



PRÉFET DU GARD

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Service aménagement territorial sud et urbanisme

Affaire suivie par : Lionel BALADIER

Tél. : 04 66 62 64 79

ddtm-cdpenaf@gard.gouv.fr

Direction départementale des territoires et de la mer

Nîmes, le 16 JAN. 2025

Avis rendu par la Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers Séance du 8 janvier 2025

Document examiné :

Commune	Procédure	Date d'arrêt
DIONS	Élaboration du PLU	25/10/24

La commune de DIONS est couverte par le schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Sud Gard approuvé le 10 décembre 2019.

L'avis de la commission porte sur :

- la création de deux secteurs constructibles de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL),
- les dispositions du règlement autorisant les extensions et la création d'annexes et de piscines pour les habitations existantes en zone A et N.

Le projet du PLU de la commune de Dions prévoit une croissance démographique de + 1,1 % par an, soit 604 habitants à l'horizon du PLU, aux fins de retrouver le même nombre d'habitants que celui recensé en 2015, après une réduction constante de la population de 2 % par an, sur la période 2015-2021. Pour l'accueil des nouveaux habitants, l'objectif de production de logements est fixé à 48, répartis comme suit :

- 29 logements en zone II AU Ouest, d'une superficie de 1,46 ha dont 0,43 maintenus en espace naturel (interface feu de forêt), à raison de 30 logements à l'hectare,
- 19 logements en zone II AU Est, d'une superficie de 0,53 ha, à raison de 20 logements à l'hectare,

Ces deux zones à urbaniser, exclusives de toute forme d'occupation des sols autre que l'habitat, sont intégrées dans une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) d'une superficie de 1,99 hectares, au Sud du village.

La commune ne prévoit aucune ouverture à l'urbanisation pour l'implantation d'équipement publics ou d'activités économiques.

Création de STECAL - Nc - 0,66 ha (6 600 m²) en zone N

Le STECAL Nc correspond au terrain d'assiette d'une ancienne carrière, aujourd'hui vouée au concassage de déchets inertes, dans lequel les conditions d'évolution des installations existantes sont définies.

Le règlement du projet du PLU identifie un secteur de taille et de capacité d'accueil limités en zone N sur une superficie de 66 ares (6 600 m²) regroupant la partie dionsoise de l'ancienne carrière. Il définit une réglementation spécifique en autorisant l'aménagement sans changement de destination des constructions et installations existantes ainsi que l'extension des constructions à usage industriel, artisanal ou d'entrepôt dans la limite de 200 m² de surface de plancher.

L'emprise du STECAL ne comprend ni terrain agricole, ni terrain naturel (ancienne carrière). Une éventuelle extension des installations dans son emprise se fera sans préjudice pour ces espaces.

Création de STECAL - Ni – 0,85 ha (8 500 m²) en zone N

Le STECAL Ni correspond au terrain d'assiette d'une entreprise de terrassement et BTP, dans lequel les conditions d'évolution des constructions existantes et de développement de l'activité sont définies.

Le règlement du projet du PLU identifie un secteur de taille et de capacité d'accueil limités en zone N sur une superficie de 85 ares (8 500 m²) localisée dans une zone boisée au centre de la commune. Il définit une réglementation spécifique en autorisant l'aménagement sans changement de destination des constructions et installations existantes ainsi que l'extension des constructions à usage industriel, artisanal ou d'entrepôt dans la limite de 200 m² de surface de plancher.

L'emprise du STECAL ne comprend ni terrain agricole, ni terrain naturel et correspond au terrain d'assiette de l'entreprise. Une éventuelle extension des bâtiments et installations dans son emprise se fera sans préjudice pour ces espaces.

Dispositions du règlement autorisant les extensions, piscines des habitations existantes en zone A et N

La commission conseille de revoir la rédaction concernant la règle de hauteur maximale des extensions des bâtiments afin de la rendre plus compréhensible.

En conclusion, la commission donne un **avis FAVORABLE** à la majorité au projet de PLU, avec 17 voix pour et 1 abstention. Elle recommande de revoir la rédaction de la hauteur des extensions dans le règlement de la zone A et N, de prévoir un zonage AU fermé pour l'opération d'extension et de retravailler sur le qualitatif pour l'OAP.



Le Directeur Départemental Adjoint
des Territoires et de la Mer du Gard

Jean-Emmanuel BOUCHUT