l'opération toutes thématiques confondues.</p> <p>En revanche, l'avancement des études permettra notamment l'affinage des couts et que s'il est possible de réduire la densité et le nombre de logements associé, cela pourra être réfléchi communément.</p>
<p><b>Observation n°2 :</b> La taille des parcelles devrait être comprise entre 500 m<sup>2</sup> à minima et 2000 m<sup>2</sup>.</p>	<p>Le projet imaginé à ce stade comporte des parcelles de tailles diverses, comprise entre 250 et 860 m<sup>2</sup> au maximum lorsque l'on considère uniquement les futurs terrains à bâtir.</p> <p>La réalisation de parcelles de cette taille résulte d'un consensus entre l'obligation de densité, du coût estimé de réalisation de l'opération et de la volonté de la commune de <b>proposer des parcelles à des prix abordables, afin d'attirer une population de jeunes actifs sur sa commune et ainsi, soutenir la croissance démographique communale, assurer la pérennité administrative de la communale tout en redynamisant les équipements publics et la vie économique.</b></p> <p>La lutte contre l'étalement urbain a conduit la réglementation à imposer une plus grande maîtrise de la consommation foncière.</p> <p>Aussi, les différents opérateurs proposent de plus en plus des parcelles de taille bien plus réduite que celles du projet avoisinant parfois les 150 m<sup>2</sup>.</p> <p>En effet et d'un point de vue du marché de l'immobilier, ceci</p>



	<p>correspond à une demande de plus en plus forte, de primo-accédants notamment qui désirent pouvoir « s'offrir » une petite maison avec un jardin réduit tout en limitant les couts d'acquisition, le temps et les charges d'entretien.</p> <p>Ainsi, le programme prévisionnel des constructions envisagé sur le secteur Sud permet de mettre sur le marché une offre en terrains à bâtir à un prix accessible pour les jeunes ménages désirant s'implanter sur la Commune.</p> <p>Aujourd'hui, la pénurie d'offre de « petits » terrains entraine une pression foncière importante et donc des prix exorbitants et donc prohibitifs pour le cœur de cible visé à travers la réalisation du secteur Sud..</p> <p>Il est ici rappelé que le projet envisagé est, dès ce stade, composé de 3 sous-secteurs d'environ 35 logements chacun et qu'un phasage dans le temps pour la mise en œuvre de ces sous-secteurs est à privilégier.</p>
--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

### 3.2 L'opportunité du projet

Au regard des objectifs de la Commune, exprimés au sein du dossier de concertation, les fondements et le programme d'intérêt général du projet ne peuvent être remis en cause à ce stade.

Néanmoins, la nécessité de poursuivre la concertation tout au long des étapes ultérieures de développement du projet est avérée et bien prise en compte par la Commune de Dions, maître d'ouvrage.

### 3.3 Remarques concernant l'information et le dispositif de la concertation

Sans objet

## 4. LES ENSEIGNEMENTS DE LA CONCERTATION

---

La concertation engagée par la commune de Dions a permis de fournir à la population les premiers éléments d'information nécessaires à la compréhension du projet envisagé et à sa future évolution. Cette première concertation a permis à la Commune d'exprimer et de partager les objectifs qu'elle souhaite poursuivre à travers la conception et la réalisation de ce projet structurant.

Nombre de remarques correspondent à des sujets qui seront traités dans les études techniques à venir (mobilités, environnement, etc).

Elles sont reprises dans le présent bilan de concertation pour enrichir la phase de conception approfondie du projet, prévue sur l'année 2022. En parallèle, la concertation sera poursuivie et le présent bilan de concertation sera complété.



Enfin, il est à noter que certaines remarques émises n'ont pas été traitées dans le présent bilan de concertation car elles ne concernent pas le projet directement.

## 5. LES ANNEXES

---

**Annexe 1** – Extrait du registre des délibérations de la Commune de Dions

**Annexe 2** – Affiche d'information, Photographies des points d'affichage, Courriel aux administrés

**Annexe 3** – Dossier de présentation du projet, Registre de concertation