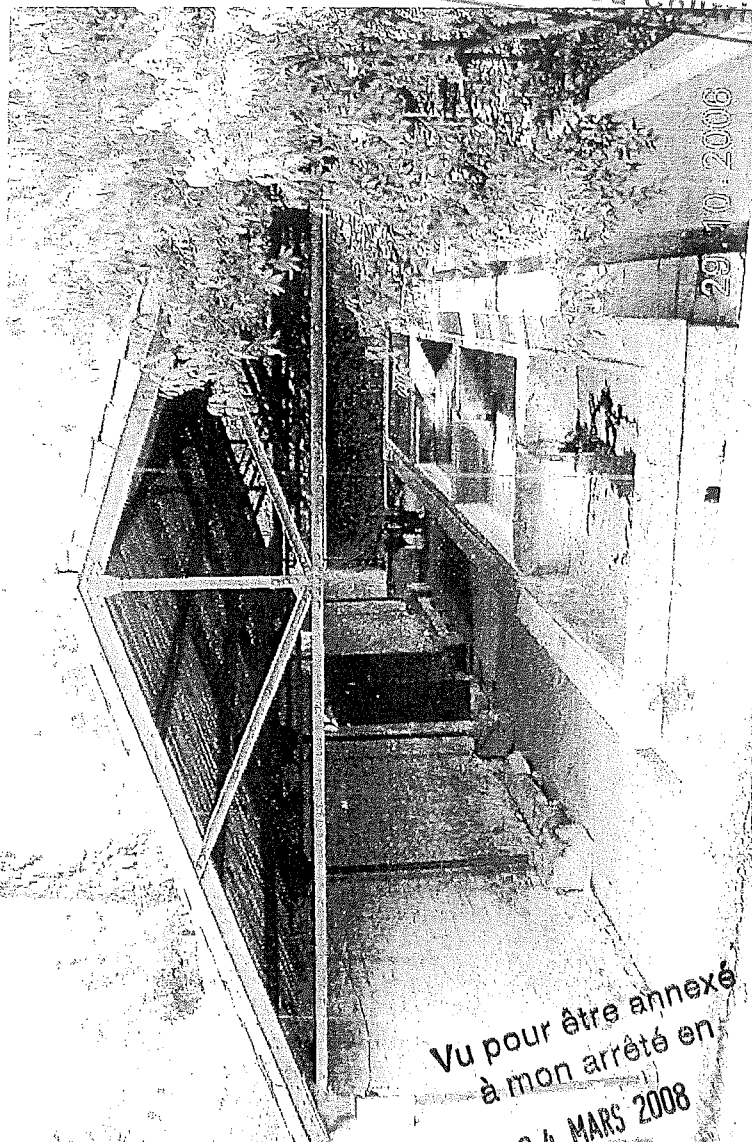


PREFECTURE DU GARD
 Recu le
 28 MARS 2008
 Bureau du Courrier



Vu pour être annexé
 à mon arrêté en
 Date du 04 MARS 2008
 Le Maire



[Signature]

0707 MODIF PLU CASTILLON30

Commune
 de
**CASTILLON
 DU GARD**

Département
 du Gard

Plan Local
 d'Urbanisme

2ème MODIFICATION

2.1

**Rapport de
 présentation**

ATELIER D'ARCHITECTURE ET
 D'URBANISME

Philippe LOINTIER

Architecte

192 Chemin Guillaume Laforêt
 30000 NÎMES

PROCÉDURE	Prescription	Délibération arrêtant le projet	Publication	Approbation
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

Février 2008

1- SOMMAIRE

1- SOMMAIRE	2
2- INTRODUCTION	3
3- PRÉSENTATION DE LA COMMUNE.....	4
3-1 Contexte géographique	4
3-2 Richesses patrimoniales.....	5
3-3 Données socio-économiques	6
3-4 En conclusion	7
4- OBJECTIFS	8
4-1 Limiter les divisions successives des terrains	9
4-2 Clarifier des articles du règlement	10
4-2-1 Le ruissellement pluvial.....	10
4-2-2 La hauteur des constructions.....	10
4-2-3 La taille des surfaces d'opérations dans les zones AU.....	11
4-2-4 Le devenir d'un ensemble bâti existant repéré en secteur IIIAUt.....	11
4-2-5 Le devenir des bâtiments existants repérés en zone agricole.....	11
4-3 Assurer un développement urbain en harmonie avec la qualité du site.	13
4-3-1 Préciser l'aspect extérieur des constructions.....	13
5- MISE EN ŒUVRE	14
5-1 Limiter les divisions successives des terrains	14
5-2 Prévenir et limiter le ruissellement pluvial	14
5-3 Préciser la hauteur des constructions	15
5-4 Préciser les opérations et la taille de leur surface dans les zones AU	15
5-5 Assurer le devenir des bâtiments existants repérés en zone agricole (A).....	16
5-6 Assurer le devenir d'un ensemble bâti existant repéré en secteur IIIAUt.....	16
5-7 Réglementer l'aspect extérieur des constructions	17
5-8 Conclusions	18

Cette note de présentation a été modifiée après enquête publique qui s'est déroulée du 19 novembre au 19 décembre 2007 pour tenir compte en tout ou partie de l'avis du commissaire enquêteur en date du 11 janvier 2008 et des avis des services de l'État et Personnes Publiques Associées :

- Direction départementale de l'Équipement en date du 20 novembre 2007,
- Service Départementale de l'Architecture et du Patrimoine en date du 11 décembre 2007,
- Conseil Général du Gard en date du 11 décembre 2007.

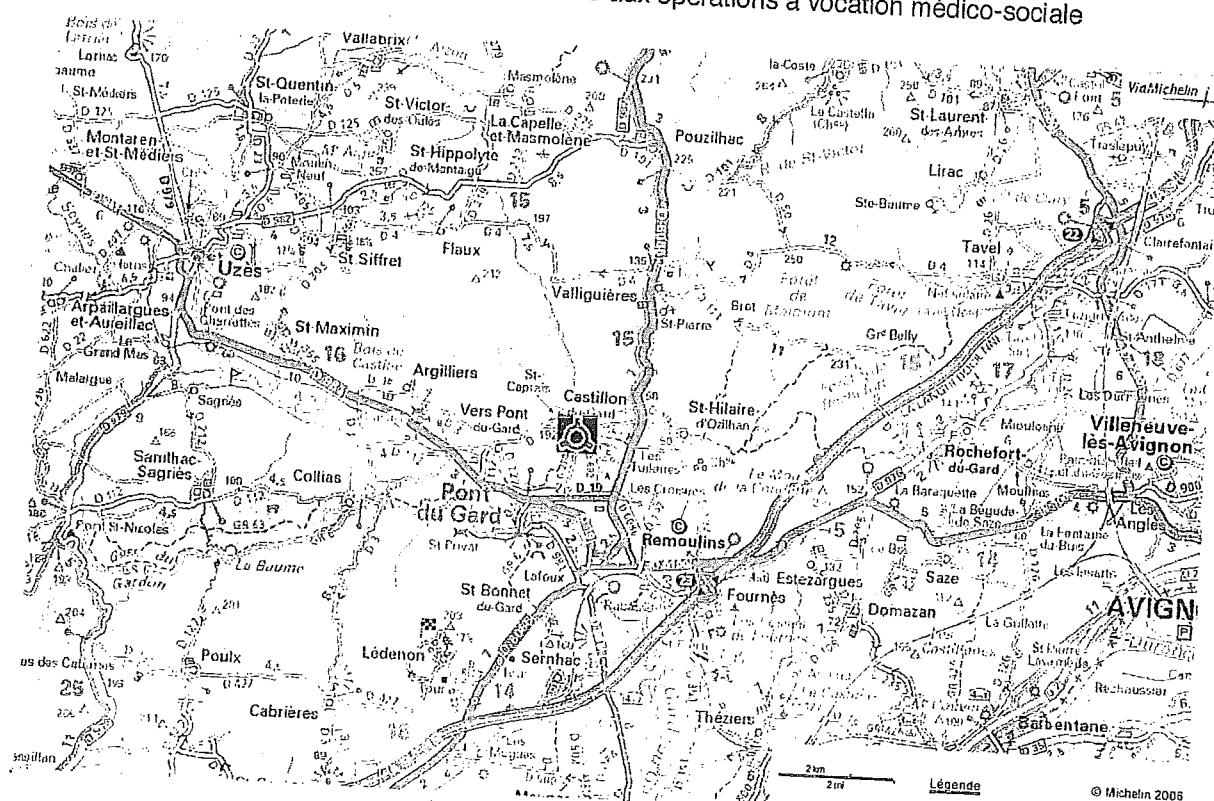
2- INTRODUCTION

La commune de Castillon du Gard fait partie du canton de Remoulins, arrondissement de Nîmes, à proximité immédiate du site célèbre du Pont du Gard, dans le Gard rhodanien. Elle fait partie de la communauté des 17 commune du "Pont du Gard" créée le 15 novembre 2002 regroupant 20 812 habitants et est inscrite dans l'aire du Schéma de Cohérence Territoriale de l'Uzège - Pont du Gard.

Par sa position géographique, Castillon du Gard, situé respectivement à 22 kilomètres de Nîmes et d'Avignon ainsi qu'à 15 kilomètres d'Uzès, est au cœur des sites touristiques majeurs du département. L'architecture et la forme urbaine préservées du centre ancien, son implantation topographique lui confèrent une valeur patrimoniale indéniable. Ces qualités alliées à un panel de commerces et de services impliquent une forte pression urbaine qu'il convient d'orienter afin de ne pas dénaturer les caractères de la commune.

Depuis 40 ans, l'évolution démographique est constante, atteignant le doublement de la population en entre 1968 et 1999. En janvier 2007, la population compte 1469 habitants représentant une croissance de 18 % depuis 1999. Compte tenu des contraintes liées à la protection de la forêt méditerranéenne et au site du Pont du Gard, aux zones inondables mais aussi à l'implantation primitive du village, les zones d'urbanisation se sont développées vers le sud jusqu'en bordure des routes départementales n° 19 et 19a, en limite du Gardon et de la commune de Remoulins.

Le 3 juillet 2003, le conseil municipal de Castillon du Gard a approuvé son P.L.U. qui a été modifié une première fois le 28 octobre 2004, afin de prévoir la possibilité d'urbaniser sous forme de deux opérations d'ensemble le secteur IIAUa réservé aux opérations à vocation médico-sociale



localisation de la commune de Castillon du Gard éch. $\pm 1/200\,000$ source Michelin.

3-1 Contexte géographique

Le territoire communal s'étend sur une superficie de 1778 hectares occupé au nord par la garrigue puis la forêt de chênes verts incluse dans le grand massif de l'Yeuseraie et au sud, dans un relief vallonné s'achevant dans la vallée alluviale du Gardon par les cultures de vignes et de vergers.



Atelier d'Architecture et d'Urbanisme P. LOINTIER

Le village installé sur un dernier relief du massif calcaire entaillé par le Gardon, entouré par la plaine cultivée et inondable en contraste avec la partie boisée, se situe à l'écart des voies de circulation,

3-2 Richesses patrimoniales

Les 45 sites répertoriés par le Service Régional de l'Archéologie attestent de la présence humaine dès l'époque du Paléolithique Supérieur durant la période du Magdalénien (16 000 à 10000 B.P.) à Fontgrasse. Les hommes du Néolithique par contre se sont installés sur le plateau de Castillon et dans la grotte des Escaravassons à l'époque du Fontbouisse, mais également dans la plaine où une dizaine de sites ont été ainsi répertoriés. À l'Age du Fer et au cours de la période de la république romaine une possible agglomération existait sur le versant ouest du relief de Castillon. La « Paix romaine » durant le Haut et Bas-Empire favorise le développement de l'agriculture, notamment la vigne, comme en attestent les deux villae importantes à La Gramière et à La Croix de Fenouillet au pied du puech. Ces implantations humaines dans la plaine vont perdurer au Haut Moyen Age, avec la constitution de deux hameaux autour des chapelles de Saint Caprais et Saintt Christophe respectivement à l'ouest et à l'est du site défensif. La fondation de la chapelle Saint Caprais, lieu de pèlerinage semble remonter vers 893 ou 896 date à laquelle Louis III l'Aveugle, roi de Provence, en aurait fait don à l'évêque d'Uzès.

La première mention du village de Castillon du Gard (Castrum Castellione) en 1207 indique le lieu comme fortifié. En 1211, Castillon devient une possession de l'église d'Uzès. La seigneurie est attribuée au prévôt de la cathédrale d'Uzès, qui y possédait une demeure forte. La population se rassemble alors rapidement à l'intérieur des remparts dans le village, vidant les deux hameaux de la plaine de l'essentiel de leurs habitants. Au XIV^e siècle, durant cette période d'insécurité réduisant une part importante de la population, il ne semble plus y avoir d'habitations autour de Saint Caprais, tandis que Saint Christophe est encore occupé par une communauté religieuse.

Au XVI^e siècle, le site stratégique de Castillon représente durant les Guerres de Religions en enjeu important pour le contrôle de la région entraînant des répercussions importantes dans le village. Entre 1568 et 1626 cette place forte va, au gré des attaques, être investi par les Catholiques et les Protestants. En 1528 le Duc de Rohan démantèle les fortifications qui seront cependant réparées un siècle plus tard, en 1720.

Aujourd'hui, demeurent des tronçons du rempart sur le front oriental du village. La partie sud du rempart a complètement disparu, mais son tracé correspond à peu près à celui des façades des maisons qui bordent au nord la place du village avec ses oliviers centenaires. La tour de garde, l'ancienne porte dans les remparts et les maisons attenantes délimitent un centre ancien particulièrement bien préservé avec ses rues pavées. Plus à l'écart, le moulin à vent sur le petit plateau à l'est et les chapelles Saint Caprais et Saint Christophe complètent l'équilibre rural du site organisé en culture de vergers et vignobles.

La qualité de l'ensemble a motivé le classement dans le cadre de la loi du 2 mai 1930 au titre de site inscrit la partie nord du village de Castillon du Gard par arrêté ministériel du 3 juin 1947. Plus ponctuellement des édifices remarquables ont été inscrits sur la liste de monuments historiques, par arrêts:

- du 20 décembre 1945, pour la Chapelle Saint Caprais,
- du 20 septembre 1972, dans le village, pour les façades et les toitures sur rues des immeubles cadastrés E 81 et E 120, 124 et 438,
- du 9 décembre 1985 pour les éléments du décor architectural de la façade sur rue, ainsi que de l'ancien balcon sur la cour d'un immeuble du XVI^e siècle situé rue du Presbytère, cadastré E 596 et 597.

3-3 Données socio-économiques

En 2005, la population de Castillon du Gard représente 1115 habitants, en augmentation démographique constante de 138 % depuis 1968. De 1990 à 1999, on dénombre 184 nouveaux habitants, soit une augmentation de 24 % en 9 ans. La tendance à l'installation de nouveaux venus perdure de 1999 à 2005 avec 172 habitants supplémentaires soit une augmentation de plus de 18 % en 6 ans.

L'analyse détaillée des données démographiques entre 1990 et 1999, fait apparaître que 394 personnes n'habitaient pas à Castillon du Gard en 1990, soit 42 % de la population de 1999. Cependant la structure par âge laisse apparaître une relative stabilité. Si la tranche d'âge des plus jeunes reste constante jusqu'à 14 ans, celles des 15 à 29 ans décroît de manière importante de 42 % en 1990 à 28 % en 1999. De manière similaire la tranche d'âge de 30 à 44 ans reste stable tandis que les classes supérieures de 45 à 59 ans et de 60 à 74 ans enregistrent une augmentation de 10 % chacune entre 1990 et 1999.

Ainsi les personnes âgées de plus de 45 ans représentent en 1999 la moitié de la population contre 46 % en 1990. La taille des ménages confirme cette répartition, en effet 64 % sont constitués d'une ou deux personnes (dont 23 % d'une seule personne pour atteindre 24 % en 2005) avec une taille moyenne des ménages de 2,4 personnes. Cependant après 1990, le nombre de naissances compense exactement celui des décès.

Un peu plus de 42 % des habitants de Castillon du Gard sont des actifs, dont 3 % n'ont pas d'emploi. Depuis 1999, le chômage est constant. Cette donnée, supérieure à la moyenne nationale, voire départementale, peut indiquer une reconversion vers des activités saisonnières orientées vers le tourisme.

En 1999, sur 373 actifs ayant un emploi, 73 % sont salariés (pour une moyenne nationale de 85 %), 13 % relèvent du statut d'indépendants, 12 % sont employeurs et 2 % aides familiaux.

35 % de la population active travaille dans la commune en nette diminution depuis 1990, 51 % dans le même département et 14 % dans un autre département.

Les actifs se répartissent pour 8 % dans le domaine agricole, 15 % dans l'industrie, 9 % dans le secteur du bâtiment et travaux publics et 68 % dans des activités tertiaires.

L'activité économique dans la commune est essentiellement tournée vers la viticulture (A.O.C. Côtes du Rhône), l'extraction de pierres en carrières (SNET, THOMANN, MERIDIONALE), une cave d'embouteillage de vins, une maison de retraite et un centre de formation et d'orientation.

Les autres activités présentes offrent un panel de services à l'échelle de la population avec commerces variés, nombreux restaurants, artisans du bâtiment, professions paramédicales, mais une absence de cabinet de médecins s'expliquant par la proximité du bourg de service de Remoulins. Une école primaire et l'agence postale complètent ces services à la population.

En 2005, la totalité des habitations représente 636 logements dont un tiers a été réalisés entre 1999 et 2005. L'accroissement du nombre de logements représente à Castillon du Gard qu'une faible traduction du mouvement de population. En effet, si les 158 logements construits depuis 1999 représentent 33 % du parc immobilier, seulement 40 % sont des résidences principales.

Depuis 1999 la part des résidences secondaires dans le parc immobilier a augmenté de 1 % soit de 33 logements, ce phénomène est récent. À ce jour, les résidences principales représentent 70 % de l'ensemble des logements et plus de 12 % sont vacants, en augmentation considérable depuis 1999, année où ils représentaient 3 % du parc. Ceci indique que des logements construits durant ces 6 dernières années ont été déclarés comme vacants.

La résidence individuelle reste la règle avec 87 % du parc possédant plus de 4 pièces principales en moyenne. 7 % des logements font partie d'un immeuble, proportion qui a doublé depuis 1999.

Sur les 444 résidences principales, 19 % sont des logements locatifs en nette augmentation depuis 1999 et moins de 2 % bénéficient de la gratuité.

3-4 En conclusion

Castillon du Gard, dans un site préservé et chargé d'histoire au milieu d'un environnement protégé représente un attrait indéniable tant pour une population permanente active que pour des résidents secondaires qui tendent à augmenter. Cette forte demande de nouvelles installations est subie par la commune et se traduit par l'augmentation du tiers de son parc immobilier durant ces 6 dernières années. La population nouvellement installée, représentant 42 % des habitants actuels, se situe généralement dans des tranches d'âge supérieur à 45 ans indiquant un vieillissement global de la population malgré une stabilité des plus jeunes en âge scolaire.

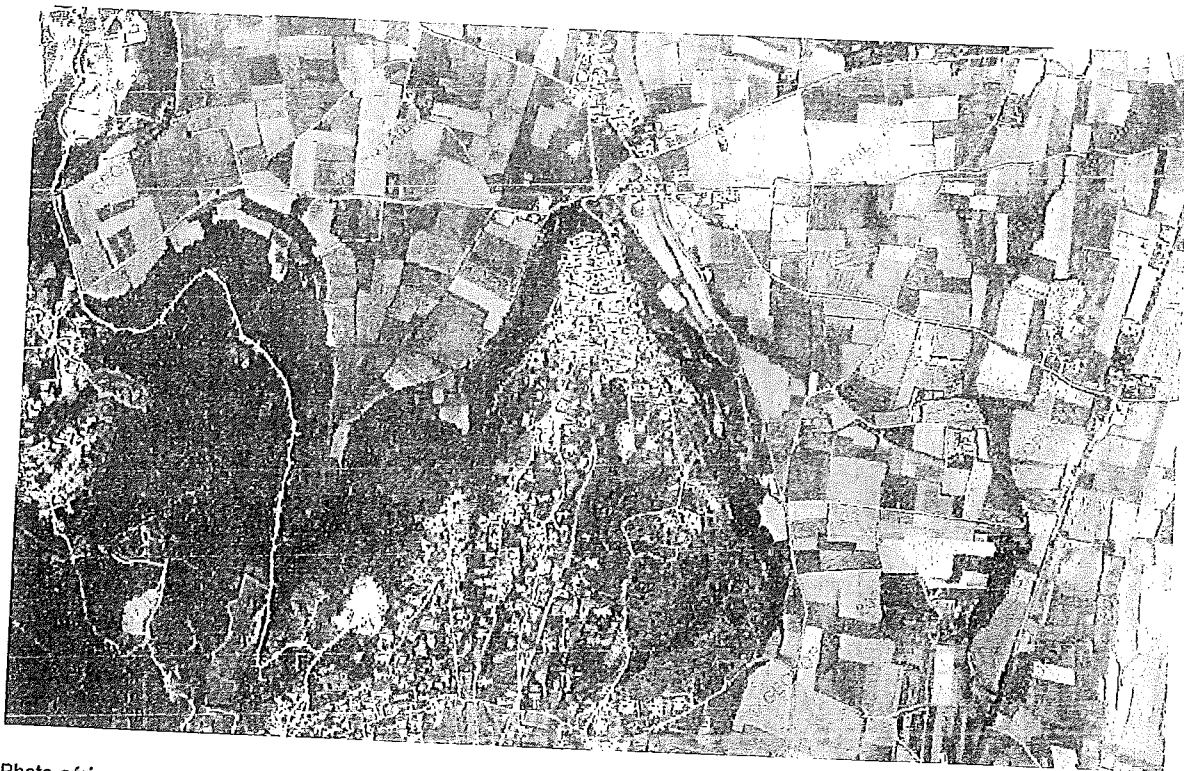


Photo aérienne source IGN $\pm 1/10\ 000$. Depuis le puech où a été implanté le village d'origine, l'urbanisation se développe vers le sud, occupant l'ensemble du relief entouré par les terres cultivées.

4- OBJECTIFS

La présente modification du Plan Local d'Urbanisme s'insère dans les objectifs du document d'urbanisme précédent approuvé le 3 juillet 2003 qui a été élaboré pour assurer la maîtrise du développement qualitatif du territoire communal et la valorisation de son patrimoine. Elle vise deux objectifs :

1. Utiliser les nouveaux outils introduits par les dispositions de la Loi Urbanisme et Habitat promulguée lors de l'approbation du P.L.U. ;
2. Clarifier des articles du règlement dont l'usage s'est avéré difficile à appliquer;
3. Préciser des articles du règlement pour assurer un développement urbain en harmonie avec la qualité du site.

4-1 Limiter les divisions successives des terrains

La loi Solidarité et Renouvellements Urbains dans son objectif de reconstruire la ville sur elle-même et de densifier les quartiers urbanisables n'a pas précisé l'utilisation résiduelle des droits à bâtir créés par le Coefficient d'Occupation des Sols. En effet après division d'un terrain bâti le C.O.S. de la zone ou du secteur s'applique sur la surface issue de la division sans prendre en compte la part déjà consommée par la surface bâtie précédente. La loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 a introduit la possibilité de prévoir un contrôle du respect du Coefficient d'Occupation des Sols dans ce cas. Les pétitionnaires qui demanderont un permis de construire sur un terrain divisé depuis moins de 10 ans devront indiquer la surface des constructions déjà établies sur les autres parties du terrain en déduisant les droits à construire déjà utilisés pour la nouvelle construction.

Cette mesure réglementaire a été prise par la collectivité à l'analyse des divisions successives des terrains face à la forte pression urbaine observée depuis 1999 et plus particulièrement depuis l'année 2003. Les prévisions du Plan Local d'Urbanisme ont été établies sur des surfaces constructibles moyennes et la structure parcellaire des terrains. Les équipements communaux et notamment la station d'épuration de capacité satisfaisante pour l'augmentation de population envisagée, comprenant un projet de résidence de tourisme de 500 lits, risquaient de devenir obsolètes et dépassés à l'analyse prospective de la capacité des zones urbaines et à urbaniser du Plan Local d'Urbanisme si un contrôle des surfaces construites n'était pas établi. De plus, l'étude des permis de construire fait apparaître que les divisions successives des terrains sans prendre en compte les droits à bâtir déjà consommé concernaient en priorité les résidences secondaires, ce qu'indique les statistiques publiées en 2005 par l'INSEE.

4-2 Clarifier des articles du règlement

4-2-1 Le ruissellement pluvial

Le règlement actuel de la zone UD indique

- dans le caractère de la zone "qu'au nord du « Mas de Raffin », les constructions devront présenter un vide sanitaire de 0,80 m de hauteur minimale" ;
- à l'article 2 la même prescription.

Il est apparu d'une part que cette localisation était incertaine, le quartier du Mas Raffin étant dans la plaine au nord du village au débouché du ruisseau de Voyer depuis les collines, d'autre part que le phénomène de ruissellement pluvial existe aussi sur le versant sud depuis le village jusqu'à la vallée du Gardon, tel indiqué dans les conclusions de l'enquête hydraulique. Cet état conduit à imposer sans discernement sur l'ensemble de la zone UD un vide sanitaire. Cette disposition n'est pas justifiée pour les bâtiments les plus élevés de la zone, situés encore sur le puech. Elle est aussi entachée d'illégalité car elle impose un mode constructif, ce que ne peut prescrire un document d'urbanisme. D'autre part la transparence hydraulique des clôtures n'est pas prescrite conduisant lors d'événements pluvieux importants à constituer de petites retenues inondant subitement après rupture du mur les terrains inférieurs.

En conséquence, il a été retenu la cote NGF de 90 mètres en dessous de laquelle, le niveau le plus bas du plancher habitable doit se situer au minimum à 0,80 mètre par rapport au sol naturel sur l'ensemble de la zone UD. Cette condition a été introduite réglementairement à l'article Ud2 pour la rendre opposable.

La cote NGF de 90 mètres est justifiée par la topographie du site d'implantation du village initial qui a été construit sur un « puech » ou éminence qui ne peut recevoir, compte tenu de sa position la plus élevée par rapport au relief avoisinant aucun ruissellement pluvial.

La transparence hydraulique des clôtures est rendue opposable au paragraphe concernant les clôtures qui est développé dans l'article 11 du règlement des zones UD et IIAU.

4-2-2 La hauteur des constructions

Les règles concernant la hauteur des constructions prescrivent dans l'actuel règlement des hauteurs à l'égout et au faîtage en fonction des zones et des secteurs sensibles en co-visibilité avec le Pont du Gard. En zone UD, un croquis explicite ces notions. Depuis la publication de la loi Solidarité et renouvellements Urbains cette disposition n'est plus prévue par le Code de l'Urbanisme. En outre son application s'est révélée parfois difficile à mettre en œuvre.

En conséquence la modification porte sur la prescription d'une seule hauteur maximale établie sur la base de l'actuelle règle et en fonction des zones et secteurs. Les zones IIAU, UD et UA sont concernées par ces nouvelles dispositions, car les plus sensibles et soumises à la pression urbaine. Pour la zone UA, la notion de préservation des caractéristiques architecturales a été introduite. Les dispositions de la règle sont complétées par les nouvelles prescriptions concernant les toitures qui sont développées à l'article 11 des zones concernées dans le cadre de la protection de la qualité du site. En effet il a été imposé une pente de toiture à respecter qui de ce fait limite la hauteur maximale à une cote inférieure ou égale à celle précédemment édictée.

D'autre part, il est apparu important de préserver des rapports de bon voisinage tout en permettant la construction sur la limite parcellaire et une relative densification. Ainsi dans les zones UD et IIAU qui représentent le développement urbain de la commune à court terme, la limitation de la hauteur à 4 mètres sur une bande de largeur équivalente a été prescrite.

4-2-3 La taille des surfaces d'opérations dans les zones AU

Le modification s'attache à clarifier les possibilités et destinations dans deux zones spécifiques.

1- Le secteur IIAUa est destiné à l'accueil de structures médicalisées en fonctions de différents projets émergents sur la commune. La destination précise n'étant pas connues dans le détail à ce jour, il est apparu opportun de préciser la vocation tout en laissant une certaine marge de possibilités dans l'esprit de la destination. Ainsi la notion de spécialisée indiquée dans le caractère de la zone et de vocation spécialisée médico-sociale dans l'article IIAU2 a été spécifiée plus clairement en citant limitativement maisons de santé, d'enfants, de retraite ou cliniques médicales, de même la possibilité de réaliser un logement de fonction nécessaires à l'exploitation de ce type d'établissement a été précisée.

Les dispositions de l'article IIAU2 préoyaient l'ouverture à l'urbanisation sur une superficie minimale d'un hectare, or selon les dispositions de l'article R.123-6 du code de l'urbanisme, les opérations doivent soit porter sur la totalité du terrain, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

L'article IIAU5 prévoyait pour le secteur IIAUa la possibilité de scinder préalablement ce secteur en deux parties sous réserve de réaliser une opération portant sur la totalité des parcelles incluses dans chacune des parties. Cette rédaction s'attachant au parcellaire était peu claire.

En conséquence, l'article IIAU2 sera modifié pour indiquer que seules sont autorisés les opérations d'"ensemble à dominante d'habitat, portant sur la totalité de chaque secteur et la notion de découpage dans l'article IIAU5 sera supprimée.

2- Le secteur IIIAUt a été créé dans le cadre de l'aménagement intercommunal des activités touristiques complémentaires du Pont du Gard en synergie avec la commune de Remoulins. Dans ce secteur l'article IIIAU2 prévoyait l'ouverture à l'urbanisation pour des opérations portant sur la totalité du secteur en citant un point information par exemple. Cette disposition ne permet pas de conduire cette politique de valorisation à son terme et limite les possibilités. En accord avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable et selon les dispositions de l'article R.123-6 du code de l'urbanisme, il est précisé que les opérations devront soit porter sur la totalité du terrain, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

4-2-4 Le devenir d'un ensemble bâti existant repéré en secteur IIIAUt

Le château de la Croisée, bâtiment existant de taille importante qui est inclus dans ce secteur, est indépendant des autres terrains. Sur le plan de zonage il est entouré d'un ovale dont le symbole n'est pas explicité dans le règlement écrit pour la zone IIIAUt. La légende des documents graphiques précise "Constructions pour lesquelles un changement de destination est autorisé". Tout en le maintenant dans le secteur IIIAUt, il apparaît donc nécessaire de dissocier cet ensemble bâti situé dans un secteur « à urbaniser » et de permettre son évolution suivant la règle de la zone N tout en la précisant. L'article N2 du règlement de la zone N qui s'applique à l'ensemble de cette zone, précise que l'extension est limitée à 30 % de la Surface Hors Œuvre Nette sans dépasser 200 m² et que le changement de destination est autorisé pour les bâtiments existants si leur surface est supérieure à 80 m².

4-2-5 Le devenir des bâtiments existants repérés en zone agricole

Les bâtiments existants, dans la marge de recul de 75 mètres générée par les dispositions de l'article 52 de la « Loi Barnier » par rapport à la route départementale n° n°6086 (ex R.N. n° 86), sont entourés d'un cercle ou d'un ovale sur les documents graphiques dont la légende précise "Constructions pour lesquelles un changement de destination est autorisé". Or ces bâtiments qui ne sont plus à usage agricole sont inclus en zone A. La même disposition existe aussi pour le château de la Croisée inclus en zone IIIAUt.

Le règlement de la zone A précise dans son article A 2 : « 1-- Sont autorisées dans le secteur A, sauf secteur inondable ... La transformation en construction à usage d'activité touristique (hôtel – restauration...) des constructions repérées sur les documents graphiques, sous réserve de démontrer le niveau de sécurité satisfaisant des accès routiers sur la route nationale 86 ».

Ces deux prescriptions apparaissent contradictoires et d'application restrictive quant à la mono fonctionnalité qu'induirait l'application de la règle en tout ou partie. D'autre part ces dispositions vont à l'encontre de l'objectif recherché par la municipalité quant à un développement touristique intégré dans le tissu urbain et recentré sur le village ou son extension immédiate. En effet, l'apport touristique doit bénéficier à l'économie locale des commerces et se fondre dans le cadre de vie des habitants permanents pour que de réels échanges s'établissent.

Enfin, la « Loi Solidarité et Rénovation Urbaine » précise dans l'article R. 123-7 que « seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole ». La Loi « Urbanisme et Habitat » dans son article L. 123-3-1 du code de l'urbanisme prévoit que « dans les zones agricoles, le règlement peut désigner les bâtiments agricoles qui, en raison d'un intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination dès lors que ce changement ne compromet pas l'exploitation agricole ». Le repérage cartographique a effectivement été réalisé, mais la partie réglementaire permet uniquement l'évolution des bâtiments vers un usage touristique.

En conséquence, il est apparu souhaitable dans le but d'éviter le développement d'un accueil touristique contraire aux objectifs de la municipalité de supprimer la prescription concernant la destination exclusive de l'usage touristique (hôtel, restauration, ...). Cette mesure n'entraîne aucun changement quant aux possibilités d'occupation des sols ni nouveaux droits à construire, dans la mesure où le quatrième alinéa de l'article A 14 rédigé ainsi dans le P.L.U. actuel : « *La transformation des bâtiments repérés sur les documents graphiques est limitée à la surface hors œuvre brute pré-existante* » reste inchangé.

Toutefois, il conviendra lors d'une révision ultérieure du P.L.U. de clarifier cette disposition en accord avec la réponse ministérielle n° 38140 publiée au Journal Officiel du Sénat le 2 mai 2002, page 1305. Celle-ci précise : « ... le réaménagement des bâtiments après la cessation de l'activité de l'exploitation agricole aboutit à créer, en réalité, un hameau nouveau non agricole et n'est possible qu'après classement de ce hameau dans une zone naturelle « N », adaptée à ce type d'aménagement. »

4.-3 Assurer un développement urbain en harmonie avec la qualité du site.

4-3-1 Préciser l'aspect extérieur des constructions

Le village de Castillon du Gard présente une valeur patrimoniale indéniable qui a motivé la création d'un site inscrit sur la partie la plus ancienne et l'inscription à l'inventaire des Monuments Historiques de plusieurs bâtiments ou éléments d'architecture. De ce fait nombre de permis de construire et autorisation de travaux dans le centre ancien ou à proximité sous soumis à l'avis conforme de l'architecte des bâtiments de France. Or l'article 11 du règlement des zones les plus sensibles (UA, UD et II AU) ne précise pas les caractéristiques du paysage urbain à respecter pour assurer l'insertion des travaux et nouvelles constructions dans cet ensemble historique reconnu. La collectivité souhaite d'une part valoriser ce patrimoine, le mettre en valeur et 'autre par assurer une insertion correcte des nouvelles constructions dans ce site remarquable.

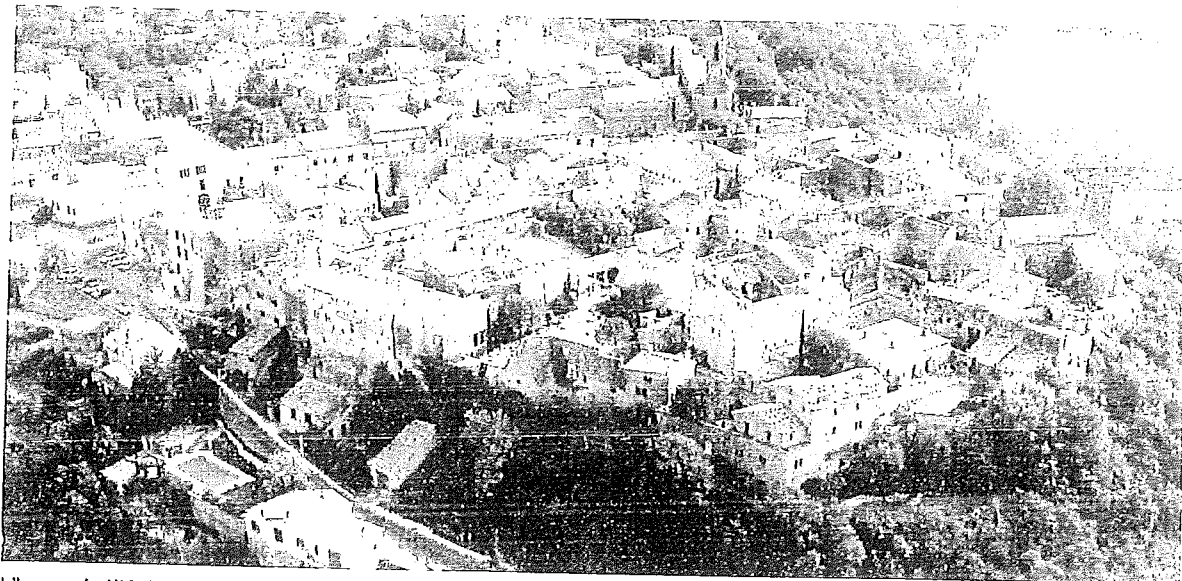
Les toitures, dans leur forme, aspect et couleur, tout comme es enduits apparaissent être les éléments caractéristiques évidents qui assurent l'harmonie du site. La zone UA couvrant l'aire du centre ancien est d'autant plus sensible sur la question des toitures, la tuile anal, couverture traditionnelle de la région a donc été imposée, par contre dans les secteurs d'extensions récentes ou à urbaniser , seules la forme de la tuile et la couleur ont été prescrites.

Les prescriptions de l'article 11 de ces zones ont été précisées quant à :

La toiture en imposant :

- des tuiles canal ou romanes suivant les secteurs ainsi que la couleur;
- une pente de toiture et un nombre de versants en conformité avec le mode constructif traditionnel (sans imposer ce dernier), tout en permettant des adaptations pour les annexes de faible importance ;
- un aspect traditionnel pour les souches de cheminées, pour l'égout de toiture des bâtiments. Et les rives ;
- l'interdictions des toits terrasse de grande surface en les réservant à des facilités d'adaptation.

La couleur en établissant un référentiel de coloris d'enduit, suivant l'avis de l'architecte des bâtiments de France, qui sera déposé en mairie et une unité dans la couleur des menuiseries.



L'homogénéité des toitures et l'unité du bâti du centre ancien de Castillon du Gard correspondant à la zone UA

5- MISE EN ŒUVRE

La présente modification porte exclusivement sur la partie réglementaire du Plan Local d'Urbanisme.

5-1 Limiter les divisions successives des terrains

Il est rajouté à l'article 14 du règlement des zones Ud pour une maîtrise immédiate et IIAU afin de préserver l'avenir le paragraphe suivant:

Toutefois, si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

Afin de préserver les droits des citoyens, notamment lors de l'acquisition de terrain dont la valeur est en rapport avec le Coefficient d'Occupation des Sols, la mention suivante est rajoutée :

Le coefficient d'occupation des sols applicables à la date de la division sera garanti pendant ce même délai, de sorte que l'éventuel nouveau coefficient d'occupation des sols, en vigueur à la date de délivrance d'un permis de construire, ne s'appliquera que s'il est plus favorable au projet

5-2 Prévenir et limiter le ruissellement pluvial

Dans la partie afférente au caractère de la zone de la zone UD, il est rajouté :

Le niveau le plus bas de plancher des bâtiments à usage d'habitation, d'hébergement hôtelier, de bureaux et de commerce devra se situer à 0,80 mètre au-dessus du niveau du sol naturel avant travaux dans les terrains situés en dessous de la cote de 90 mètres rattachée au Nivellement Général de la France.

À l'article UD 2, il est rajouté:

Le niveau le plus bas de plancher des bâtiments à usage d'habitation, d'hébergement hôtelier, de bureaux et de commerce devra être implanté à 0,80 mètre au-dessus du niveau du sol naturel avant travaux si le terrain d'assiette est situé en dessous de la cote de 90 mètres rattachée au Nivellement Général de la France. Ce minimum ne s'applique pas aux garages, remises à matériel, caves et autre locaux ; il pourra être augmenté en tant que de besoin suivant la localisation de la construction.

Les autres mentions sont supprimées

Au articles UD 11 et IIAU 11, il est introduit un paragraphe sur le clôtures qui traitent aussi de l'aspect pour assurer un développement urbain en harmonie avec la qualité du site :

Clôtures

- *Les clôtures seront constituées,*
 - o *Soit de végétaux d'essences locales doublées d'un grillage de couleur verte ;*
 - o *Soit de murs en pierre ou de matériaux enduits identiques à la façade, d'une hauteur de 1,60 m. au maximum, avec des barbacanes pour assurer le libre passage des eaux de ruissellement ;*
 - o *Cette dernière disposition est soumise à conditions dans le secteur en amont de la voie de chemin de fer, où les clôtures seront perpendiculaires au sens d'écoulement des eaux pluviales et leur hauteur sera limitée à un mètre.*

5-3 Préciser la hauteur des constructions

En conformité avec le Code de l'urbanisme, les articles UA10, UD10 et IIAU10 sont modifiés et comportent deux parties :

1- Définition de la hauteur : La hauteur des constructions est mesurée en tous points à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet.

2- Expression de la hauteur : une seule hauteur maximale est prescrite en fonction des zones et secteurs

Dans la zone UA, à l'article UA10, la prescription visant à conforter les fronts urbains et bâtis est introduite tout en permettant une certaine souplesse à l'égard des constructions existantes :
La hauteur des constructions à édifier ou à surélever doit être égale à celle des immeubles mitoyens à un mètre près. La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder quatorze (14) mètres. En secteur UAa, la hauteur maximale des constructions ne pourra excéder dix mètres et cinquante centimètres (10,5).
Afin de préserver les caractéristiques architecturales du centre ancien, cette règle ne s'applique pas aux bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à celle édictée au présent article.

Dans zones UD et IIAU, à l'article UA10, la prescription visant à limiter la hauteur des bâtiments lorsqu'ils sont édifiés sur la limite séparative est introduite :
Sur l'ensemble de la zone, lorsque les bâtiments jouxtent la limite séparative, la hauteur maximale des constructions comptées en tous points à partir du niveau du sol ne pourra excéder quatre mètres (4 m.) sur une distance de quatre mètres (4 m.) par rapport à ces limites.

Cette disposition qui clarifie les règles du P.L.U. n'a pas de réelle incidence sur la hauteur autorisée des bâtiments puisque l'article 11 prescrit le pourcentage de pente des toitures.

5-4 Préciser les opérations et la taille de leur surface dans les zones AU

Dans la zone IIAU.

- l'article IIAU 2 est modifié au paragraphe 3 comme suit :

- Les opérations d'ensemble (telles que lotissements, groupes d'habitations, association foncière urbaine, ZAC...) à dominante d'habitat, portant sur l'ensemble du secteur.

- Pour le secteur IIAUa, il est précisé

Dans ce secteur, seules sont autorisées

*- les opérations de constructions et aménagements à vocation socio-sanitaire telles que maisons de santé, d'enfants, de retraite ou cliniques hospitalières ;
- le logement qui est nécessaire au fonctionnement de l'établissement.*

- l'article IIAU 5 n'est pas régleménté :

- à l'article IIAU 14 la dérogation au C.O.S. est supprimé pour les bâtiments sanitaires et hospitaliers puisqu'il s'agit d'une des vocations principales de la zone, d'autant que cette dérogation s'attachait aux bâtiments à usage d'équipements publics, notion incertaine dans ce contexte. Le C.O.S. de 0.15 restant applicable dans ce secteur au regard de la volonté d'insertion des bâtiments dans leur environnement.

Dans la zone IIIAU

- L'article IIIAU 2 pour le secteur IIIAUt la règle est ainsi modifiée :
 - *Sont admis en III AUt : Les projets de construction et installation à usage d'accueil touristique (hôtellerie, restauration...), de découverte, valorisation du site du Pont du Gard (point information...) portant sur la totalité du secteur ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes au secteur et prenant en compte la desserte de la zone complémentaire, limitrophe sur la commune de Remoulins.*

D'autre part il est rajouté dans le caractère de la zone et dans l'article IIIAU 2 la mention suivante:
En secteur III AUt les constructions ou ensembles de constructions repérés par un cercle ou un ovale sur les documents graphiques sont régis par la règle de la zone N.

- L'article IIIAU 5 n'a plus à être réglementé.

5-5 Assurer le devenir des bâtiments existants repérés en zone agricole (A)

Dans l'article A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS, la mention faisant référence aux constructions à usage d'activité touristique (hôtel, restaurant,...) est supprimée.

5-6 Assurer le devenir d'un ensemble bâti existant repéré en secteur IIIAUt

Dans l'article III AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS, le paragraphe suivant *« En secteur III AUt les constructions ou ensembles de constructions repérés par un cercle ou un ovale sur les documents graphiques sont régis par la règle de la zone N. »* est rajouté.

Dans le caractère de la zone N il est rajouté la mention suivante :
« Elle comprend les constructions ou ensembles de constructions repérés par un cercle ou un ovale dans le secteur IIIAUt sur les documents graphiques. »

Dans l'article N 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES le paragraphe suivant
« Sont autorisés en secteur N non identifié comme inondable:

- *La restauration et l'extension, des bâtiments existant à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, sont admis si l'extension est limitée à 30 % de la Surface Hors Œuvre Nette sans dépasser 200 m² de Surface Hors Œuvre Nette.*
- *Le changement de destination est autorisé pour les bâtiments existants si leur surface est supérieure à 80 m² de Surface Hors Œuvre Nette à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme. »* est inséré.

Le paragraphe suivant :

« l'extension et l'aménagement des constructions à usage d'habitation existantes à la date de publication du Plan d'Occupation des Sols (5.11.1979) et ayant une surface de plancher hors oeuvre nette supérieure à 80 m². » est supprimé.

D'autre part la rédaction réglementaire différencie la zone N du secteur Na, ce dernier afférent au périmètre de captage des sources.

5-7 Réglementer l'aspect extérieur des constructions

L'article 11 du règlement des zones UA, UD et IIAU est ainsi modifié :

1- Dans la zone UA :

La référence à l'article R111.21 du code de l'urbanisme n'a pas lieu d'être puisque cette règle continue à s'appliquer nonobstant les dispositions du P.L.U., d'autre part le renvoi à un article du code de l'urbanisme fragilise juridiquement le P.L.U.. Elle est donc supprimée.

Les paragraphes suivant sont insérés :

Toiture

- Les tuiles « canal » sont imposées pour les couvertures ;
- les tuiles seront de teinte vieillie de couleur brune nuancée, la couleur rouge cru ou paille est interdite ;
- La toiture possèdera 2 pentes au minimum, pour les annexes un toit à une seule pente sera admis ;
- La pente sera comprise entre 30 et 40 cm. Par mètre ; l'égout de toiture principale sera parallèle à la rue ou à la voie ;
- Les souches de cheminée seront enduites ou en pierre ;
- En égout de toiture, pour le bâtiment principal, les génoises seront constituées d'une double rangée de tuiles canal,
- Aucun bois de charpente ne doit être visible en égout et en rive à l'exception des terrasses et auvents.
- Les toits terrasse seront exceptionnellement autorisés pour assurer une liaison difficile entre deux bâtiments.

Couleur

- les enduits et les peintures seront conformes à la palette d'échantillons de coloris déposé en mairie ;
- l'unité de couleurs des menuiseries extérieures est obligatoire.

2- Dans les zones UD et IIAU :

Les paragraphes suivant sont insérés :

Toiture

- Les tuiles canal ou romanes sont imposées pour les couvertures, la couleur rouge cru est interdite ;
- La pente sera comprise suivant une inclinaison de 33 cm. à 40 cm. par mètre ;
- Le faîtage sera parallèle à la façade la plus longue ;
- Le toit possèdera au minimum 2 versants, 3 ou 4 en cas de croupes, pour les annexes un toit à une seule pente sera admis ;
- Les souches de cheminées seront enduites ou en pierre ;
- L'égout de toiture du bâtiment principal possèdera une génoise à simple ou double rangée ;
- Aucun bois de charpente ne devra être visible en égout et en rive à l'exception des terrasses couvertes et auvents ;
- Les toits terrasse seront exceptionnellement autorisés pour assurer une liaison difficile entre deux bâtiments.

Couleur

- Les enduits et les peintures seront conformes à la palette d'échantillons de coloris déposé en mairie ;
- L'unité de couleurs des menuiseries extérieures est obligatoire.

Les prescriptions concernant les clôtures sont modifiées et harmonisées avec la nécessité de prévenir les risques de ruissellement pluvial. Le paragraphe suivant est supprimé :

Clôtures : Dans la zone UD en amont de la voie de chemin de fer, les clôtures perpendiculaires au sens d'écoulement des eaux pluviales devront comporter des dispositifs d'écoulement des eaux pluviales.

Il est préconisé pour ces mêmes clôtures de ne pas dépasser un mètre de hauteur pour les murs bahuts.

Le paragraphe suivant est inséré :

Clôtures

- Les clôtures seront constituées,
 - o Soit de végétaux d'essences locales doublées d'un grillage de couleur verte ;
 - o Soit de murs en pierre ou de matériaux enduits identiques à la façade, d'une hauteur de 1,60 m. au maximum, avec des barbacanes pour assurer le libre passage des eaux de ruissellement ;
 - o Cette dernière disposition est soumise à conditions dans le secteur en amont de la voie de chemin de fer, où les clôtures seront perpendiculaires au sens d'écoulement des eaux pluviales et leur hauteur sera limitée à un mètre.
- les clôtures en matière plastique sont interdites à l'exception de celles qui sont constituées de fils d'acier rilsanisés ou plastifiés ;
- Les murs de soutènements seront en pierres ou d'aspect équivalent.

5-8 Conclusions

Toutes les autres dispositions du Plan d'Occupation des Sols de la commune de Castillon du Gard restent inchangées.

Sont modifiées :
les pages 8 à 16 du règlement des zones UA et UD ;
les pages 22 à 25 du règlement de la zone II AU ;
les pages 26 à 28 du règlement de la zone III AU ;
la page 30 du règlement de la zone A ;
les pages 34 et 25 du règlement de la zone N.

Cette modification est conforme à l'article L. 123-13. du code de l'urbanisme issu de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, modifiée par la Loi n° 2003-590 « urbanisme et habitat » du 2 juillet 2003 (J.O. du 3 juillet 2003).

En effet, les effets de la modification :

- ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- ne comportent pas de graves risques de nuisance.

Cette modification est conforme aux dispositions publiées à ce jour du Schéma de Cohérence Territorial de l'Uzège Pont du Gard.

Ce projet de modification a été notifié, avant l'ouverture de l'enquête publique, au préfet, au président du conseil régional, au président du conseil général et, le cas échéant, au président de l'établissement public prévu à l'article L. 122-4, ainsi qu'aux organismes mentionnés à l'article L. 121-4 du Code de l'Urbanisme.

PREAMBULE

Les communes de Castillon du Gard et de Remoulins confrontées toutes deux à une problématique de révision de leur plan d'occupation des sols, décidèrent en prolongement des différentes études déjà menées dans le cadre de la mise en place de la notion de "Pays du Pont du Gard", d'introduire chacune dans sa procédure propre une première analyse paysagère à l'échelon territorial de l'entrée du Pays du Pont du Gard, c'est à dire couvrant les deux communes. Les enjeux et principes mis en avant étant ensuite déclinés finement sur chaque territoire communal.

1ERE MODIFICATION APRES 3EME REVISION ZONAGE II AU a « La Garrigue »

NOTE DE PRESENTATION JUSTIFIANT ET EXPOSANT LA PRESENTE MODIFICATION

Prescrit le 19 mai 1971, rendu public le 5 novembre 1979, approuvé le 29 juillet 1982, le Plan d'Occupation des Sols de la commune de Castillon du Gard a, depuis, fait l'objet de deux révisions, la troisième valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 3 juillet 2003.

CONTEXTE DE LA 1ERE MODIFICATION :

La zone II AU a autorise les opérations de constructions et aménagements à vocation spécialisée médico-sociale telles que maison de retraite, clinique **portant sur la totalité de la zone.**

Vu la grandeur de la zone II AU a composée d'un seul secteur, il proposé de modifier cette zone II AU a dans le sens ou les opérations de constructions et aménagements à vocation spécialisée médico-sociale telles que maison de retraite, clinique **portant sur la division du secteur en deux parties, et les opérations sur chacune d'elles devront porter sur la totalité des parcelles de cette partie.**

PORTEE DE LA 1ERE MODIFICATION :

On lit dans le règlement de la zone II AU a : CARACTERISTIQUE DES TERRAINS :
En secteur II AU a : Il pourra être divisé en deux parties, et les opérations sur chacune d'elles devront porter sur la totalité des parcelles de cette partie.

Il convient également de modifier l'article II AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Sont autorisés dans le secteur II AUa :

Les opérations de constructions et aménagements à vocation spécialisée médico-sociale telles que maison de retraite, clinique...etc.

SOMMAIRE

PREMIERE PARTIE

DIAGNOSTIC ET ORIENTATIONS GENERALES

Introduction	p 1
Castillon et Remoulins: deux situations topographiques opposées	p 3
Le Gardon, cours d'eau majeur à l'origine des domaines inondables	p 5
Le contexte géologique	p 7
La répartition des domaines cultivés	p 9
Le territoire au 18 ^e siècle	p 11
La hiérarchie du réseau viaire	p 13
La progression des zones bâties	p 15
Les zones vues depuis le pont du Gard	p 17
Les atouts et les contraintes pour les deux communes	p 19
Les lieux de projet pour les deux communes	p 21

DEUXIEME PARTIE

COMMUNE DE CASTILLON DU GARD DIAGNOSTIC

Le domaine inondable	p 22
Implantation du bâti et topographie	p 24
Typologie du bâti	p 27
Le réseau viaire communal	p 28
Prédominance du domaine viticole et des garrigues	p 31
Les entités de paysage	p 33
Le plan d'occupation des sols actuel	p 35
L'évolution de la population	p 36
L'évolution des ménages	p 37
L'évolution de la population active	p 38
L'évolution de l'emploi	p 39
L'évolution du logement	p 41

TROISIEME PARTIE

LES CONTRAINTES REGLEMENTAIRES ET TECHNIQUES

Prise en compte du risque d'inondation	p 43
Prise en compte du risque d'incendie	p 44
Patrimoine	p 45
Monuments et sites historiques	p 45
Zones naturelles d'intérêt écologique, floristique et faunistique	p 45
Patrimoine archéologique	p 46
Patrimoine paysager	p 46
Réseaux techniques	p 47
Adduction d'eau potable	p 47
Eaux usées	p 48
Eaux pluviales	p 48
Collecte et traitement des déchets	p 49
Loi Barnier	p 49
Lutte contre le bruit	p 52

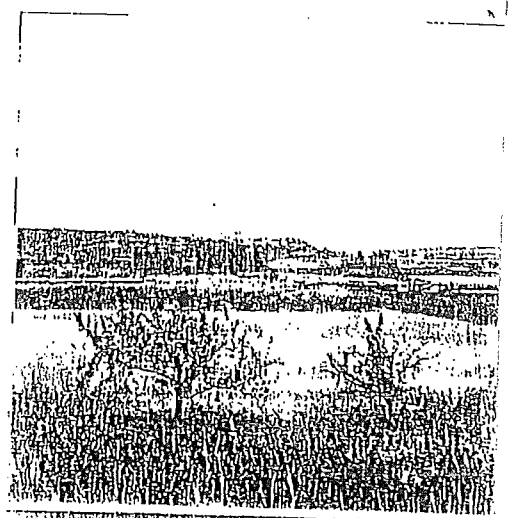
QUATRIEME PARTIE

LES CHOIX RETENUS POUR LA TRADUCTION DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DEVELOPPEMENT DURABLE

Mesures précisément retenues	p 54
Zonage et règlement	p 54
Espaces boisés classés	p 59
Emplacements réservés	p 59
Evolution des superficies de zone	p 60

CINQUIEME PARTIE

Les conséquences prévisibles des dispositions retenues	p 61
Capacité d'accueil	p 62
Maintien d'une dynamique communale	p 63
Une meilleure prise en compte des risques	p 63
Une meilleure prise en compte de l'environnement	p 64
Un potentiel d'habitat plus diversifié	p 65



DIAGNOSTIC ET ORIENTATIONS
POUR LES DEUX COMMUNES DE
CASTILLON DU GARD ET REMOULINS

INTRODUCTION

Une première étude fut menée sur le territoire du "Pays du Pont du Gard".

Ce plan paysage, à l'initiative de la Direction départementale l'Équipement du Gard, avait pour objectif de réunir les différents acteurs locaux afin d'élaborer un projet d'aménagement global pour ce vaste territoire (de la cuvette de St Quentin la Poterie jusqu'à l'entrée de la vallée du Gardon).

Cette approche globale intégrait également les différents enjeux attendus par le projet "Pont du Gard" en terme d'accueil touristique en particulier.

Plusieurs territoires furent définis à partir des caractéristiques paysagères et de leur fonctionnement :

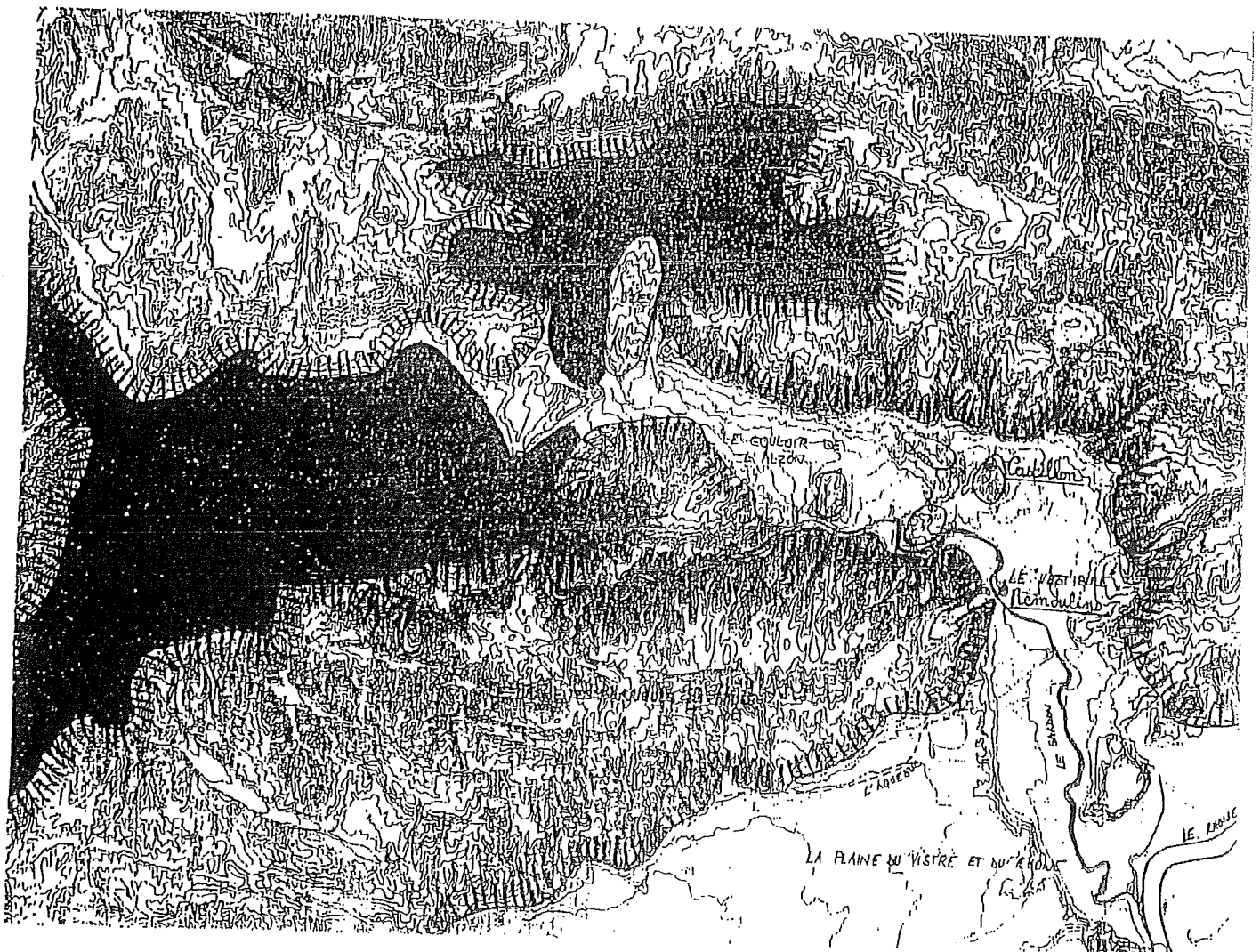
- 1 - le bassin de St Chaptes et du Gardon, les collines au nord
- 2 - la cuvette de St Quentin
- 3 - la vallée de l'Alzon
- 4 - Uzès
- 5 - les garrigues et les forêts de Valliguères
- 6 - le massif des garrigues de Nîmes et les gorges du Gardon
- 7 - le site d'entrée du Pays du Pont du Gard, le vestibule
- 8 - le site d'entrée du Languedoc

Cette étude présentait un diagnostic du territoire, soulignait les centres d'intérêts et les dysfonctionnements :

- l'irrationalité des voies peu adaptées au trafic,
- extensions urbaines au hasard des opportunités foncières sans relation parfois avec le bâti existant ou le site,
- manque de réflexion globale pour coordonner les aménagements touristiques.

À la suite de ce diagnostic, des principes d'aménagement au niveau du territoire étaient énoncés :

- une politique de valorisation des domaines cultivés,
- une gestion des domaines forestiers et des garrigues autorisant certains accès dans le cadre de parcours de découverte,
- une hiérarchisation du réseau viaire afin d'en adapter l'aménagement (voies de transit, de découverte, traversées de villages et contournement).



Les communes de Remoulins, St Hilaire d'Ozilhan et Castillon du Gard constituent le vestibule, l'entrée dans la plaine du Gardon. Encadrés par les massifs des garrigues au Nord et au Sud, ces communes offrent des paysages contrastés.

Remoulins

Dans la plaine inondable à la sortie de l'autoroute, il représente le premier village rencontré sur la route du Pont du Gard. C'est un village rue qui s'est développé sur les terres non inondables à l'arrière du centre ancien.

Le centre historique se trouve désormais à l'écart du centre-village (commerces, équipements).

Les extensions récentes se sont organisées autour du centre commercial à l'Est, à l'autre extrémité du village. Le problème majeur pour Remoulins est de concilier la traversée de son village (transit) et la volonté d'adapter les aménagements pour favoriser des halles.

En effet, Remoulins ne représente pas encore une étape sur la route du Pont du Gard.

Le domaine agricole sur les terres inondables semble productif et varié (vergers, maraîchages, vignobles). Ces paysages agricoles représentent un atout pour cette commune.

Seule la rentabilité de l'activité agricole assurera le maintien de ces paysages.

Castillon du Gard

Plus à l'intérieur, se caractérise par son développement en ligne de crête. Le vieux village domine ainsi la plaine viticole accolée au relief des garrigues incultes.

Cette succession de paysages variés, le village, les vignes, garrigues, représente l'atout principal de Castillon du Gard. Les extensions dissimulées dans les garrigues et encore ponctué dans le vignoble ne milent pas trop le paysage.

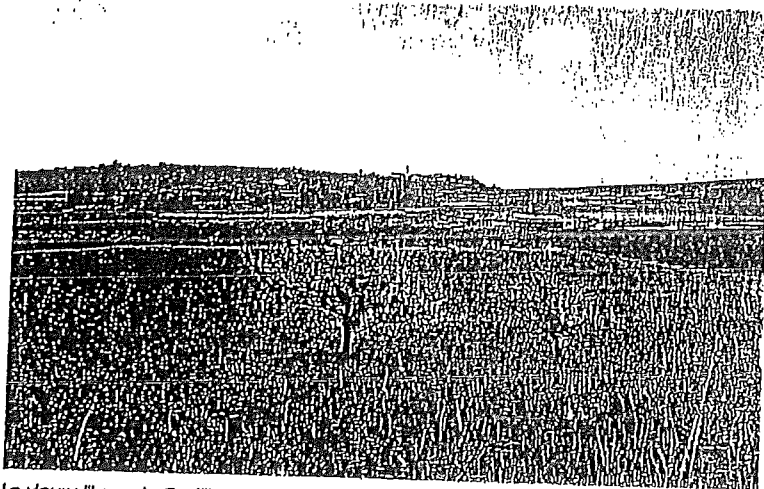
Pour Castillon, il s'agit d'adapter l'urbanisation au relief pour conserver un domaine viticole le plus homogène possible en contreb

Suite à l'étude générale menée sur le Pays du pont du Gard, Castillon Remoulins décidèrent de mener ensemble une réflexion sur l développement.

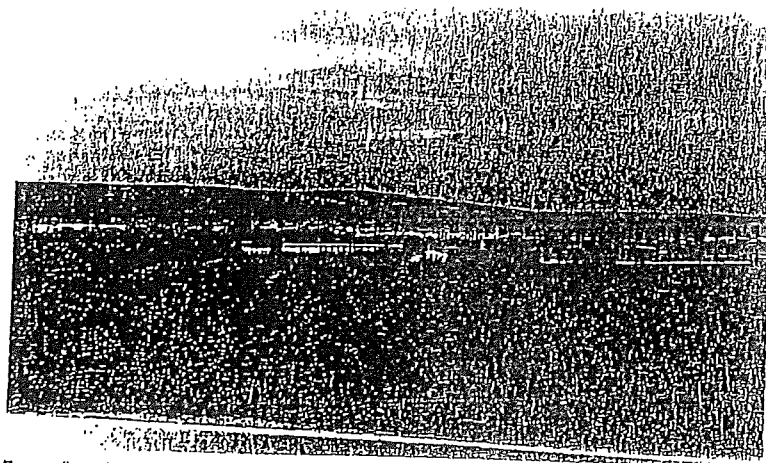
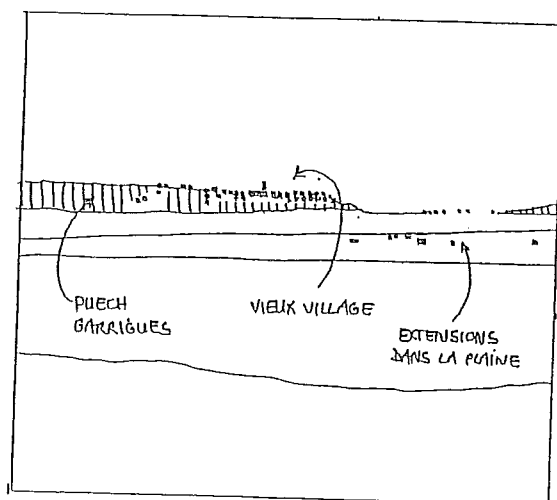
Une première analyse du territoire fut menée globalement pour deux communes puis les orientations générales pour le développement de ce territoire furent définies.

Ensuite, à l'échelle de chaque commune, ce projet fut précisé (limit pour l'urbanisation, organisation du réseau viaire, maintien d domaines cultivés, parcours de découverte...).

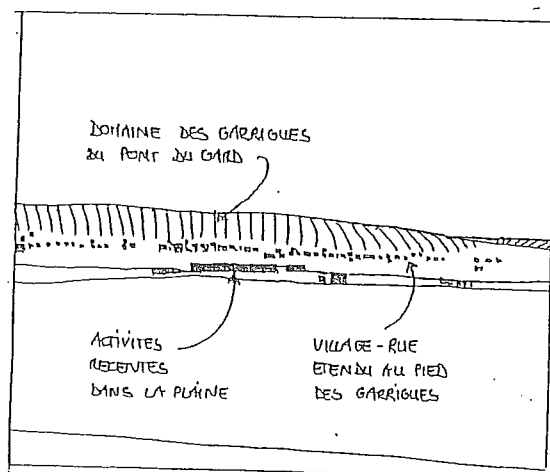
Ces projets communaux représentent une base pour la définition d zonages du nouveau POS. La transcription réglementaire est effectuée par les services de la Direction Départementale de l'équipement du Gard.



Le vieux village de Castillon du Gard dominant la plaine viticole



Remoulins et ses extensions récentes au pied du massif des garrigues de Nîmes.





Le domaine inondable

Pour l'entrée de la vallée, le Gardon représente le cours d'eau m. Son lit au niveau de la commune de Remoulins s'inscrit au pi ganiques puls entre les reliefs vers l'Ouest sur la commune d Pont du Gard.

Vers l'Ouest

Le Gardon est à l'origine d'un ensemble de petites rivières : Le Bi les Seynes, la Valguière, l'Alzon. Un fin chevelu de ruisseaux cot ce réseau hydrographique et détermine de petites zones inond Cependant, la principale est logiquement la zone inondable du G très largement étendue sur la commune de Remoulins. Si ces terres représentent un support intéressant pour les cul aucune construction n'est autorisée sur ce domaine inondable.

Castillon du Gard, les contraintes liées aux zones inondables minimes. Le réseau hydraulique reste fin et très peu repé (ruisseau de Font Grasse, de la Fontaine du Cérier, de l'Arrière, de Barzaude, de Vayer). La ripsylve est inexistante car ces cours sont en partie temporaires.

Castillon du Gard et Remoulins sont deux communes proche Gardon mais qui subissent très différemment ses contraintes.



LE GARDON, COURS D'EAU MAJEUR A L'ORIGINE DES DOMAINES INONDABLES

Le contexte géologique

L'analyse de la structure géologique souligne la variété des unités géologiques et par conséquent des paysages.

Pour les plateaux, le substrat de calcaire (calcaire blanc plissé) favorise le développement d'une végétation de garrigues (cortège du chêne vert).

Au Sud du massif des garrigues de Nîmes, le relief reste marqué (limons et débris calcaires).

Vers la plaine du Gardon, des formations mollassiques émergent constituant des puechs où se sont développés des villages (Castillon du Gard, vers Pont du Gard, Uzès).

La plaine alluviale du Gardon représente un support particulièrement adapté pour l'agriculture. Les domaines viticoles s'étendent ainsi largement de Remoulins à Uzès dans ce couloir alluvial.

Castillon du Gard est une commune caractérisée par trois types d'occupation du sol : son domaine viticole en plaine, ses garrigues et son puech urbanisé.

Pour Remoulins, la plaine inondable fertile mais inconstructible (vergers et maraîchage) représente l'unité caractéristique.



Un clivage très net entre les domaines cultivés et les domaines naturels

Pour cette entrée du Gardon, deux entités topographiques distinguent nettement :

- la plaine
- les massifs.

Deux occupations différentes de l'espace correspondent à ces entités

- un domaine cultivé en plaine,
- un domaine non exploité, les garrigues sur les hauteurs.

Aux massifs boisés sombres, des plateaux s'opposent les parcelles ordonnées de la plaine.

Vignes classées (en domaine AOC en partie), oliviers et fruitiers s'enchaînent sur l'ensemble de la vallée du Gardon.

Pour Remoulins, la présence de la zone inondable explique la prédominance de cultures maraîchères.

Les deux communes de l'entrée de la vallée présentent donc des paysages cultivés assez différents.

Cette occupation du territoire largement agricole est déjà marquée 18ème siècle (carte de Cassini).
Les domaines villicoles s'étendent largement dans les plaines (et que des boisements sont symbolisés sur les hauteurs garrigues).

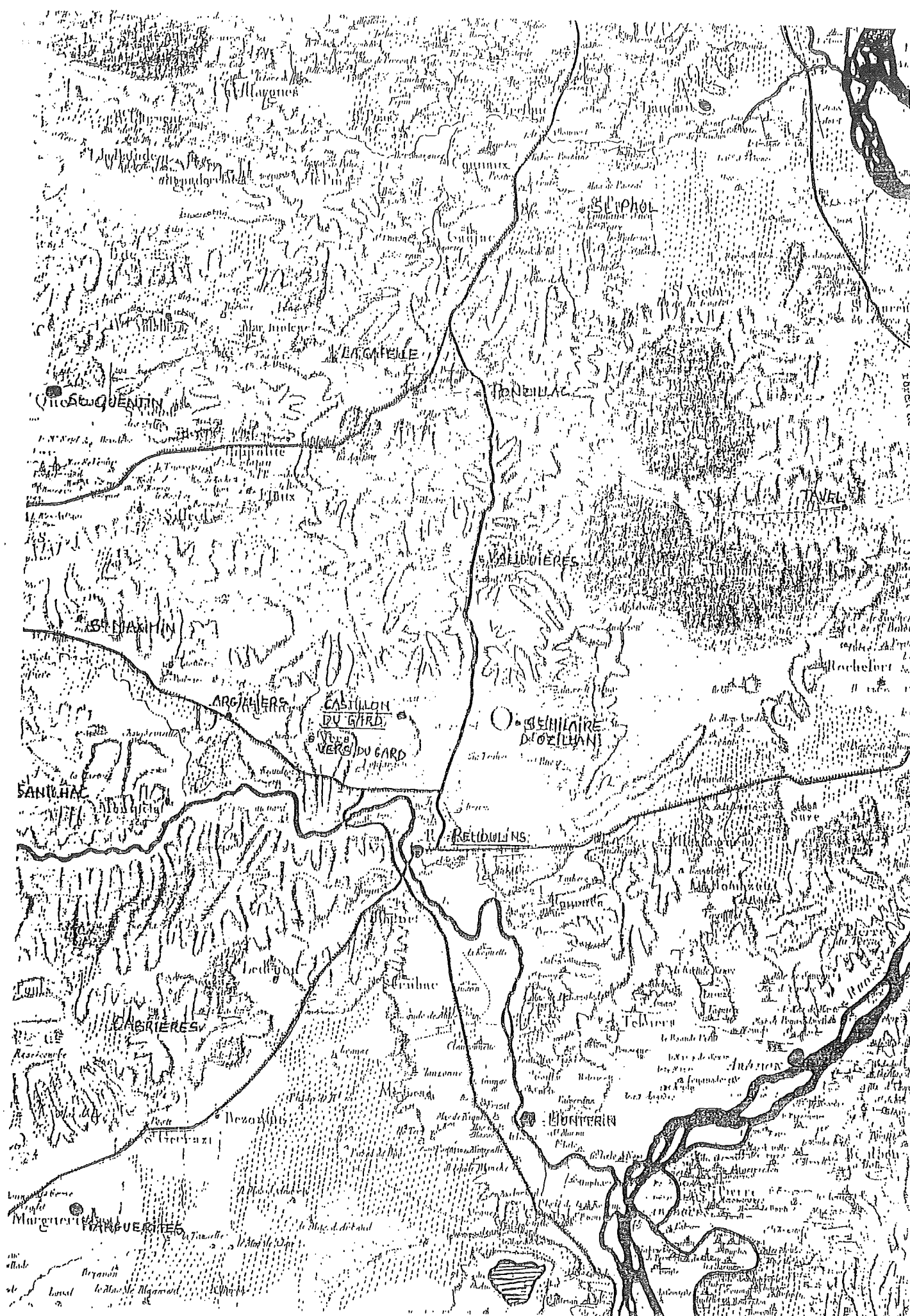
Les garrigues cernent la plaine et le Gardon, ils sont bien repérés.

Les principales voies sont également repérables. Ces routes royales sont plantées et desservent l'ensemble du territoire :

- La plaine,
- les garrigues,
- (l'actuelle route départementale 981),
- (la nationale 86).

Elles mettent également en relation des noyaux villageois et prédefinisent les bourgs actuels.

Ces villages sont aujourd'hui plus importants et le système de desserte est beaucoup plus diversifié.



Les voies

Les communes de Castillon du Gard et de Remoulins possèdent un réseau viaire dense et hiérarchisé.

A partir de l'autoroute A9, la nationale 100 représente l'accès direct rapide vers le centre de Remoulins. Une première entrée vers Remoulins est définie dès le passage de la voie ferrée.

A l'ouest, la nationale 86 mène à la seconde entrée de Remoulins bord du Gardon.

A partir de ces deux rond-points, l'automobiliste peut utiliser des parcours pour accéder au Pont du Gard.

- Par la départementale 981

Cette route au pied du relief offre des vues intéressantes sur les vergers et les cultures maraîchères de la zone inondable. La ripisylve dégradée est également perceptible.

Après le camping, on accède à l'aire de stationnement du Pont du Gard.

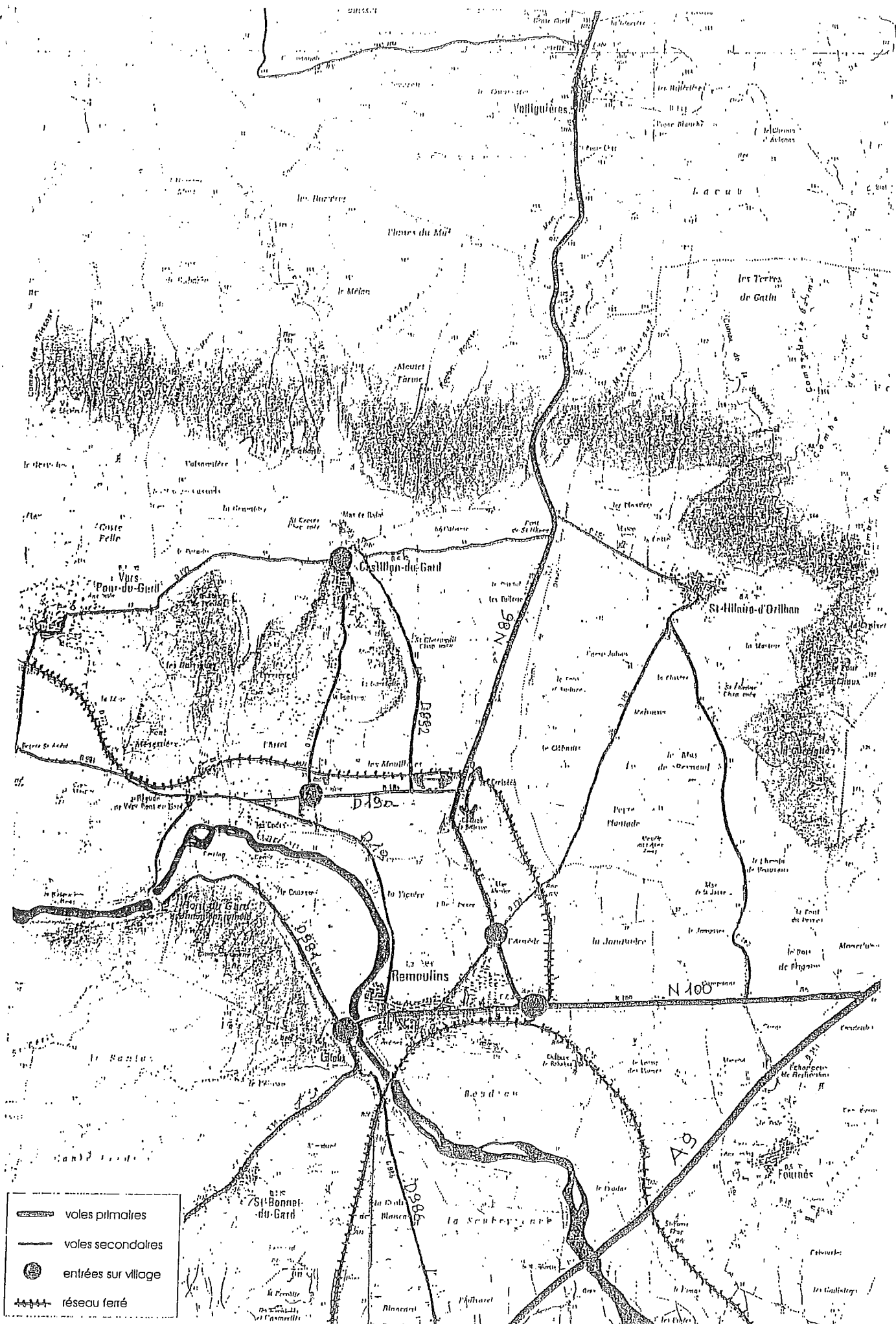
- Par la Nationale 86

Le parcours est plus rapide et moins intéressant au niveau des paysages que l'on découvre.

Sur Castillon la départementale 19a est également un axe fréquent. La proximité du Gardon est moins perceptible.

Des aménagements sont nécessaires afin d'inciter à la découverte du vieux village et pour améliorer l'accès au Pont du Gard.

L'aménagement des autres départementales est plus secondaire. Le caractère rural est à conserver (pas de trottoirs, pas de mobilier).



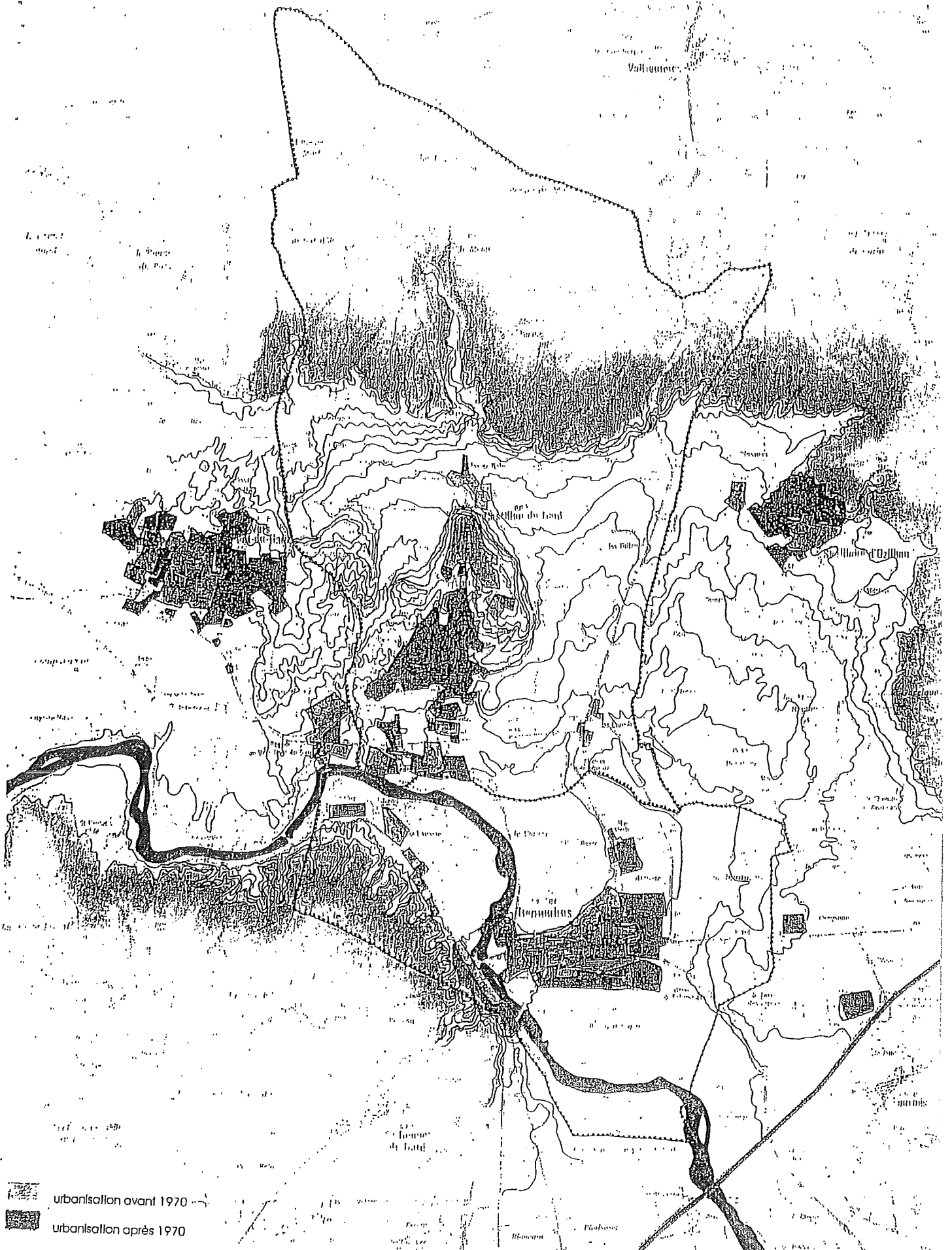
Progression des zones bâties

Cette carte met en évidence la progression des constructions à partir des villages et bourgs existants pour l'entrée de la vallée du Gardon.

Les extensions s'organisent dans la continuité du bâti existant, Remoulins, St-Hilaire d'Ozilhan et Vers Pont du Gard (* bord garrigues). La plaine est ainsi prioritairement laissée aux cultures. Le mitage (habitations ponctuelles disséminées au coeur des domaines cultivés) reste peu repérable.

La qualité des paysages est encore préservée. Il convient de proposer pour les futures révisions des POS des extensions dans le prolongement du bâti existant pour éviter un morcellement trop important de ces unités de paysages.

Pour la commune de Castillon du Gard, les extensions doivent s'adapter à la topographie. En effet, le village ancien s'est organisé au sommet d'un puech. Les nouvelles habitations depuis les années 75 prolongent le village vers le Sud de part et d'autre de la route départementale 19a qui représente l'axe majeur pour la commune et la route vers le Pont du Gard. A ce titre, si de nouvelles implantations sont programmées le long de cet axe, il est nécessaire de réfléchir globalement sur les différentes conséquences d'une urbanisation le long de cette voie (problème d'accès, impact visuel ...).



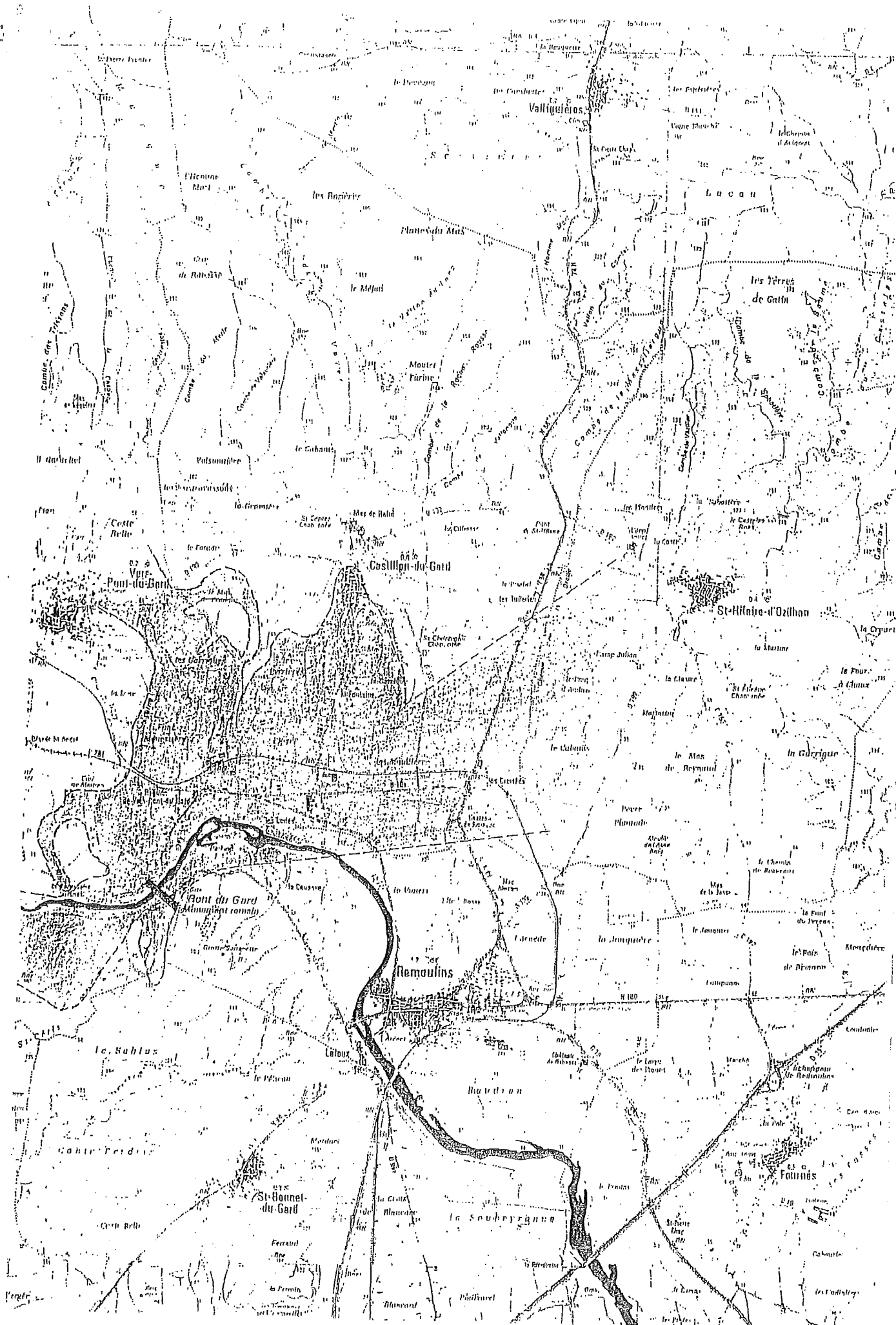
La covisibilité avec le Pont du Gard, une contrainte pour l'urbanisation future

Les zones vues depuis le Pont du Gard concernent les communes de Vers, St-Hilaire et surtout Castillon du Gard ; Remoulins lui est quasiment invisible depuis le monument car le relief (la pointe du massif de garrigues) fait écran.

Les zones qui sont perceptibles restent les zones en plaine (St-Hilaire) ou en flanc de coteau (Castillon) qui ne sont pas occultées par le relief.

Ces vues concernent donc la quasi-totalité des zones construites sur Castillon (la zone du Mas de Rapin étant protégée par le puech du vieux village), mais aussi les zones futurement construites. Un soin tout particulier doit être apporté pour ne pas créer de nuisances visuelles depuis le monument. Ceci sous-entend une réglementation stricte sur les hauteurs de constructions, l'utilisation d'écran végétal si nécessaire

Un traitement soigné des berges visibles du Gardon depuis le pont serait aussi souhaitable. Ces aménagements devraient être déclinés au fil de l'eau de Vers Pont du Gard à Remoulins.



Diagnostic pour les communes de Castillon du Gard et Remoulins

A la suite de l'analyse des paysages de l'entrée de la vallée du Gard, un diagnostic synthétique pour les deux communes concernées par une révision de POS peut être présenté.

Pour ces deux communes moyennes, les "portes" du Pont du Gard les données précédemment exposées (topographie, hydrographie, urbanisation ...) permettent de définir des atouts et des contraintes pour l'aménagement de leur territoire respectif.

1. Remoulins

Bien desservi, les extensions peuvent s'organiser à partir de noyaux existant le long des nationales 100 et 86.

Le trafic important représente en parallèle une nuisance pour des quartiers de part et d'autre de ces routes nationales.

L'aménagement de cette voie devra correspondre pour la zone urbaine à une rue et non pas à une voie rapide. La zone inondable est traditionnellement cultivée. Le paysage de vergers (cerisiers en particulier) représente un atout pour la commune, en particulier le long de la départementale 981 qui peut devenir une route de découverte touristique vers le Pont du Gard.

Les terres inondables et fertiles sont inconstructibles. Le domaine inondable représente la contrainte majeure pour la Commune.

2. Castillon du Gard

Plus à l'écart, la commune est desservie par un ensemble de routes départementales moins fréquentées et surtout moins "marquées" dans le paysage (absence d'alignements systématiques de platanes de part et d'autre, aires de stationnement non aménagées ...).

Le caractère rural est plus marqué car la plaine est cultivée (vignes et quelques parcelles d'oliviers).

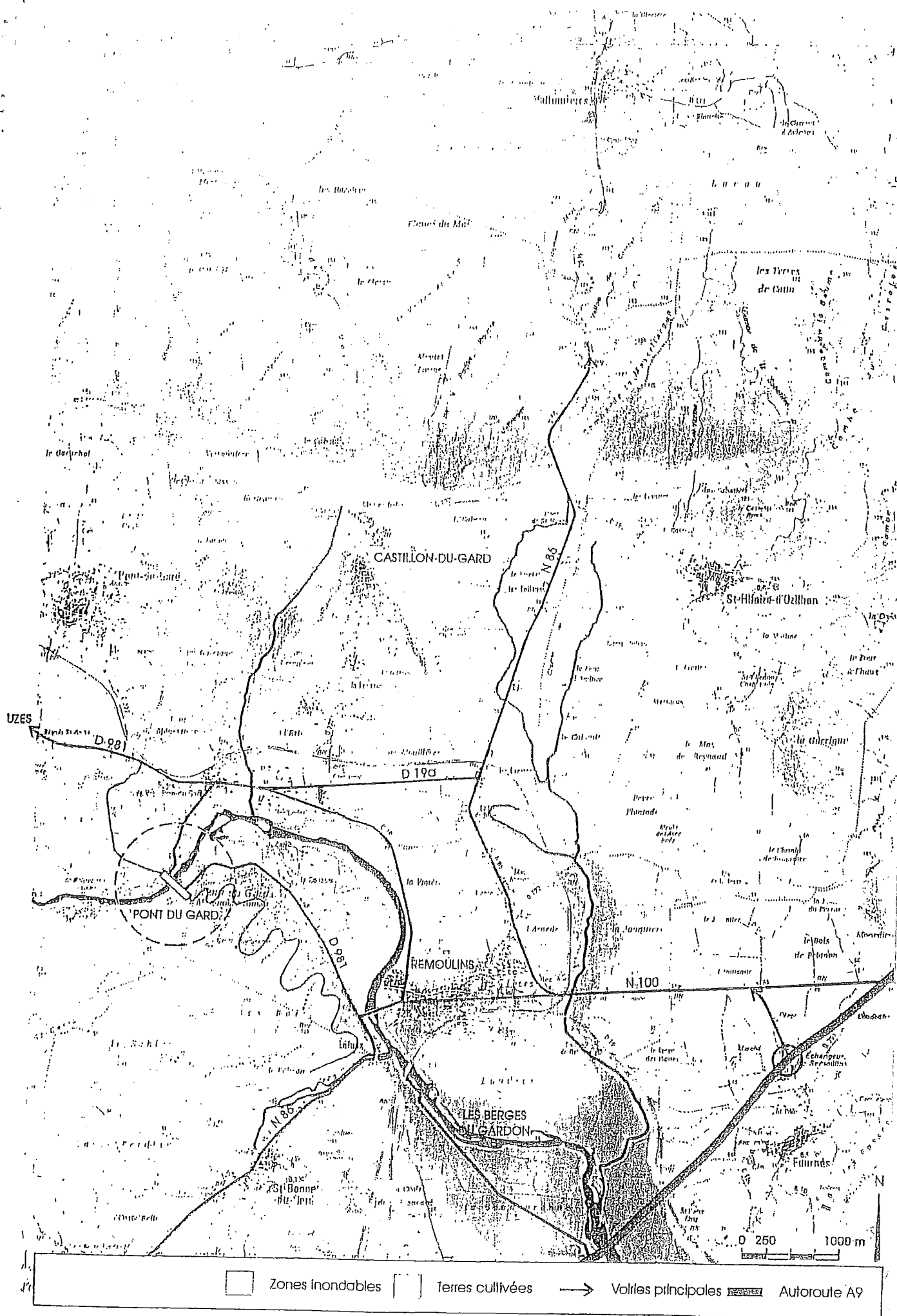
Une majorité de domaines viticoles est classée en AOC (Côtes du Rhône et Côtes du Rhône villages).

Cette plaine est ponctuée de quelques habitations qui restent liées à l'exploitation agricole.

L'essentiel de l'urbanisation s'est implanté sur le puech.

Pour ce petit mont boisé et visible depuis le Pont du Gard, les constructions doivent s'adapter à la topographie, à la contrainte de co-visibilité avec le monument du Pont du Gard.

Les propositions d'extensions sur ce secteur doivent prendre en compte ces contraintes fortes.



Les lieux de projet pour les deux communes

A partir de la définition des atouts et des contraintes de ce territoire, s'agit de croiser les différents enjeux afin de proposer plusieurs grands principes pour orienter le projet de développement :

- La nécessité d'ouvrir de nouvelles zones à l'urbanisation pour répondre à la demande de plus en plus forte en matière de constructions (pavillons).
- La volonté de conserver des domaines viticoles de qualité et rentables.
- L'intérêt de conserver des garrigues boisées dont la valeur floristique et faunistique est reconnue (ZNIEFF).
- l'opportunité d'orienter le projet d'aménagement des communes en relation avec le nouveau projet touristique autour du Pont du Gard, afin de profiter localement des retombées économiques de ce projet.

1. Proposer des extensions urbaines dans la continuité du bâti existant

Pour Remoulins, elles prolongent entre RN 86 et voie ferrée l'urbanisation largement amorcée. Une réflexion sur le type d'urbanisation (type de parcellaire, distinction entre les secteurs de logements et activités, maillage viaire) sera présentée dans le cadre d'une révision du plan d'occupation des sols.

Pour Castillon, les zones urbanisables ne sont pas proposées dans la plaine cultivée (viticole). La logique consiste à urbaniser très partiellement les garrigues puis la zone basse jouxtant la cave coopérative.

2. Valoriser le domaine inondable

Au pied du Pont du Gard, ces terres fertiles devraient être exploitées. Le paysage ainsi créé représenterait en quelque sorte "le jardin du Pont du Gard".

Des friches auraient le plus mauvais impact pour l'arrivée sur le site du Pont du Gard.

La commune de Castillon est sous l'influence de zones inondables :

- Au sud, la zone inondable liée au Gardon.
- Dans les terres agricoles, la zone inondable des ruisseaux de l'Arrière et Vayer.
- Même si elles restent encore globalement retirées des zones urbanisées, ces zones inondables n'en sont pas moins une contrainte pour les futures zones urbanisables.

3. Tisser de nouveaux liens avec le Gardon

Ce cours d'eau représente un fil conducteur entre les deux communes et vers le Pont du Gard.
Le lien naturel devrait être révélé.

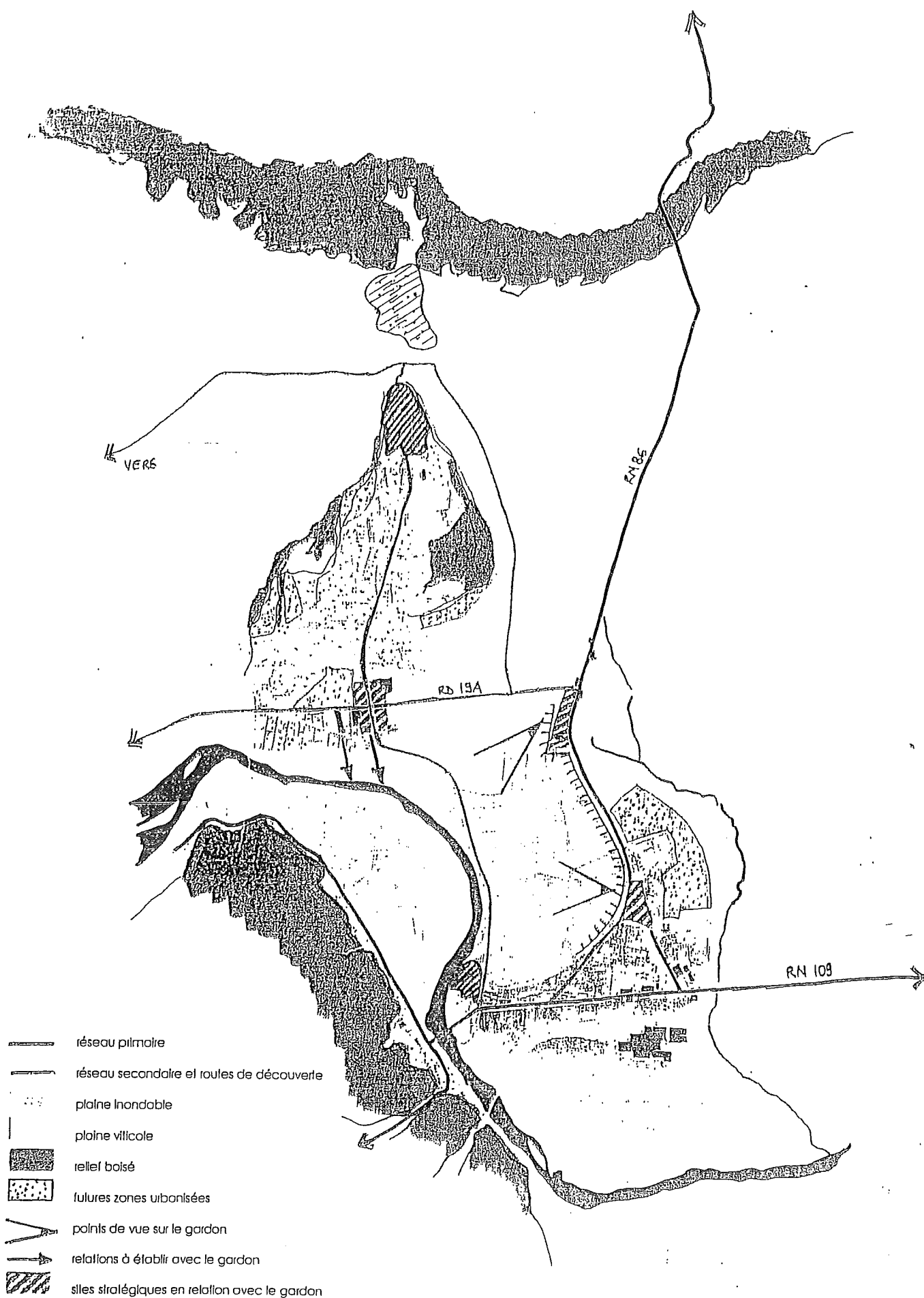
Pour Remoulins

- La vieille ville surplombe les berges du Gardon.
- La ville plus récente s'appuie sur le domaine inondable. La route nationale 86 domine le domaine inondable. Des vues ponctuelles sont offertes sur les cultures et le vieux village, en particulier au niveau des giratoires récemment aménagés.
- Aux Croisés, un lieu stratégique : un petit belvédère naturel dégage des vues sur le Pont du Gard.

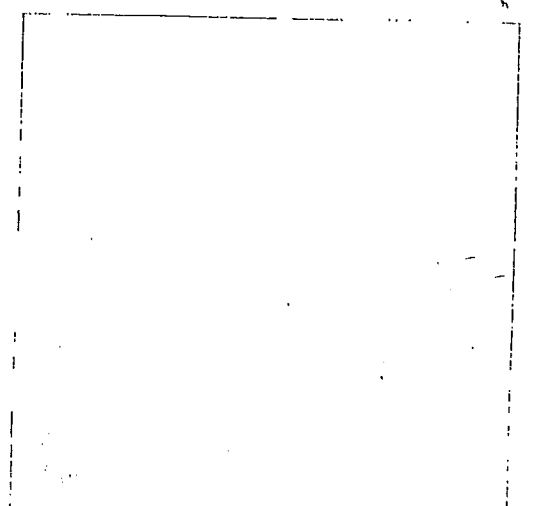
Pour Castillon, les berges sont proches mais insoupçonnables. De nombreuses plantations ne permettent pas de découvrir la rive.

Des nouvelles liaisons sont à retrouver entre les nouveaux quartiers de la cave coopérative et le Gardon.

4. Des domaines viticoles rentables représentent un axe de projet majeur. Il faut éviter le mitage important de cette plaine cultivée pour l'entrée de la vallée du Gardon. Quelques implantations suffiraient à ôter toute la qualité paysagère à cette unité de paysage.



LES LIEUX DE PROJET POUR LES DEUX COMMUNE



CASTILLON DU GARD:
DIAGNOSTIC

Pour la commune de Castillon du Gard, le réseau hydrographique ne représente pas un élément fort du paysage.

En fait, ces ruisseaux (ruisseau de Font Grasse, de Font Barzaude, de la Fontaine du Cérier, du Vayer, de l'Arrière) se limitent souvent à des fossés au cœur des domaines viticoles.

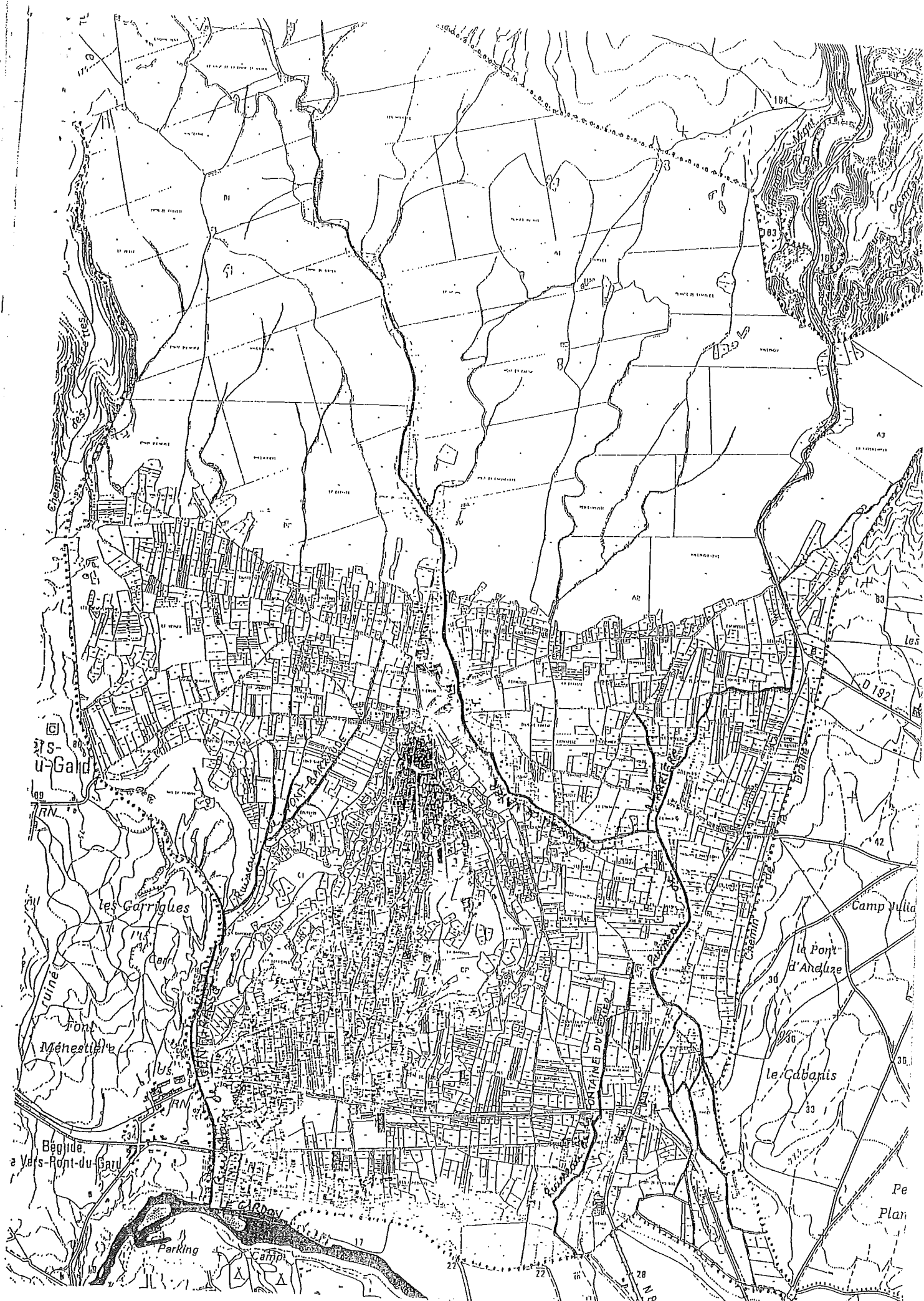
Parfois temporaires, ils ne sont pas repérables car la ripisylve qui les borde est quasi inexistante.

Vers les garrigues, on suit leur cours plus aisément car ils taillent des combes dans les pentes de ces massifs boisés.

Les contraintes d'aménagement liées au réseau hydrographique sont donc ponctuelles sur le territoire communal.

Au Sud, des prairies occupent les zones inondables du Gardon et au Nord, le ruisseau de Vayer interdit toute extension urbaine à l'Est du Mas de Rafin.

En terme de paysage, la valorisation des cours d'eau ne représente pas un enjeu majeur dans le cadre des propositions d'aménagement du territoire communal.



Une urbanisation liée à la topographie

- Le vieux village de Castillon s'est installé sur un puech à 100 m d'altitude. Ainsi, dans cette situation stratégique il domine la plaine. L'urbanisation s'est poursuivie au Sud vers la départementale 19a. Du village dense avec des maisons contigües, on passe à un tissu bâti est beaucoup plus lâche qui correspond à un mode plus contemporain d'habiter : le pavillonnaire. Les boisements sont largement préservés mais l'implantation des pavillons et dessertes n'est pas toujours adaptée au terrain : mur de soutènement imposant, maison sur plusieurs étages beaucoup plus repérable, et voies d'accès directes qui ne font pas toujours des lacets pour desservir les différents lots dans les pentes. Néanmoins, il est à noter le traitement quasi-homogène des murels de clôture en pierres sèches. Ce vocabulaire est intéressant car il correspond à l'utilisation d'un matériau emblématique.

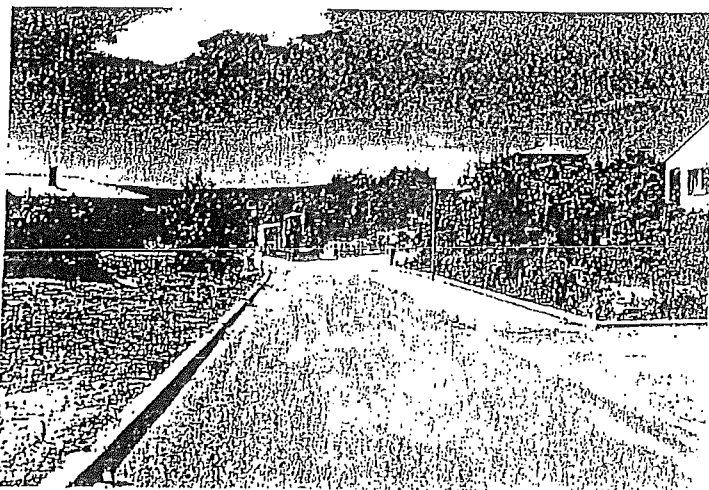
- Les garrigues au Nord restent préservées car les problèmes d'accès et de dessertes dans les pentes très fortes sont trop importants. En outre, elles correspondent à un milieu forestier protégé (ZNIEFF).

- Du bâti ponctuel s'est aussi développé dans la plaine agricole et le long de la RN 86, mais il ne perturbe pas encore la lecture du paysage : une plaine à dominante viticole qui se poursuit jusqu'à Uzès.

- Au Nord du vieux village, du pied des coteaux jusqu'au Mas de Rafin, une zone bâtie pavillonnaire apparaît petit à petit et nuit à la qualité du paysage. Ce hameau ponctuel tend à s'étendre au pied du puech. Comme l'illustre la photographie, ces nouvelles habitations forment une ceinture autour du vieux village qui perd une partie de sa qualité.

Toute extension supplémentaire renforcerait le mitage déjà amorcé dans ce secteur.

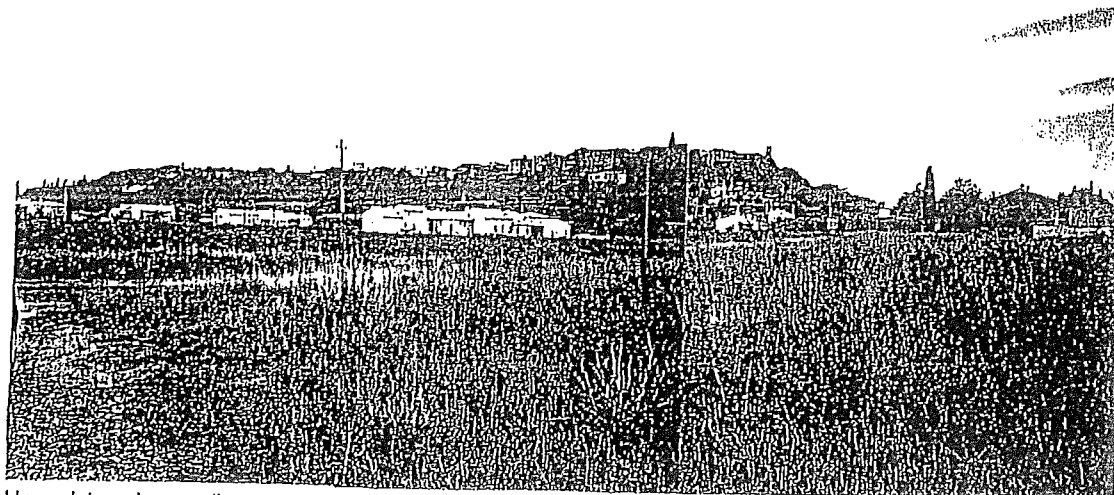
Pour les extensions urbaines, les propositions doivent être finement adaptées au terrain si différent. La plaine doit garder une vocation viticole.



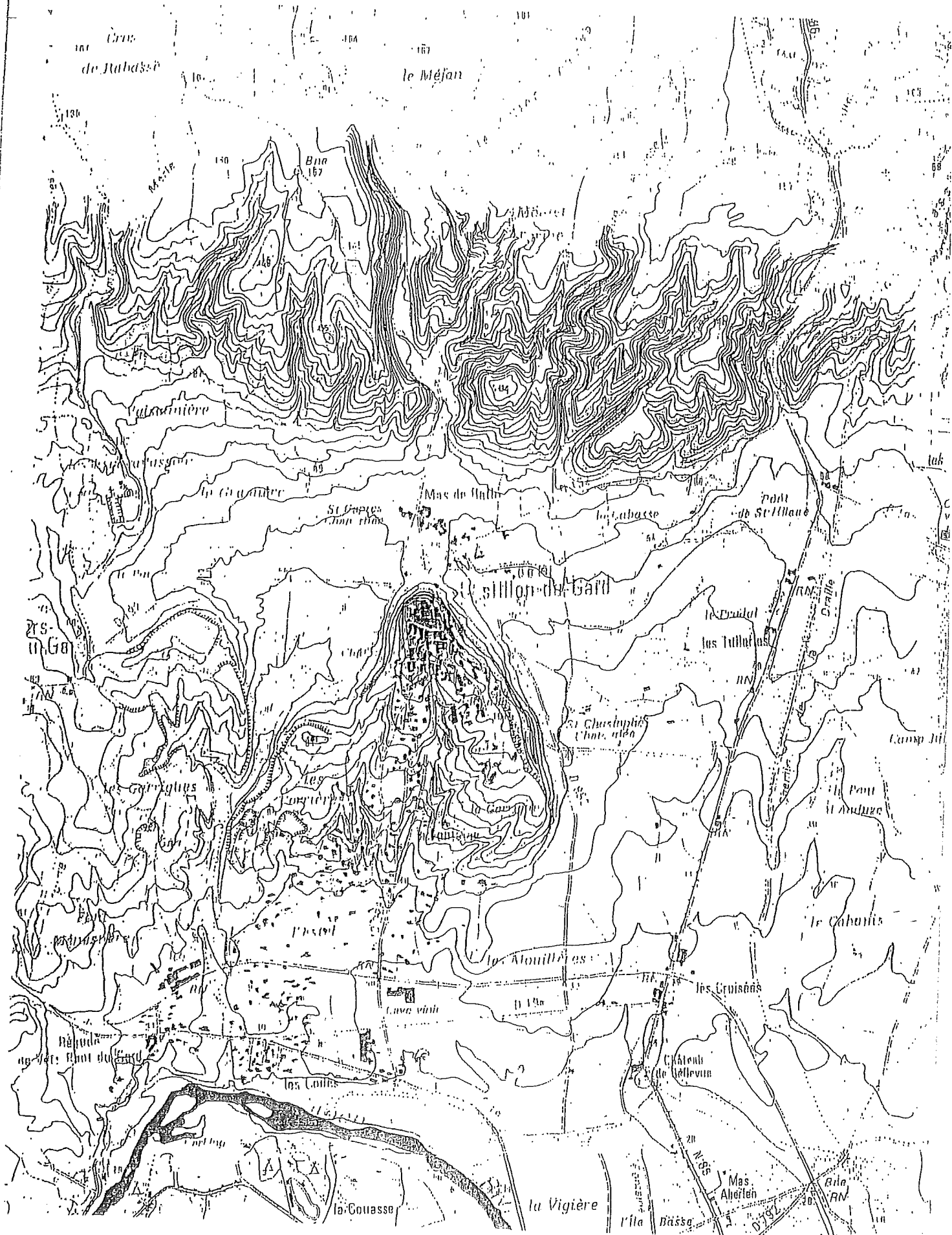
Le nouveau lotissement au sud ouest de la commune. Des aménagements au caractère urbain (trottoirs, mobilier) qui ne correspondent pas à l'identité des garrigues.



Les extensions sur les garrigues; des végétaux conservés, une voirie sommairement aménagée et un traitement homogène des clôtures en pierres sèches: trois éléments qui correspondent au caractère, à l'identité des garrigues



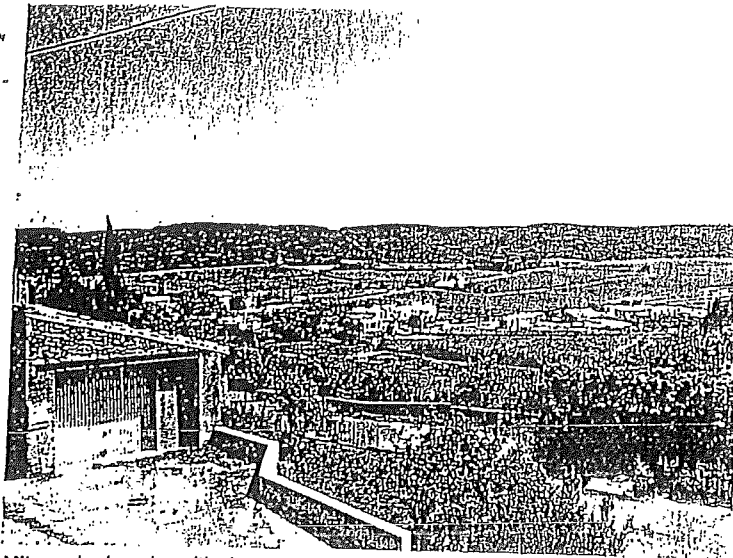
Une ceinture de nouvelles constructions peu valorisante au pied du vieux village.



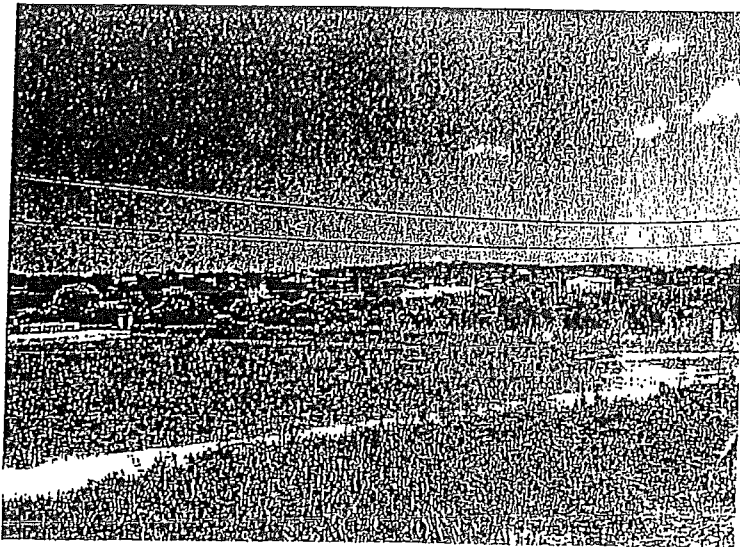
La répartition des différents types de bâti

Sur ce territoire communal, une typologie pour le bâti peut être définie. On distingue le bâti lié à l'activité, au logement et le bâti patrimonial. On repère différents lieux d'implantation; à chaque lieu, en règle générale, correspond un type de bâti.

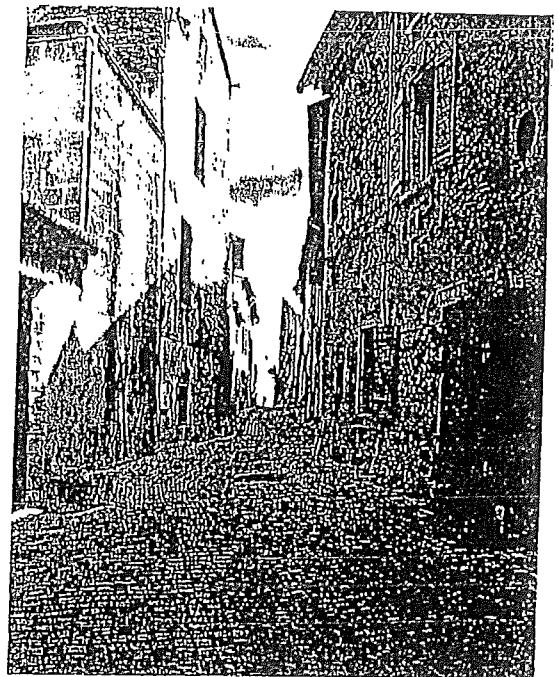
- Sur le point culminant du puech, le vieux village : un bâti dense et continu qui représente avec les quelques chapelles le patrimoine bâti de la commune.
- Sur les pentes de ce puech, des implantations plus contemporaines s'égrenent. De nombreuses parcelles mal exposées ou trop pentues restent boisées. Ce tissu pavillonnaire représente la majorité de la zone construite.
- Dans le domaine viticole : le bâti lié aux exploitations reste ponctuel. Un phénomène plus récent commence à être repérable : des pavillons et des hangars s'accrochent au bâti ancien ce qui crée un mitage de la plaine.
- Le long de la route départementale, 19 a, les activités s'implantent. Elles restent localisées le long de cet axe de transit.



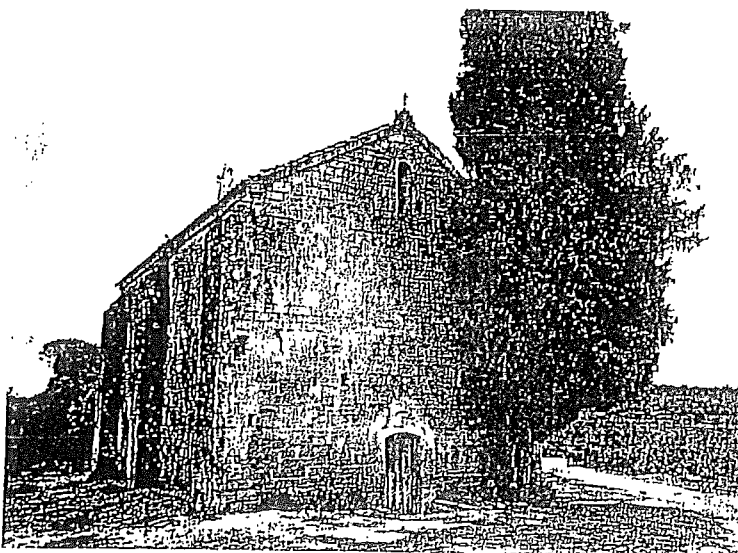
Mitage du domaine viticole autour du Mas de Rafin, une tendance à stopper



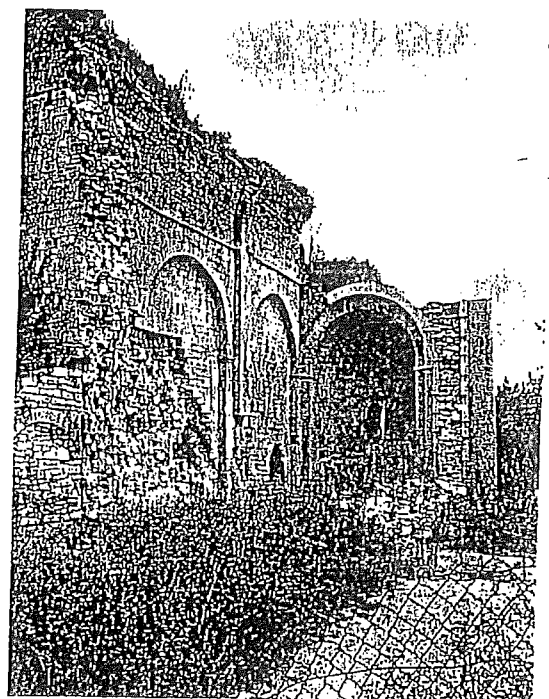
Les extensions récentes le long de la départementale 19



Ruelles du vieux village



La chapelle Saint Capres



La chapelle Saint Christophe





L'accès vers les carrières.
La mise en valeur des blocs de pierre utilisés pour les murs de soutènement.

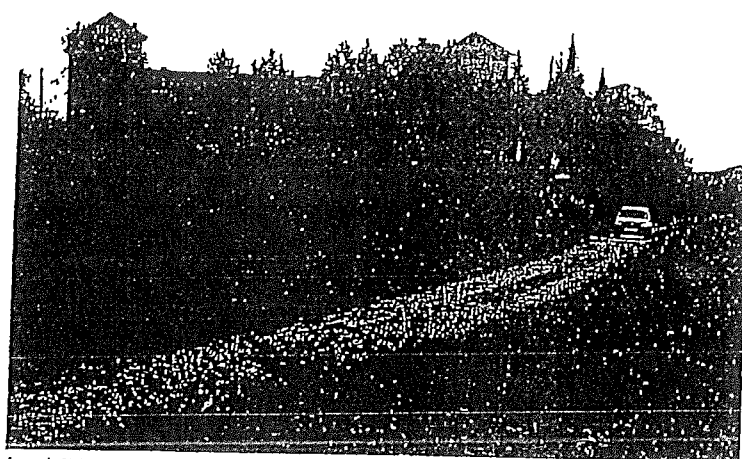
Le réseau viaire communal

Pour Castillon, la départementale 19a représente l'axe majeur. Au sud de la commune, il dessert la zone d'activité. Cette voie est par ailleurs, la route principale vers le Pont du Gard. Son aménagement doit être homogène et harmonieux.

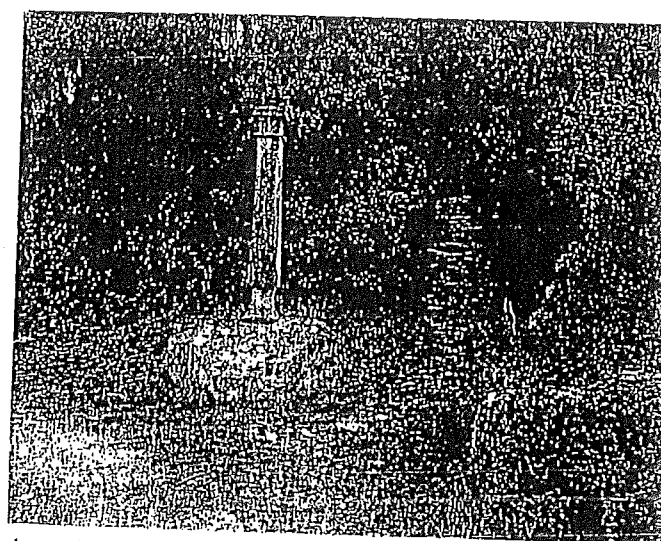
A partir de cet axe principal, un ensemble de départementales plus secondaires desservent les zones urbanisées en particulier sur le puech.

Ces voies sans aménagement lourd s'intègrent au paysage des garrigues.

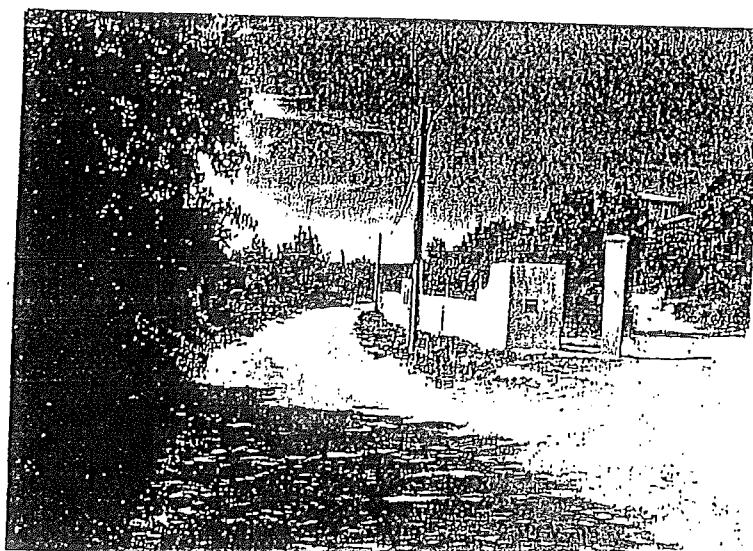
Pour les extensions, les dessertes devront conserver ce traitement.



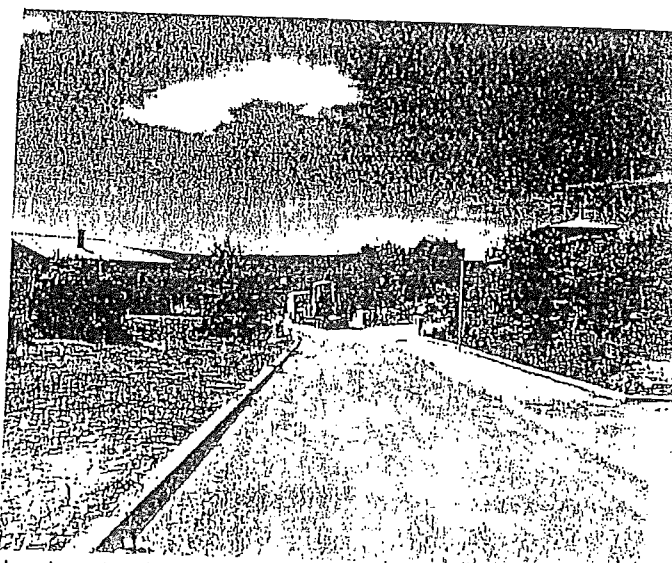
Le château de Bellevue. Un accès en contrebas par le Chemin de la croisade à Remoulins, en limite de zone inondable.



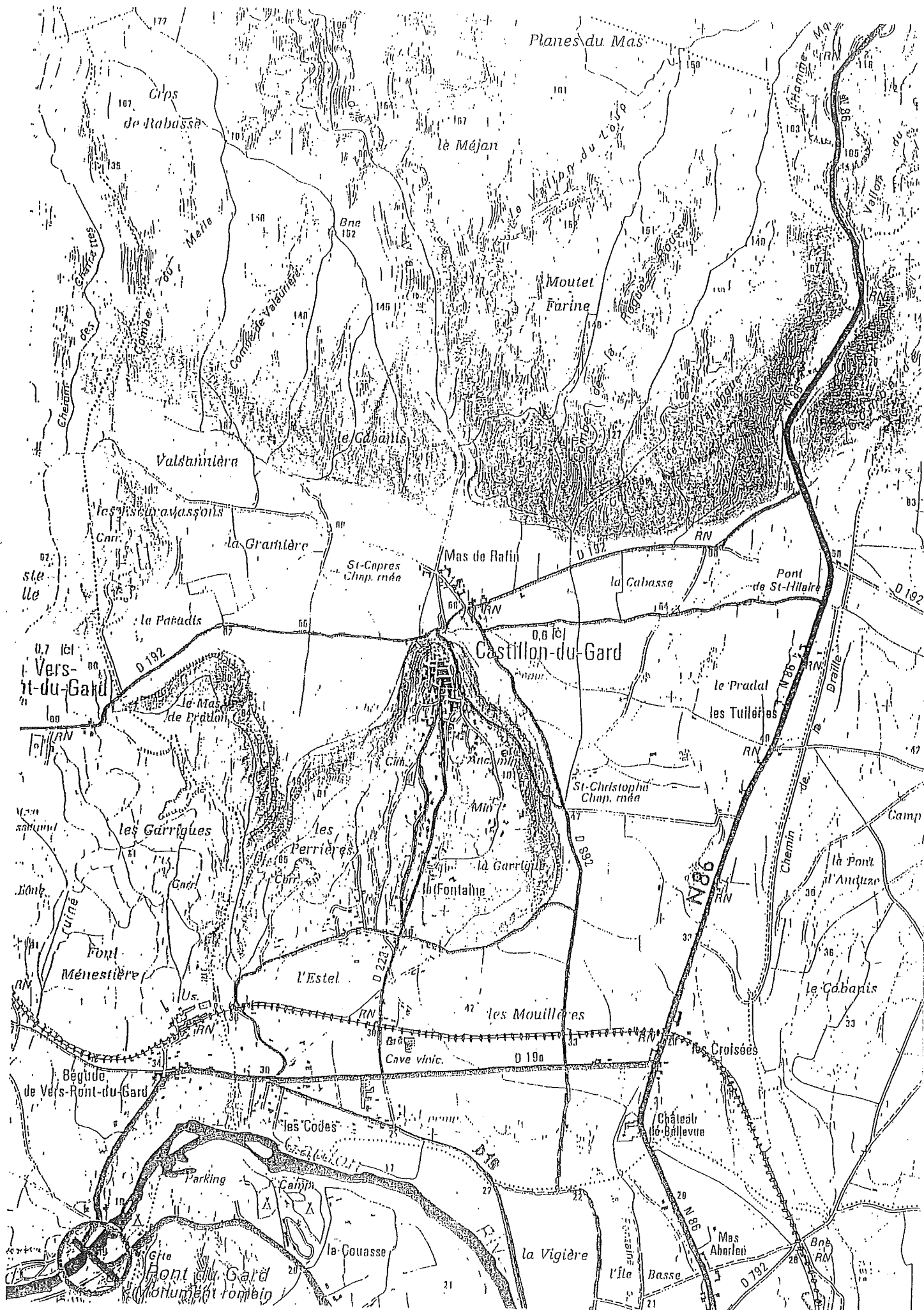
Au nord du vieux village, le départ confidentiel du Chemin de Larticoyse.



Les dessertes des garrigues. Un aménagement basique qui s'intègre au paysage.



Les dessertes récentes des lotissements des garrigues
Des aménagements trop urbains (trottoirs, éclairage) et classiques:



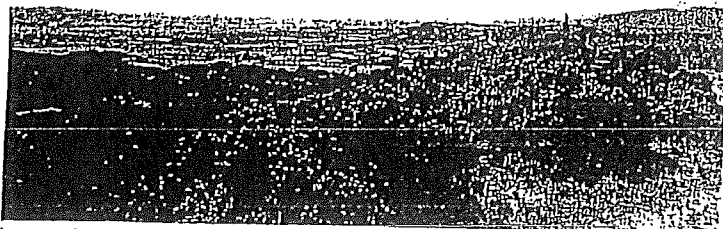
Hormis le domaine construit localisé en majeure partie sur le puech, le territoire communal est composé à part égale de garrigues non cultivées (domaine forestier) et de terres agricoles.

Un contraste s'établit entre le domaine naturel au Nord et sur les hauteurs et le domaine cultivé au Sud; Quelques boisements ponctuels fonctionnent comme des points de repère au pied du puech. Ce sont des éléments du paysage remarquables qu'il convient de préserver.

Ce contraste entre domaine naturel au Nord et domaine cultivé au Sud corrobore une qualité de paysage à maintenir.

Ces terres non urbanisées représentent un atout pour la commune car elles sont protégées (ZNIEFF pour les garrigues) ou assurent une production agricole de qualité (vignobles classés en AOC Côtes du Rhône).

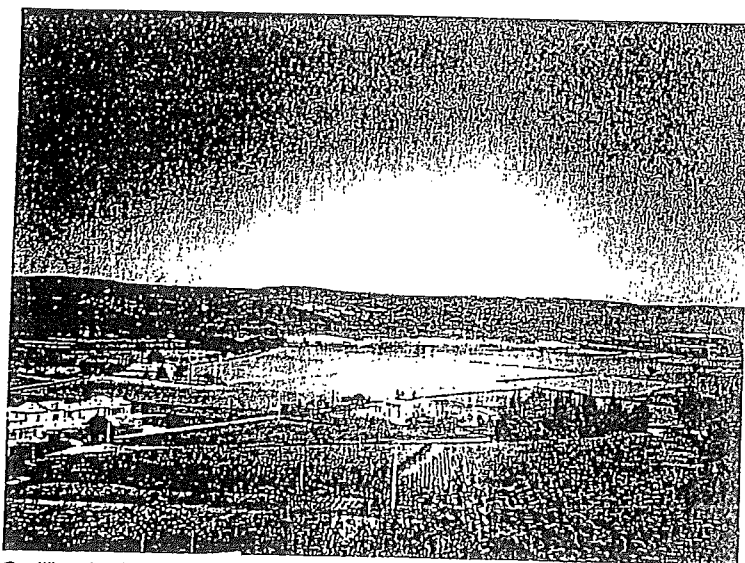
Dans le projet d'aménagement du territoire communal, il est important de proposer des extensions qui ne morcellent pas ces unités de paysage de qualité.



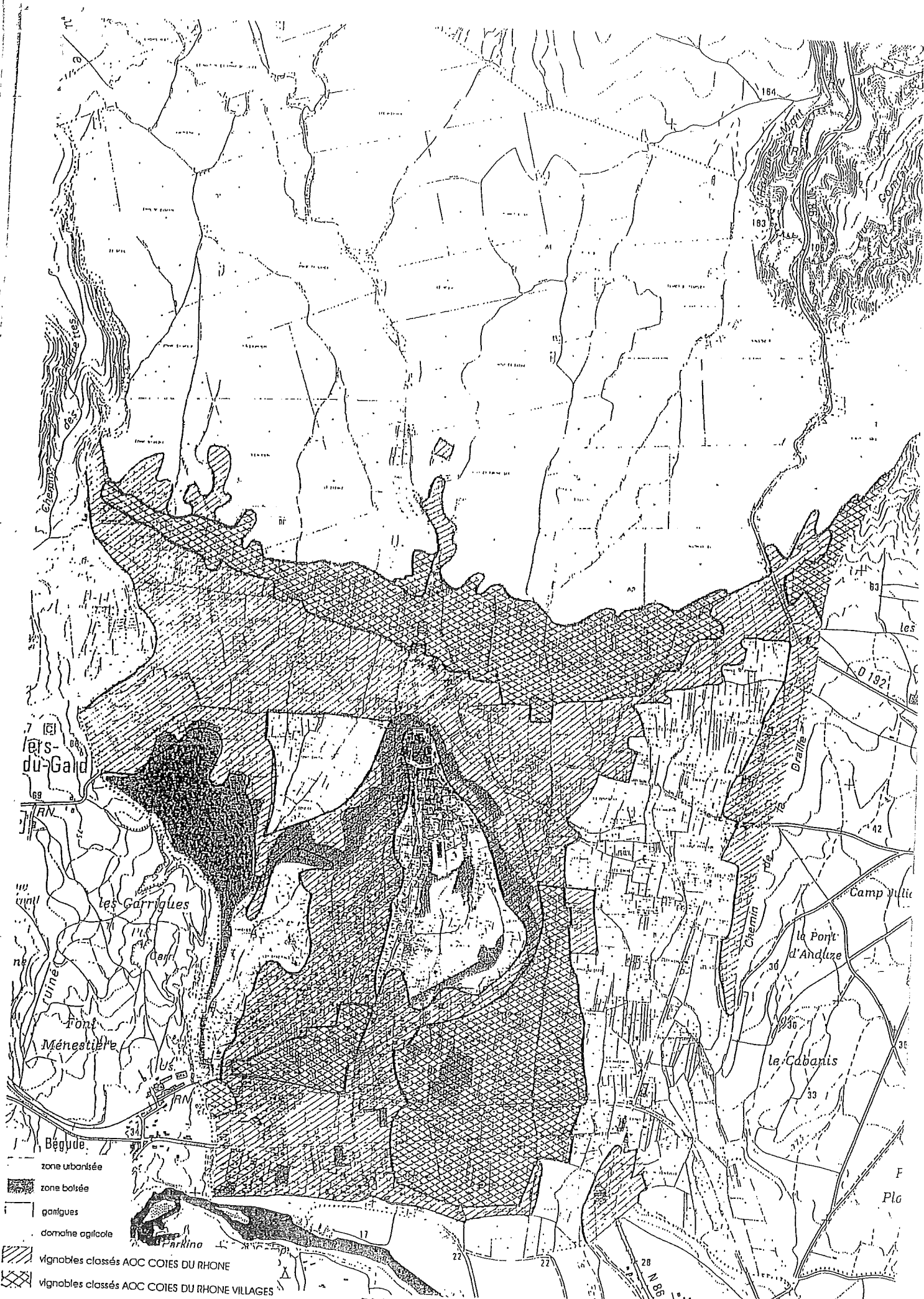
Les garrigues, un domaine naturel qui cerne le domaine cultivé de Castillon



Castillon, vue sur le vieux village, le Mas de Rafin et ses extensions récentes



Castillon, la plaine viticole au pied des coteaux des garrigues



PREDOMINANCE DU DOMAINE VITICOLE ET DES GARRIGUES

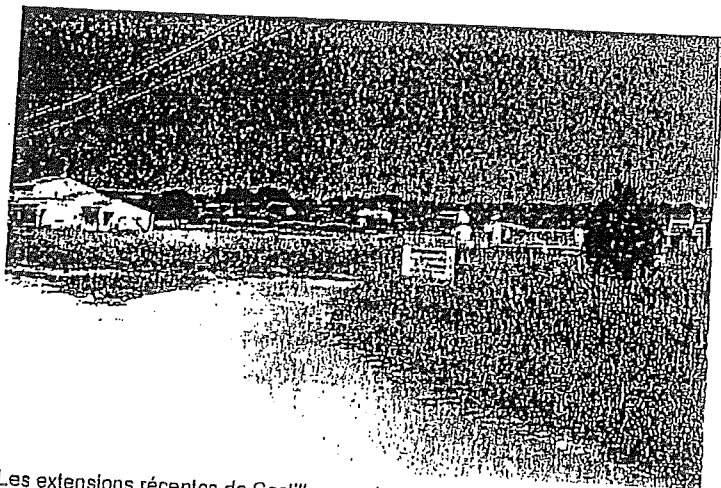
Fon Paysage, commune de CASTILLON DU GARD
 Jelle des Paysages, Alain Marquerill



Le village ancien de Castillon. Un patrimoine bâti remarquable.
Rue Turfon Sabatier.



Vue sur le vieux village en ligne de crête.



Les extensions récentes de Castillon proches du stade.
Un problème de dessertes pour ce quartier construit au coup par coup.

A partir de ce diagnostic du paysage communal, nous définissons plusieurs entités de paysage, c'est à dire des portions de territoire qui ont des caractéristiques communes et qui tendent à la même évolution.

1. Les garrigues

Ce vaste domaine naturel (classé en ZNIEFF) représente un domaine forestier important qui s'étend vers UZES. L'urbanisation est quasi-inexistante et le réseau viaire très sommaire. Cette gestion permet de maintenir un ensemble boisé homogène. Il convient de perpétuer ce mode de gestion.

2. La plaine agricole

Cette unité s'étend également tout au long de la vallée du Gardon. La viticulture est majoritaire et le réseau des caves coopératives se développe. Les domaines AOC s'étendent également. Sur les terres inondables, l'arboriculture longtemps majoritaire laisse place au maraîchage qui produit un paysage totalement différent et qui se renouvelle très souvent. Cette unité de paysage dépasse largement le cadre communal. Le principal danger est le mitage de cette plaine.

3. Le bâti

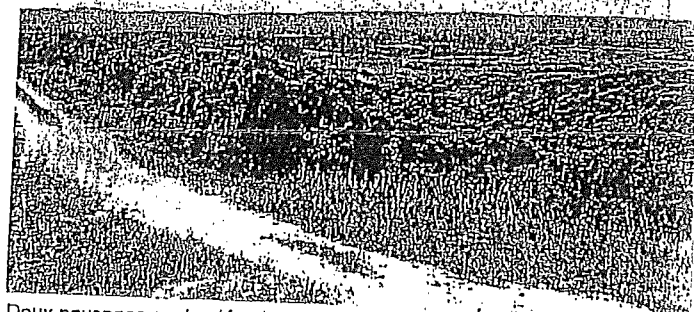
A partir du vieux village, les extensions se développent vers le Sud. Avec le Mas de Rafin dans la plaine, ils représentent les deux ensembles urbains identifiables. Ce regroupement du bâti correspond à une règle qui doit être déclinée pour les extensions futures.

4. Le réseau hydrographique

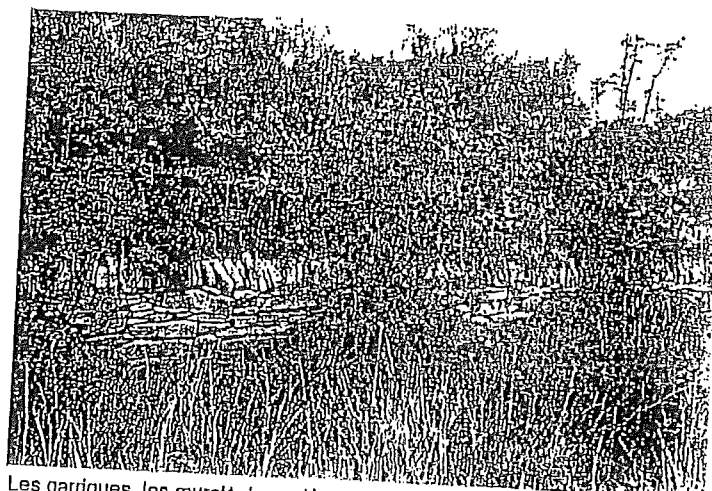
A partir du Gardon, des petits ruisseaux traversent la plaine vers les garrigues. Ces cours d'eau souvent temporaires sont peu repérables mais définissent des zones inondables qui limitent l'urbanisation autour du Mas de Rafin.

5. Les carrières

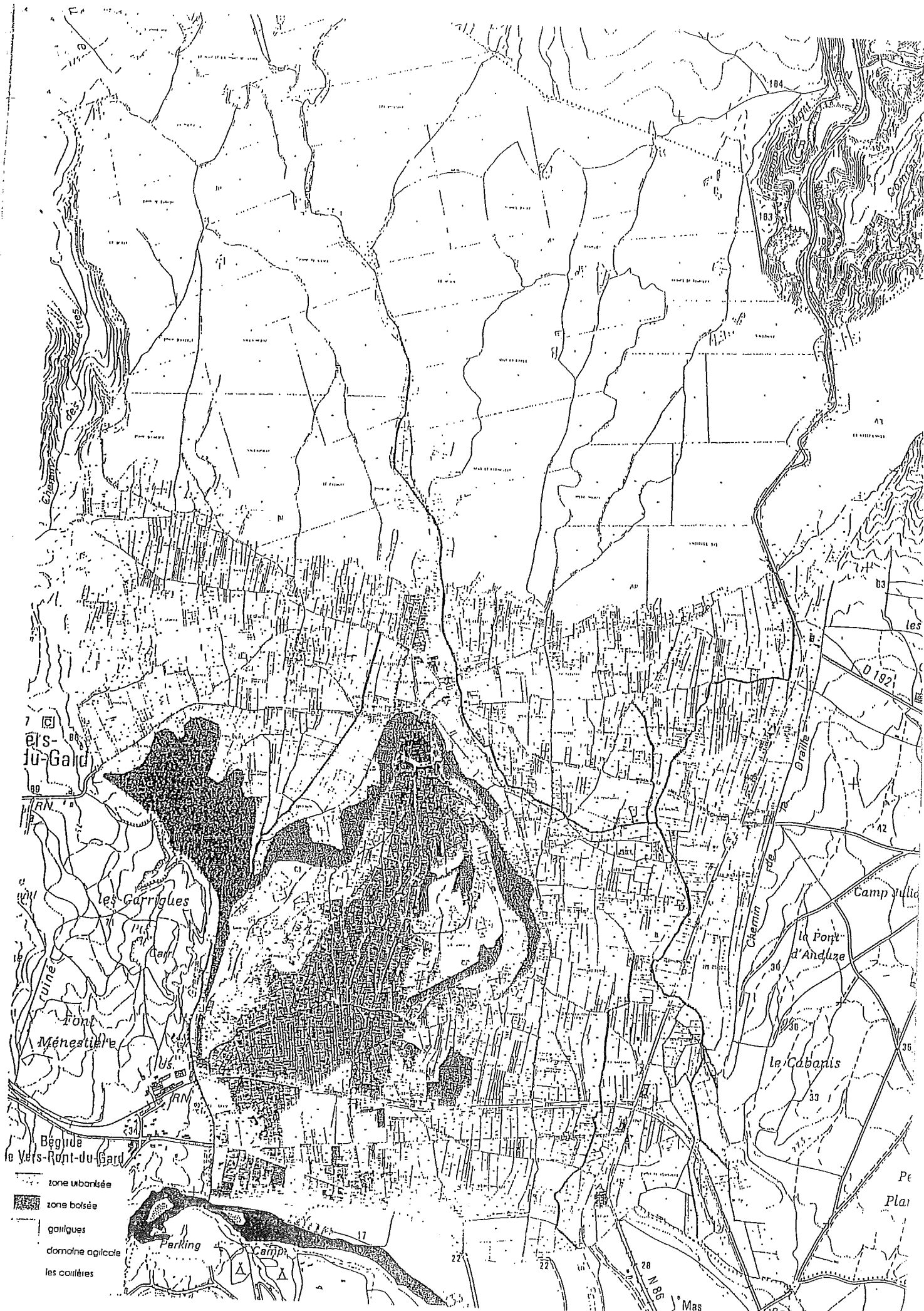
Au cœur d'une zone de garrigues à l'ouest de la commune, les carrières sont peu repérables. Cette exploitation génère peu de nuisances sur la commune car les accès sont relativement éloignés du réseau de circulation communal.



Deux paysages contrastés : les garrigues et la plaine viticole.



Les garrigues, les murets de soutènement très peu perceptibles.
Un vocabulaire à décliner pour tous les futurs aménagements.

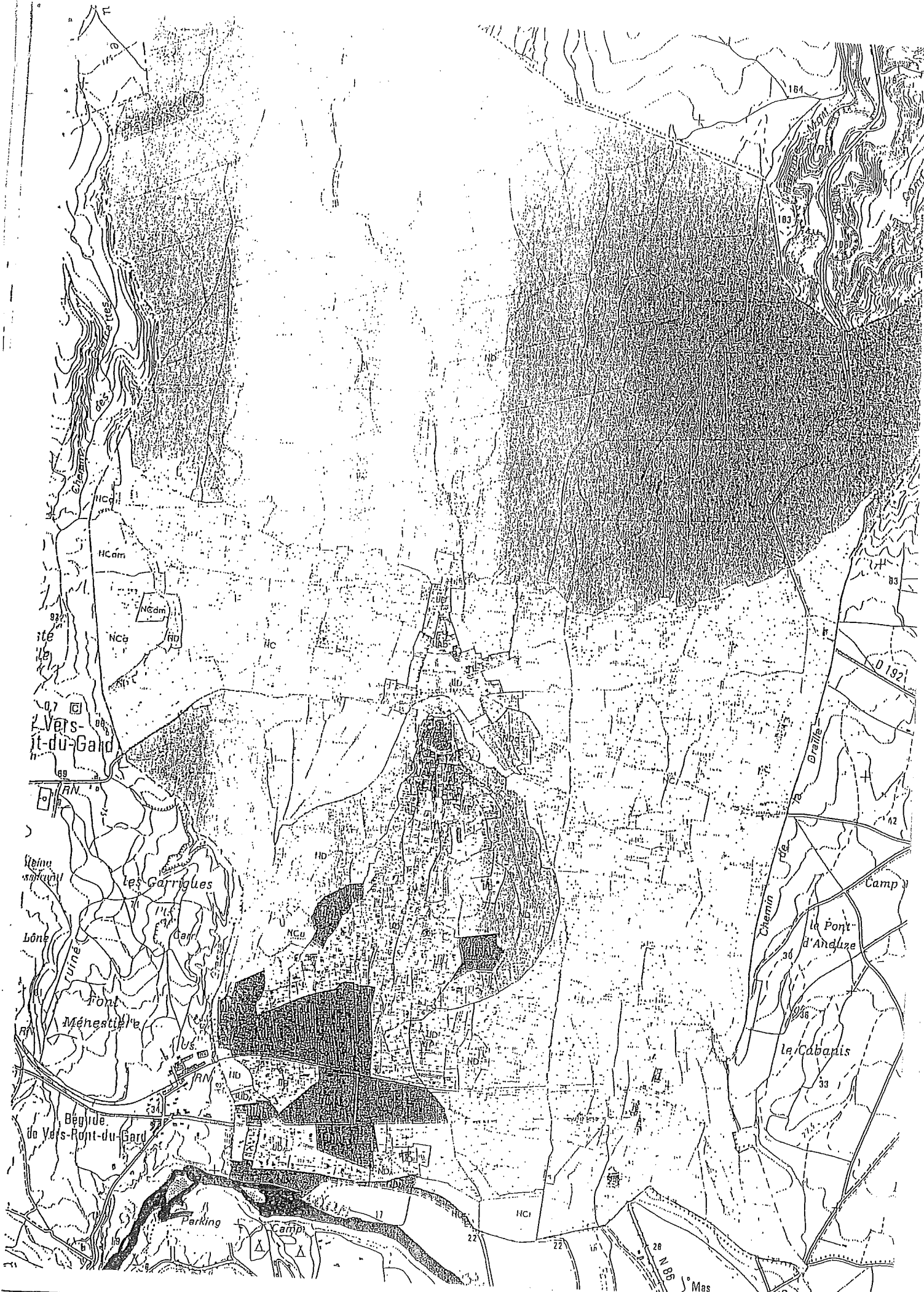


POS actuel

Cette carte présente le plan d'occupation des sols actuel de la commune. Il témoigne des orientations prises en terme d'aménagement du territoire :

- Les zones cultivées (NC en jaune) et naturelles (ND en vert) sont identifiables et correspondent à de vastes unités qui ne sont pas morcelées par d'autres types d'activités. Notons la zone de carrière en limite ouest de la zone urbanisée.
- Le bâti (UA, UD) s'organise à partir des deux noyaux anciens (le vieux village et le Mas de Rafin).
- Les extensions assurent la continuité du bâti existant (Zones II NA) au Sud de la commune en particulier.
- Une zone d'activités est également prévue autour de la compagnie viticole la Rhodanienne. Actuellement, ces zones NA sont globalement remplies.

L'objectif de cette révision est d'ouvrir de nouveaux secteurs à l'urbanisation, mais restant très restreints (une centaine d'habitants) en préservant la plaine viticole. Sur les garrigues du puech, il s'agit d'adapter très localement le zonage pour proposer des extensions très mesurées cohérentes avec la topographie, préservant au maximum les écrans de végétation existants afin de respecter la contrainte de co-visibilité avec le Pont du Gard.



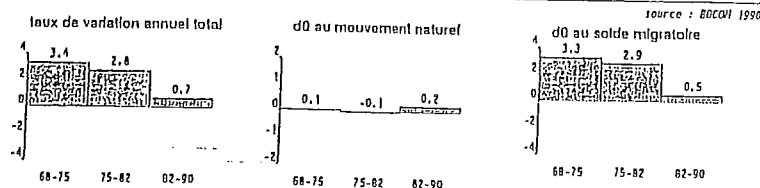
Plan Paysage, commune de CASTILLON DU GARD
Atelier des Paysages, Alain Maigueill

COMMUNE : 30 073 CASTILLON-DU-GARD

POPULATION (sans doubles comptes)						
	1968	1975	1982	1990	1999	
	évol 68-75	évol 75-82	évol 82-90			
Population	468	509	716	759	943	
Mouvement naturel	+3	-3	+13			
dont : naissances	+51	+43	+63			
dont : décès	-48	-46	-50			
Salde migratoire	+118	+130	+30			

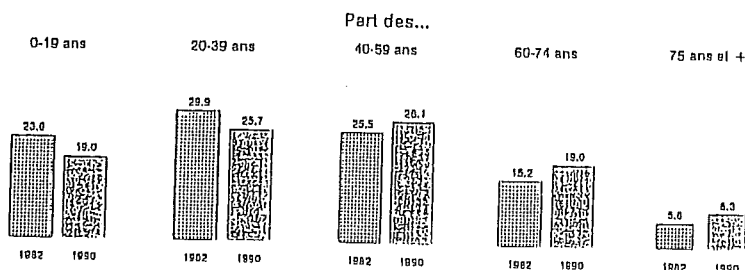
source : BDCQV 1990

TAUX DE VARIATION DE LA POPULATION (sans doubles comptes)			
	1968-1975	1975-1982	1982-1990
taux de variation annuel	+3.35 %	+2.01 %	+0.73 %
d0 au mouvement naturel	+0.08 %	-0.07 %	+0.22 %
dont : naissances	+1.41 %	+0.95 %	+1.07 %
dont : décès	-1.33 %	-1.02 %	-0.85 %
d0 au solde migratoire	+3.27 %	+2.08 %	+0.51 %



EVOLUTION DE LA POPULATION PAR AGE					
	1982	%	1990	%	évolution 82-90
TOTAL	719		759		+40 +0.60 %
0-19 ans	170	(23.6 %)	144	(19.0 %)	-26 -2.1 %
20-39 ans	215	(29.9 %)	195	(25.7 %)	-20 -1.2 %
40-59 ans	183	(25.5 %)	213	(28.1 %)	+30 +1.9 %
60-74 ans	109	(15.2 %)	144	(19.0 %)	+35 +3.5 %
75 ans ou +	42	(5.8 %)	63	(8.3 %)	+21 +5.2 %

source : RGP 82 et 90, exhaustif



Sources :
INSEE - RGP 82,90
Exhaustif

Avertissement : Les résultats des recensements sont obtenus, soit par dénombrement (BDCQV), soit par exploitation exhaustive, soit par sondage au 1/4. Selon les tableaux, les résultats peuvent donc être légèrement différents.

DDE du Gard - Service Villes, Territoires et Territoires...
80 Rue Weber-30007 NIMES.
Tél 04 66 62 62 60

- On constate après un accroissement régulier de la population de 1968 à 1982, un net ralentissement de 1982 à 1990. Depuis 1990, une nette reprise de l'accroissement de la population s'est amorcée (+ 184 habitants).
- Vieillessement de la population de 1982 à 1990 : une baisse de la part des 0-19 ans, 20-39 ans, et une hausse des 40-59 ans, 60-74 ans et surtout des 75 ans et plus.

COMMUNE : 30 073 CASTILLON-DU-GARD

ÉVOLUTION DE LA TAILLE MOYENNE DES MÉNAGES						
	1960	1975	1982	1990		
	évol 60-75	évol 75-82	évol 82-90			
Nb de ménages	159	43	202	63	265	43
Pop des ménages	460	110	504	130	714	15
Taille des ménages	2.9	2.9	2.7			2.5

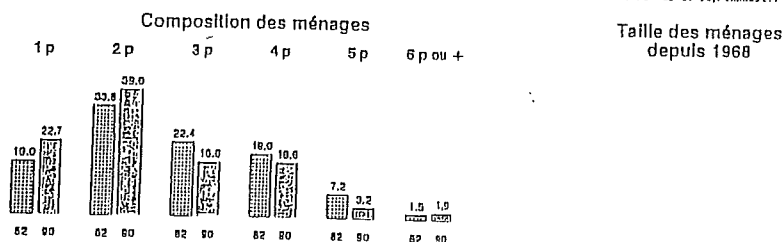
source : BCCM 1990

MÉNAGES, SELON L'ÂGE DE LA PERSONNE DE RÉFÉRENCE				Total Région	Enlèvement
	1982	%	évol 82-90	1990	%
TOTAL	263		+45	300	
15-19 ans				3	(1.0 %)
20-39 ans				73	(23.7 %)
40-59 ans				113	(36.7 %)
60-74 ans				79	(25.6 %)
75 ans ou +				40	(13.0 %)

source : RGP 82 et 90, exhaustif

MÉNAGES, SELON LA TAILLE DES MÉNAGES				Total Région	Enlèvement
	1982	%	évol 82-90	1990	%
TOTAL	263		+45	300	
1 personne	42	(16.0 %)	+20	70	(22.7 %)
2 personnes	89	(33.8 %)	+31	120	(39.0 %)
3 personnes	59	(22.4 %)	-8	51	(16.6 %)
4 personnes	50	(19.0 %)	+1	51	(16.6 %)
5 personnes	19	(7.2 %)	-9	10	(3.2 %)
6 personnes ou +	4	(1.5 %)	+2	6	(1.9 %)
Pop des ménages	717		+42	759	
Taille des ménages	2.7			2.5	

source : RGP 82 et 90, exhaustif



MÉNAGES, SELON LA CSP DE LA PERSONNE DE RÉFÉRENCE		Total Région	Enlèvement
La population de cette zone est insuffisante pour que les données extraites du sondage au 1/4 soient significatives		3.1 %	2.5 %
		6.9 %	5.0 %
		7.2 %	9.4 %
		11.1 %	13.2 %
		10.5 %	10.4 %
		17.0 %	22.0 %
		33.3 %	29.3 %
		10.2 %	7.4 %

source : RGP 82 et 90, sondage au 1/4

Avertissement : Les résultats des recensements sont obtenus, soit par dénombrement (BCCM), soit par exploitation exhaustive, soit par sondage au 1/4. Selon les indicateurs, les résultats peuvent donc être légèrement différents.

DDE du Gard - Service Villes, Territoires et Transports -
89 Rue Walter-Scott 30007 NIMES -
Tél 04 68 02 02 00

Sources :
INSEE - RGP 82,90
Exhaustif
Sondage au 1/4

De 1968 à 1990, on constate une augmentation régulière du nombre de ménages liée à l'accroissement général de la population, mais, parallèlement, une diminution de la taille des ménages (de 2,9 à 2,5 personnes par ménage). Cette chute s'insère dans un phénomène général dans notre pays dû à la baisse du nombre des naissances et la diminution du nombre de familles nombreuses.

COMMUNE : 30 073 CASTILLON-DU-GARD

POPULATION ACTIVE ET TAUX D'ACTIVITE				Total (Région)	France Entière
	1982 Pop. act. Tx act.	1990 Pop. act. Tx act.			
TOTAL	293 40.2 %	334 50.5 %		49.5 %	55.3 %
dt Hommes	189 62.4 %	198 59.1 %		59.1 %	64.5 %
Femmes	104 34.1 %	136 41.6 %		40.6 %	46.7 %
15-19 ans	7 11.9 %	8 17.0 %		13.4 %	12.2 %
20-24 ans	37 64.9 %	47 72.3 %		60.0 %	63.8 %
25-39 ans	118 74.7 %	109 83.0 %		83.7 %	86.8 %
dt hommes	75 97.4 %	60 95.2 %		94.2 %	95.8 %
Femmes	43 53.1 %	49 73.1 %		73.2 %	77.7 %
40-59 ans	117 63.9 %	157 73.7 %		72.6 %	77.4 %
dt hommes	80 90.9 %	97 91.5 %		87.0 %	89.5 %
Femmes	37 38.9 %	60 56.1 %		58.7 %	65.3 %
60 et +	14 9.3 %	13 6.3 %		5.3 %	6.4 %
dt Etrangers	nd	6 26.1 %		46.5 %	57.5 %

Population active y compris militaires du contingent en 1982, sans militaires du contingent en 1990.

Source : RGP 82 ET 90, exhaustif

POPULATION EMPLOYEE SELON LE STATUT	Total (Région)	France Entière
	80.1 %	84.7 %
La population de cette zone est insuffisante pour que les données extraltes du sondage au 1/4 soient significatives	19.9 %	15.3 %

source : RGP 82 exhaustif, RGP 90 sondage au 1/4

POPULATION EMPLOYEE SELON L'ACTIVITE ECONOMIQUE	Total (Région)	France Entière
	8.6 %	5.7 %
La population de cette zone est insuffisante pour autoriser l'édition de données extraltes du sondage au 1/4	13.3 %	22.7 %
	8.7 %	7.4 %
	48.1 %	45.0 %
	21.3 %	19.1 %

source : RGP 82 et 90, sondage au 1/4

AVERTISSEMENT

La définition de la population active a changé entre 1982 et 1990 : les militaires du contingent sont compris dans la population active en 1990, mais pas en 1982. Les calculs d'évolution intercensitaire ne sont donc possibles que pour certaines catégories d'âge et de sexe.

Avertissement : Les résultats des recensements sont obtenus, soit par échantillonnage (BCCOM), soit par exploitation exhaustive, soit par sondage au 1/4. Selon les niveaux, les résultats peuvent donc être légèrement différents.

DDE du Gard-Service Villes, Territoires et Transports -
80 Rue Weber-30007 NIMES -
Tél 04 66 62 02 00

Sources :
INSEE - RGP 82,90
Exhaustif
Sondage au 1/4

La population active de Castillon du Gard (50.5 % en 1990) est inférieure à la moyenne nationale. L'activité principale de Castillon étant agricole, beaucoup d'actifs doivent aller travailler en dehors du village ou sont demandeurs d'emploi.

COMMUNE : 30 073 CASTILLON-DU-GARD

CHOMAGE ET TAUX DE CHOMAGE						Total Région	France Entière
	1982		Evolution 82-90	1990			
	Chômeurs	Tx Chôm		Chômeurs	Tx Chôm		
TOTAL	29	9.9 %	-1	28	8.4 %	15.7 %	10.8 %
dt Hommes	16	8.5 %	-7	9	4.5 %	11.9 %	8.0 %
Femmes	13	12.5 %	+6	19	14.0 %	20.7 %	14.4 %
dt Etrangers	non disponible			0	0.0 %	27.9 %	18.8 %
15-19 ans	0	0.0 %	+0	0	0.0 %	25.8 %	21.0 %
20-24 ans	8	21.6 %	-3	5	10.6 %	28.7 %	19.7 %
25-29 ans	5	19.2 %	+0	5	11.6 %	21.0 %	13.0 %
30 ou +	16	7.7 %	+2	18	7.6 %	12.4 %	8.7 %
dt 30-39 ans				4	6.1 %	14.5 %	9.4 %
40-59 ans				13	9.3 %	11.1 %	8.2 %
60 ou +				1	7.7 %	10.4 %	8.4 %

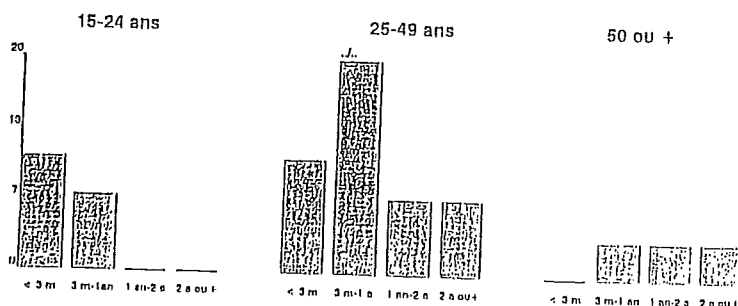
source : RGP 82 et 90, exhaustif

source : RGP 82 et 90, exhaustif

CHOMAGE EN 1990						Total Région	France Entière
Âgé :	15-24	25-49	50 ou +	TOTAL			
Total	5 100 %	19 100 %	4 100 %	28 100 %			
< 3 mois	3 60.0 %	3 15.8 %	0 0.0 %	6 (21.4 %)	19.8 %	22.3 %	
3 mois-1 an	2 40.0 %	10 52.6 %	1 25.0 %	13 (46.4 %)	30.8 %	20.9 %	
1 an -2 ans	0 0.0 %	2 10.5 %	1 25.0 %	3 (10.7 %)	16.9 %	15.6 %	
2 ans ou +	0 0.0 %	2 10.5 %	1 25.0 %	3 (10.7 %)	24.6 %	26.2 %	
Indéterminé	0 0.0 %	2 10.5 %	1 25.0 %	3 (10.7 %)	7.9 %	7.0 %	
Hommes	2 100 %	6 100 %	1 100 %	9 100 %			
< 3 mois	0 0.0 %	1 16.7 %	0 0.0 %	1 (11.1 %)	21.8 %	24.2 %	
3 mois-1 an	2 100.0 %	2 33.3 %	0 0.0 %	4 (44.4 %)	32.0 %	28.9 %	
1 an -2 ans	0 0.0 %	2 33.3 %	1 100.0 %	3 (33.3 %)	15.3 %	13.8 %	
2 ans ou +	0 0.0 %	0 0.0 %	0 0.0 %	0 (0.0 %)	21.4 %	24.1 %	
Indéterminé	0 0.0 %	1 16.7 %	0 0.0 %	1 (11.1 %)	9.6 %	9.0 %	
Femmes	3 100 %	13 100 %	3 100 %	19 100 %			
< 3 mois	3 100.0 %	2 15.4 %	0 0.0 %	5 (26.3 %)	18.2 %	21.0 %	
3 mois-1 an	0 0.0 %	8 61.5 %	1 33.3 %	9 (47.4 %)	29.9 %	28.9 %	
1 an -2 ans	0 0.0 %	0 0.0 %	0 0.0 %	0 (0.0 %)	18.2 %	16.9 %	
2 ans ou +	0 0.0 %	2 15.4 %	1 33.3 %	3 (15.8 %)	27.0 %	27.7 %	
Indéterminé	0 0.0 %	1 7.7 %	1 33.3 %	2 (10.5 %)	6.7 %	5.5 %	

Chômeurs en 1990 : part des...

source : RGP 90 exhaustif



DDE du Gard-Service Villages, Touristes et Transports--
89 Rue Vélut-30007 NIMES-
Tél 04 68 82 62 00

Sources :
INSEE - RGP 82,90
Exhaustif

COMMUNE : 30 073 CASTILLON-DU-GARD

DEMANDEURS D'EMPLOI (source ANPE) : situation à fin décembre								Total Région	France Enlève 1994
	1992	%	1993	%	1994	%			
Total	28	100 %	42	100 %	49	100 %	148 520		3 076 004
Hommes	10	35.7 %	19	45.2 %	19	38.8 %	47.0 %		50.1 %
Femmes	18	64.3 %	23	54.8 %	30	61.2 %	53.0 %		49.9 %
- de 25 ans	13	46.4 %	10	23.8 %	12	24.5 %	20.4 %		25.9 %
25 à 49 ans	15	53.6 %	29	69.0 %	31	63.3 %	70.9 %		62.1 %
50 ans ou plus	0	0.0 %	3	7.1 %	6	12.2 %	8.7 %		11.9 %
< 3 mois	6	21.4 %	13	31.0 %	14	28.6 %	23.9 %		29.2 %
3 à 12 mois	18	64.3 %	19	45.2 %	16	32.7 %	38.2 %		41.5 %
1 à 2 ans	3	10.7 %	7	16.7 %	13	26.5 %	22.5 %		18.4 %
plus de 2 ans	1	3.6 %	3	7.1 %	6	12.2 %	15.3 %		10.8 %

source : ANPE. Avertissement : la définition des D.E.F.M. est différente de celle du chômage au sens du RGP.

DEFM : Niveau de qualification								Total Région	France Enlève 1994
	1992	%	1993	%	1994	%			
Manoeuvres	1	3.6 %	1	2.4 %	1	2.0 %	2.6 %		4.2 %
Ouvriers spécialisés	1	3.6 %	0	0.0 %	0	0.0 %	0.0 %		12.4 %
Ouvriers qual. P1/P2	1	3.6 %	4	9.5 %	5	10.2 %	10.3 %		12.6 %
Ouvriers qual. P3/P4	0	0.0 %	0	0.0 %	1	2.0 %	7.5 %		6.5 %
Employés non qual.	7	25.0 %	7	16.7 %	11	22.4 %	10.9 %		17.0 %
Employés qualifiés	16	57.1 %	23	54.8 %	23	46.9 %	43.6 %		35.1 %
Techniciens & dess	2	7.1 %	3	7.1 %	2	4.1 %	3.6 %		3.9 %
Agent de maîtrise	0	0.0 %	0	0.0 %	0	0.0 %	1.3 %		1.5 %
Cadres	0	0.0 %	4	9.5 %	5	10.2 %	3.5 %		5.6 %
Sans qualification	0	0.0 %	0	0.0 %	1	2.0 %	0.6 %		1.2 %

source : ANPE, Situation à fin décembre

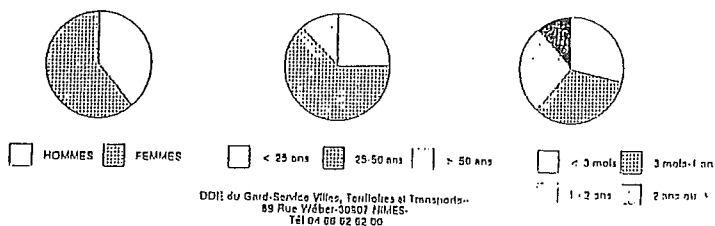
DEFM : Motif d'inscription à l'ANPE								Total Région	France Enlève 1994
	1992	%	1993	%	1994	%			
Licenciement éco.	7	25.0 %	8	19.0 %	5	10.2 %	12.9 %		17.3 %
Licenciement autorisé	1	3.6 %	4	9.5 %	4	8.2 %	8.2 %		12.2 %
Démission	1	3.6 %	3	7.1 %	4	8.2 %	4.4 %		5.2 %
Sortie de contrat	11	39.3 %	17	40.5 %	18	36.7 %	36.9 %		34.2 %
Sortie d'intérim	0	0.0 %	1	2.4 %	1	2.0 %	1.4 %		5.5 %
Entrée en activité	7	25.0 %	5	11.9 %	4	8.2 %	10.3 %		9.7 %
Reprise d'activité	1	3.6 %	1	2.4 %	3	6.1 %	5.3 %		7.3 %
Autre motif	0	0.0 %	3	7.1 %	10	20.4 %	20.6 %		8.7 %

source : ANPE, Situation à fin décembre

DEFM de moins de 30 ans : Niveau de formation								Total Région	France Enlève 1994
	1992	%	1993	%	1994	%			
Total - de 30 ans	10	100 %	25	100 %	23	100 %	65 407		1 757 813
CEP, BEPC, CAP, BP, FPA	14	77.0 %	17	68.0 %	16	69.6 %	70.1 %		75.0 %
Bac général ou tech	2	11.1 %	4	16.0 %	5	21.7 %	14.6 %		12.6 %
Prof santé, BTS, DUT	2	11.1 %	1	4.0 %	1	4.3 %	9.9 %		7.5 %
Univer/Gde école	0	0.0 %	3	12.0 %	1	4.3 %	5.4 %		5.0 %

source : ANPE, Situation à fin décembre

DEFM au 31 Décembre 1994



Les demandeurs d'emploi de la commune sont en grande partie des femmes avec un taux (61,2 % des demandeurs) nettement supérieur à la moyenne nationale (49,9 %). Ceci peut s'expliquer par la part importante de l'activité agricole plutôt réservée aux hommes.

PARC DE LOGEMENTS				
	1975	éval 75-82	1982	éval 82-90
Parc de logements	324	+47	371	+66
Rés principales	202	+63	265	+43
Rés secondaires	03	-3	80	+6
Logements vacants	39	-13	26	+17
				437

Unité : 1 logement - source : DDCOI 1990
 *Note : les LOGEMENTS OCCASIONNELS, nouvelle notion introduite en 1990, ont été regroupés avec les rés. secondaires.

RESIDENCES PRINCIPALES				
	1982	%	1990	%
TOTAL			300	
STATUT D'OCCUPATION :				
Propriétaire			218 (72.7 %)	58.2 %
Locataire			64 (21.3 %)	21.3 %
Dont Loc non HLM			30 (10.0 %)	10.0 %
Locat HLM			0 (0.0 %)	0.0 %
Rebâties, hôtel			14 (4.7 %)	4.7 %
Logé gratuitement			26 (8.7 %)	8.7 %
DATE D'ACHEVEMENT :				
Avant 1940			100 (33.3 %)	33.3 %
1949-1967			29 (9.7 %)	9.7 %
1960-1974			74 (24.7 %)	24.7 %
1975-1991			50 (16.7 %)	16.7 %
82 et après			55 (18.3 %)	18.3 %
NOMBRE DE PIÈCES :				
1 pièce			15 (5.0 %)	5.0 %
2 pièces			20 (6.7 %)	6.7 %
3 pièces			53 (17.7 %)	17.7 %
4 pièces			93 (31.0 %)	31.0 %
5 pièces			70 (23.3 %)	23.3 %
6 p ou +			57 (19.0 %)	19.0 %
NIVEAU DE CONFORT(*) :				
Sans confort			0 (0.0 %)	0.0 %
Confort moyen			116 (38.7 %)	38.7 %
Tout confort			192 (63.3 %)	63.3 %
TYPE DE LOGEMENT :				
Maison individuelle			277 (92.3 %)	92.3 %
Lgt ds imm. coll.			2 (0.7 %)	0.7 %
Lgt-Foy pers âgées			0 (0.0 %)	0.0 %
Fermes			0 (0.0 %)	0.0 %
Autres			23 (7.7 %)	7.7 %

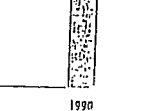
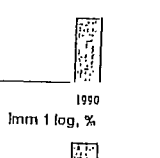
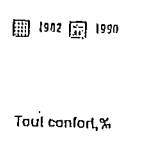
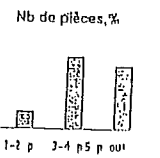
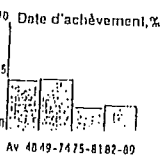
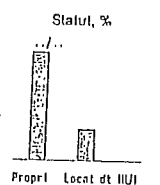
source : RGP 82 sondage 1/4, RGP 90 exhaustif. Unité : 1 résidence principale

(*) SANS CONFORT : ni baignoire, ni douche, ni WC intérieur.
 TOUT CONFORT : baignoire ou douche, WC intérieur, chauffage central
 CONFORT MOYEN : autres résidences principales

Avertissement : Les résultats des recensements sont obtenus, soit par dénombrement (BCCOI), soit par exploitation exhaustive, soit par sondage au 1/4. Selon les indicateurs, les résultats peuvent donc être légèrement différents.

DDE du Gard-Service Villés, Travaux et Transports -
 09 Rue Weber-30007 NIMES.
 Tél 04 66 82 42 00

Sources :
 INSEE
 RGP 82, sondage 1/4
 RGP 90, exhaustif



LOGEMENTS :

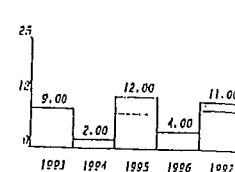
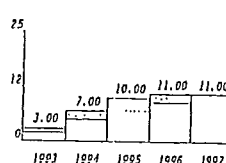
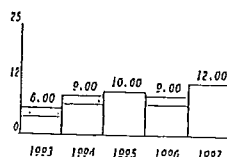
AUTORISES	1993	1994	1995	1996	1997
Individuel pur	4	7	10	7	12
Ind. groupé	2	2	0	2	0
sous/total ind.	6	9	10	9	12
collectif	0	0	0	0	0
TOTAL	6	9	10	9	12
PLA	0	0	0	0	0
PAP	0	3	3	0	2
PC	2	1	3	5	3
Autres	4	5	4	4	7
rés. secondaires	1	0	1	1	1

CONCERNES	1993	1994	1995	1996	1997
Individuel pur	2	5	7	9	11
Ind. groupé	1	2	3	2	0
sous/total ind.	3	7	10	11	11
collectif	0	0	0	0	0
TOTAL	3	7	10	11	11
PLA	0	0	0	0	0
PAP	0	2	3	0	2
PC	2	1	3	7	1
Autres	1	4	4	4	8
rés. secondaires	0	0	1	0	1

TERMINES	1993	1994	1995	1996	1997
Individuel pur	9	2	11	4	9
Ind. groupé	0	0	4	0	2
sous/total ind.	9	2	15	4	11
collectif	0	0	0	0	0
TOTAL	9	2	15	4	11
PLA	0	0	0	0	0
PAP	2	0	4	1	0
PC	3	1	3	2	6
Autres	4	1	5	1	5
rés. secondaires	1	0	0	0	2

source : DRE/DDE - système SICLONE -
 1992-1996 : statistiques en date de prise en compte

LOGEMENTS AUTORISES, CONCERNES, TERMINES par type de construction



Ind pur Ind groupé collectif

LES CONTRAINTES

CONTRAINTES REGLEMENTAIRES ET TECHNIQUES

Sous le vocable "contraintes" sont regroupées de véritables contraintes techniques telles présence ou absence de réseaux publics, topographie... mais aussi toutes les dispositions relatives à des enjeux collectifs : prise en compte des risques, des dispositions de protection du patrimoine, des zones d'appellation contrôlées, des intérêts supracommunaux...et qui souvent sont perçues en bout de chaîne, par l'utilisateur d'un éventuel droit à construire, comme une entrave à sa démarche de projet personnel.

I – Prise en compte du risque d'inondation

La commune de Castillon du Gard appartient au bassin versant du Gardon.

Au Dossier Départemental des Risques Majeurs (D.D.R.M) publié en 1995, elle est classée parmi les communes soumises à un risque d'inondation faible pour une crue fluviale du Gardon et notée « risque à prévenir » pour une crue pluviale des ruisseaux de l'Arrière, de Vayer et de Valliguière et des autres valats.

Le centre ancien, situé en position haute du relief, n'est pas directement menacé. Par contre, au Nord du village, l'urbanisation s'est développée en bordure du ruisseau de Vayer de part et d'autre de la route départementale n° 192 (quartier du Mas de Raffin).

Le Gardon

Le Gardon tangente la partie Sud du territoire communal.

La délimitation des zones inondables du Gardon a fait l'objet du Plan de Prévention des Risques Naturels « Gardon aval » prescrit par arrêté préfectoral du 7 Novembre 1995 et approuvé le 2 Février 1998.

Les divers documents du plan d'occupation des sols ont été actualisés en conséquence.

A l'aval de la commune de Castillon du Gard, au droit du pont de Remoulins, les hauteurs maximales des crues sont connues sur la période 1890-1994 d'après les relevés effectués à l'échelle d'annonce des crues en rive gauche du Gardon. Depuis 1890, nous avons relevé 59 crues égalisant ou dépassant 4,50 mètres, 30 crues dépassant 5 mètres et 12 crues dépassant 6 mètres. La côte d'alerte à l'échelle est fixée à + 4,50 mètres. Ces relevés montrent que ces crues sont relativement fréquentes et peuvent se produire en toute saison, avec toutefois une prédominance en automne.

Sur la commune de Castillon du Gard, la crue de référence est encore aujourd'hui celle des crues des 30 Septembre et 4 Octobre 1958. Son débit de pointe avoisine 4500 m³/s. Les limites et niveaux estimés dans l'hypothèse d'une crue centennale du Gardon seraient supérieures de l'ordre de 20 cm à la crue de 1958 dont la période de retour est comprise entre 84 à 87 ans. Le débit centennal calculé est estimé à 4900 m³/s.

Ces renseignements résultent de l'étude réalisée en 1985 sur l'ensemble des Gardons par le bureau d'étude Coyne et Bellier. Le barrage de Sainte Cécile d'Andorge est sans effet sur la ligne d'eau au droit de Remoulins pour tous types de crues confondues.

En terme de surface d'emprise inondable, la différence entre la crue historique et la crue centennial est négligeable.

A quelques exceptions près, l'urbanisation n'a pas pénétré les secteurs inondables du Gardon lors des événements de retour centennial.

Les affluents

Dans la commune de Castillon du Gard, le Gardon reçoit successivement en rive gauche, les ruisseaux de Font Grasse (6,3 km²) alimenté par le ruisseau de Font Barzaude, de la Fontaine de Cérrier (1,2 km²) et de Valliguières alimenté par les ruisseaux de l'Arrière (18,5 km²) et de Vayer (33 km²).

Le ruisseau de Valliguières possède un bassin versant de 68 km² à la sortie du territoire communal, s'étendant au Nord jusqu'aux collines calcaires de Castillon du Gard et de Valliguières. IL peut véhiculer, lors d'un événement rare, un débit estimé à 590 m³/s.

Ces cours d'eau parfois intermittents, se transforment en véritables torrents actifs lors de fortes précipitations.

Les autres valats ont un bassin versant inférieur à 1 km². Malgré la dimension modeste de leurs bassins versants, ceux-ci peuvent concentrer d'importantes quantités d'eau dans des délais très courts et déborder lors de précipitations diluviennes localisées. Les emprises inondables de ces cours d'eau ont été reportées sur les documents graphiques du plan d'occupation des sols.

L'état de catastrophe naturelle a été reconnu à quatre reprises sur la commune, par arrêté interministériel des 3 Novembre 1987, 7 Octobre 1988, 25 Janvier 1991 et 15 Juillet 1998 pour les épisodes pluvieux des 24 et 27 Août 1987, du 3 Octobre 1988, du 12 Octobre 1990 et du 27 au 28 Mai 1998.

II – Prise en compte du risque d'incendie

Une des particularités de la commune de Castillon du Gard est de présenter une importante urbanisation de type pavillonnaire diffuse dans un espace de garrigue (versant du puech). Bien que doté d'un réseau de défense incendie, tout ce secteur présente un risque d'incendie non négligeable. En effet, bien qu'il ne s'agisse pas d'une "forêt" au sens habituel du terme, la végétation arbustive est très largement conservée dans la zone pavillonnaire, et le nombre important d'implantation augmentant les possibilités de départ accidentel de feu, la probabilité d'un tel événement, par temps de grand vent de surcroît, est à prendre en compte. L'enjeu, à ce niveau, consiste à minimiser le niveau de risque, en ne densifiant pas exagérément le versant du puech afin de ne pas augmenter la fréquence des facteurs déclenchant.

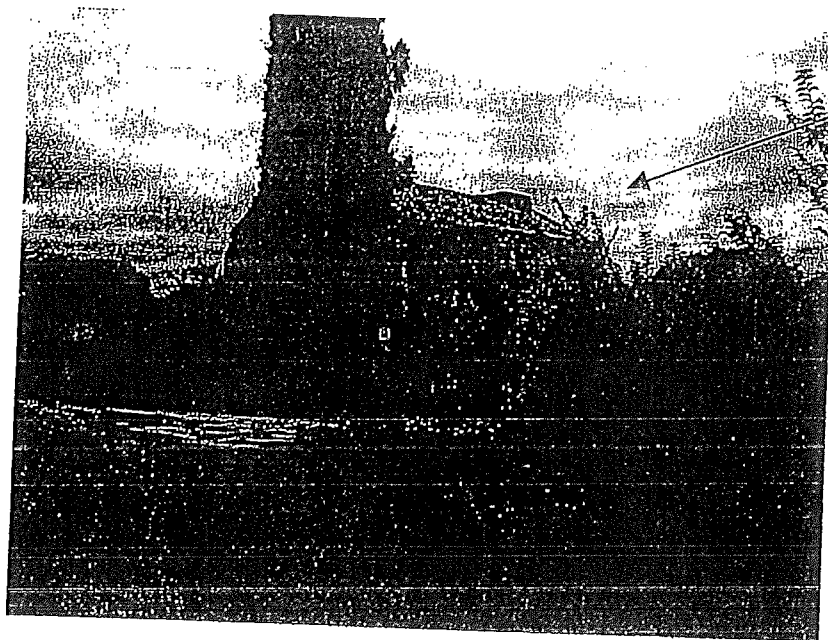
III - Patrimoine

L'image de la commune est fortement associée au vieux village surmontant et dominant la plaine alentour, et, au Pont du Gard visible depuis le village.

Mais le patrimoine de Castillon du Gard est beaucoup plus riche que cela, outre les monuments ou sites historiques recensés, il est aussi fort d'une qualité paysagère certaine, de plusieurs secteurs identifiés pour leur intérêt écologique et d'une zone agricole de valeur. Pour la clarté de l'exposé, on distinguera:

1°) Les monuments et sites historiques

Dans le vieux village, ce sont les façades et toitures sur rue des parcelles E 120 et E 81 qui sont inscrites à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques, par arrêté du 20/09/1972, ainsi que l'immeuble dit "Ancienne Forge" rue du Presbytère.



Dans la plaine, au nord du village, la chapelle "Saint Caprès" est inscrite à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques, par arrêté du 20/12/1945.

La partie nord du village a été identifiée au titre de la Loi du 2 mai 1930 comme site inscrit, par arrêté du 06/03/1999.

2°) Les Zones d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique

Le nord du territoire communal est couvert par la Zones d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique de type II dite "Massif boisé de Valliguières".

Il est à noter aussi que le site des gorges du Gardon est susceptible d'être intégré dans le réseau Natura 2000 au titre de la directive européenne "Habitat".

Ce site représente l'un des plus beaux exemples de système de rivière méditerranéenne encore peu perturbé par les activités humaines.

3°) Patrimoine archéologique

Très riche sur la commune, 45 sites répertoriés par le Service Régional de l'Archéologie se rapportant à quasiment toutes les époques depuis la préhistoire (tombes et habitat) jusqu'à l'ère moderne (puits) avec de nombreuses occupations gallo-romaines ou moyenâgeuses, le patrimoine archéologique est répertorié essentiellement en dehors des zones urbanisées, au sud-est et au nord-ouest du village.

La liste exhaustive des sites est reportée en annexe du présent document.

4°) Patrimoine paysager

Outre son patrimoine historique, Castillon du Gard présente une qualité paysagère particulièrement mise en valeur par l'absence de transitions entre les différentes entités paysagères.

Du domaine des garrigues au nord, important domaine forestier peu fréquenté car confidentiel (peu d'accès permettant de pénétrer dans le massif), on passe sans transition au domaine de la plaine agricole majoritairement représentée par la viticulture (le maraîchage qui était garant d'une variabilité paysagère tend à régresser), et de même on passe sans transition de la plaine agricole à la garrigue urbanisée sur le versant du puech.

Ces entités si nettement différenciées sont, en termes de perception, dépendantes les unes des autres. L'éperon du village ancien ne serait pas ce qu'il est s'il n'était entouré d'une plaine agricole.

IV – Réseaux techniques

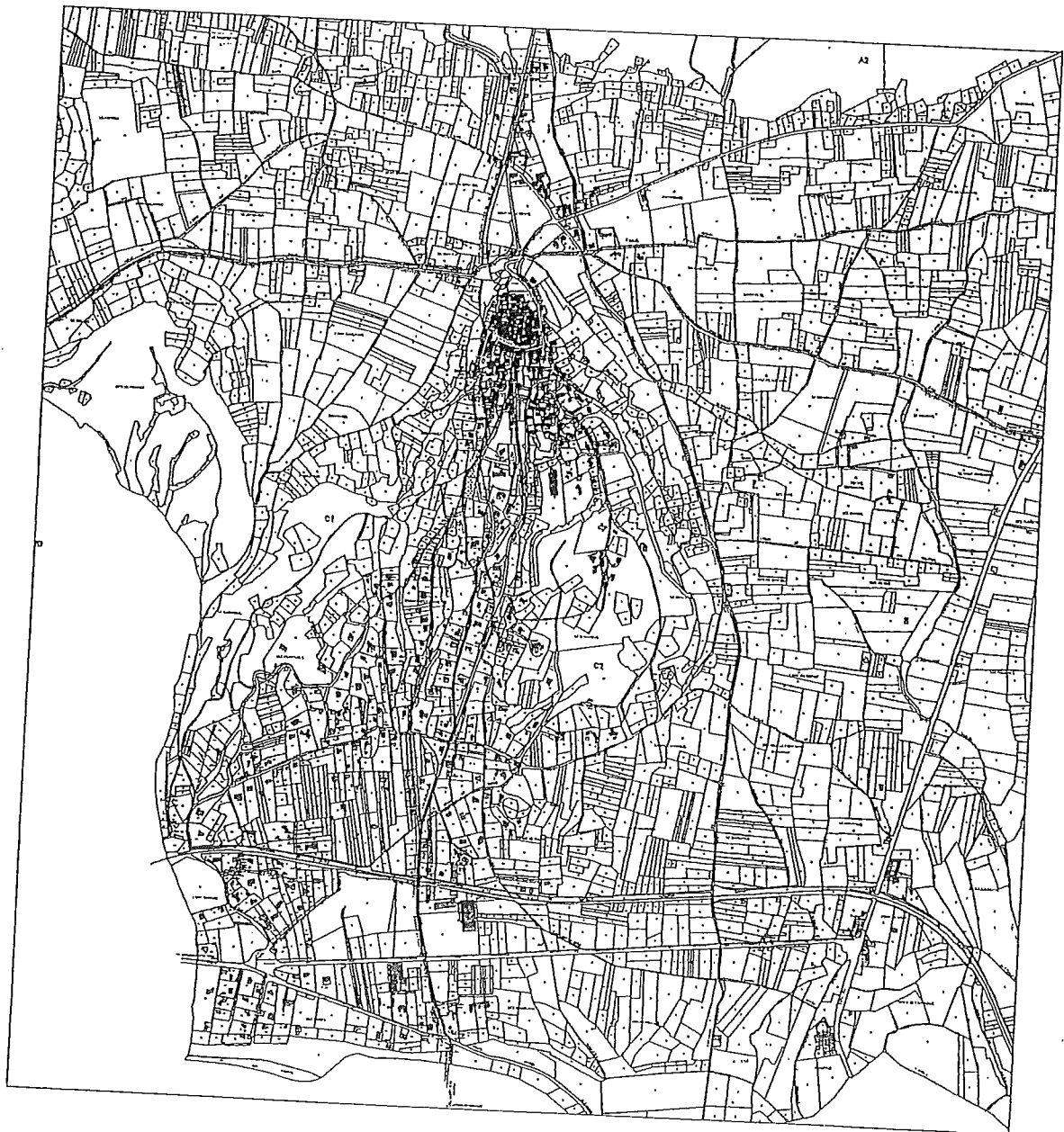
(Données tirées des compte-rendus d'exploitation 1999)

1°) Réseau d'adduction d'eau potable

Le réseau est alimenté par le syndicat intercommunal d'adduction d'eau potable du Pont du Gard et exploité par la SAUR.

La ressource est assurée par une station de pompage en rive gauche du Gardon, dotée de deux unités de pompage ($2 \times 100 \text{ m}^3/\text{h}$ et $2 \times 200 \text{ m}^3/\text{h}$) pour une capacité nominale de $200 \text{ m}^3/\text{h}$ et $100 \text{ m}^3/\text{h}$.

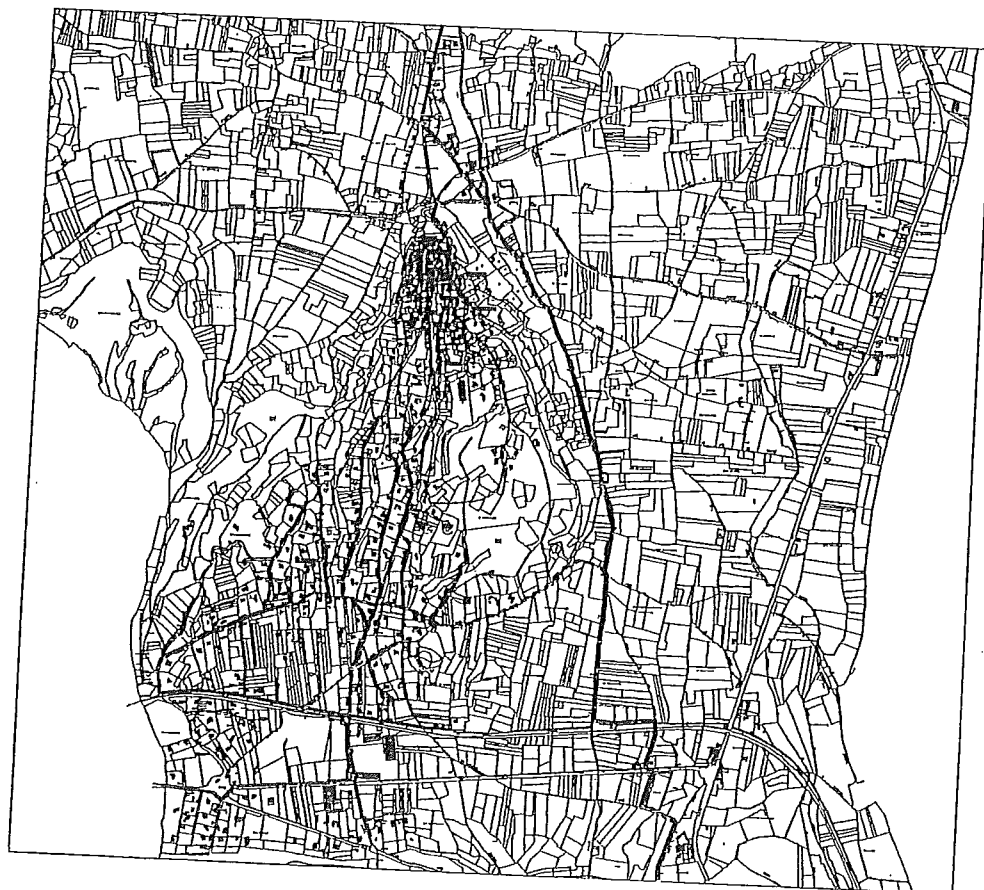
Il ne ressort du bilan d'activité 1999 aucun dysfonctionnement majeur. Il est à noter toutefois une augmentation de 13,8% de l'indice linéaire de perte, probablement du à des défauts de conduite, notamment dans le secteur du "Mas de Raffin".



2°) Réseau d'eaux usées

Les eaux usées de l'ensemble de la commune sont traitées sur la station d'épuration intercommunale de Remoulins.

De type séparatif, le réseau compte environ 350 branchements, soit 1100 à 1500 équivalents-habitants. Seul dysfonctionnement notable : le poste de relevage du stade pourrait en cas de débordement, être à l'origine d'une pollution de la nappe phréatique dans le périmètre de captage du réseau d'adduction d'eau potable.



3°) Réseau d'évacuation des eaux pluviales

Mis à part quelques tronçons de réseau pluvial dans les lotissements récents, le réseau est principalement constitué des canalicules ou fossés longeant les voies publiques sur le versant du puech urbanisé et par les fossés de plus grande dimension parcourant la plaine agricole.

Pour une meilleure information du public, l'ensemble des cours d'eau et fossés identifiables est repéré sur les documents graphiques du PLU.

4°) Collecte et traitement des déchets

Membre du SICTOMU d'UZES qui regroupe 32 communes représentant environ 29 000 hab., la commune de Castillon du Gard dispose de 86 conteneurs de 600 ou 700 litres répartis sur l'ensemble des zones urbanisées.

Il n'est pas encore instauré de collecte sélective, toutefois il existe plusieurs points spécifiques pour la récupération du verre usagé.

L'ensemble de la collecte assurée par le SICTOMU représente 36 tonnes de déchets par mois.

V - Loi Barnier

L'article 52 de la Loi n° 95 101 du 02 février 1995 a introduit un nouvel article L.111.1.4 du code de l'urbanisme. Celui-ci stipule qu'en dehors des espaces urbanisés, il est interdit de construire dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, routes expresses et déviations ; et dans une bande de 75 m de part et d'autre de l'axe des autres voies classées à grande circulation.

Sur la commune sont concernées les routes départementales 19a et 981, ainsi que la route nationale 86.

Les schémas ci-après identifient les secteurs concernés par l'application de l'article L 111.1.4 avant prise en compte des dispositions retenues dans la présente révision du POS.

LEGENDE

— + + — Limite Département

— + — Limite Commune

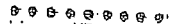
Nimes Nom de la Commune

 Voie concernée

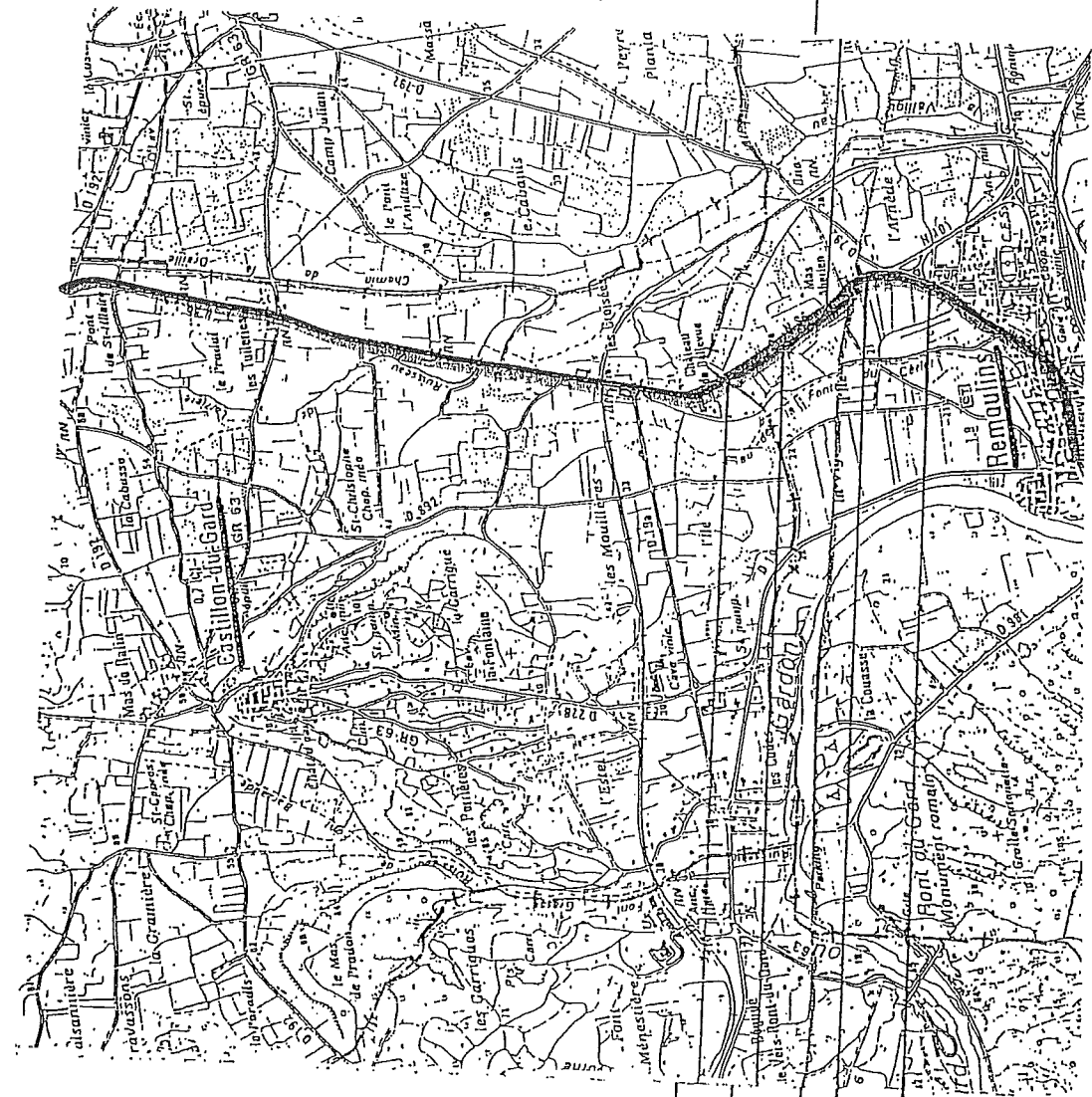
 Limite de section concernée

 100 m Application de la loi

 75 m Application de la loi

 Section en zone urbaine ou d'extension future

Route nationale 86



Route départementale 19a



VI – Lutte contre le bruit

La Loi n° 92-1444 du 31/12/1992 relative à la lutte contre le bruit dans son article 43, complétée par le décret n° 95-21 du 09/01/1995 ont introduit des mesures d'isolation phoniques pour les constructions situées aux abords des voies classées "bruyantes" par arrêté préfectoral.

Sont concernées sur la commune : la route nationale 86, les routes départementales 19, 19a et 981.

Le lecteur se reportera, pour les dispositions techniques, au dossier spécifique en annexe.

LES CHOIX RETENUS POUR
LA TRADUCTION DU PROJET
D'AMENAGEMENT ET
DE DEVELOPPEMENT
DURABLE

A – MESURES PRECISEMENT RETENUES

I – Zonage et règlement

Il est adopté une présentation centrifuge des différentes zones sans connotation avec l'importance des modifications retenues.

Le territoire communal est identifié selon 6 zones types : UA, UD, UE, AU, A et N.

Celles-ci sont abordées dans ce chapitre en termes de délimitation spatiale et de vocation, les aspects se rapportant aux capacités d'accueil et aux critères d'aménagement seront présentés dans les chapitres suivants.

Certaines de ces zones, en raison de destinations particulières ou de spécificité réglementaires sont sectorisées.

Les secteurs identifiés comme susceptibles d'être exposés à un risque naturel, en l'occurrence celui d'inondation par crue du Gardon ou de ses affluents, sont repérés par une trame spécifique sur les documents graphiques.

1°) Zone UA

La zone UA circonscrit le centre ancien à vocation d'habitat et d'activité économique de centre bourg, desservi par tous les équipements publics. Typologiquement les constructions y sont édifiées en ordre continu dense.

Entièrement incluse dans les périmètres de protection des immeubles inscrit ou classés en tant que monuments historiques, cette zone est d'une grande qualité patrimoniale.

Spatialement, les anciens secteurs UAa et UAb qui ne se différenciaient par aucune disposition réglementaire sont fusionnés en un seul secteur UAa.

Ce secteur UAa délimite le versant sud du centre ancien qui se distingue par une implantation des constructions moins dense et une hauteur maximale des constructions limitées à 9m.

Après enquête publique, le pâtre de maison situé chemin du Moulin (parcelles E 373, 377, 379, 448, 466, 468, 531, 532, 533, 534, 569, 570, 628, 629 et 630) anciennement en zone UD mais de typologie UAa est classé dans cette zone.

2°) Zone UD

Correspondant aux quartiers d'extension urbaine, cette zone couvre tout le versant sud du puech.

A vocation d'accueil de constructions d'habitations et activités compatibles, en ordre discontinu aéré, elle comprend des quartiers à plan masse imposé.

On distinguera en particulier le quartier du "Mas de Raffin" dans lequel est imposé une implantation très stricte des projets de construction, dans un soucis de maintien des droits à construire hérités des documents de planification précédents tout en préservant la qualité

paysagère de ce secteur extrêmement sensible et qui ne saurait supporter un mitage sans perte d'identité.

On notera les évolutions suivantes :

①- Les anciennes zones IINA, viabilisées et aménagées sont intégrées à la zone UD (secteurs "Les Perrières nord", " Les Perrières sud ", et "l'Estel")

②- Les deux terrains situés de part et d'autre de la voie ferrée, entre la zone UD " Les Perrières sud" au nord et la zone UD "Font Grasse" au sud, entièrement limités par des secteurs urbanisés et desservis par les réseaux publics sont classés en UD.

③- Les terrains supportant trois anciennes constructions, sur la pointe sud du puech, secteur "La Bouzarargue" anciennement classés en ND ont toutes les caractéristiques de la zone UD (constructions existantes, desserte par les réseaux publics et accès existant) et sont en conséquence classés en zone UD.

④- Les anciens secteurs UDa dont la spécificité était de n'autoriser qu'une seule construction par tènement de propriété existant à la date d'approbation de la première révision du POS (05.08.1991), sont intégrés à la zone UD. La plupart des propriétés sont en effet bâties et la structure foncière ne permet pas d'envisager une densification importante du secteur.

⑤- Il est créé un nouveau secteur UDa correspondant aux terrains ayant vocation à accueillir des opérations à caractère d'intérêt collectif ou social : habitat subventionné, accueil de population senior, établissement scolaires..., se réalisant sous forme de petits collectifs. Ces opérations nécessitent un aménagement du corps de règle, portant sur le coefficient d'occupation des sols qui ne s'applique pas aux bâtiments d'intérêt collectif et qui est porté à 0,20 pour les bâtiments de type collectif (article UD 14), et sur la hauteur maximale fixée à 6,50 m au faîtage et 6,00 m à l'égout de la toiture, par rapport au terrain naturel, dans le cas de terrain en pente (article UD 10). Soucieuse de garder à la commune son image résidentielle, l'équipe municipale entend maîtriser l'implantation des petits collectifs et a préféré créer des secteurs spécifiques plutôt que de généraliser un COS et une hauteur maximale différenciés sur l'ensemble de la zone UD.

⑥- Les secteurs ouest et sud de l'ancienne zone IINA sont reclassés en UD car ils supportent déjà des constructions à usage d'habitat et se révèlent peu propices à l'implantation d'activités (hauteur limitée à 4,5 mètres à l'égout de la toiture, accès interdits sur la RD 19a...)

4°) Zone UE

Ancienne zone IVNA destinée à l'accueil d'activités économiques, la zone UE est en quasi totalité urbanisée, seuls les terrains communaux à l'ouest de la route départementale 228 sont libres. La présence des réseaux publics sous la voirie départementale et l'urbanisation de la zone ont motivé le changement de libellé de IVNA (correspondant à un secteur d'urbanisation future, non équipé en réseaux publics) en UE.

La vocation est inchangée et vise toujours à permettre l'implantation d'activité économique de service, de commerce ou d'industrie légère, soumises ou non à la législation des installations classées pour la protection de l'environnement ainsi que la gestion de celles existantes.

Spatialement, il avait été envisagée une extension de la zone, mais limitée au nord par la voie ferrée et les habitations existantes, elle n'aurait pu être créée qu'en parallèle de la route départementale 19a, en direction de la route nationale 86. Une telle urbanisation linéaire le long d'une voie majeure, et principal accès au Pont du Gard, n'apparaît pas compatible avec la démarche globale de mise en valeur du Pays du Pont du Gard.

Cette zone est concernée par les aménagements prescrits en application de l'article L.111.1.4 du code de l'urbanisme.

5°) Zones AU

Sont identifiés sous ce label les territoires non ou incomplètement desservis par les équipements publics ou nécessitant la création de voiries internes, mais appelés à être urbanisés à moyen ou long termes.

On distingue :

- **La zone IAU:**

- **Lieux-dits "La Garrigue -Les Perrières"**, la partie supérieure de la zone II AU initialement prévue est déclassée en I AU. En effet, après discussion avec les représentants des instances de protection du patrimoine, il est apparu que, en l'état, l'urbanisation de ce secteur pourrait porter atteinte au site classé du Pont Du Gard. Ce secteur est donc classé en zone I AU de réserve foncière à long terme, sans droit à construire.

- **Les zones IIAU:**

- **Lieu-dit " La Garrigue"**, à l'ouest des ateliers de taille de pierres, cette zone vient en prolongement des quartiers urbanisés du puech. A vocation d'habitat pavillonnaire dispersé, elle représente les derniers terrains communaux susceptibles d'être urbanisés sur le versant ouest du puech. Située dans un secteur sensible d'un point de vue paysager, covisibilité éventuelle avec le Pont du Gard, son ouverture à l'urbanisation ne pourra se faire que par une opération d'ensemble portant sur l'ensemble de secteur et intégrant un dispositif réglementaire d'implantation et de hauteur maximale strict (4,50 mètres à l'égout et 6,50 mètres au faîtage de la toiture pour les constructions à flanc de colline), ainsi que le maintien ou la création d'écran végétaux. Ce secteur a été retenu en lieu et place de celui limitrophe au sud-est (maintenu en zone N) car il n'a pas de valeur agronomique ou agricole, et il est relativement protégé des nuisances phoniques de l'atelier de taille de pierres par le front de taille et par le fait qu'il n'est pas sous l'influence des vents dominants par rapport à cette activité.

- La zone IIAUa "La Garrigue" est inchangée, à vocation d'accueil d'équipements médico-sociaux intégrant éventuellement un logement de fonction.
- **Les zones IIIAU :**
 - A vocation principale d'accueil d'activités économiques liées aux marchés du tourisme et des loisirs telles que : établissements d'hébergement, établissement de restauration, locaux d'information, d'exposition...aires de détente ou de jeux...terrain de campagneet équipements publics, cette zone comprend quatre entités:
 - La zone IIIAU située initialement de part et d'autre de la route départementale 19a voit son périmètre réduit à l'ouest, à l'est et au sud. En effet, avant modification, la pointe ouest de cette zone supportait des constructions à usage d'habitation qu'il convient d'exclure d'une zone d'activité. Le secteur initialement au sud de la route départementale est intégré à la zone UD. Ce petit secteur enserré entre des constructions à usage d'habitat, sans possibilité d'accès sur la route départementale 19a et dans lequel la hauteur de construction est limitée à 4,5 mètres à l'égout de la toiture se révèle peu propice à l'accueil d'activités. Le secteur initialement à l'est correspond exclusivement à du foncier communal et se voit doté d'un indice : IIIAUb.

Il est à noter que, selon le conseil municipal, les terrains correspondants à la zone IIIAU auraient supporté par le passé des installations militaires : dépôt de matériel, camp de prisonniers mais aussi, semble-t-il, dépôt de munition dans des galeries souterraines. Les constructeurs sont invités à prendre toute précaution par notamment la réalisation d'une étude de sol.

- La zone IIIAUa lieu-dit "Font Grasse" est inchangée en termes de vocation. Elle est destinée à accueillir des activités économiques liées au marché du tourisme et des loisirs. Compte tenu de sa faible superficie, de sa situation en marge d'un carrefour giratoire et des marges de recul créées en application de l'article L.111.1.4 du code de l'urbanisme, le règlement impose un aménagement global de la zone afin de favoriser un traitement cohérent de cette entrée du village, au fort impact paysager, par le chemin de Font Grasse.
- La zone IIIAUb est créée par différenciation de l'ancienne zone IIINA. Elle correspond à des terrains communaux situés le long de la route départementale 228, principal accès au village. Dans la perspective d'amélioration des potentialités d'accueil touristique et de valorisation économique du pays de Pont du Gard, le conseil municipal entend pouvoir disposer d'une offre foncière pour l'éventuelle implantation d'activités économiques liées au marché du tourisme : hébergement touristique, commerces ou artisanats locaux....Disposant des réseaux et d'un accès routier à partir de la RD 228, cette zone ne nécessite pas d'aménagements importants, et, est donc ouverte aux opérations individuelles. Globalement, son aménagement devra toutefois prévoir une possibilité d'accès à la zone IIIAU située en second rang par rapport à la route départementale 228 et sera éventuellement conditionné à l'amélioration du carrefour entre les routes départementales 19a et 228.

Il est à noter que, selon le conseil municipal, les terrains correspondants à la zone IIIAUB auraient supporté par le passé des installations militaires : dépôt de matériel, camp de prisonniers mais aussi, semble-t-il, dépôt de munition dans des galeries souterraines. Les constructeurs sont invités à prendre toute précaution par notamment la réalisation d'une étude de sol.

La zone IIIAUt, lieu-dit "Les Croisés" est créée dans le cadre d'un aménagement intercommunal (sur le plan spatial) d'une zone d'activité complémentaire à l'aménagement du site du Pont du Gard. Indissociable de son pendant, limitrophe sur la commune de Remoulins, elle devra faire l'objet d'un projet global permettant de maîtriser les accès routiers, les aménagements paysagers le long de la route nationale 86 ainsi que la compatibilité des activités prévues avec la notion de mise en valeur du Pays du Pont du Gard. Les marges de recul de 75 mètres prise en application de l'article L 111.1.4 du code de l'urbanisme sont maintenues, elles seront levées ou réduite par une modification du POS prenant en compte les critères d'un projet urbain.

Les secteurs IIIAU, IIIAUa et IIIAUB sont concernés par les aménagements prescrits en application de l'article L.111.1.4 du code de l'urbanisme.

6°) Zone A

Cette zone englobe les territoires:

- dont la préservation est requise pour l'exploitation agricole,
- dont la préservation est requise pour l'exploitation des richesses du sous-sol
- pour lesquels la préservation agricole s'ajoute à la protection d'espaces sensible en raison des grandes découvertes auxquelles ils appartiennent, ainsi le panorama vers le puech arboré et le vieux village depuis la route départementale 192 ou la route nationale 86.

Les seules constructions autorisées sont celles liées et nécessaires aux exploitations agricoles, à l'exploitation des carrières et des ateliers de taille, dans les secteurs spécifiques, ainsi qu'à la gestion des activités existantes non conformes à la vocation de la zone.

Le secteur A : Cette zone englobe des espaces naturels à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle est réservée au maintien et au développement d'activités agricoles et doit, à ce titre, être protégée de toute occupation et utilisation des sols non liées directement à ce type d'activité.

Spatialement seules les parcelles situées entre le château de Bellevue et la limite communale avec Remoulins sont déclassées sous libellé IIIAUt car enclavées entre le château, la route nationale, la zone inondable du Gardon et la zone d'activité économique de Remoulins dont elles seront le complément fonctionnel.

Le dispositif réglementaire autorise outre les constructions liées et nécessaires à l'activité agricole, l'aménagement et l'extension des constructions à usage d'habitation existantes ainsi que le changement de destination des constructions existantes repérées sur les documents graphiques. Il s'agit pour ce dernier point, des constructions existantes le long de la route nationale 86 qui ne sont pour la plus part plus à usage agricole et qui bénéficient de conditions d'accès correctes sur la route nationale. Elles pourront faire l'objet

d'aménagement et d'extension dans le cadre d'activités économiques liées à la fréquentation touristique : hôtellerie, restauration, découverte du patrimoine... Au delà du simple développement économique de la commune, il s'agit aussi de canaliser les projets d'activités vers des constructions existantes afin de minimiser les volontés de mitage de la plaine agricole.

Le périmètre de protection de 1000 mètres autour des zones urbaines ou urbanisables, dans lequel ne pouvaient s'installer d'élevages est apparu largement surdimensionné et est ramené à 300 mètres.

Les terres identifiées comme susceptibles d'être inondées dans le porté à connaissance de Monsieur le Préfet du Gard sont repérés par une trame particulière sur les documents graphiques. Toute nouvelle construction y est interdite et l'extension des constructions existantes soumise à conditions constructives.

Le secteur autorisant les carrières : secteur de protection des richesses du sous-sol, il englobe la majeure partie des terres exploitées sous formes de carrières. Le site est identifié à l'ouest du territoire communal, lieu-dit "Les Escaravassons" et "Les Perrières".

7°) Zone N

Elle couvre les territoires naturels présentant une faible valeur agronomique, plateau boisé au nord du territoire communal, ou des terrains à protéger pour leur valeur paysagère.

- ***Le secteur N:*** Il couvre tout le plateau boisé des Garrigues, les versant escarpés ou boisés du puech urbanisé, ainsi que les terres couvertes par la servitude "bois et forêt" lieu-dit "Mas de Pradon". Le dispositif réglementaire ne permet que la gestion des constructions existantes ainsi que les installations et travaux divers (article L et R 442 du code de l'urbanisme) correspondant à des aménagement de découverte ou de mise en valeur des zones naturelles telles aires de loisir, parcours pédestres ou dit de "santé".
- ***Le secteur Na:*** Il couvre les terrains protégés par le périmètre de protection du captage d'eau potable. Seules y sont autorisées les constructions et installations nécessitées par l'entretien ou la gestion du captage.
- ***Le secteur Nt:*** Il couvre l'extrémité sud ouest du territoire communal concernée par le projet d'intérêt général d'aménagement du pont du Gard. Il est inchangé en terme de délimitation spatiale ou de règlement
- ***Le secteur Nb :*** correspondant à des terrains propices à des manifestations de plein-air, en zones de carrière, il autorise des aménagements, sans création de superstructure, afin de disposer de lieux de manifestations culturelles de plein-air.
- ***Le secteur autorisant les carrières :*** secteur de protection des richesses du sous-sol, il englobe la majeure partie des terres exploitées sous formes de carrières. Le site est identifié à l'ouest du territoire communal, lieu-dit "Les Escaravassons", "Les Perrières" et "Mas de Pradon".

Les terres identifiées comme susceptibles d'être inondées dans le porté à connaissance de Monsieur le Préfet du Gard, soit en application du Plan de Prévention des Risques "Gardon Aval", soit en application d'une pré-étude hydraulique sont repérés par une trame spécifique sur les documents graphiques. Toute nouvelle construction y est interdite et l'extension des constructions existantes soumise à conditions constructives.

II – Espaces Boisés Classés

Différents espaces boisés classés ou zone de plantation sont créés sur le territoire communal.

Certains répondent à une logique de protection d'espaces boisés existants :

- Les deux petits boisements de "Moure de Pujol", le versant arboré ouest du puech.

D'autres répondent à une logique d'embellissement et d'aménagement paysager et de protection phoniques, aux abords de la route départementale 19a au niveau des zones d'activités:

- Futur front d'agglomération planté des zones UE et III AU.

D'autres répondent à une logique d'aménagement paysager et de mise en place d'écran brise vue dans les quartiers dernièrement urbanisés ou à urbaniser:

- Boisements des "Perrières nord et sud"
- Plantations à créer autour de la zone d'activité III AU.

III – Les Emplacements Réservés

Ils ont pour vocation de garantir la disponibilité foncière des terrains devant accueillir des projets d'aménagement public:

- L'emplacement n° 1 réservé au bénéfice de la commune, vise à permettre l'élargissement de la route communale longeant au nord la voie ferrée, dans la zone UD.
- L'emplacement n° 2 réservé au bénéfice du Conseil Général, a vocation à permettre l'élargissement de la route départementale 19a, ainsi que la réalisation du carrefour giratoire avec la route départementale 228.
- L'emplacement n° 3 réservé au bénéfice de la commune, a vocation à permettre la réalisation d'un exutoire d'eaux pluviales vers le gardon.

B - EVOLUTION DES SUPERFICIES DE ZONE

Le tableau ci-dessous estime, en hectares, l'évolution des superficies de zones entre les deux dernières révisions.

ZONE	2 ^{ème} REVISION (1994)- ha		3 ^{ème} REVISION-ha	
UA	3,5		3,5	
UAa	2,5		6,5	
UAb	4		0	
UC	00			
UD	76,5		130	
UE	0		10	
INA	0		0,8	
IINA	14,5		6,2	
IIAU				
IIINA	9		11	
IIIAU				
IVNA	6.5		0	
IVAU				
NB	38		0	
NC/A	638,5	1583,5	550	1570
ND/N	945		1020	
Total	1738		1738	
Espaces Boisés			13,2	

En première analyse, il ressort qu'environ 13 hectares de terrains urbanisables est prélevée sur les zones naturelles, soit une augmentation de 11,6% des superficies urbaines (zone NB exclue) de 1994.

En réalité, cette valeur est à pondérer à la baisse car l'étude détaillée des nouvelles zones urbanisables créées ne fait ressortir qu'environ 8 ha correspondants à :

- intégration de la parcelle 657 à la zone UD, lieu dit "sous le portal",
- extension au nord de la zone UD "Les Perrières nord", parcelles 379, 2137, 2124,
- extension de la zone UD lieu-dit "Font Grasse", parcelles 555, 556, 600,
- création de la zone IAU,
- création de la zone IIAU,
- création de la zone IIIAUt

Le différentiel étant probablement dû à l'accumulation d'approximation par emploi du planimètre et éventuellement la non actualisation systématique du tableau de surface lors des modifications du POS.

L'apparente augmentation de la zone UD est due à l'incorporation des anciens secteurs IINA ayant été aménagés.

LES CONSEQUENCES
PREVISIBLES
DES DISPOSITIONS
RETENUES

MAINTIEN D'UNE DYNAMIQUE COMMUNALE

De 1990 à 1999, la population de Castillon du Gard a augmenté de 184 habitants, essentiellement sous l'effet du solde migratoire. Cette dynamique correspond à l'urbanisation des anciennes zones UD, IINA et NB des POS de la première et deuxième révision. Actuellement la raréfaction des terrains offerts à l'urbanisation fait craindre aux élus un fort ralentissement de la croissance démographique, en particulier en ce qui concerne l'accueil de jeunes ménages avec enfants, soit migrants, soit issus de la décohabitation.

Les possibilités de réhabilitation dans le centre ancien sont relativement marginales et peu adaptées aux besoins et budgets de ces jeunes ménages.

L'ouverture de la zone IIAU "Les Perrières" sur du foncier communal, ainsi que la disparition de la règle de superficie minimale des terrains destinés à la construction devraient permettre la mise à disposition de terrains mieux adaptés à cette catégorie de candidats. Dans le premier cas par la réalisation d'une opération d'aménagement communale pouvant laisser supposer une bonne maîtrise des coûts, et dans le second cas par la mise à disposition de terrains détachés de la propriété parentale.

L'effet recherché n'est pas celui d'une augmentation systématique de la population mais du maintien d'une dynamique communale qui nécessite une population active génératrice de besoins en équipements publics notamment.

UNE MEILLEURE PRISE EN COMPTE DES RISQUES

Les deux principaux risques naturels identifiés sur la commune se rapportent aux inondations par crue du Gardon ou ruissellement pluvial, et aux feux de forêt.

① En ce qui concerne le risque d'inondation : le plan local d'urbanisme a classé en zone N inconstructible les terrains inondables identifiés dans la Plan de Prévention des Risque "Gardon aval". Toute nouvelle construction y est interdite sauf exception prévue par le règlement de Plan de Prévention des Risques. Les constructions existantes peuvent éventuellement être agrandies, mais sous contraintes constructives.

Dans les zones A, susceptibles d'être inondées par ruissellement pluvial, sont également interdites toutes nouvelles constructions. Seule la gestion des constructions existantes sera autorisée.

Le plan local d'urbanisme ne crée donc aucune nouvelle zone constructible en zone inondable et augmente sensiblement le niveau de contrainte pesant sur les constructions existantes dans ces zones inondables.

② En ce qui concerne les feux de forêt : la zone IIAU "Les Garrigues", créée en extension du secteur "Les carrières sud" est en elle même peu boisée car elle correspond à d'anciens terrains d'exploitation de carrières. L'extension de la zone UDb empiète par contre sur le massif boisé ouest du puech. On notera en contrepartie que ce secteur est desservi par une route carrossable et que tous les quartiers urbanisés disposent d'un réseau de défense incendie.

UNE MEILLEURE PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT

① Sur le plan de la démarche, l'analyse paysagère à l'échelle du « pays du pont du Gard » permet une approche à une échelle plus pertinente que celle, habituelle, du territoire communal.

② En termes de grandes entités paysagères, le plateau boisé couvrant la moitié Nord du territoire communal (Z.N.I.E.F.F de type II) est entièrement protégé sous zonage « N ». Il ne devrait donc pas subir d'atteinte du fait de la règle d'urbanisme. De même la plaine agricole est en quasi totalité classée en zone A réservée à la mise en valeur des potentialités du sol et du sous-sol. Seule la zone III AUt a été créée au détriment de terrains à vocation agricole. On pourra noter toutefois que ces terrains étaient enclavés entre le château de Bellevue et la zone d'activité limitrophe, sur la commune de Remoulins. Globalement on retiendra que la valeur économique ainsi que la fonction paysagère de la zone agricole sont réaffirmées, et renforcées pour ce dernier point par l'interdiction de constructions nouvelles dans les secteurs inondables répertoriés, diminuant le risque de mitage de cette plaine agricole.

③ En termes d'aménagement urbain, l'analyse paysagère préconise une certaine « retenue » en ce qui concerne particulièrement le traitement de la voirie et du mobilier associé afin de ne pas recréer un environnement typiquement urbain alors que la qualité du puech construit tient notamment à sa « ruralité », sa confidentialité, l'absence de traitement urbain des voies.

④ En terme « d'entrée de ville » : le plan local d'urbanisme intègre des dispositions spécifiques pour les zones UE, III AU et UD, limitrophes de la route départementale 19a (voir la déclinaison du projet urbain dans le Plan d'Aménagement et de Développement Durable).

⑤ En termes de consommation d'espace : la proportion de territoire communal destiné à l'urbanisation est de 9,5 %. Plus de 90 % du territoire communal sont donc à vocation naturelle ou agricole, on peut donc considérer que, quantitativement, la politique communale d'expansion urbaine relève d'une gestion raisonnée et économe du territoire.

⑥ En termes de conservation des écosystèmes : tous les écosystèmes particuliers identifiés sont placés sous zonage N ou A, c'est à dire sous l'effet d'une règle qui devrait les garantir des effets perturbateurs liés à l'urbanisation. On notera en particulier que les vallons humides et les principaux valats ou ruisseaux sont repérés, par le biais des secteurs inondables, et affichés dans les documents graphiques du plan local d'urbanisme. Si cette disposition n'a pas d'influence directe sur les pratiques

culturelles, elle protège ces écosystèmes d'une éventuelle spéculation liée à la constructibilité des terrains.

⑦ En termes de réduction des nuisances : La déclinaison du projet urbain au sens de l'article L.111.1.4 du code l'urbanisme (se reporter au projet d'aménagement et de développement durable) devrait améliorer le contexte, en termes de nuisances, des zones urbanisables situées de part et d'autre de la route départementale 19a.

On notera aussi que l'urbanisation des terrains situés au sud de l'atelier de taille de pierres, lieu-dit "Les Perrières", envisagé en début de procédure, a été suspendu car ce secteur aurait pu être exposé à des nuisances sonores excessives de part sa situation sous les vents dominants. Les terrains correspondants sont donc maintenus sous zonage "N".

UN POTENTIEL D'HABITAT PLUS DIVERSIFIÉ

L'étude de la composition du parc de logements montre une prédominance des maisons individuelles (90% du parc) occupées par le propriétaire (70,8%). Le secteur locatif ne représente donc que 20,8% du parc alors que la moyenne nationale est de 39,6%.

Ce constat traduit un certain déséquilibre en termes d'offre d'habitat. Si le plan local d'urbanisme n'a pas vocation à réglementer l'ensemble des composantes de la société, il ne doit pas par l'introduction de règles restrictives s'opposer aux objectifs généraux d'équilibre social.

On notera sur ce plan :

- que les zones à vocation économique sont maintenues, ce qui, dans le respect des principes environnementaux, permettra éventuellement d'améliorer l'offre d'emploi sur la commune et ce faisant participera à l'effort général de maîtrise des déplacements domicile-travail.

- que la règle des zones urbanisables n'interdit pas la réalisation de petits collectifs permettant de diversifier l'offre d'habitat

- que le secteur UDa est particulièrement adapté à la réalisation de petites constructions d'habitat collectif.

- CAPACITE D'ACCUEIL

Le tableau ci-dessous estime la capacité d'accueil de population du POS révisé.

Les secteurs IIINA et IVNA devant accueillir des activités ne sont pas comptabilisés dans la capacité d'accueil de population.

Le secteur UDa pouvant accueillir une petite construction collective à vocation sociale de 10 à 15 logements est dotée à priori d'une capacité de 12,5 logements.

Zone	Superficie Ha	Coefficient (1)	Disponible(2) Ha	Implantations (3)	Population (4)
UA	10	0			
UD	130	0,08	10,4	52 à 104	130 à 260
UE	10	---	---	---	---
IIAU	6,2	0,5	3,1	8 à 23	20 à 57
IIIAU	11	0,8	8,8	---	---
A	550	0	0	---	---
N	1020	0	0	---	---
Total					150 à 317

- (1) : coefficient de disponibilité estimé par le rapport des parcelles libres sur le nombre total de parcelles de la zone.
 (2) Superficie de la zone x coeff. de disponibilité.
 (3) Superficie disponible / superficie probable de terrain par construction (1000 à 2000 m²).
 (4) Nombre de constructions x 2,5 personnes par ménage.

La superficie minimale des terrains destinés à la construction n'étant plus réglementée, sauf en cas d'assainissement autonome, le calcul du nombre d'implantation prévisible est basé sur la pratique locale courante, à savoir 1000 à 2000 m² par implantation. Ce dispositif ne peut donner qu'une estimation assez sommaire dans la mesure où le jeu combiné de la déréglementation, de la pression foncière et des stratégies individuelles des propriétaires fonciers ne permettent pas une projection fine en termes d'urbanisation résiduelle de la zone UD, en grande majorité déjà urbanisée mais sur de grandes propriétés pouvant donner lieu à des détachements.

La valeur haute d'accroissement de population : 317 habitants en plus, apparaît comme une projection purement mathématique relativement peu réaliste en fonction de la structure foncière des zones UD et IIAU qui ne permettra probablement pas une exploitation maximale des droits à construire théoriques.

La valeur basse : 150 habitants semble plus cohérente avec le contexte foncier et est à comparer avec l'augmentation de population de + 184 habitants entre 1990 et 1999 alors que la commune disposait d'un potentiel foncier plus favorable.