

Département du Gard  
Nîmes Métropole

# DIONS



Plan Local d'Urbanisme

## II\_PADD

*Projet d'Aménagement et de Développement Durables*

Approbation



**CROUZET URBANISME**  
4 impasse les lavandins- 26 130 Saint Paul Trois Châteaux  
Tél : 04 75 96 69 03  
e-mail : [crouzet-urbanisme@orange.fr](mailto:crouzet-urbanisme@orange.fr)





# SOMMAIRE

|                                                                                                                          |            |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| <b>Introduction</b>                                                                                                      | <b>P1</b>  |
| <b>Orientations générales</b>                                                                                            | <b>P2</b>  |
| <b>Les politiques d'aménagement et d'urbanisme</b>                                                                       | <b>P4</b>  |
| La cohérence entre projet et organisation du territoire                                                                  | P4         |
| L'anticipation des besoins par le projet                                                                                 | P6         |
| <b>Les politiques d'équipement</b>                                                                                       | <b>P6</b>  |
| <b>Les politiques relatives à la démographie et à l'habitat</b>                                                          | <b>P7</b>  |
| Renouer avec la croissance démographique                                                                                 | P7         |
| Instiller une urbanisation de densité intermédiaire dans les secteurs les plus propices                                  | P8         |
| <b>Les objectifs de modération de la consommation d'espace agricole et naturel et de lutte contre l'étalement urbain</b> | <b>P10</b> |
| La densification de l'espace bâti                                                                                        | P10        |
| La lutte contre l'étalement urbain                                                                                       | P10        |
| <b>Les politiques de développement économique et commercial</b>                                                          | <b>P12</b> |
| S'appuyer sur les atouts de la commune pour promouvoir un développement crédible                                         | P12        |
| Préserver et encourager le développement du tissu commercial                                                             | P12        |
| <b>Les politiques de transports et déplacements</b>                                                                      | <b>P13</b> |
| La cohérence entre développement urbain et organisation du réseau de voirie                                              | P13        |
| La promotion des déplacements doux                                                                                       | P14        |
| <b>Les politiques de développement des loisirs</b>                                                                       | <b>P15</b> |
| <b>Les politiques de protection des paysages</b>                                                                         | <b>P16</b> |
| La composition du paysage d'ensemble                                                                                     | P16        |
| La protection de l'architecture et de la structure urbaine historique                                                    | P18        |
| Promouvoir une urbanisation intégrée                                                                                     | P19        |
| <b>Les politiques de protection de l'agriculture</b>                                                                     | <b>P20</b> |
| <b>Les politiques de protection des espaces naturels et des continuités écologiques</b>                                  | <b>P22</b> |



# INTRODUCTION

Le P.A.D.D. exprime le projet de développement établi pour Dions sur la base du diagnostic territorial et des objectifs de la municipalité. Ce projet s'appuie sur l'attractivité de la commune, produit du cadre de vie rural qu'elle propose, de ses accès faciles vers Nîmes et son agglomération, de sa proximité immédiate avec la ville d'Uzès et ses services, son aura touristique.

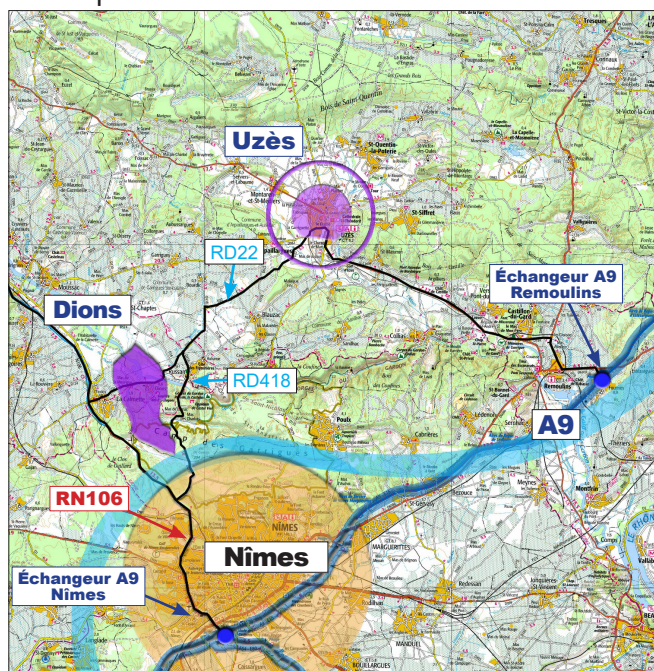
**Au regard de l'état initial de l'environnement et à partir de l'analyse du développement récent, de ses spécificités, le P.L.U. s'est attaché à définir un projet équilibré entre :**

- des mesures de développement, de diversification de l'habitat, de renforcement des services, des équipements,
- et des mesures de protection, qu'il s'agisse de la structure des paysages, du patrimoine historique du village ou des composantes agricoles et naturelles de Dions,

**La commune pourra ainsi répondre aux besoins de développement, en cohérence avec le réel potentiel de Dions, tout en recherchant l'intégration environnementale, paysagère, et en limitant les incidences sur l'exploitation agricole.**

Dans un contexte où la carence en logements est importante, avec pour conséquence une baisse forte du nombre d'habitants, Le projet engage Dions dans un développement encadré, dans le respect des bases de l'identité communale et notamment de sa composante rurale marquée :

- favoriser une croissance démographique soutenable et crédible au regard des spécificités du territoire, de son potentiel,
- diversifier l'habitat et renforcer la mixité sociale, en cohérence avec les grandes orientations de la loi et pour contrer les conséquences négatives sur la démographie d'un parc de logements récents trop dominé par l'habitat pavillonnaire,
- gérer la cohabitation entre urbanisation, agriculture et environnement naturel, ne prélever pour construire que le nécessaire à la satisfaction de besoins avérés en logements ou en équipements, dans un contexte où les enjeux de préservation des espaces naturels (avec la présence de zones Natura 2000) et les enjeux de protection du terroir viticole sont forts.



*Dions, à la transition entre un vaste ensemble rural dominé par l'exploitation agricole et les espaces naturels qui accompagnent le Gardon. La commune connaît l'influence de la métropole nîmoise et bénéficie aussi de l'aura historique et touristique de la ville d'Uzès, proche.*



Village historique en surplomb de la plaine et son château.



Habitat pavillonnaire. Il a essaimé au Sud du village historique.



Grands coteaux et plateaux viticoles.



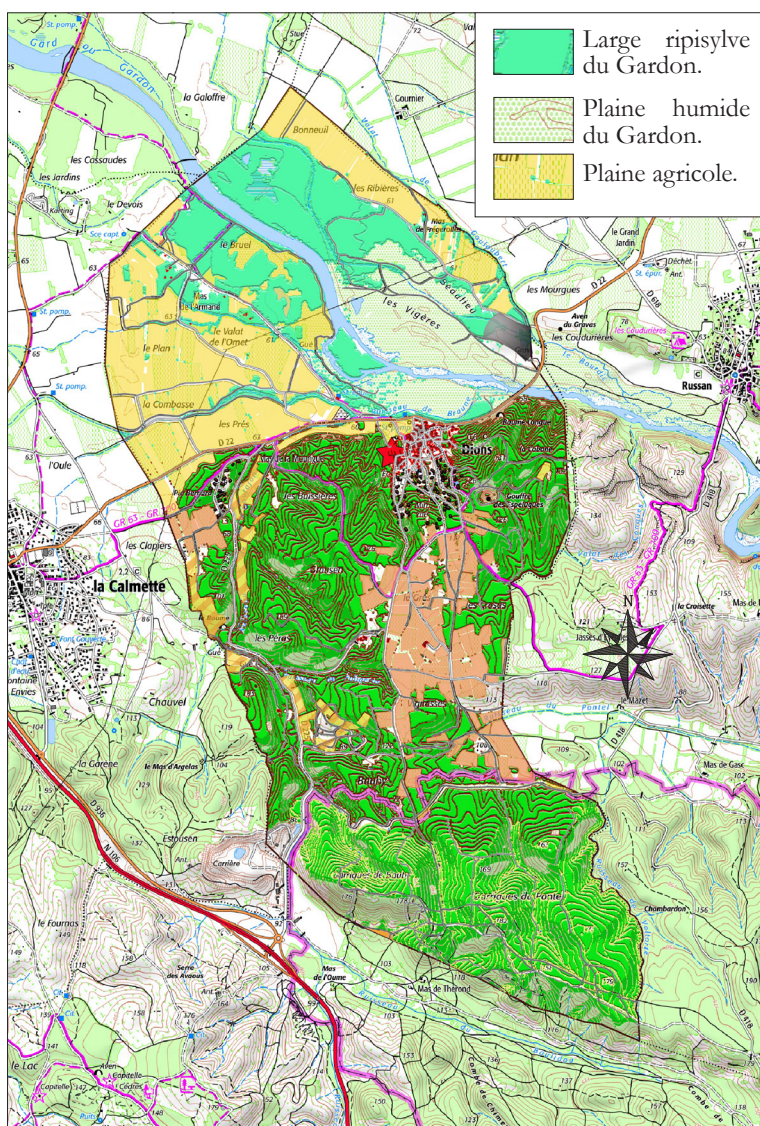
Forêt de l'étage collinéen.



Garrigue du versant Sud des collines.



Vallons au sein des collines, gagnés par la friche.





# ORIENTATIONS GÉNÉRALES

*Il est rappelé que les orientations générales du PADD doivent être compatibles avec les orientations du SCoT Sud Gard et avec le Programme Local de l'Habitat de Nîmes Métropole, notamment en termes de densité de l'espace bâti, de lutte contre l'étalement urbain et d'objectifs quantitatifs et qualitatifs de production de logements.*

## Les politiques d'urbanisme d'aménagement et d'équipement

Le projet intégrera les spécificités et les sensibilités des composantes agricoles et naturelles de Dions. Il s'articulera d'abord autour :

- de la valorisation du village, de l'affirmation de sa centralité : protéger son patrimoine, mobiliser son potentiel pour l'accueil de logements intermédiaires intégrés au vieux bâti, préserver et développer les commerces, les équipements,
- de la création d'un Écoquartier au Moulin à Vent, associé à des équipements sportifs, culturels,
- de la création d'un lien structurel et social indispensable entre village et Écoquartier.

Le projet garantira la cohérence entre le développement urbain et la capacité des réseaux et des équipements publics. Il tiendra compte des risques naturels qui pèsent sur une partie du territoire communal, dans un souci de développement durable et de protection des personnes et des biens.

## Les politiques relatives à la démographie et à l'habitat

Dans un contexte récent de baisse du nombre d'habitants et d'un vieillissement sensible de la population, le PLU créera les conditions nécessaires à un renouveau démographique, en portant la priorité sur l'accueil de ménages avec enfants.

La diversification de l'offre en logements convergera avec les objectifs de croissance démographique et d'équilibre de la pyramide des âges. Il s'agira de faciliter l'accès au logement du plus grand nombre et de produire un espace bâti à la fois agréable à vivre, diversifié, selon des typologies, des densités adaptées par quartier et globalement moins consommateur d'espace que l'habitat purement pavillonnaire.

Le cœur de cette politique de diversification s'exprimera au travers de la création d'un Écoquartier dans le secteur du Moulin à Vent et de la production de logements intermédiaires au sein du village.

## Les politiques de transports et de déplacements

L'objectif est d'assurer la cohérence entre le développement urbain et la structure viaire de la commune, les modes de déplacements des habitants :

- en limitant la longueur des trajets motorisés entre la commune et les pôles d'emplois et de services (Nîmes et Uzès),
- en organisant les flux de déplacements qui seront issus de l'urbanisation nouvelle, pour limiter au mieux leurs incidences sur les circulations dans le village,
- en définissant, selon les quartiers, des ambitions de production de logements cohérentes avec les capacités locales du réseau de voirie et en prévoyant, le cas échéant, les conditions d'augmentation de ces capacités,
- en favorisant les déplacements intracommunaux sur des modes doux (marche à pied, bicyclette).



# ORIENTATIONS GÉNÉRALES

## Les politiques de développement économique et commercial

Le projet définira les conditions d'un développement économique qui s'appuiera d'abord sur les atouts propres à la commune, condition d'une croissance durable et maîtrisée :

- poursuivre la politique de valorisation de l'économie viticole,
- favoriser la mixité des fonctions dans le village, la pérennité des petits commerces existants ou à venir et développer le logement dans l'aire de chalandise du centre.

## Les politiques de développement des loisirs

Le projet encouragera une urbanisation qui demeure ouverte sur les espaces naturels de la commune, sur le territoire rural et son large éventail de loisirs de plein air. Il permettra d'accompagner la construction de logements par des équipements sportifs, des équipements culturels qui bénéficieront à tous.

## Les politiques de protection des paysages

Pour préserver l'identité de Dions, son cadre de vie, le P.L.U. développera :

- des mesures de protection et de mise en valeur du village historique, mais aussi des paysages agricoles et naturels qui en constituent l'écrin,
- des moyens d'intégration de l'urbanisation nouvelle aux abords du village et dans ses dents creuses,
- des mesures de préservation de la trame végétale qui assure l'intégration dans le grand paysage de l'urbanisation qui a essaimé au-delà du village.

Il limitera l'étalement de l'habitat pavillonnaire, souvent banal et cloisonné qui s'est localement substitué au paysage rural bucolique et ouvert. L'Ecoquartier devra proposer un modèle d'intégration dans l'espace rural.

## Les politiques de protection des espaces agricoles, naturels et forestiers et de préservation des continuités écologiques

Dans un souci d'équilibres, outre des objectifs de développement urbain, le P.L.U. définira des mesures :

- de préservation des espaces agricoles et naturels, lorsqu'ils ne constitueront pas des secteurs stratégiques nécessaires à la concrétisation des grands enjeux de satisfaction des besoins en logements ou en équipements,
- de préservation et de renforcement du réseau écologique et notamment des réservoirs de biodiversité et des grandes continuités écologiques (trames vertes et bleues).

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

Le P.L.U. satisfera les besoins en logements, en équipements en rentabilisant l'espace agricole et naturel consommé au travers de la densification raisonnée de l'urbanisation dans les principales opérations de logements projetées, du comblement des dents creuses de l'espace bâti existant, dans le respect des orientations du SCoT avec :

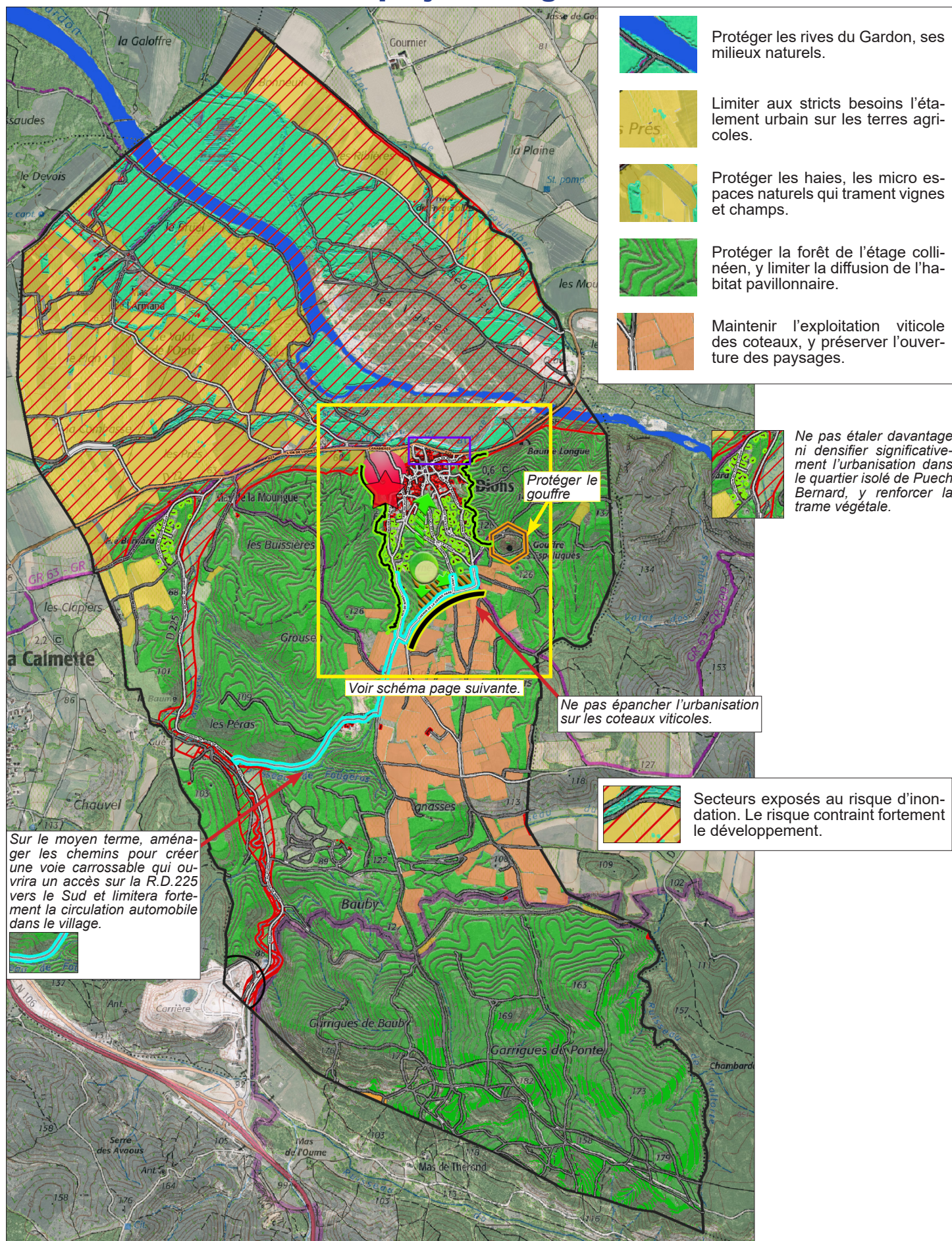
- un village entièrement desservi par les équipements, dans le prolongement ou au sein duquel la densité est possible techniquement et cohérente avec le contexte urbain,
- un Eco quartier où la densité sera pensée pour garantir un cadre de vie agréable et pour une intégration optimale dans l'espace rural,
- et des zones d'habitat pavillonnaire diffuse où la densification sera mesurée compte-tenu de la capacité limitée des réseaux et de la nécessité de préserver ou de renforcer la trame végétale qui accompagne le bâti.





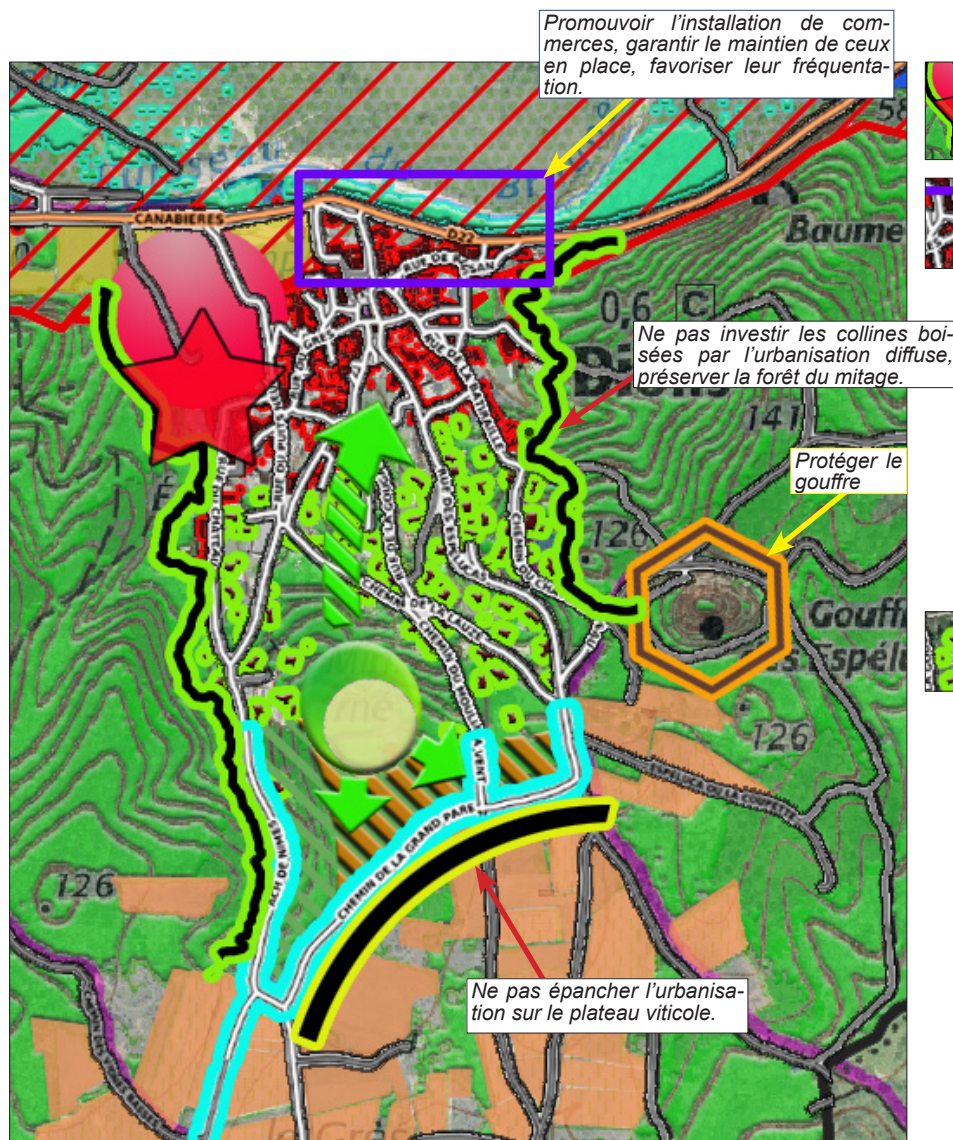
# LES POLITIQUES ET D'AMÉNAGEMENT D'URBANISME

## La cohérence entre projet et organisation du territoire





Le projet de développement impactera très peu les composantes naturelles et peu les composantes agricoles de Dions. Il "se fondera" dans le territoire en apportant des réponses aux besoins en logements, tout en évitant les conflits d'usages. Il façonnera une urbanisation qui s'étale peu, aux formes bâties diversifiées et intégrées. Le projet tiendra compte de l'organisation de l'espace bâti et s'appuiera sur ses points forts : un village structuré, équipé, qui a conservé des petits commerces.



Protéger le château, son écrin et les principaux cônes de vues qui permettent de l'admirer.



Protéger la structure bâtie du centre historique et son patrimoine architectural, Produire des logements accessibles pour les ménages en début de parcours résidentiel dans les principales dents creuses et renforcer ainsi la vie de village.

- Pour absorber le trafic qui sera induit dans le village par l'Écoquartier, aménager les voies, réfléchir à l'instauration de sens de circulation.



Au sein des zones d'habitat pavillonnaire, rentabiliser les dents creuses et densifier mais de manière raisonnée, en préservant les principaux jardins pour :

- lutter contre le ruissellement des eaux pluviales,
- ne pas dépasser les capacités de la voirie,
- maintenir la trame végétale et son effet masquant.



Pour répondre aux enjeux démographiques, à la frange Sud du village, créer un Écoquartier d'une cinquantaine de logements sur 2 à 2,5 ha (une partie de l'emprise hachurée seulement sera utilisée).



Développer de manière intégrée des équipements fédérateurs, culturels, associatifs de loisirs, sportifs autour du moulin. Ces équipements seront créés en accompagnement de l'Écoquartier et destinés à tous les habitants. Ils seront reliés au village et à l'Écoquartier par des voies douces, pour faciliter les échanges.

# 1

## LES POLITIQUES ET D'AMÉNAGEMENT D'URBANISME

### L'anticipation des besoins par le projet

**Sans les actions volontaristes et concrètes définies par le projet, la démographie déclinerait encore et augmenterait le risque de fermeture des petits commerces, des services publics.** Sans un nouveau projet, le parc de logements ne pourra pas satisfaire suffisamment :

- les besoins des jeunes en phase de décohabitation ou qui voudraient s'installer dans la commune : sans le développement d'une offre significative en logements intermédiaires, l'accès au logement des 20-29 ans deviendra de plus en plus difficile, avec comme conséquences, moins d'enfants à l'école et plus largement, moins de possibilités pour les jeunes ménages de s'établir (ou de rester) dans la commune, le temps d'avoir les moyens d'accéder à l'habitat individuel,
- les besoins des personnes âgées de la commune qui aspirent à quitter leurs pavillons, devenus moins fonctionnels, souvent trop grands pour une personne seule ou un couple et bâtis sur des terrains trop vastes à entretenir.

Sans action quantitative et qualitative sur le parc de logements pour favoriser l'installation de jeunes ménages, Dions continuera de perdre des habitants.

# 2

## LES POLITIQUES D'ÉQUIPEMENT

### Assurer la cohérence entre réseaux et développement urbain

#### *Objectifs et moyens*

La cohérence entre réseaux et développement urbain se détermine à deux niveaux :

- d'abord privilégier une urbanisation compatible avec les réseaux existants afin de limiter l'impact financier pour la collectivité,
- puis, lorsque le projet urbain l'exige, programmer un développement des réseaux qui permette d'assurer la desserte des constructions projetées (voirie, eau potable, électricité et le cas échéant, eaux usées).

#### L'assainissement

##### **Logique de définition des zones constructibles**

Dans l'objectif de densifier l'habitat, on a défini les zones constructibles nouvelles dans les secteurs desservis par le réseau d'eaux usées ou facilement connectables à ce dernier.

#### **Capacité de la station d'épuration et croissance démographique**

Il est nécessaire que les eaux usées issues de l'urbanisation actuelle et projetée, collectées par le réseau d'égouts soient acheminées vers une station d'épuration capable de traiter en volume comme en charge polluante les effluents produits. La commune est raccordée à une station d'épuration largement dimensionnée. Ainsi, compte-tenu de la croissance démographique projetée, la cohérence entre le projet de développement urbain et la capacité de collecte et de traitement des eaux usées est assurée.

#### L'eau potable

La ressource en eau potable est capable de desservir en quantité, y compris à l'étiage, la population totale projetée à l'horizon 2035 additionnée à la population touristique estivale. Lorsque le réseau est insuffisant pour desservir des secteurs de développement stratégique, leur urbanisation ne sera possible qu'après l'arrivée du réseau ou concomitamment.

#### Les communications numériques

L'ambition de la commune est de réduire la fracture numérique naissante (par rapport aux villes voisines) en dotant l'ensemble des zones urbaine et A Urbaniser d'un débit Internet qui permette à la fois le télétravail et donne aux habitants l'accès dans de bonnes conditions à l'ensemble des services offerts par les réseaux numériques (commerce en ligne, jeux, télévision HD...). Dans ce cadre, le concessionnaire SFR Collectivité, choisi par le Département pour exploiter ce réseau, a établi un calendrier de déploiement de la fibre optique sur les communes bénéficiaires.



## Renouer avec la croissance démographique

### Objectifs

Depuis 2013, Dions, en dépit de son attractivité, perd des habitants. La commune souhaite en tout premier lieu enrayer cette tendance dans une situation où paradoxalement, des besoins forts en logements sont exprimés. Les jeunes ménages ont du mal à s'installer dans un territoire où l'aura touristique d'Uzès tire vers le haut le marché de l'habitat.

Dans ce contexte et en agissant sur la typologie de l'habitat, en faisant « mieux coller » expression des besoins et offre en logements, la commune souhaite, dans une approche réaliste de son potentiel, promouvoir à son échelle une croissance démographique qui enrayer durablement la perte d'habitants et permette de rééquilibrer la répartition par classes d'âges de la population.

L'objectif premier n'est pas la construction effrénée. Il s'agit plutôt de produire des logements à un rythme qui demeure contrôlé pour progressivement effacer la perte de 70 habitants mesurée entre 2015 et 2021, puis engager une croissance.

**Ainsi, avec 537 habitants en 2021, l'ambition est de revenir en 2035 à une population totale proche de celle de 2015, c'est-à-dire un peu plus de 600 habitants, pour une croissance annuelle moyenne d'environ 1,1% sur la période 2024 - 2035.** Cet objectif demeure crédible au regard du potentiel du territoire, il renouera avec une croissance qu'avait déjà connue la commune (1,4% par an entre 2008 et 2013 par exemple). Si la progression annuelle moyenne de 1,1% pendant 11 ans peut paraître ambitieuse, elle doit être relativisée : Dions, faute de terrain pour construire des logements a perdu 70 habitants entre 2015 et 2021, alors que le contexte socio-économique positif aurait dû conduire à une croissance si des possibilités pour construire avaient pu être dégagées. **Ainsi, le taux proposé constitue une sorte « de rattrapage » par rapport à la croissance qu'aurait dû connaître la commune : en réalité, il s'agit d'abord d'effacer la perte de 70 habitants plus que d'en gagner.**

### Moyens

#### En réponse à l'objectif, la croissance démographique projetée résultera :

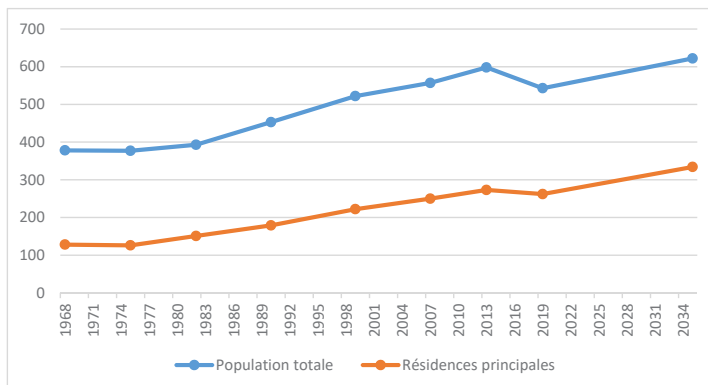
- de la mobilisation d'une partie des petites dents creuses de la partie déjà urbanisée du village et ses abords. Son potentiel constructible est d'environ 13 logements (en considérant que 65% des dents creuses seront urbanisées pendant la durée de vie du PLU, en cohérence avec les chiffres du SCoT) auquel il faut ajouter 2 logements qui seront construits par division parcellaire et 1 logement vacant remis sur le marché, soit 15 logements au total,
- de la création d'un éco-quartier dans le prolongement Sud du village, pour un potentiel d'une cinquantaine de logements (48),
- du groupe de 9 logements aidés dont le permis de construire a été déposé et d'un logement en cours de construction, qui produiront leur effet démographique pendant la durée de vie du PLU.

*Les potentiels en logements sont estimés en prenant comme référence générale la densité moyenne telle qu'elle est définie dans le SCoT, soit 25 logements par hectare.*

Ainsi, en intégrant le point mort démographique\*, estimé à 35 logements, les 73 logements attendus permettront une croissance démographique **qui amènera Dions à environ 600 (606) habitants en 2035 (+70).**

\* Nombre de logements à produire pour que le nombre d'habitants (537 en 2021) ne baisse pas pendant la durée de vie du PLU. Ce point mort s'appuie sur l'hypothèse d'une taille moyenne des ménages qui continue de baisser à un rythme proche de celui mesuré ces 10 dernières années.

**Cette croissance (1,1% par an entre 2024 et 2035) permettra à la commune de revenir au nombre d'habitants recensés en 2015. Associée à une action de diversification de l'offre en logements elle permettra aussi de retrouver l'équilibre de la pyramide des âges, de renouveler les générations et de garantir ainsi la pérennité des services publics au bénéfice de tous.**



Évolutions démographiques passées et projetées

## Instiller une urbanisation de densité intermédiaire dans les secteurs les plus propices

### Objectifs



*L'habitat résidentiel "banal". S'il pourra se développer localement pour compléter l'espace bâti, il ne devra plus être l'unique mode d'urbanisation. Il est aujourd'hui nécessaire de tendre vers un habitat plus dense et mieux organisé.*

Après un développement récent conduit uniquement par la construction de maisons individuelles, il s'agit de favoriser une urbanisation plus dense, plus économe en espace, qui respecte le caractère rural de la commune et évite la banalisation des paysages. Il est également nécessaire de proposer un développement urbain qui intègre les principes de mixité, de maillage viaire, de déplacements doux, de diversité.



Au-delà du simple aspect quantitatif, le développement d'une offre "intermédiaire" en logements, mixant différentes typologies favorisera l'équilibre socio-économique et l'équilibre de la pyramide des âges. Cette diversification permettra par ailleurs un accès au logement sans discrimination, dans une période où les coûts de l'habitat individuel en propriété (qui constitue la quasi-totalité de l'offre à Dions actuellement) excluent du marché une part croissante de la population.

**Pour encourager l'installation de jeunes ménages, pour économiser le terrain et favoriser la vie sociale dans la commune, il faut dépasser, dans les secteurs les plus propices, le modèle pavillonnaire pour tendre vers un habitat plus dense, mieux organisé, moins rigide dans sa structure, plus accessible, qui concilie, au travers de la forme urbaine, qualité de vie et densité.**



Exemples d'habitat groupé en milieu rural.



L'objectif n'est pas de bouleverser la structure de l'espace bâti ou de recomposer les rapports de voisinages mais, sur les secteurs les plus propices et tout particulièrement au Sud du village, au travers du projet d'Ecoquartier, de développer des formes d'habitat intermédiaire nécessaires pour la satisfaction des besoins en logements du plus grand nombre. On pourra amener ainsi le parc de résidences principales à un point d'équilibre qui permettra 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, grâce à un parc qui permettra un parcours résidentiel complet :

- des logements locatifs et en accession pour les jeunes ménages,
- des logements moins grands, proches des services pour les anciens,
- des logements résidentiels «plus classiques» qui répondront encore à une part importante de la demande.

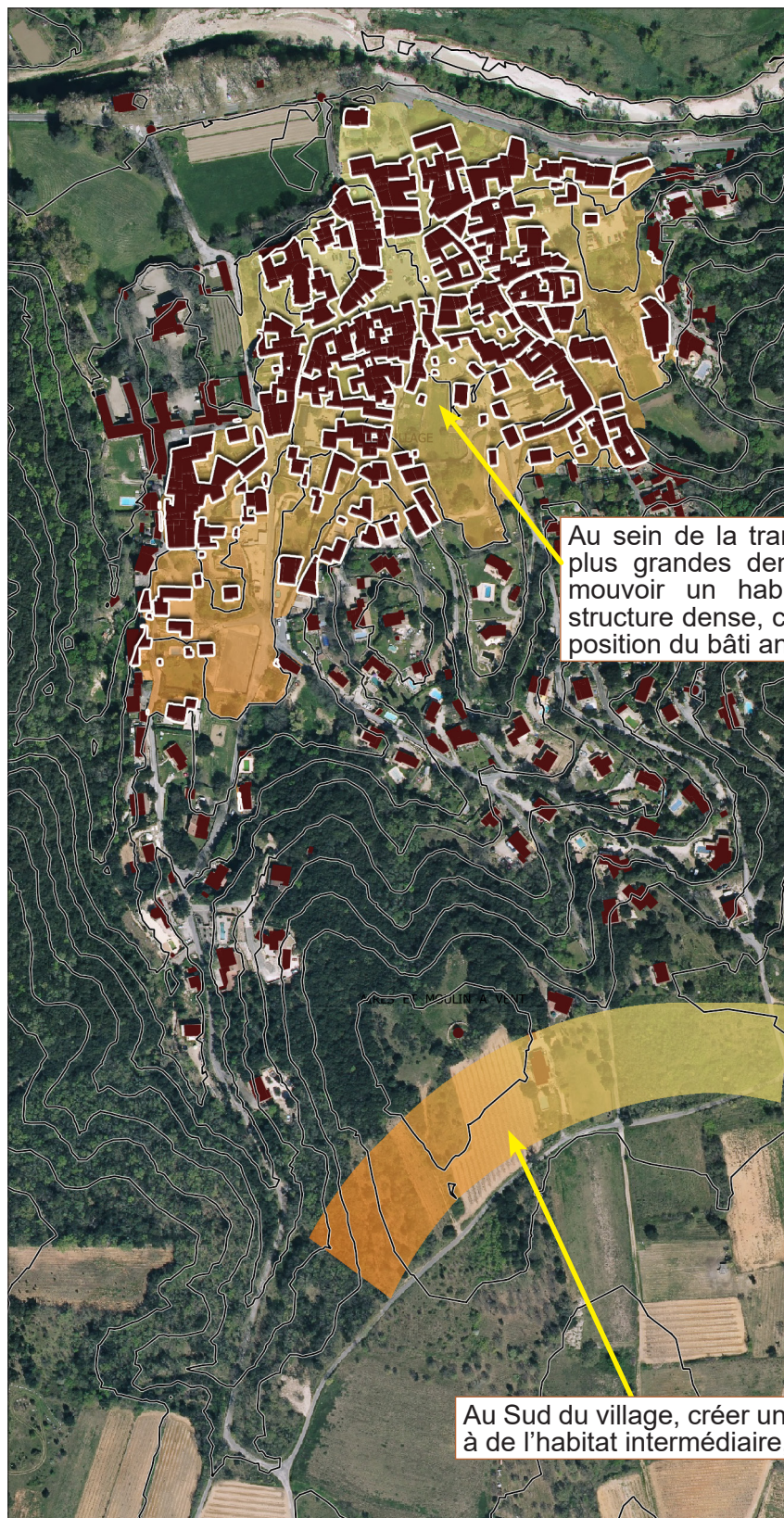


## 3

# LES POLITIQUES RELATIVES À LA DÉMOGRAPHIE ET À L'HABITAT

**Instiller une urbanisation de densité intermédiaire dans les secteurs les plus propices**

*Moyens*



Au sein de la trame bâtie, valoriser les plus grandes dents creuses pour promouvoir un habitat intermédiaire, de structure dense, cohérente avec la composition du bâti ancien.

Le modèle d'habitat intermédiaire répondra aux besoins au travers d'une structure qui promouvra une organisation "intelligente" des logements, en limitant les co-visibilités, en proposant des jardins bien exposés, en facilitant les déplacements doux... pour in fine une qualité de vie préservée et moins d'espace consommé.

**Grâce à la typologie d'habitat projetée, qui correspond notamment aux besoins des jeunes ménages, on assurera aussi un rééquilibrage de la pyramide des âges.**

Au Sud du village, créer un Écoquartier destiné à de l'habitat intermédiaire, locatif.

**Le projet pourra, le cas échéant, être épaulé par une politique volontariste d'acquisition foncière portée par la collectivité, afin de faciliter la concrétisation des programmes de logements stratégiques au regard des objectifs de diversification de l'offre ou de croissance démographique.**

# 4 OBJECTIFS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

## Les objectifs de densification de l'espace bâti

La densité moyenne des habitations construites entre 2012 et 2022 a été de 13,9 logements par hectare. Cette densité, assez faible, a entraîné un étalement notable des terres artificialisées. Ce chiffre aurait en outre été sensiblement plus bas sans l'opération d'aménagement d'ensemble en cours d'une dizaine de logements locatifs sur 0,18 ha dans le village. Sans elle, la densité moyenne aurait chuté à 9,5 logements par hectare.

Une densité faible de l'urbanisation à venir, trop dominée par l'habitat pavillonnaire amènerait rapidement la commune, pour satisfaire les besoins en logements, à consommer son capital de «terrains raisonnablement constructibles» (ceux situés hors des secteurs à enjeux paysagers, environnementaux ou agricoles stratégiques et situés hors des zones soumises aux risques naturels) compromettant ainsi la production de logements à plus long terme.

La densité faible, par les surcoûts en terrains qu'elle induit exclut par ailleurs une grande partie des jeunes ménages de l'accès au logement. Elle implique également pour la collectivité des coûts de fonctionnement importants (notamment par les linéaires de réseaux qu'elle nécessite).

**Sur ce constat, l'objectif de densité moyenne de l'urbanisation établi par le PLU pour la construction de logements neufs et en cohérence avec les objectifs du SCoT est de 25 logements par hectare.**

Avec un potentiel total de :

- **2 logements issus de la division de terrains déjà bâtis (donc sans consommation d'espace agricole ou naturel),**
- **48 logement dans le futur Écoquartier, qui mobilisera environ 2,42 ha, mais 0,43 ha réservé à une interface forestière qui ne sera pas artificialisée (avec une densité moyenne établie dans les OAP et définie par le SCoT de 25 logements par ha).**
- **13 logements dans les petites dents creuses des zones urbaines, sur un total de 0,56 ha de terrain (pour une densité moyenne estimée à 23 logements par ha).**

**Le potentiel en logements neufs du projet et les surfaces qui seront consommées pour ces logements est cohérent avec l'objectif : 63 logements neufs construits pour 2,55\* ha utilisés (24,7 logements par hectare).**

$*2,42-0,43+0,56.$

La lutte contre l'étalement urbain s'est aussi concrétisée dans le P.L.U. par l'incarnation d'une partie importante de la capacité à bâtir (plus de 75% du potentiel des terrains nus) dans l'Écoquartier. Il permettra une organisation cohérente et rationnelle des constructions, leur dessertes sans "gâchis" de terrain, avec une densité moyenne de 25 logements à l'hectare.



## La lutte contre l'étalement urbain

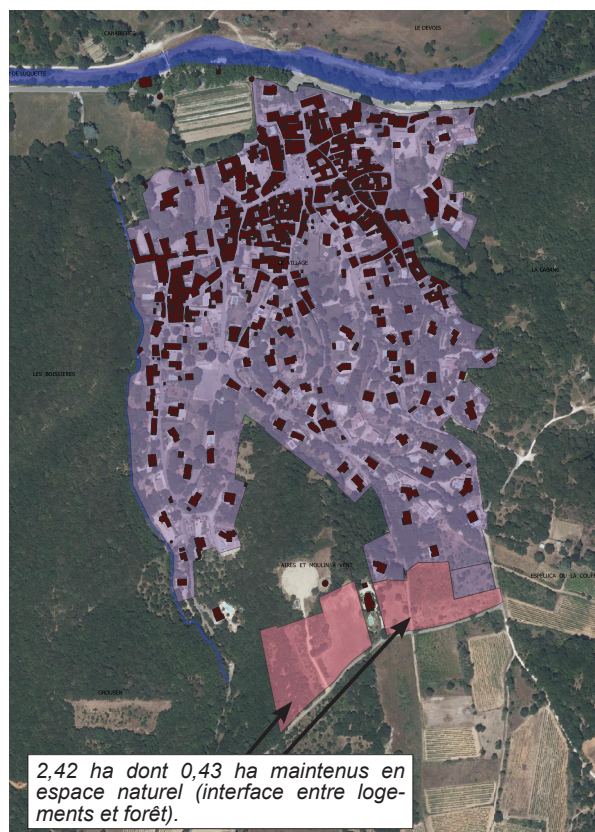
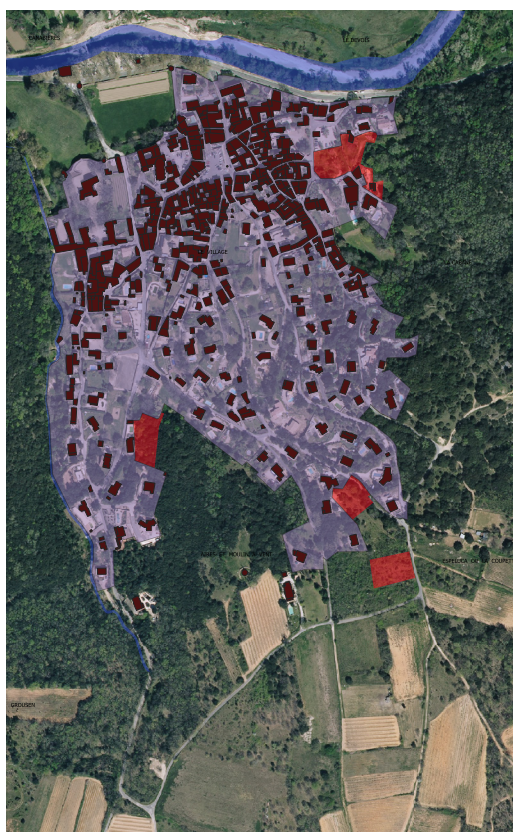
L'objectif communal est de contenir l'étalement urbain, mais dans un contexte où les ambitions ne peuvent qu'être limitées, car le potentiel de construction de logements en dents creuses est très ténu : la géographie du village, sur son coteau à la topographie tourmentée ne dégage pas de superficies suffisantes d'une seule tenant pour construire les logements nécessaires à l'enrayement de la baisse du nombre d'habitants que connaît Dions depuis 2013. Ainsi, pour faire face aux besoins, la création des groupes de logements nécessaires passe par la construction sur des espaces proches du villages mais actuellement agricoles ou naturels.

Entre 2011 et 2021, 3,03 ha d'espaces agricoles ou naturels ont été consommés pour construire ou pour l'activité économique.

Le projet de développement impliquera entre 2023 et 2035 **une consommation d'espaces agricoles et naturels d'environ 2 ha, pour l'essentiel destinés à la construction de logements**. Ces deux hectares correspondront à l'emprise nécessaire à la construction de l'Écoquartier. En-dehors de ce secteur, l'intégralité de l'urbanisation est projetée sur des petits terrains (moins de 2500 m<sup>2</sup>) tous situés au sein de l'enveloppe urbaine du village, donc sans étalement urbain.

**En passant de 3,03 ha consommés entre 2011 et 2021 à 2,0 ha à 1,99 ha entre 2021 et 2035, la réduction de la consommation d'espaces agricoles et naturels sera sensiblement plus faible.** En ramenant cette consommation d'espace sur la même échelle de temps, pour les 10 prochaines années, la consommation d'espaces naturels et agricoles du projet sera de  $1,99 \times 10/14 = 1,42$  ha, soit une réduction de 40% par rapport à la période 2011 - 2021.

Le projet fait donc «mieux» qu'entre 2011 et 2021 en terme d'étalement urbain et converge vers l'objectif de réduction de 50% de la consommation d'espace agricole et naturel établi par la loi «Climat - résilience», en dépit de la nécessité de créer une nouvelle zone d'habitat d'environ 1,99 ha détachée du village historique.



Partie urbanisée en 2011.



Extension de l'urbanisation entre 2011 et 2021 (3,03 ha).



Partie urbanisée en 2024.



Extension projetée de l'urbanisation entre 2024 et 2035 (1,99 ha).



## S'appuyer sur les atouts de la commune pour promouvoir un développement crédible

### *Objectifs et moyens*

Le profil rural très marqué et touristique de Dions, son économie agricole prépondérante, sa proximité avec Uzès, Nîmes, font de l'accueil d'entreprises grandes ou moyennes un enjeu secondaire au regard de l'effet de polarité de ces deux villes, qui captent « naturellement » l'implantation d'entreprises. Par ailleurs, l'inondabilité de la plaine interdit toute installation de zone d'activités.

**Ainsi, avant d'imaginer le développement d'une structure industrielle et artisanale, la commune a préféré préserver son économie agricole et les bases de son attractivité touristique (en protégeant l'agriculture, les paysages). Dans une approche pragmatique du développement des activités économiques, le projet veillera aussi à ne pas exclure la possibilité d'implantation d'activités non nuisantes pour l'habitat dans le village.**

### *L'agriculture en tant qu'activité économique centrale*

Le cœur économique de Dions bat encore au rythme de l'agriculture. La commune s'est engagée pour sa protection en ne réduisant que très marginalement le potentiel de production et sans incidence significative pour les sièges d'exploitations.

La commune entend ainsi préserver un climat serein pour les acteurs des filières agricoles locales et notamment ceux de la filière viticole, pour sécuriser et encourager les investissements dans les outils de production et de commercialisation du vin, des céréales, des oléagineux ou des légumes produits localement.



*L'agriculture, une des premières activités économiques de Dions.*

## Préserver et encourager le développement du tissu commercial

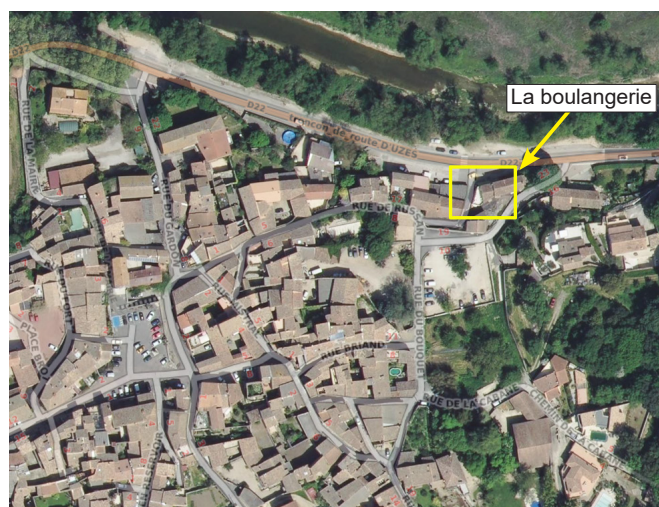
La structure du village, l'aura touristique du Gardon, l'urbanisation qui pour l'essentiel, demeure proche du cœur historique et l'effet de vitrine de la R.D.22 ont permis de maintenir un restaurant, une boulangerie à Dions.

Les commerces constituent un élément important de la vie de village, de son « foisonnement » de son animation. Ils facilitent les échanges, éléments « immatériels » mais fondamentaux de la qualité de vie. Ils apportent aussi aux habitants des services de proximité, notamment aux personnes dont la mobilité est réduite.

**Compte-tenu de l'importance du petit commerce pour la vie de village, la commune s'est engagée à favoriser son développement.**

Cet engagement passera par des actions directes sur la protection des locaux commerciaux, sur des moyens d'accès facilités (stationnements...). Le projet participera aussi au maintien et au développement du commerce à plus long terme, en augmentant la clientèle potentielle dans l'aire de chalandise :

- Les trajets domicile-travail issus de l'urbanisation projetée emprunteront le village et les commerces bénéficieront du passage induit,
- les liens par des voies douces entre village et zones d'habitat seront développés.



*La partie du village « en vitrine » par rapport à la R.D.22. C'est le long de cette voie que la boulangerie et le restaurant sont installés. Le projet s'attachera à l'accessibilité de ce secteur stratégiques depuis les principales zones d'habitat. Le commerce, acteur central de l'animation du village, sera protégé et encouragé.*



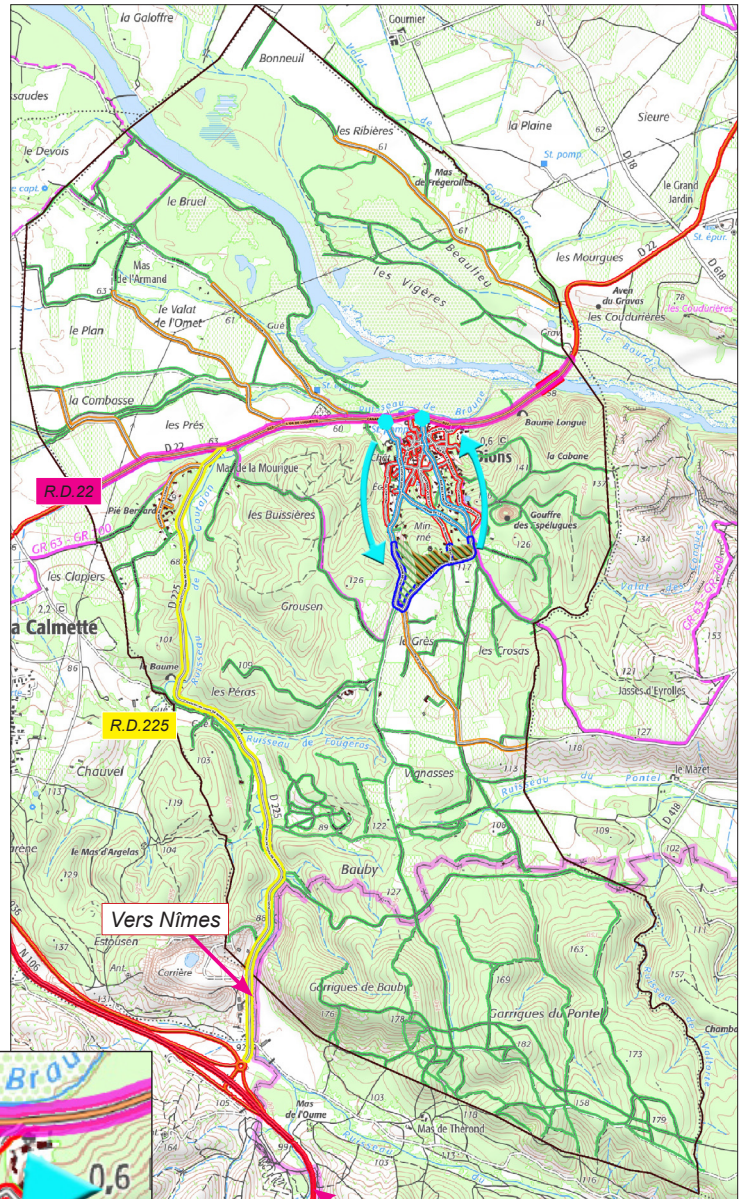
## La cohérence entre développement urbain et organisation du réseau de voirie

### Objectifs et moyens

Près des trois quarts des habitants de la commune travaillent dans les villes voisines et l'accès aux services et aux commerces implique souvent d'utiliser la voiture. A l'inverse, le tourisme local, le Gardon génèrent en période estivale un trafic important sur la R.D.22, mais aussi sur le réseau secondaire de voirie.

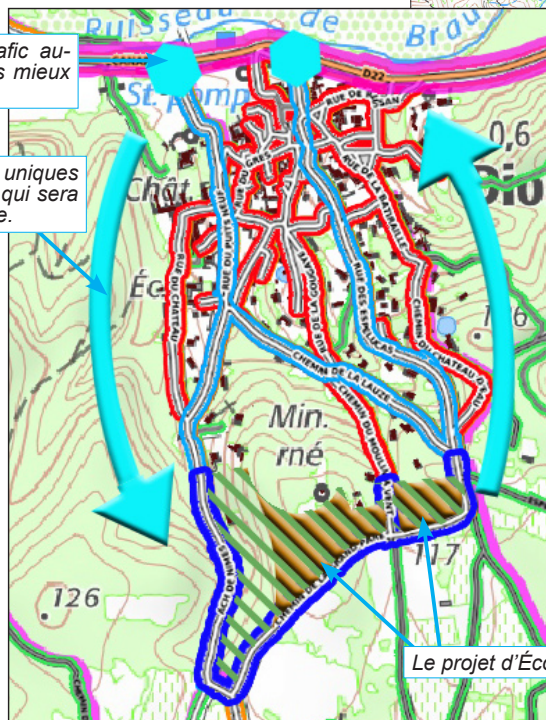
Dans ce contexte, l'accès à la R.D.22 depuis les zones d'habitat existantes et projetées revêt une importance toute particulière, notamment au regard de l'architecture arborescente du réseau de voirie. Il connecte presque tous les quartiers d'habitation de Dions sur la R.D.22 en traversant le centre ancien et des quartiers récents d'habitation. Cette structure arborescente fait qu'au fur et à mesure de la production de logements, le trafic augmente dans des zones résidentielles et dans le centre-village. La configuration du réseau (et notamment l'absence d'alternative à la R.D.22) fait que pour l'instant, il n'y a pas de réel « itinéraire bis ».

Dès lors, sur ce constat, pour l'accès sur la R.D.22 depuis les nouvelles zones d'habitat et notamment depuis l'Ecoquartier, seront utilisées les rues les plus aptes du centre-village pour supporter le trafic supplémentaire induit. Les déplacements seront organisés au travers d'un plan de circulation qui pourra définir des sens uniques qui permettront de gérer, de réguler la circulation avec peu d'aménagements de voirie nécessaires,



Ramener un maximum du trafic automobile sur les carrefours les mieux sécurisés.

Étudier les possibilités de sens uniques pour gérer le trafic automobile qui sera induit par l'urbanisation projetée.



La R.D.22, lien majeur vers Uzès au Nord-Est et Nîmes au Sud (via la R.N.106).



Rues du centre étroites, impropres à supporter une augmentation substantielle du trafic, alors que l'essentiel des trajets motorisés vers la R.D.22 traverse le village.



Parties du réseau local les plus en capacité d'absorber des augmentations du trafic. Elles seront privilégiées pour capter le trafic induit par l'urbanisation projetée.

Le projet d'Ecoquartier.



# LES POLITIQUES DE TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS

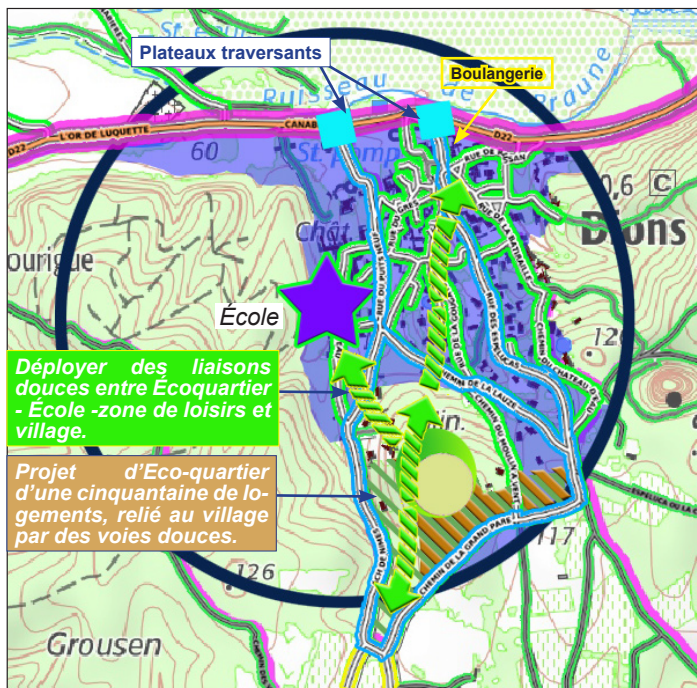
## La promotion des déplacements doux

### Objectifs et moyens

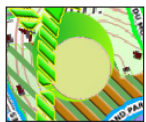
Il est important :

- pour favoriser la vie sociale dans la commune,
  - pour renforcer les liens entre habitat et équipements publics (l'école notamment),
- d'organiser des liaisons douces, des accès sécurisés entre les principaux espaces constructibles et les fonctions urbaines, les services publics. Il s'agit d'éviter les cheminements piétons le long des routes départementales lorsqu'elles présentent un caractère routier affirmé et de favoriser les déplacements piétons / cycles sur des voies dédiées (larges trottoirs, chemins piétons, bandes cyclables...).

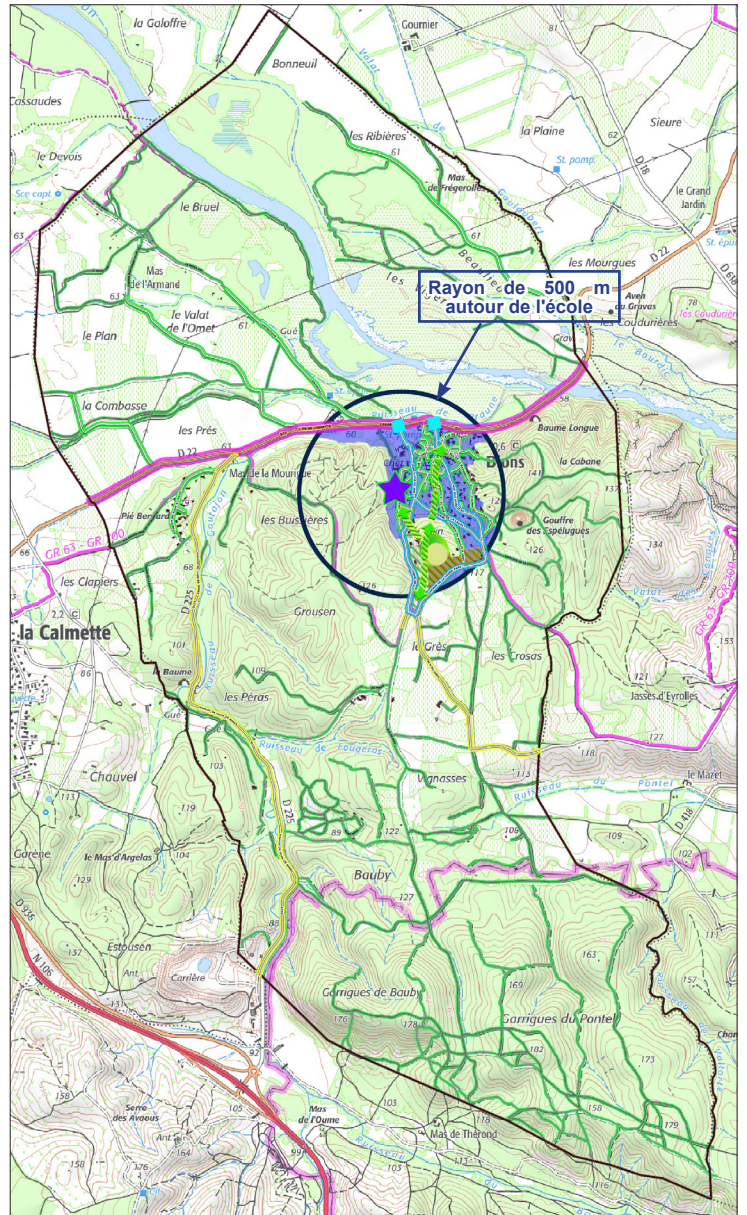
Qu'il s'agisse des habitants à l'année ou des touristes de passage, la reconquête d'espaces piétons, là où le bitume et la voiture ne sont pas nécessaires, constituent aussi des facteurs d'amélioration de la qualité de vie et d'attractivité touristique du centre village, de sa quiétude aussi.



■ Développer l'offre en logements dans un rayon de 500 m autour de l'école (dans les secteurs réellement praticables à pied).



Créer des équipements collectifs, culturels, associatifs, de loisirs, sportifs autour du moulin, à l'interface des liaisons douces entre village, école et Ecoquartier.



Le réseau de sentiers qui sillonne l'espace rural.

Le réseau de sentiers pourra faire l'objet de petits aménagements notamment dans le cadre du développement du tourisme rural (accès au Gardon, au gouffre des Espeluges, sentiers pédestres, fléchage...).

Au travers de ces mesures on aura :

- concilié au mieux urbanisation et limitation des déplacements motorisés, dans une commune où le recours à l'automobile est structurellement fréquent,
- engagé un développement où les interdistances entre programmes de logements principaux et services, commerces existants ou projetés permettront des alternatives crédibles à l'utilisation systématique de la voiture.

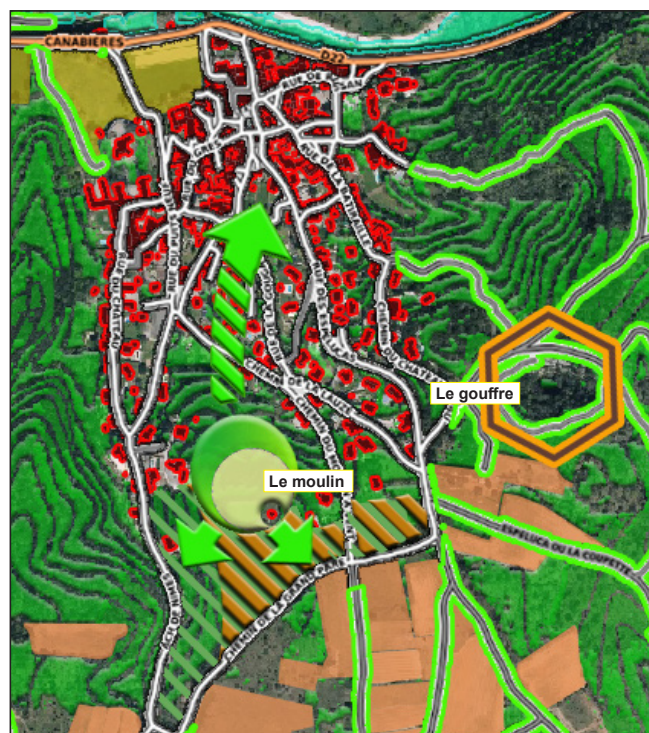
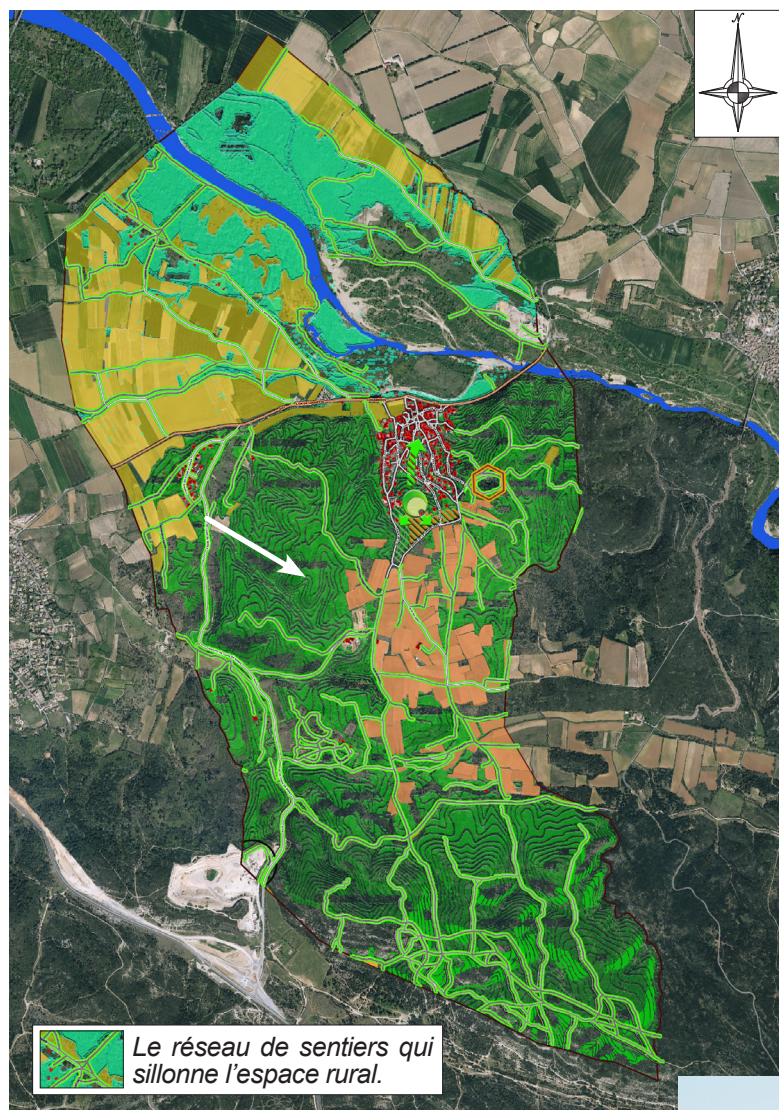


# 7 LES POLITIQUES DE DÉVELOPPEMENT DES LOISIRS

## *Enjeux et Objectifs*

Dions s'inscrit dans un ensemble très rural : le Gardon et sa plaine, l'étage collinéen et ses massifs forestier, les grands coteaux viticoles parcourus de chemins de randonnées... Les habitants de la commune jouissent d'un cadre de vie qui relativise les besoins en espaces récréatifs (nécessaires dans les grands ensembles urbains). *A contrario*, la commune ne dispose pas de réelle installations sportives, de loisirs et le développement de l'urbanisation au Sud du village implique en corollaire «de raccrocher» au village physiquement et socialement les futurs logements au travers d'équipements fédérateurs. **Ainsi, les politiques de développement des loisirs s'expriment essentiellement sous deux angles :**

- le maintien du cadre de vie, la protection des espaces naturels et agricoles qui jouxtent les zones d'habitat,
- en accompagnement de besoins qui vont augmenter avec la croissance démographique, avec l'Écoquartier, la définition, autour du Moulin, d'une zone spécifiquement dédiée aux équipements culturels, sportifs et de loisirs.



À côté du Moulin, développer de manière intégrée des équipements fédérateurs, culturels, associatifs de loisirs, destinés à tous les habitants et en accompagnement de l'Écoquartier.



Le Gardon et ses plages.



L'étage collinéen, entre vignes et forêt.

Les grands espaces ruraux de Dions, le gouffre, les berges du Gardon seront protégés, notamment pour préserver leur fonction d'espace de loisirs de plein air.



## La composition du paysage d'ensemble

*Objectifs**Le village, lové dans le coteau boisé, n'est réellement perceptible que d'en-haut,*

Les paysages ruraux de Dions sont en grande partie conservés : le village médiéval, le Gardon et sa plaine, les étendues de vignes en coteaux, les massifs boisés de l'étage collinéen. Tous ces éléments forgent l'identité de la commune, constituent un patrimoine commun dont la préservation est centrale.

L'analyse a mis en évidence certains travers de l'urbanisation récente. Elle a eu tendance à étioler, à entamer le paysage rural historique en déployant le long des chemins principaux, progressivement, une urbanisation pavillonnaire «en doigts de gants» assez banale, parfois organisée à minima. Cette urbanisation, tout en demeurant peu visible a mité localement l'espace rural.

Le projet doit donc définir les conditions d'insertion dans le grand paysage de l'urbanisation à venir, pour qu'elle constitue un élément complémentaire ou supplémentaire de la trame paysagère existante, s'intègre dans le grand paysage, ne constitue pas un facteur de banalisation ou d'altération.

Il s'agit aussi de préserver les composantes essentielles du grand paysage : les massifs forestiers, les étendues de vignes dans le coteau, la ripisylve du Gardon notamment et leurs éléments de ponctuation (arbres isolés, petit patrimoine, haies...).

*De grands mûriers dans la plaine.**Le contraste entre vignes et forêt.**Moyens*

En cohérence avec les objectifs, le projet :

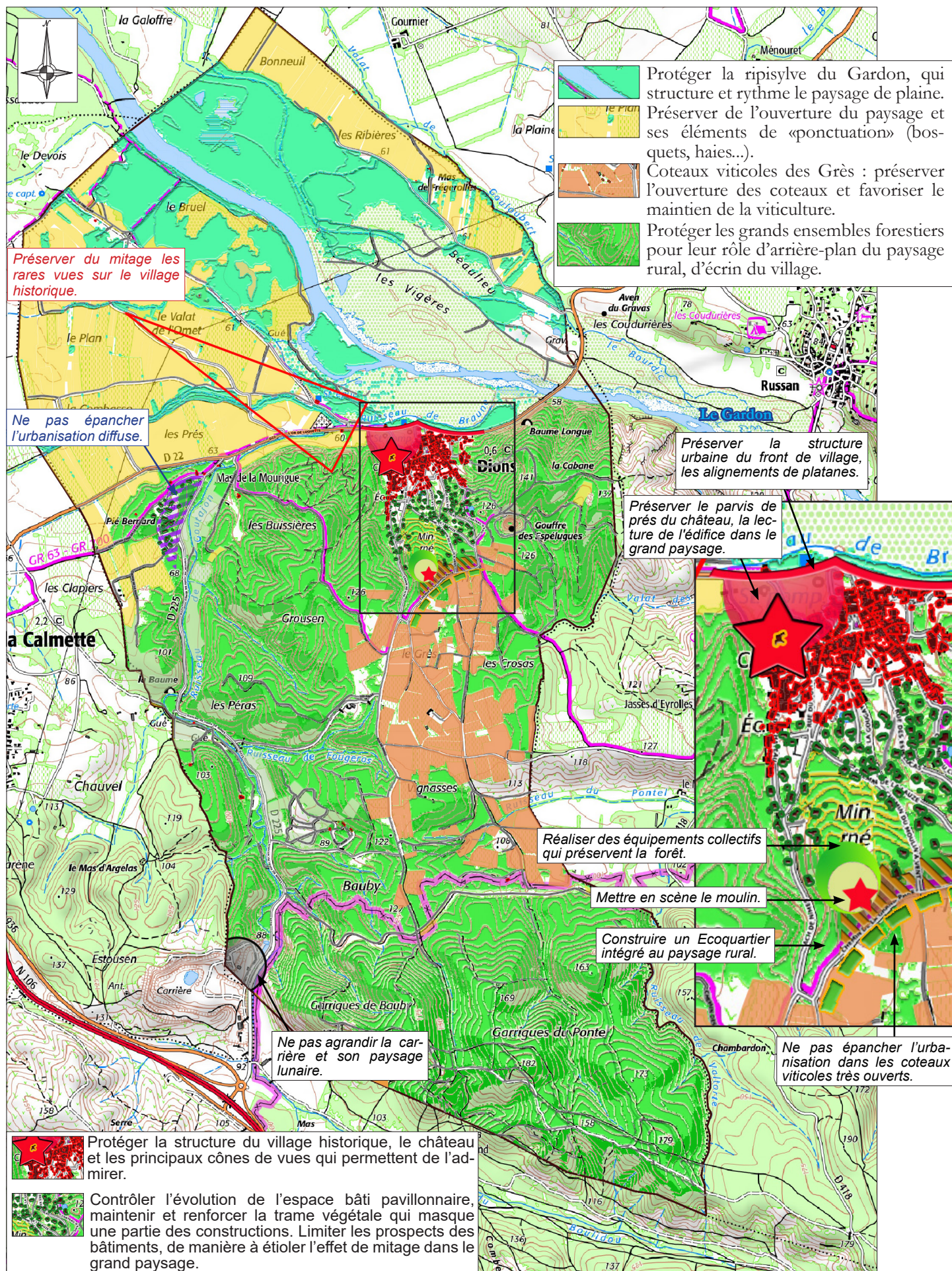
- **engagera** une urbanisation plus cohérente avec la structure paysagère de la commune. Il limitera l'épanchement de l'urbanisation sur un modèle pavillonnaire, pour limiter le mitage des coteaux boisés. L'écoquartier sera intégré à son site. Il tiendra notamment compte de la végétation existante, de la topographie, des principaux cône de vues pour s'installer dans le paysage rural sans le dénaturer. L'Ecoquartier promotionnera un modèle urbain plus dense, en capacité de mieux s'intégrer que les zones pavillonnaires, aujourd'hui sans réelle personnalité ni organisation globale,
- **préservera** la grande ouverture des coteaux viticoles, de la plaine du Gardon, très sensibles au mitage et protégera ses éléments de ponctuation qui font le charme de l'espace rural (haies, ripisylves, beaux arbres isolés...),
- **protégera** les rares cônes de vues qui ouvrent sur le village historique et le château.

*Le village est peu perceptible depuis la plaine. Il s'agira de préserver, outre la structure historique, l'écran boisé «d'arrière-plan».*



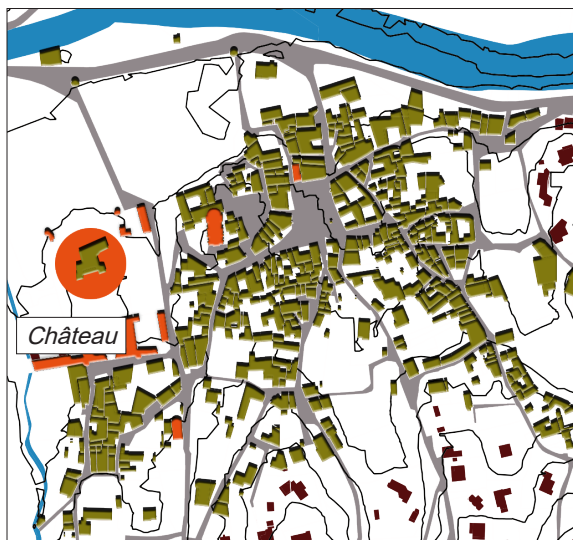
# LES POLITIQUES DE PROTECTION DES PAYSAGES

## La composition du paysage d'ensemble





## La protection de l'architecture et de la structure urbaine historique

*Objectifs et moyens*

La mise en surbrillance du bâti médiéval et du réseau de voirie montre le lien intime entre espace public et constructions : les bâtiments débouchent le plus souvent directement sur la rue, sans interface.



Les alignements omniprésents, la morphologie organique du cœur constituent les éléments forts de l'organisation du bâti dans le village. Ils seront protégés.

La préservation du village historique relève d'un enjeu patrimonial fondamental, car il constitue un élément central de l'identité de Dions et de son attractivité touristique. La commune a ainsi choisi de protéger son cœur historique, sa composition urbaine, à la fois organique et hiérarchisée.

Ainsi, le long des fronts de rues principales toute nouvelle construction qui afficherait une architecture, un aspect extérieur ou des prospects significativement décalés par rapport au tissu urbain existant sera proscrite.

Pour cela, le projet :

- définira des règles architecturales adaptées pour la construction en neuf et la réhabilitation du bâti existant,
- imposera des règles d'implantations permettant la préservation de la trame urbaine historique du village.
- déclinera des règles architecturales qui éviteront les « dérapages » dans les zones d'habitat à venir.



Le château dans son parc.



Pierre apparentes ou enduits aux teintes chaudes devront être reproduits dans la rénovation ou la construction en neuf, pour préserver le caractère et la cohérence de l'ensemble bâti.



## Promouvoir une urbanisation intégrée

### *Objectifs et moyens*

La volonté de retrouver un urbanisme qui intègre la dimension rurale de la commune, mais aussi le souhait de développer des formes urbaines intermédiaires, qui apportent du corps, de la structure à un espace bâti récent développé au coup par coup et peu organisé, ont conduit à la définition d'un projet qui fera émerger un Eco quartier.

**Cet habitat intermédiaire exprimera une logique d'extension sur un modèle suffisamment dense pour renvoyer l'image d'un ensemble « construit », mais qui génère des espaces d'intimités, des jardins privés nécessaires à l'attractivité des logements et à la qualité de vie.**

L'ambition est d'éviter de produire de "simples lotissements", en refusant l'homogénéité, en travaillant sur les clôtures, en jouant sur l'implantation des constructions, leurs rapports à la rue, en définissant des coupures vertes, en faisant varier la taille des parcelles au sein d'une même opération...



*Le regroupement des logements permettra, si les constructions sont intelligemment agencées, de produire un tissu urbain sur le modèles du hameau, qui a été perdu dans l'habitat pavillonnaire.*

Pour respecter le paysage, dans l'écoquartier, les espaces bâtis seront à taille humaine, entre l'ultra-densité de l'ancien, trop difficile à reproduire aujourd'hui et le "trop diffus" de l'habitat récent.



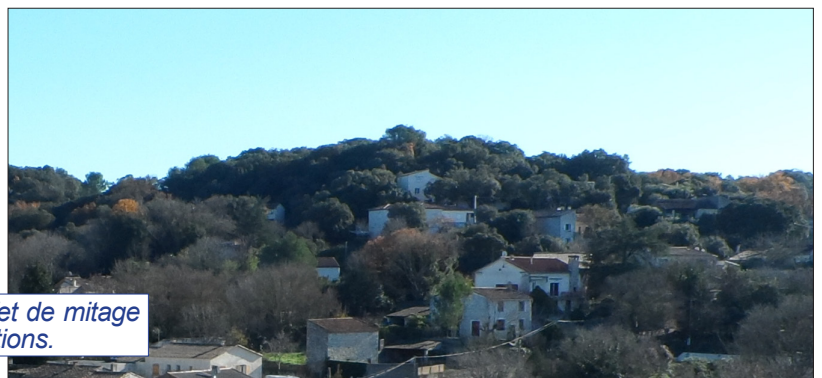
Construire un Ecoquartier intégré au paysage rural.



Zones A Urbaniser (emprises approximatives) qui seront développées sur un modèle d'habitat intermédiaire et intégrées dans l'espace rural.

Dans les coteaux, dans les quartier d'habitation déjà en grande partie urbanisés sur un modèle pavillonnaire et résidentiel, où les maisons sont immergées dans l'espace rural, c'est le contrôle de la densité et les règles relatives aux reculs des constructions, à la plantation et à la végétalisation des parcelles qui seront garantes de la préservation des écrans végétaux qui assurent et assureront l'intégration de l'urbanisation.

*Les écrans végétaux étioient l'effet de mitage des coteaux produit par les habitations.*





# LES POLITIQUES DE PROTECTION DE L'AGRICULTURE

## *Objectifs*

La commune a conservé une économie agricole, même si peu de sièges d'exploitations demeurent. Le territoire agricole est contrasté, entre :

- les terres riches de la plaine du Gardon, des plaines humides, très propices aux cultures annuelles, aux vergers,
- les terres alluvionnaires et caillouteuses peu pentues et drainées de coteaux, à fort potentiel pour la vigne, les plantes aromatiques, les truffières,
- les espaces de lande ou de forêts, terres possibles pour l'élevage.

Dans ce contexte, le projet a eu comme préoccupation majeure de concilier :

- préservation du potentiel de production,
- limitation de la promiscuité entre zones d'habitat projetées et sièges d'exploitations agricoles, pour prévenir tout conflit d'usage,

et

- développement nécessaire de l'offre en logements, dans un contexte de carence à l'échelle locale et de décroissance démographique.

**Le maintien de l'essentiel des terres agricoles vise à créer un climat serein pour les acteurs de l'ensemble de la filière agricole. Il sécurisera et encouragera les investissements dans les outils de production et de commercialisation.**

## *Moyens*

Les zones agricoles principales seront protégées du développement urbain : l'emprise des zones constructibles destinée au logement sera dimensionnée pour atteindre une croissance démographique crédible au regard des besoins et cohérente avec les orientations du SCoT.

**Globalement, peu de terres cultivées seront destinées à la construction.**

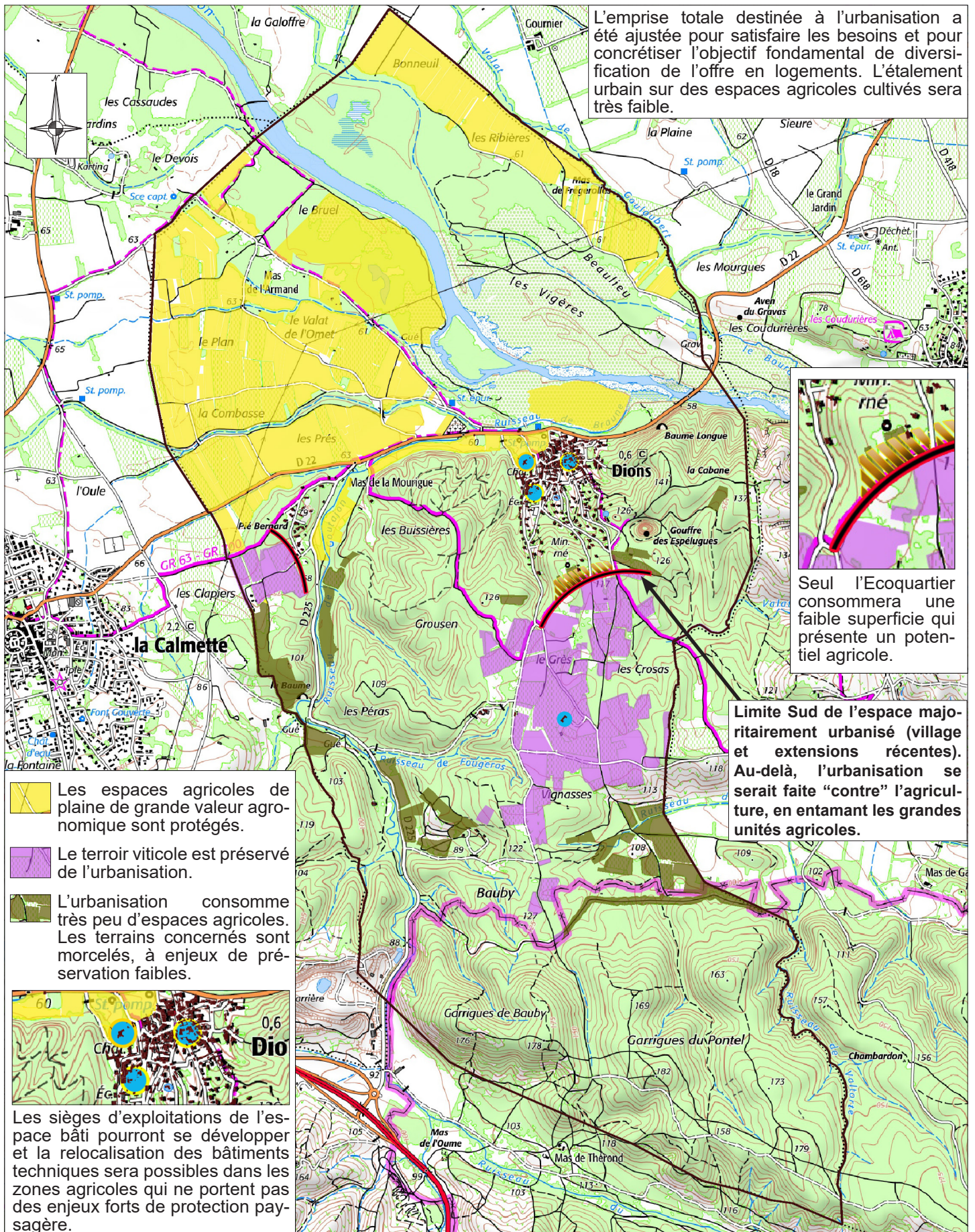
Les espaces agricoles qui seront utilisés pour construire sont nécessaires à la satisfaction de besoins en logements avérés. Leur prélèvement ne sera donc pas "gratuit" mais traduira un réel besoin immédiat qu'il ne serait pas possible, structurellement, de satisfaire dans les mêmes conditions sur des terres non cultivées.

L'urbanisation sera pour une grande part de densité intermédiaire, dans un souci de limitation de la consommation des espaces agricoles.





## Moyens





# 10 LES POLITIQUES DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS ET DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES



## Objectifs

Les espaces naturels : le Gardon et sa ripisylve, les zones humides, le gouffre des Espeluges, la forêt de l'étage collinéen, font partie des composantes fondamentales du territoire. Leur protection relève d'enjeux primordiaux pour le respect des grands principes de développement durable. La faune, la flore qui s'y épanouissent, les biotopes, les milieux remarquables portent des enjeux de préservation importants, soulignés par plusieurs zones d'inventaires et de protection.

**Ainsi, sur la base de l'inventaire des zones de protection, mais aussi de l'analyse de l'ensemble des espaces naturels le projet s'engage sur :**

**\_La protection des espaces naturels identifiés comme présentant un intérêt spécifique :**

- la réserve de Biosphère,
- les Zones Naturelle d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique relatives aux milieux naturels des Gorges du Gardon,
- les deux zones Natura 2000 du Gardon et ses Gorges (directive oiseaux et directive habitats),
- La Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux «LR13, Gorges du Gardon», qui abrite des sites de nidification d'espèces emblématiques telles que l'Aigle de Bonelli, le Circaète Jean le Blanc ou le Vautour percnoptère,
- les zones humides inventoriées par la DREAL.

**\_La préservation du réseau écologique local :**

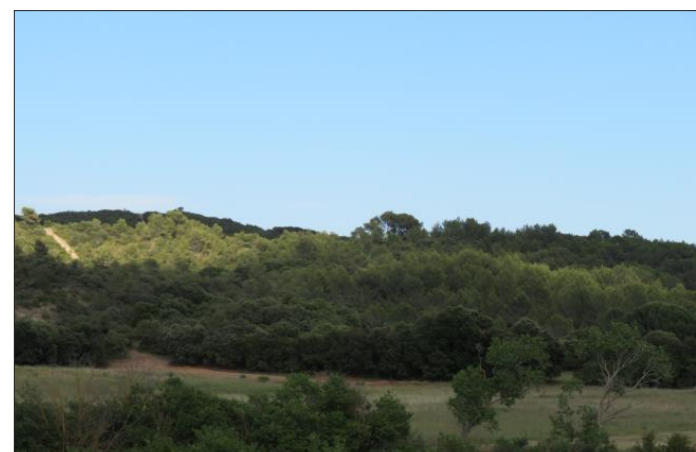
- les réservoirs de bio-diversité et notamment le Gardon et ses milieux adjacents : habitats et sites de reproduction de nombreuses espèces patrimoniales,
- les principaux éléments relais de la trame verte et bleue au sein des espaces agricoles et urbains (haies, bosquets, alignements d'arbres...) permettant les connexions entre les corridors écologiques et les réservoirs de bio-diversité,
- les corridors écologiques, secteurs les plus propices aux mouvements de faune (trame verte et bleue) et notamment le Gardon.



*Le Gardon et ses rives cristallisent une grande part des enjeux relatifs à l'environnement naturel dans la commune.*



*Le gouffre des Espeluge (photo : Anthony Maurin).*



*Garrigue et taillis de chênes forment les milieux naturels les plus représentés dans la commune.*



# 10 LES POLITIQUES DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS ET DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

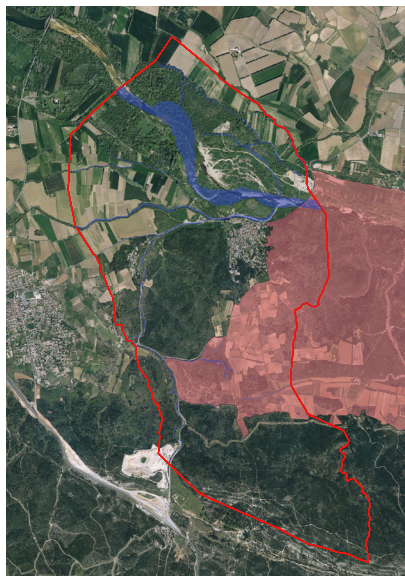
## Moyens

Le projet de développement n'interfère que très peu avec les espaces naturels :

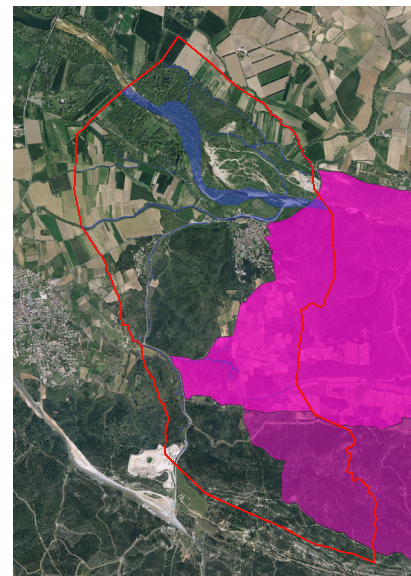
S'il classe en zone constructible des secteurs situés en ZNIEFF de type 1, en ZNIEFF de type 2, ces zonages d'inventaires englobent déjà tout le village. **les zones urbaines se situent (essentiellement) dans des secteurs déjà largement artificialisés ou sur des terrains enclavés, de faible bio-diversité.**

Le projet d'Écoquartier, de création d'équipements de loisirs dans le prolongement du moulin empiètera sur des espaces forestiers, en partie classés en Espace Naturel Sensible, mais toutes les dispositions seront prises pour limiter l'incidence environnementale de ces projets et la forêt sera en partie préservée.

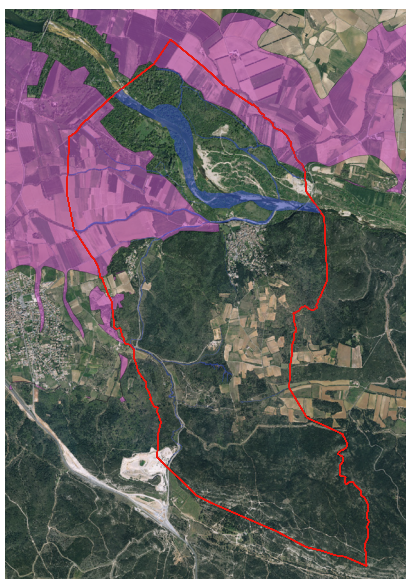
Le projet n'empiète pas sur des espaces naturels nodaux ni sur des corridors biologiques du réseau écologique local.



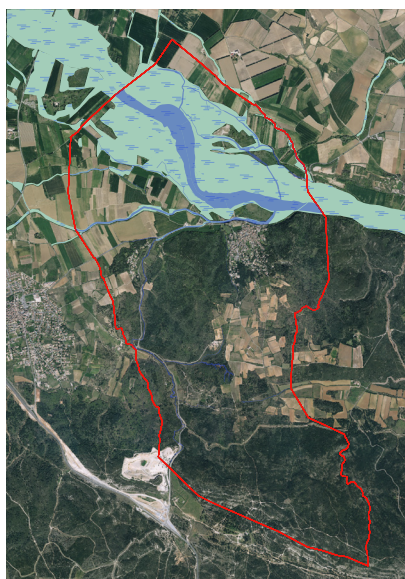
La réserve de Biosphère.



Les zones Natura 2000.



Les Espaces Naturels Sensibles.



Les zones humides.



Les zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique.

Par ailleurs, le PLU engage des actions pour protéger les espaces naturels principaux :

- Les continuités aquatiques, les ripisylves associées, les continuités boisées (dont les boisements les plus fragiles) seront protégées par un classement en Espace Boisé à Conserver (EBC).
- les milieux naturels semi-ouverts, notamment ceux menacés par la fermeture induite par l'avancée des boisements seront protégés en tant qu'éléments de la trame verte,
- Les corridors écologiques seront préservés, les zones humides et leurs sources d'alimentation en eau également.
- Les connexions entre les différents milieux naturels de la commune seront protégées.
- Les grands massifs forestiers seront préservés de l'urbanisation.
- les éléments ponctuels de la «trame verte relais» (arbres isolés, haies, alignements de platanes...) sont inventoriés et seront préservés.



# 10 LES POLITIQUES DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS ET DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

## Moyens

