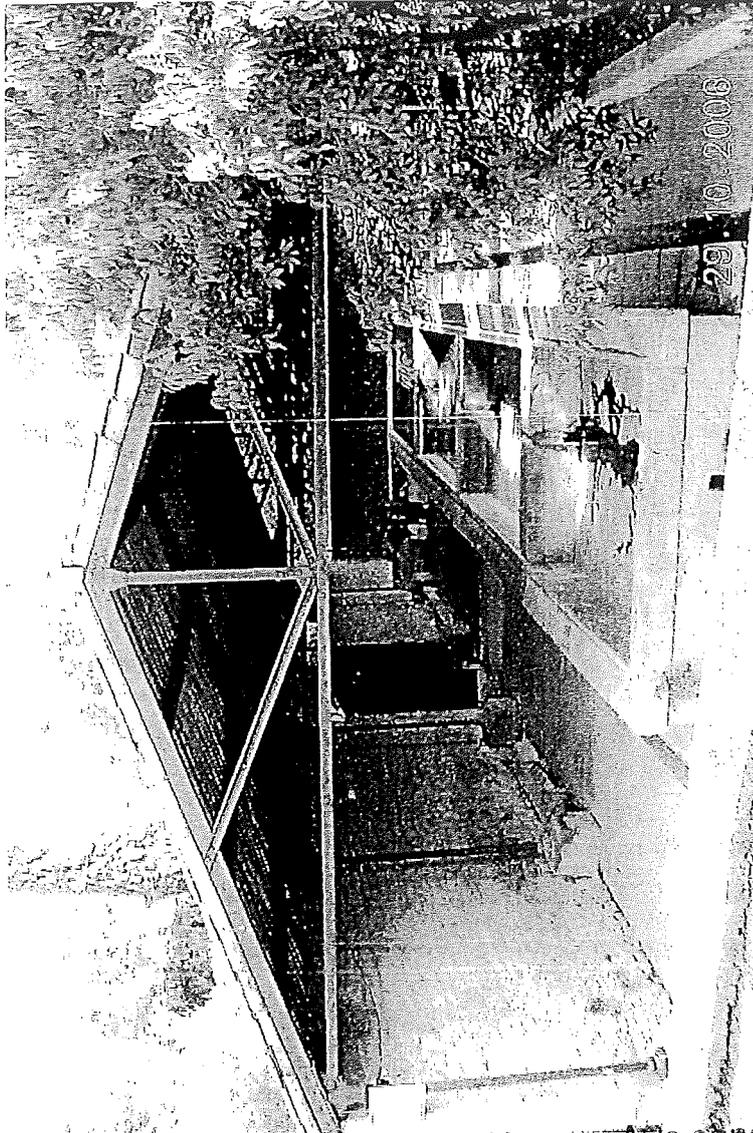


PRÉFECTURE DU GARD
 29 Mars 2008
 Bureau du Courrier

0707 MODIF PLU CASTILLON30



Commune
 de
**CASTILLON
 DU GARD**

Département
 du Gard

Plan Local
 d'Urbanisme

2ème MODIFICATION

2.2

Projet
 d'aménagement
 et de
**Développement
 durable**

Vu pour être annexé
 à mon arrêté en

Date du 04 MARS 2008,



[Signature]
 Le Maire

PROCÉDURE	Prescription	Délibération	Publication	Approbation
		arrétant le projet		
Elaboration du P.O.S.	19/05/1971		05/11/1979	
1 ère modification				13/11/1988
2 ème modification				19/06/1989
1 ère révision				05/08/1991
2 ème révision				26/01/1994
3 ème révision / P.L.U.				03/07/2003
1 ère modification				28/10/2004
2 ème modification.				04/03/2008

ATELIER D'ARCHITECTURE ET
 D'URBANISME

Philippe LOINTIER
 Architecte
 192 Chemin Guillaume Laforêt
 30000 NÎMES

Février 2008

SOMMAIRE

PROJET COMMUNAL

Objectifs communaux	p2
Projet communal	p4
Principes	p5

LIEUX D'ENJEUX ET ORIENTATIONS POUR LE PROJET D'AMENAGEMENT

Orientations et lieux de projet	p7
L'urbanisation sur le puech	p10
Zones constructibles proposées	p11
Illustration des zones constructibles proposées	p12

DECLINAISON DES ORIENTATIONS D'URBANISME

Préservation du centre ancien	p16
Protection réglementaire	
Réhabilitation par le marché local	
Traitement des espaces publics	p16
Diversité commerciale	p16
Entrées de ville	p17
Préservation des paysages	p24

OBJECTIFS COMMUNAUX

Les objectifs communaux initiaux affichés lors des procédures précédentes n'ont pas évolués depuis l'élaboration du Plan d'Occupation des Sols. Ils portaient sur l'ouverture de nouveaux secteurs d'urbanisation, à vocation principale d'habitat pavillonnaire mais permettant aussi l'implantation d'équipements publics et d'activités économiques notamment liées au secteur touristique.

Dans le domaine économique, était aussi pris en compte le maintien des activités d'exploitation des richesses du sous-sol.

Une volonté de protection forte des zones naturelles était aussi clairement énoncée.

Les objectifs communaux de la présente révision partent du constat que la quasi-totalité des zones UD et IINA, à vocation d'habitat est urbanisée. Ce sont en particulier les quartiers de :

- Les Perrières nord
- Les Perrières sud
- Moure de Pujol

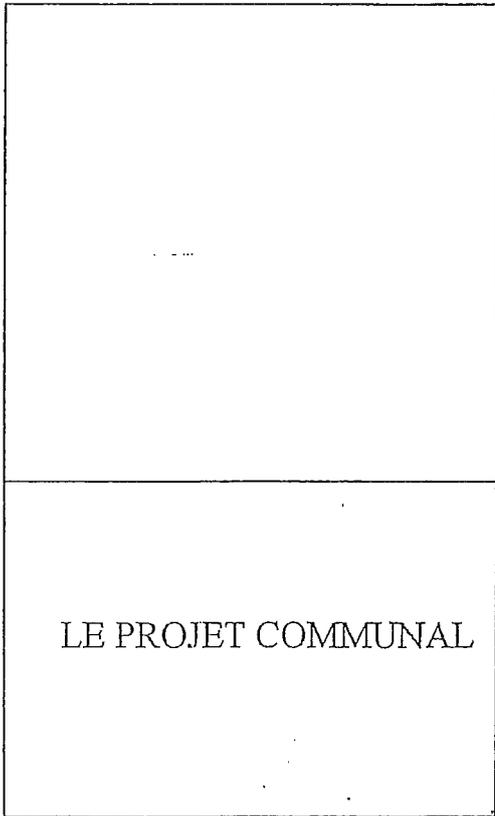
Seul le secteur IINA de "l'Estel nord" semble disposer de quelques opportunités, mais qui, dans la pratique, ne peuvent que difficilement être mises en jeux car situées dans un contexte foncier défavorable (accès inexistant ou difficile à réaliser).

Le conseil municipal a voulu pouvoir maintenir une dynamique de population et toutes les conséquences positives qu'elle génère sur les équipements publics et finances locales et souhaite pour cela libérer de nouveaux secteurs d'urbanisation.

Sur le plan des activités économiques, le conseil a souhaité pouvoir disposer d'un document de planification offrant une possibilité d'implantation d'activités, notamment celles corrélées ou induites par l'aménagement du Pont du Gard.

Il entend aussi poursuivre la politique de protection des zones naturelles que ce soit en tant que zone à protéger de toute urbanisation (massif boisé des plateaux) ou en tant que zone de richesse du sol ou du sous-sol.(plaine agricole et secteurs de carrières)

Il ressort que les objectifs communaux de la présente révision sont les mêmes que ceux qui avaient initié les procédures précédentes. En ce sens, la politique communale en termes de développement urbain est constante, et se poursuit selon les mêmes principes que précédemment.

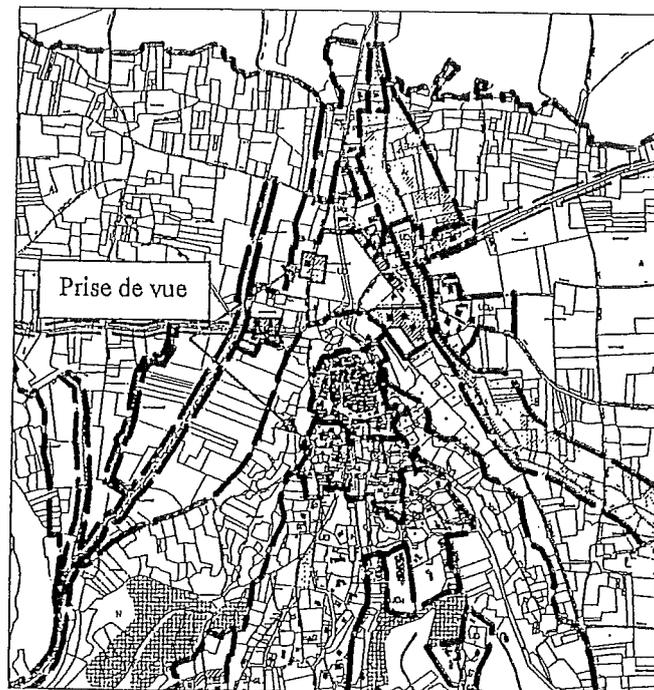


De l'analyse des enjeux ou contraintes s'appliquant aux différents secteurs du territoire communal, il ressort que les possibilités d'extension urbaine sont extrêmement limitées. La volonté clairement revendiquée de n'ouvrir que des zones d'habitat pavillonnaire sur de grandes parcelles trouve là sa limite spatiale.

Il n'est pas envisageable de créer des zones constructibles au détriment de la plaine agricole dont il est de la responsabilité collective de protéger la valeur économique mais aussi paysagère.



Dans la même logique de protection du patrimoine, il convient de ne pas densifier outre-mesure le secteur du "Mas de Raffin" qui conditionne la perception de la façade nord du village ancien, depuis la route départementale 192 notamment, et qui, de plus, est partiellement concerné par la zone inondable du ruisseau de "Vayer".



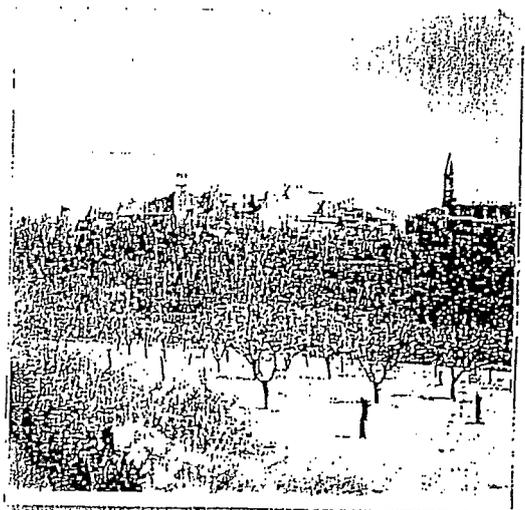
Les secteurs anciennement classés IINA, de part et d'autre de la route départementale 19a doivent être maintenus à vocation d'activité car ce sont les seuls qui puissent répondre au besoin communal d'implantation d'activité de par la présence des réseaux publics et de conditions d'accès routier correctes.

La création d'une nouvelle zone d'activité lieu-dit "La Bauzaunette", dans la plaine agricole, à l'intersection de la route nationale 86 et de la voie ferrée, envisagée en début de procédure est abandonnée. Il ne paraît pas souhaitable en effet de créer une nouvelle accroche urbaine en zone agricole, à forte valeur paysagère, d'autant plus que la majeure partie de la zone aurait été en secteur inondable.

A l'inverse, dans le cadre d'une approche intercommunale de développement économique complémentaire à l'aménagement du site du Pont du Gard, il est créé une zone d'activité lieu-dit "Bellevue", le long de la route nationale 86, en limite communal avec REMOULINS.

En synthèse, il ressort :

- Sur le plan de l'habitat, il est recherché des zones d'extension hors secteur agricole et hors secteur inondable
- Sur le plan de l'activité économique, les zones existantes sont maintenues et il en est créée une nouvelle lieu-dit "Les Croisés". Toutes intégrant des contraintes d'aménagement qualitatif, liés à la prise en compte des dispositions de la loi Barnier en particulier, et, en général à l'esprit d'une mise en valeur du Pays du Pont du Gard.
- Sur le plan du patrimoine, la politique de protection du patrimoine architectural, culturel et paysager est poursuivie et renforcée, notamment par l'introduction de critères d'aménagements paysagers soit dans le cadre de la démarche qualitative générale du POS, soit en application de contraintes réglementaires (Loi Barnier).



CASTILLON DU GARD
LIEUX DENUEUX ET ORIENTATIONS
POUR LE PROJET D'AMENAGEMENT

A partir des orientations générales précédemment exposées pour les deux communes (page 21), nous présentons ici un projet d'aménagement plus précis du territoire communal.

Pour Castillon du Gard, il est important de maîtriser l'urbanisation afin de conserver les qualités paysagères (village ancien, plaine et garrigues).

1. Dans la plaine viticole

Peu de contraintes limiteraient les extensions. Un ensemble de petits chemins d'exploitation pourrait être réaménagés pour desservir les nouvelles implantations. Aucune contrainte liée à la topographie n'existe dans ce secteur; De plus, les zones inondables sont ponctuelles.

Il resterait à mettre en place l'ensemble des réseaux indispensables pour toute nouvelle urbanisation.

Mais cette proposition coûteuse ne correspond pas aux principes d'aménagements globaux.

En effet, la plaine viticole sur Castillon du Gard représente une portion d'un vaste domaine cultivé qui s'étend sur toute la vallée du Gardon. Sa qualité paysagère est incontestable. Proposer une urbanisation de cette plaine détruirait sa qualité.

Les implantations doivent dès lors correspondre au caractère agricole si remarquable. Tout mitage est à proscrire.

Une gestion du domaine viticole doit permettre le maintien ou la reprise des exploitations. Ce domaine doit être exploité et entretenu pour maintenir sa qualité paysagère.

Pour le mas de Rafin, les extensions initiales s'organisaient autour du noyau. Actuellement, quelques pavillons s'égrènent le long des routes communales et commencent à mitiger la plaine viticole. Cette tendance doit être stoppée car de nouvelles constructions éparses au pied du puech constitueraient un socle peu valorisant pour ce vieux village.

2. Sur les garrigues au Nord

Le fort dénivelé entre la plaine et le plateau boisé ne permet aucun accès aisé et par conséquent n'autorise aucune implantation importante.

Des petits sentiers piétonniers peuvent cependant être mieux aménagés et signalés pour faciliter l'accès au plateau où le promeneur découvre un point de vue intéressant sur la plaine et le puech de Castillon du Gard.

3. De part et d'autre de la route départementale 19 a

Avec la départementale 19 qui longe le Gardon, cette voie représente une route privilégiée pour l'accès au Pont du Gard. A ce titre, le traitement des abords est particulièrement important.

Deux séquences se distinguent :

1. A partir des Croisés, une séquence rurale ponctuée de parcelles de vignes, d'oliviers, d'alignements de cyprès.
2. Au niveau de la cave coopérative, les premières implantations marquent l'entrée vers le village de Castillon. Pour cette séquence urbaine, la vitesse doit être plus limitée. Le traitement du carrefour doit être qualitatif car il dessert à la fois le vieux village, les berges du Gardon, la cave vinicole et bien entendu le Pont du Gard.
Une proposition d'aménagement de cette voie est présentée dans ce document (amendement Dupont).

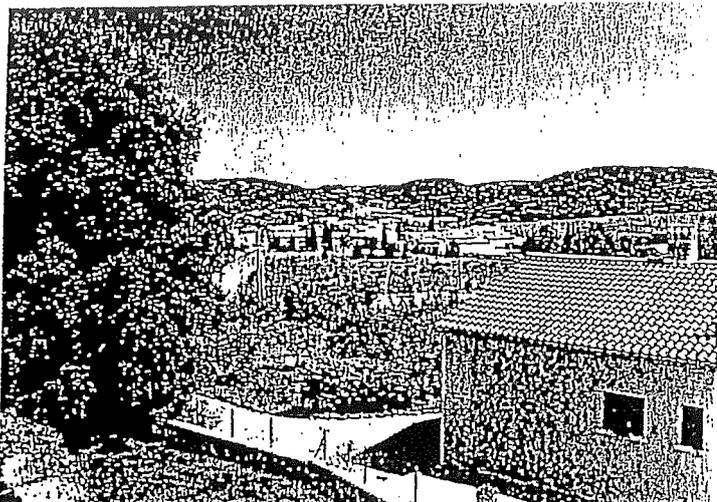
4. Sur le puech

De nombreuses dessertes irriguent le puech à partir de l'axe principal.

Quelques parcelles restent vacantes dans les zones actuellement urbanisées.

Pour Castillon du Gard, de nouvelles implantations sur le puech permettraient d'accueillir une centaine d'habitants supplémentaires. Proposer une densification du puech, c'est conserver l'image d'un village qui s'est toujours développé sur les hauteurs.

Cependant aux contraintes topographiques s'ajoute la contrainte de co-visibilité avec le Pont du Gard. Les implantations devront respecter certaines règles dont nous présentons les principes dans les pages suivantes.



Autour du mas de Rafin, des extensions supplémentaires à proscrire.



Dessertes confidentielles pour les quartiers des garrigues; Des aménagements basiques à décliner pour les futures extensions.



Le vieux village de Castillon au sommet du puech. Une ceinture verdoyante à maintenir.

L'urbanisation sur le Puech

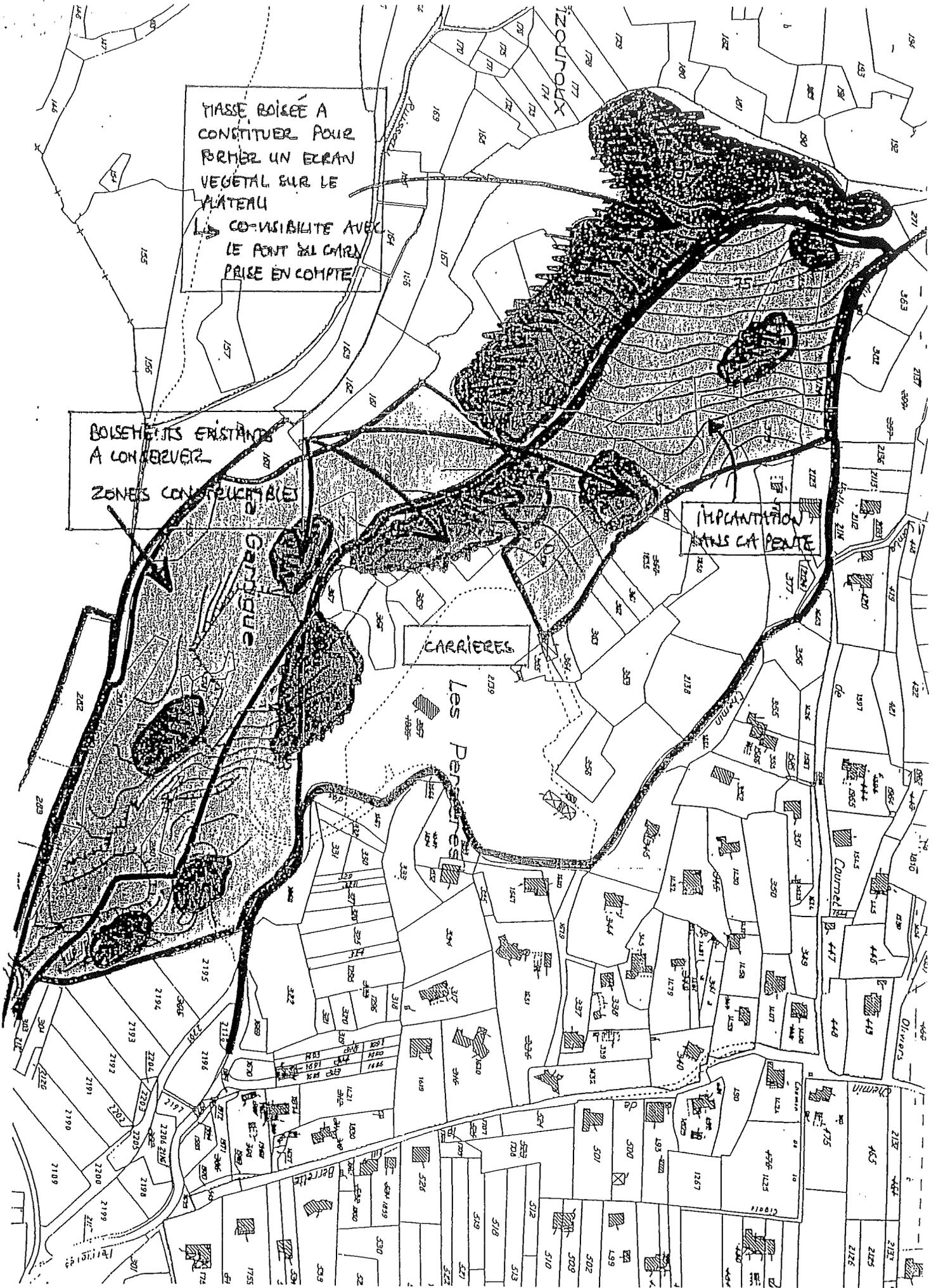
De nouvelles zones NA peuvent être proposées sur le puech. Elles prolongent ponctuellement les précédentes zones NA actuellement globalement urbanisées.

Plusieurs secteurs sont proposés :

- 1] Zone de terrasses au pied du puech.
Quelques pavillons peuvent s'implanter au sud du chemin qui longe le puech sur une petite terrasse masquée par un ensemble de bois. Cette zone doit rester très restreinte car des extensions systématiques le long de ce chemin constitueraient un socle construit peu valorisant pour le puech arboré.
- 2] Dans le prolongement de la zone NA existante jusqu'à la voie ferrée.
Un seul pavillon pourra s'implanter sur cette parcelle de 2000 m² environ.
- 3] Dans les vallons, sous les carrières.
Ces parcelles se situent dans des zones basses non perceptibles depuis le Pont du Gard. De nombreux écrans de végétation les protègent des carrières. Le chemin existant vers les carrières pourra desservir ces nouvelles zones construites.
- 4] Sur les hauteurs, cette zone est à gérer avec précaution. Le maintien de la végétation est nécessaire sur une large bande afin d'éviter les nuisances visuelles (vues depuis le Pont du Gard). La hauteur des constructions devra être limitée.

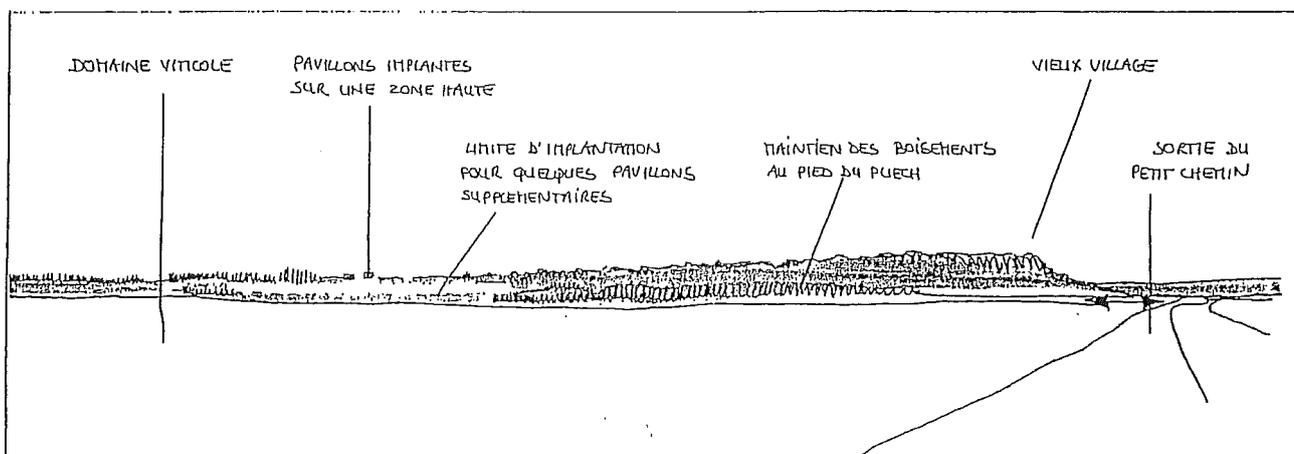
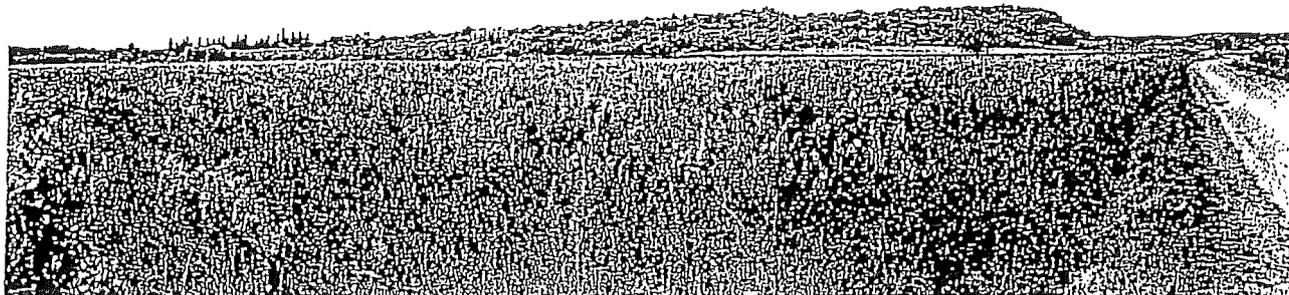
Plusieurs principes doivent être appliqués pour toutes implantations supplémentaires dans ces zones de garrigues visibles en partie depuis le Pont du Gard :

- Une prise en compte des dénivelés
Les aménagements dans la pente devront être adaptés. Ainsi les voies en lacets sont préférables. Le traitement des parcelles reprend l'organisation en terrasses.
- Une limitation des hauteurs
En fonction de sa position dans le site, des réglementations devront limiter les hauteurs pour retrouver la lisibilité des terrasses.
- Un dimensionnement des parcelles adapté au terrain
Dans la pente, il est préférable d'avoir des constructions sur des plateformes étroites.
- Le maintien des végétaux existants sur les parcelles et la création d'écrans végétaux
Les garrigues sont boisées. Il est important de conserver cet aspect, cette unité boisée. Les pavillons émergeront ponctuellement d'une masse verdoyante. Un nouveau paysage pittoresque sera perceptible depuis le Pont du Gard.
- Un cahier des charges à élaborer pour le traitement des façades, toitures, afin de trouver une homogénéité dans les constructions
De même, une liste de végétaux peut être définie pour que les plantations liées aux pavillons s'intègrent à l'environnement arboré des garrigues..
- Pour les aménagements (murets, chemins d'accès, un vocabulaire devra être décliné : pierres sèches, voies en bicouche, pas de trottoirs indispensables.

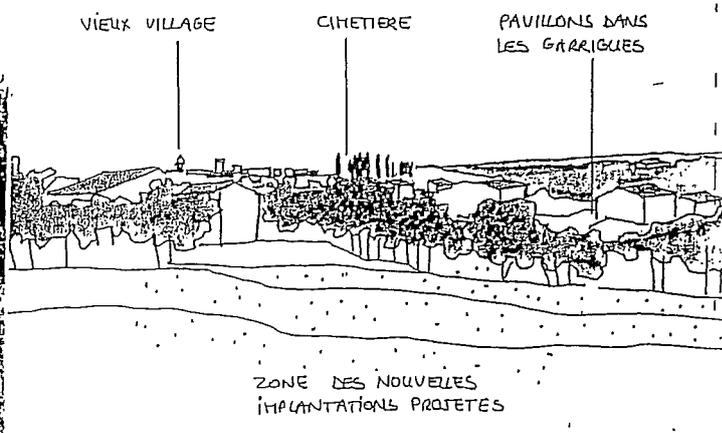


L'URBANISATION PROPOSEE PAR LA COMMUNE SUR LE PUECH - Echelle 1/2500

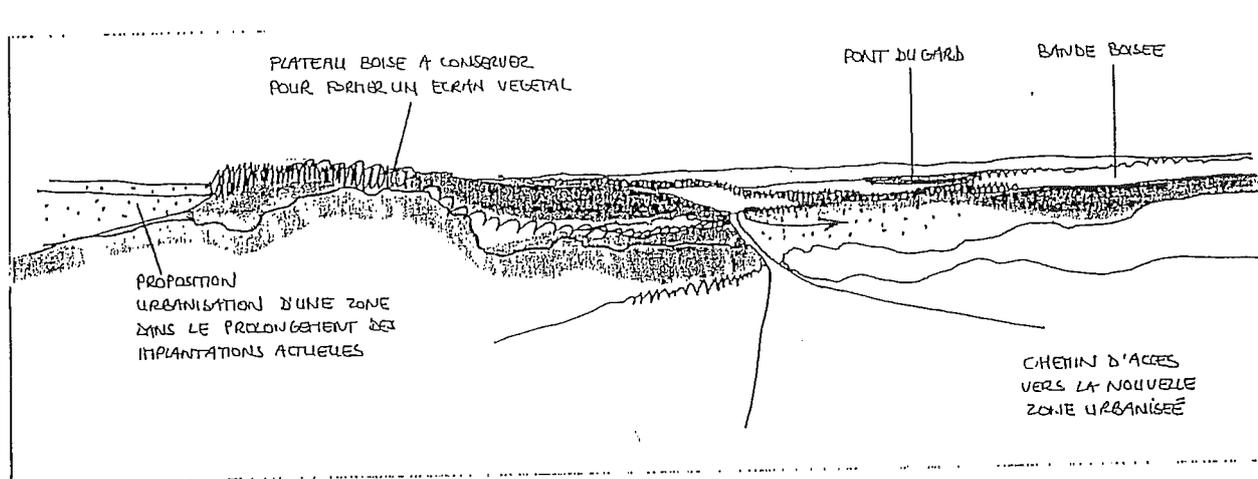
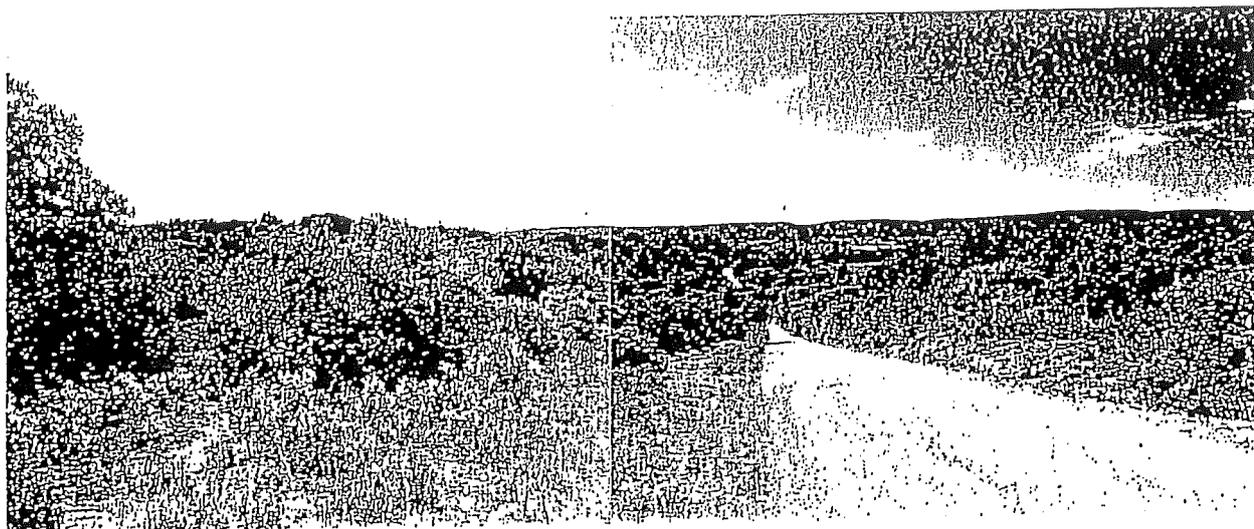
ZONE 1



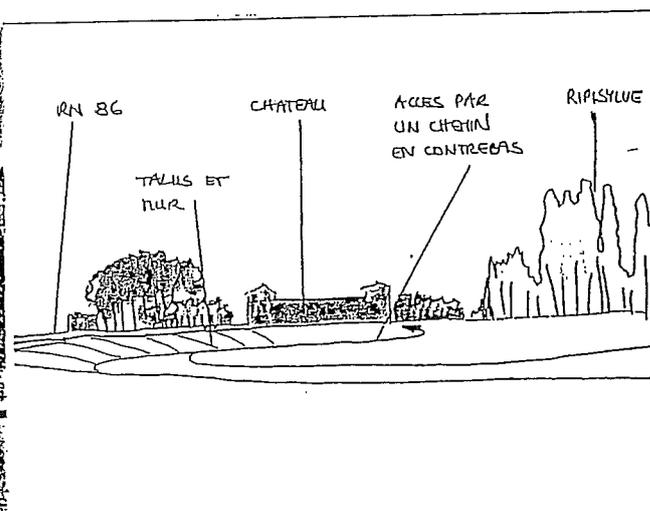
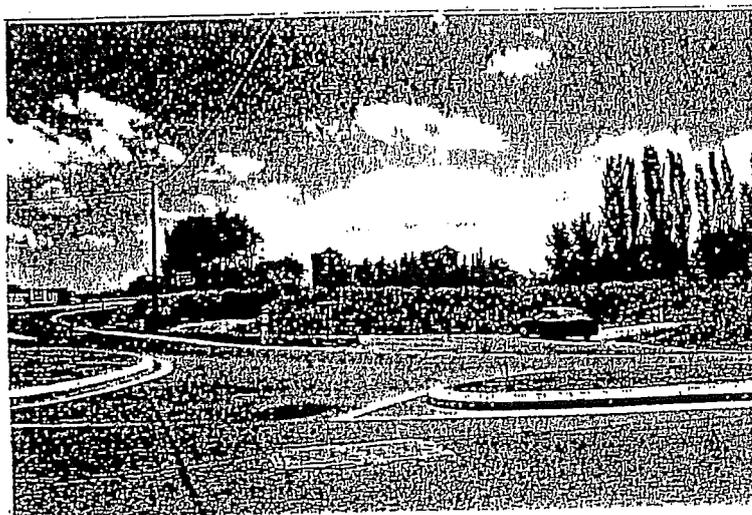
ZONE 4



ZONE 3



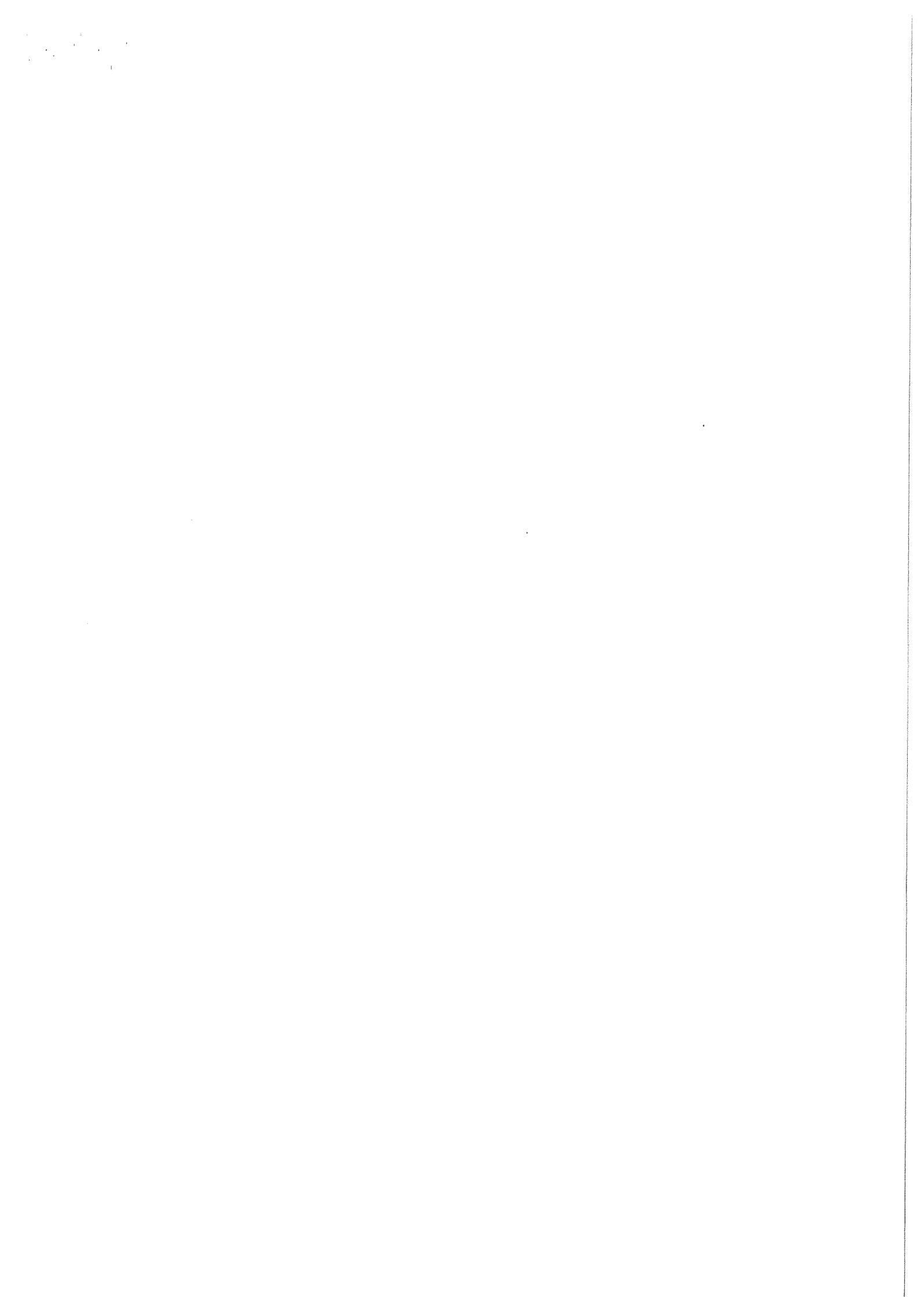
ZONE 5



ZONES CONSTRUCTIBLES PROPOSEES

10/10/10

DECLINAISON DES
ORIENTATIONS
D'URBANISME
ET D'AMENAGEMENT



PRESERVATION DE LA QUALITE URBAINE

Outre sa relation privilégiée au Pont du Gard, la commune de Castillon du Gard doit sa notoriété à la qualité patrimoniale de son vieux village, perché au sommet du puech, à l'ambiance particulière des quartiers nouvellement urbanisés sur la pente du puech, alliant le plus souvent qualité architecturale et perception rurale de l'espace, et à la qualité paysagère de l'écrin que constitue la plaine agricole entourant du sud-est au nord-ouest le promontoire du vieux village.

Entièrement situés dans les périmètres de protection des monuments historiques classés ou inscrits le vieux village et une grande partie du versant du puech sont sous la tutelle architecturale du service départemental de l'architecture. Ce contexte réglementaire est garant du maintien de la qualité architecturale des aménagements et constructions réalisés dans le vieux village.

En termes de réhabilitation de constructions anciennes, la notoriété du village qui en fait un lieu d'enjeux et les contraintes architecturales imposées par le maintien de la qualité globale du village, aboutissent à un contexte de réhabilitation ou de rénovation plus particulièrement orienté vers une clientèle pouvant investir des budgets conséquents.

Il semble que ce marché soit suffisamment porteur et que la plupart des constructions anciennes du vieux villages soient rénovées, ou destinées à l'être à court ou moyen termes.

Les espaces publics sont essentiellement représentés par les voies ouvertes à la circulation. Dans le village ancien, les mêmes mesures de sauvegarde qu'en termes de construction, s'appliquent et la qualité d'aménagement est maintenue, voire renforcée, au fur et à mesure des travaux. Dans les quartiers à flanc de puech s'applique une tout autre démarche. L'objectif est de promouvoir des aménagements de voirie à minima afin de ne pas perturber l'ambiance confidentielle par un vocabulaire de mobilier urbain hors contexte. Les aménagements réalisés doivent décliner les traitements traditionnels : murets de pierres sèches, absence ou intégration maximale des trottoirs, mobilier urbain discrets... afin de garder une perception globale de garrigues faiblement urbanisée.

PRESERVATION DE LA DIVERSITE COMMERCIALE

Outre les établissements liés à l'accueil touristique, le village présente quelques commerces de proximités et quelques artisans. En termes de politique commerciale la commune n'a pas la volonté, ni les moyens, de lutter contre l'attraction des pôles commerciaux environnants, Uzès et Remoulins pour les plus proches. Par contre elle entend maintenir le niveau

d'équipement commercial existant et éventuellement favoriser de nouvelles implantations à l'échelle de la commune.

Dans ce contexte, l'enjeu du plan local d'urbanisme est de ne pas introduire de contraintes envers ces activités commerciales. On notera donc que dans toutes les zones non spécialisées (UA, UD, IIAU) sont autorisées toutes les activités non nuisantes sans contraintes spécifiques.

ENTREES DE VILLE

Certains secteurs d'urbanisation sont concernés par l'application des marges de recul prises en application de l'article L 111.1.4 du code de l'urbanisme qui stipule que, en dehors des espaces urbanisés de la commune, une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des voies classées à grande circulation est inconstructible sauf à élaborer un projet urbain..

Le projet urbain s'apprécie selon quatre critères:

- Les nuisances (essentiellement sonores) de la voie
- La sécurité des habitants et des usagers de la voie
- La qualité architecturale
- La qualité de l'urbanisme et des paysages

I – Secteurs concernés

La route nationale 86 et la route départementale 19a sont concernées par l'application de l'article L 111.1.4 du code de l'urbanisme.

Les marges de recul créées en application de cet article concernent pour ce qui est des zones constructibles les zones UD, UE et III AU de part et d'autre de la route départementale 19a.

Le projet urbain tel que défini dans le présent chapitre ne s'applique pas le long de la route nationale 86 dont les marges de recul sont donc inchangées, et ne seront levées, pour ce qui est de la zone IIIAUt qu'après modification du Plan d'Occupation des Sols.

II – Grands axes du projet urbain

1°) Séquences visuelles

Les planches suivantes visualisent la perception de la voie et de ses abords pour l'utilisateur empruntant la route départementale 19a à partir du carrefour de la route nationale 86.

d'équipement commercial existant et éventuellement favoriser de nouvelles implantations à l'échelle de la commune.

Dans ce contexte, l'enjeu du plan local d'urbanisme est de ne pas introduire de contraintes envers ces activités commerciales. On notera donc que dans toutes les zones non spécialisées (UA, UD, IIAU) sont autorisées toutes les activités non nuisantes sans contraintes spécifiques.

ENTREES DE VILLE

Certains secteurs d'urbanisation sont concernés par l'application des marges de recul prises en application de l'article L 111.1.4 du code de l'urbanisme qui stipule que, en dehors des espaces urbanisés de la commune, une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des voies classées à grande circulation est inconstructible sauf à élaborer un projet urbain..

Le projet urbain s'apprécie selon quatre critères:

- Les nuisances (essentiellement sonores) de la voie
- La sécurité des habitants et des usagers de la voie
- La qualité architecturale
- La qualité de l'urbanisme et des paysages

I – Secteurs concernés

La route nationale 86 et la route départementale 19a sont concernées par l'application de l'article L 111.1.4 du code de l'urbanisme.

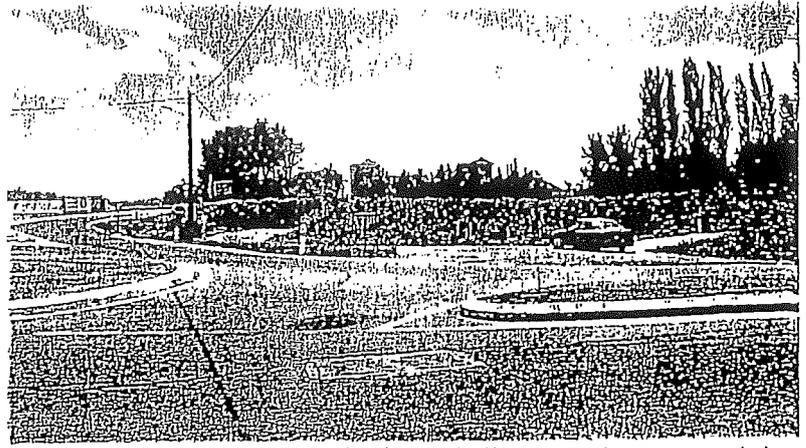
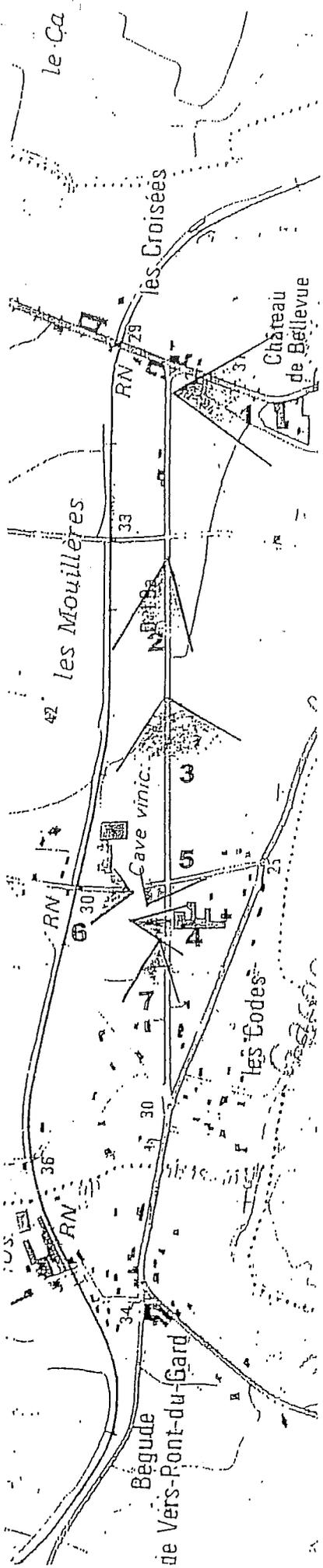
Les marges de recul créées en application de cet article concernent pour ce qui est des zones constructibles les zones UD, UE et III AU de part et d'autre de la route départementale 19a.

Le projet urbain tel que défini dans le présent chapitre ne s'applique pas le long de la route nationale 86 dont les marges de recul sont donc inchangées, et ne seront levées, pour ce qui est de la zone IIIAUt qu'après modification du Plan d'Occupation des Sols.

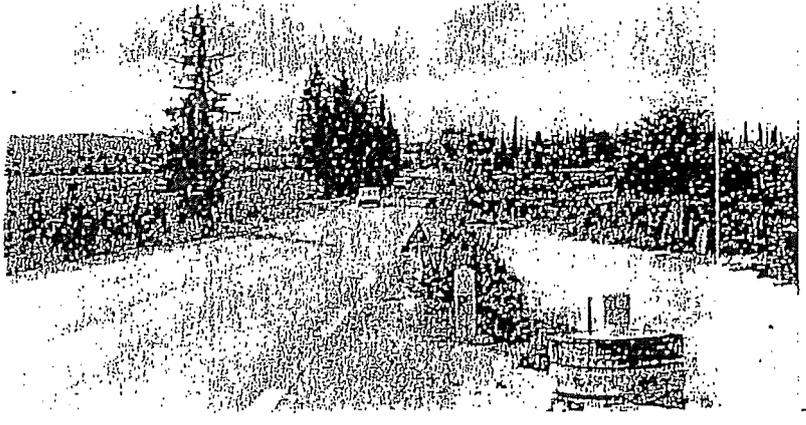
II – Grands axes du projet urbain

1°) Séquences visuelles

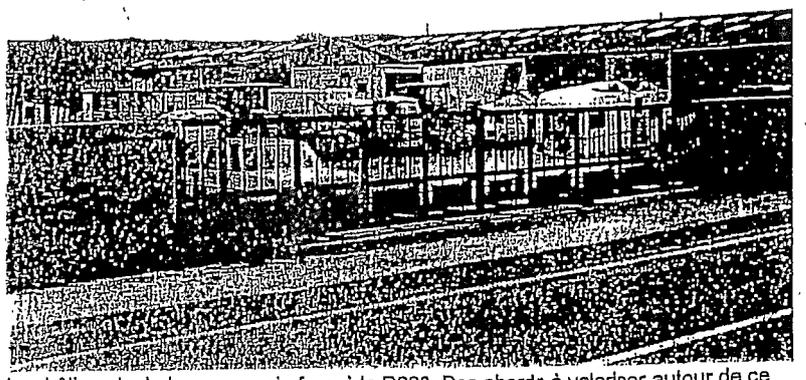
Les planches suivantes visualisent la perception de la voie et de ses abords pour l'utilisateur empruntant la route départementale 19a à partir du carrefour de la route nationale 86.



1 Les croisées, intersection entre la nationale 86 et la départementale 19a; en contrebas de Bellevue, un petit chemin d'accès vers le château.



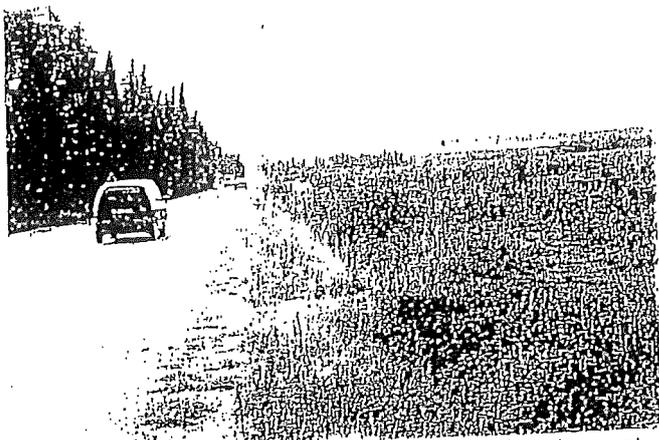
2



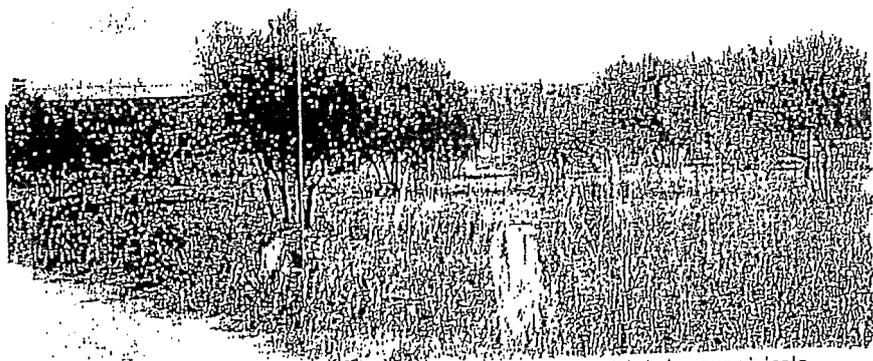
3 Les bâtiments de la carrosserie face à la D228. Des abords à valoriser autour de ce carrefour stratégique.



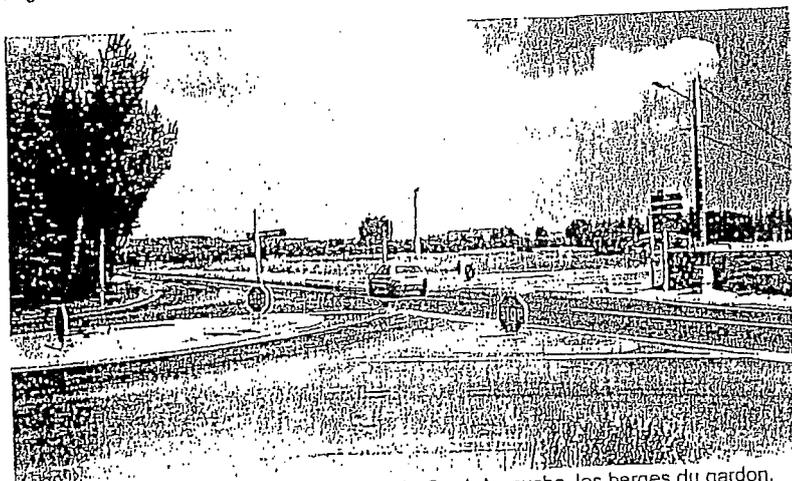
6 L'accès par le D228 à la cave vinicole et au village de Castillon.



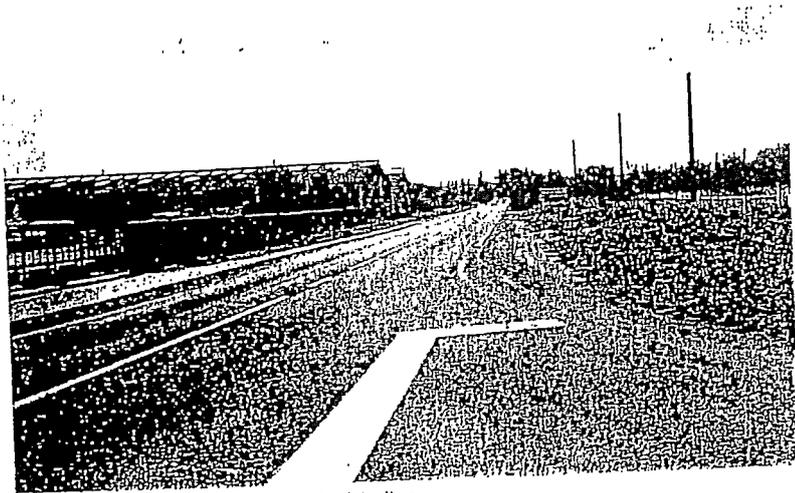
2 Les alignements de cyprès constituent des écrans végétaux imposants. Au loin, les bâtiments de stockage de la cave vinicole.



4 Un aménagement sommaire pour l'aire de stationnement à proximité de la cave vinicole.



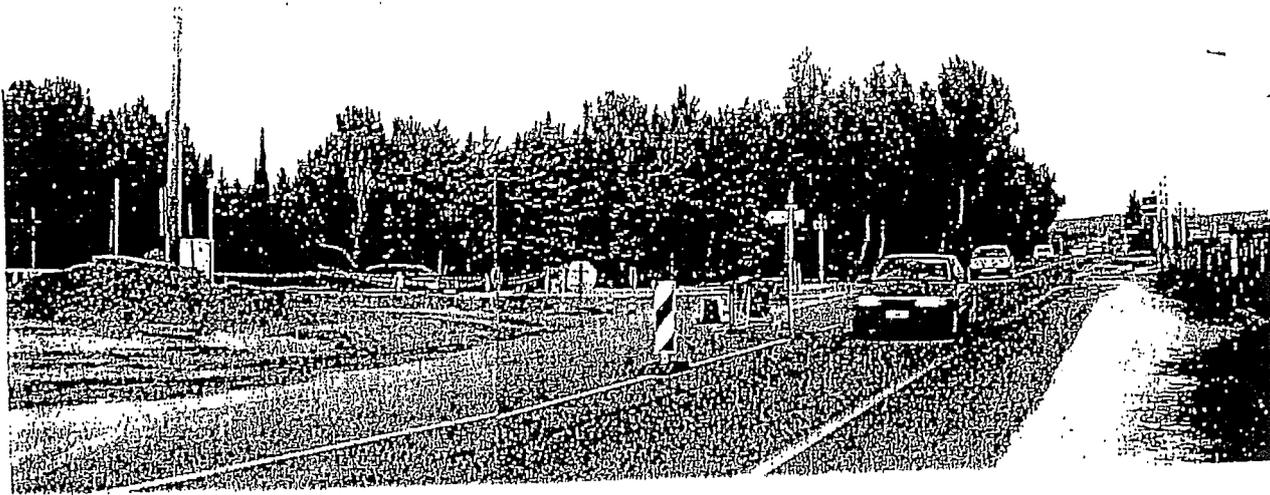
5 Le carrefour D19a et D228 vers Castillon du Gard. A gauche, les berges du gardon.



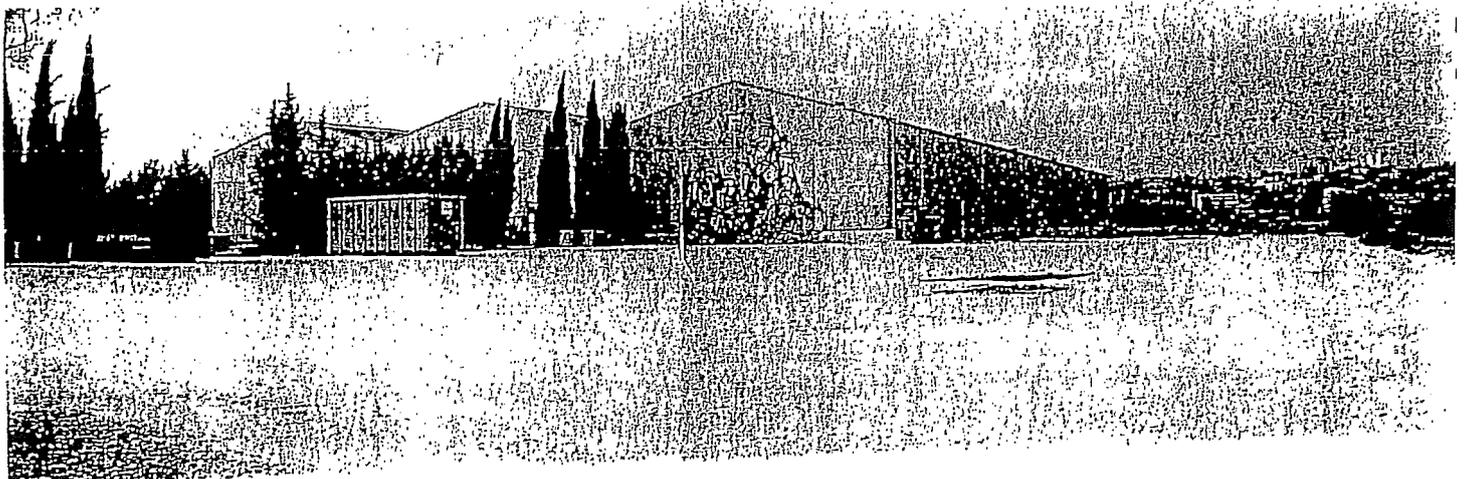
7 Vers le pont du Gard, des délaissés à traiter.



Depuis VERS, les abords de la RD 19a.
Un traitement du bâtiment de carrosserie s'impose ainsi que les bas-côtés jusqu'au carrefour vers le village de Castillon-du-Gard.



Le croisement entre les routes départementales 19a et 228.
Les bâtiments de la Compagnie Rhodanienne sont totalement masqués par les plantations de conifères.



La compagnie Rhodanienne.
Les bâtiments de stockage. Le vieux village sur le Puech en fond.

2°) Principes d'aménagement proposés

Le long de RD 19a, deux séquences se distinguent : l'une rurale; l'autre urbaine.

① La route en milieu rural

Un ensemble de parcelles cultivées (vignes, oliviers) et des alignements de cyprès s'enchaînent dès la sortie de Remoulins. Les abords de cette route sont de qualité. L'automobiliste découvre des paysages changeants et, au loin, les bâtiments de la cave vinicole. Aucune plantation systématique de part et d'autre de la route n'est proposée, il s'agit de garder des vues dégagées vers la plaine.

② La route en milieu urbain

Une bande végétalisée est proposée de part et d'autre de la voie. Les plantations basses (oliviers) laissent entrevoir l'urbanisation de Castillon du Gard (cave, stade). Au sud les parcelles d'oliviers sont dans la mesure du possible maintenues. Un alignement est proposé le long des bâtiments de la carrosserie peu valorisants.

Pour la RD 228, des alignements de platanes marqueront plus nettement l'entrée, d'une part vers le village et, d'autre part vers les berges du Gardon et ses circuits piétonniers. La route départementale retrouve ainsi une relation très proche avec le Gardon.

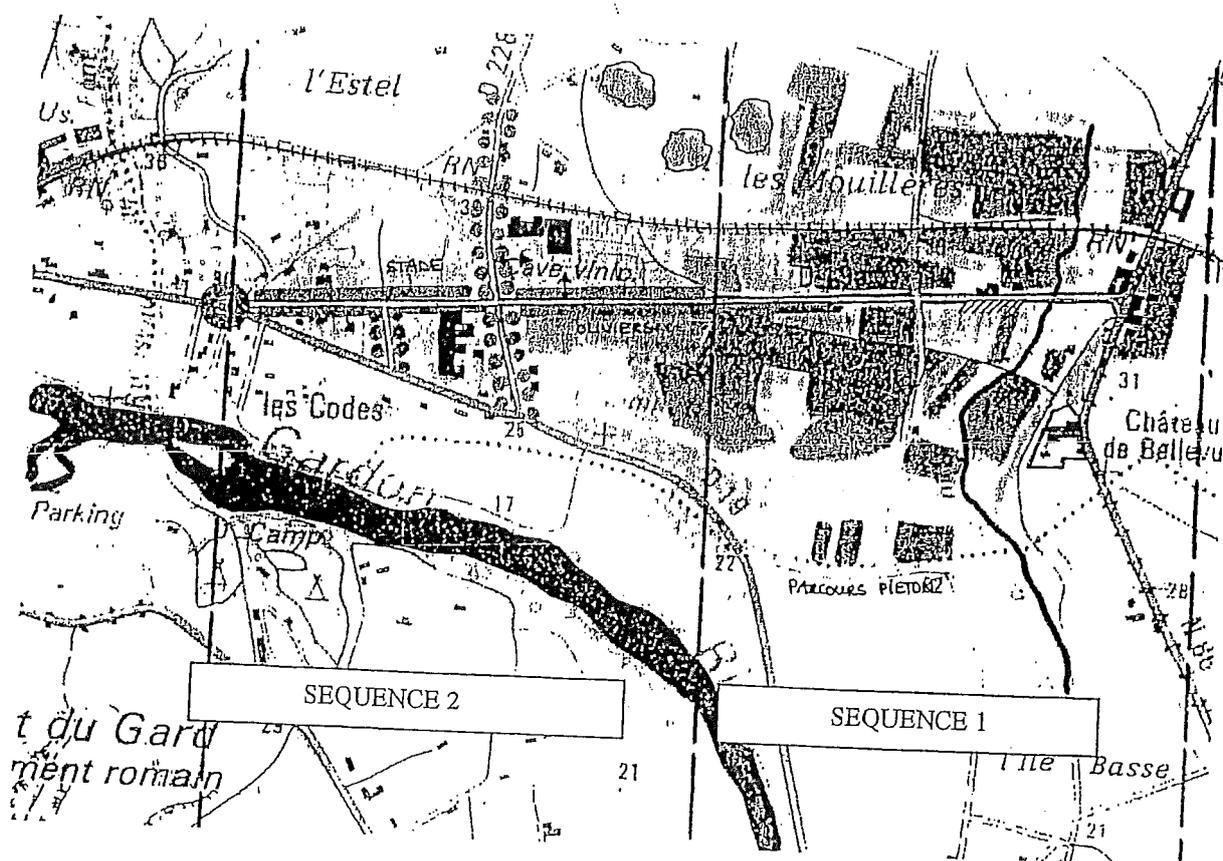


Schéma de principe:

III – Déclinaison du projet urbain

1°) Vis à vis des nuisances

Il s'agit de prendre en compte les nuisances sonores subies par les riverains des voies concernées.

1 - 1°) Application de la Loi n° 92 1444

Les routes nationale 86 et départementale 19a sont classées infrastructures sonores bruyantes, les constructeurs sont donc tenu de respecter les dispositions techniques permettant de diminuer les nuisances subies, par l'insonorisation des façades.

1 - 2°) Mise en place d'écran

Il est prévu le long de la route départementale 19a des aménagements paysagers avec plantations d'écrans végétaux qui outre l'aspect paysager assureront une fonction de filtres sonores.

2°) Vis à vis de la sécurité

La proposition d'aménagement n'autorise aucun nouvel accès sur la route départementale. Les différentes zones devant être desservies par les carrefours existants: carrefour giratoire entre les RD 19 et 19a, carrefour en croix entre les RD 19a et 228.

3°) Qualité de l'urbanisme

S'agissant de la prise en compte de zones urbanisables ou urbanisées de longue date, le parti pris urbanistique ne correspond pas aux critères actuels de développement urbain et relève plus de la mise en œuvre, à l'époque de la rédaction du POS initial, d'opportunités foncières. Le présent projet urbain ne peut, compte tenu de l'occupation physique des terrains, bouleverser l'organisation de la zone. Il se propose par les actions décrites d'en améliorer la qualité dans la mesure des champs d'actions résiduels.

4°) Qualité architecturale

Il subsiste, dans la zone IIIAU en particulier, une offre foncière. A défaut de pouvoir préjuger du type d'activité devant s'implanter dans la zone et donc de pouvoir préétablir des règles architecturales précises, l'article IIIAU 11 ne fixe qu'un cadre général permettant de traiter chaque dossier en fonction de ses spécificités propres. Par contre l'article IIIAU 13 impose un traitement des espaces libres, des aires de stationnement et des aires de dépôts. Les éventuels dépôts de matériaux bruts ne seront pas disposés le long de la route départementale mais en arrière plan des constructions. Les clôtures le long de la route départementale ne devront pas créer d'effet couloir. Les murs bahut en particulier seront limités à un mètre de hauteur.

