

Département du Gard

Commune de Castillon du Gard

Enquête publique

Du 25 septembre au 27 octobre 2023

Portant sur

La révision générale du Plan Local d'Urbanisme

de la commune de CASTILLON DU GARD

Arrêté de madame le maire

n° 94/2023 en date du 4 septembre 2023

Rapport en date du 24/11/2023

Commissaire enquêteur : Michel Hocedez

Table des matières

A. Généralités.....	4
1. Préambule.....	4
1.1. Présentation générale.....	4
1.2. Objet de l'enquête.....	4
1.3. Cadre juridique.....	4
2. Nature et caractéristique du projet.....	5
2.1. Contexte de l'opération.....	5
2.2. Objectifs du plan local d'urbanisme révisé.....	6
B. Dossier de révision générale du plan local d'urbanisme de la commune de Castillon du Gard6	
1. Le dossier soumis à l'enquête.....	6
1.1. Contenu du dossier soumis à l'enquête.....	6
2. Examen du dossier de révision générale du plan local d'urbanisme.....	7
2.1. Le rapport de présentation:.....	7
2.2. Le projet d'aménagement et de développement durables.....	7
2.3. Les orientations d'aménagement et de programmation complémentaires.....	8
2.4. Le plan de Zonage du territoire :.....	8
2.5. Le plan de zonage du centre bourg.....	9
2.6. Le règlement écrit :.....	9
2.7. Les annexes.....	9
3. Bilan de la concertation.....	9
3.1. L'obligation de concertation dans le Plan Local d'Urbanisme (PLU) :.....	9
3.2. Déroulement et bilan de la concertation :.....	9
3.3. Bilan :.....	10
C. Organisation de l'enquête.....	10
1. Désignation du commissaire enquêteur.....	10
2. Information du commissaire enquêteur et préparation de l'enquête.....	10
2.1. Les modalités de l'enquête.....	10
2.2. L'arrêté du maire.....	11
2.3. Visite des lieux.....	11
3. Mesures de publicité de l'enquête.....	11
4. Déroulement de l'enquête.....	12
5. Observations recueillies et réponses apportées par le maitre d'ouvrage :.....	12

5.1. PV de synthèse et mémoire en réponse de madame le maire de Castillon du Gard.	12
5.2. Synthèse des avis des services de l'état , personnes publiques associées et autres personnes associées à l'élaboration du projet et réponses apportées.	13
6. Avis formulés par le public	24
6.1. Bilan des observations et réponses données	24
1. Conclusion.....	55

A. Généralités

1. Préambule

1.1. Présentation générale.

La commune de Castillon-du-Gard , 1672 habitants au dernier recensement de 2019, appartient à la Communauté de Communes Pont-du-Gard, créée le 15 novembre 2002 et composée de 17 communes, regroupant plus de 26 000 habitants sur une superficie de 243km², elle a intégré le SCOT à sa création en Juin 2003. Le territoire couvre 1738 ha ; deux entités se démarquent ; la forêt de saint Martin au nord et la plaine au sud . La commune de Castillon est concernée par plusieurs périmètres d'intérêt écologique (ZNIEFF, sites NATURA 2000, Espaces Naturels Sensibles, Plans nationaux d'actions, etc.) témoignant de sa forte richesse écologique.

Castillon du Gard est aussi caractérisée par une urbanisation qui s'est étendue , essentiellement sous forme pavillonnaire peu dense, à partir du centre ancien, en occupant un espace triangulaire qui s'élargit vers le sud jusqu'à la route départementale RD 19 et , de façon plus limitée, en bas du village perché vers le nord ; le mas Raffin.

Avec son vieux village situé sur un petit plateau se terminant en un éperon rocheux perché à 90m d'altitude et surplombant la vallée du Gardon, ses paysages et son patrimoine bâti et historique, le territoire de Castillon-du-Gard se situe dans un carrefour de grandes rencontres touristiques du fait de sa situation proche des villes tel que Uzès, Avignon ou Nîmes, et notamment de l'ouvrage du Pont-du-Gard, classé patrimoine mondial en 1985. D'un intérêt touristique certain la cité est dans l'attente d'un classement « petite cité de caractère ».

1.2. Objet de l'enquête.

Suite à la délibération du 16mai 2022 le conseil municipal de Castillon du Gard a arrêté le projet de plan local d'urbanisme révisé. Le dossier est établi en vue de la réalisation de l'enquête publique pour la révision générale du plan local d'urbanisme de la commune de Castillon du Gard.

Par arrêté municipal n°94/2023du 04/09/2023 de Mme le maire de la commune de Castillon du Gard porte l'ouverture de l'enquête publique.

La présente enquête publique constitue donc l'ultime phase de concertation avec le public préalablement à l'approbation du projet de révision du plan local d'urbanisme. A cette occasion le commissaire enquêteur désigné par le Tribunal administratif de Nîmes doit formuler un avis sur les dossiers soumis en prenant en compte les observations formulées tant par les services de l'état et personnes publiques associées dans la phase administrative que par le public durant la phase d'enquête.

1.3. Cadre juridique

Article L 123-1 :« *L'enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement mentionnées à l'article L. 123-2. Les observations et*

propositions parvenues pendant le délai de l'enquête sont prises en considération par le maître d'ouvrage et par l'autorité compétente pour prendre la décision »

C'est aussi un moment privilégié de démocratie participative car tout citoyen peut accéder au dossier d'enquête et y faire valoir ses points de vue. C'est aussi un dernier regard sur l'utilité du projet et la pertinence des choix faits par le porteur de projet. C'est la conclusion sur **l'efficience du Plan** vu par le public, les services de l'état, les élus et le commissaire enquêteur (CE).

Le présent projet s'inscrit dans le champ d'application

du code de l'urbanisme et notamment :

Articles L104-1 à L104-6 et R104-1, R104-2 et R104-7 pour l'évaluation environnementale ;

Articles L143-20 et R143-2 à R143-9 pour la procédure ;

Articles L141-1 à L141-26 et R141-1 à R141-9 pour le contenu

Articles L132-12 et L132-13 pour les diverses consultations.

du code de l'environnement et notamment :

Les articles L123-1 à L123-19 relatifs aux modalités d'exécution des enquêtes publiques

Articles R.123-1 à R.123-46 relatifs aux enquêtes publiques concernant les projets, opérations, plans ou installations classées susceptibles d'affecter l'environnement et à la démocratisation des enquêtes publiques.

La décision n° E23000063/30 en date du 4 juillet 2023 du Tribunal Administratif de Nîmes qui fait suite à la demande formulée par madame le maire de Castillon du Gard.

De nombreux autres textes relatifs à la protection des milieux naturels, à la protection de la nature, à la protection de l'eau, à l'air, à l'utilisation rationnelle de l'énergie, au bruit, au paysage, à la protection du patrimoine, aux incidences Natura 2000 ou encore à l'évaluation socio économique sont pris en compte dans le dossier notamment dans l'évaluation environnementale du projet.

Le projet comprend une évaluation environnementale au titre de l'article R.122-21 du code de l'environnement.

2. Nature et caractéristique du projet.

2.1. Contexte de l'opération

Le plan local d'urbanisme en vigueur a fait suite à la 3ème révision du POS approuvé en Juillet 2003 après deux modifications approuvées par le conseil municipal (28 octobre 2004 et 4 mars 2008) ; par délibération du 27 avril 2009, puis par délibération du 26 décembre 2016, la commune a lancé la 1ère révision de son plan local d'urbanisme. Cette révision est l'aboutissement d'une étude de plus de 10 années qui permet de projeter les ambitions d'aménagement, de développement et de croissance pour les 15 prochaines années en cohérence avec l'évolution des lois et avec l'ensemble des documents cadre en vigueur sur le territoire dans le contexte du dérèglement climatique.

2.2. Objectifs du plan local d'urbanisme révisé.

Les objectifs affichés dans le rapport de présentation permettent l'intégration du SCOT (adopté en décembre 2019) en accordant ses orientations aux caractéristiques de la commune.

Il s'agit donc d'améliorer le cadre de vie, de conserver le caractère rural avec maîtrise de la consommation d'espace, de fixer les ambitions d'aménagement et de développement durable en matière d'urbanisme, d'habitat, d'économie, de transport, de tourisme, d'énergie et de répondre aux exigences en matière d'environnement (gestion de l'eau, gestion des risques préservation des espaces naturels d'intérêt écologique

Le projet de la commune de Castillon du Gard prévoit ainsi la création de 130 logements à l'horizon 2030 de façon à accueillir 300 habitants supplémentaires ; cette ambition nécessite d'accentuer le renouvellement urbain et de mobiliser les dents creuses et enclaves en évitant l'étalement urbain Il s'agit aussi de faire évoluer zonage et son règlement écrit avec une plus grande protection des espaces naturels et agricoles et l'intégration des risques (inondation, ruissellement et feux de forêt) auxquels la commune est particulièrement exposée, de valoriser les sites d'intérêt historique et touristique, de soutenir les activités commerciales dans le centre historique, d'améliorer l'offre de stationnements et de développer et encourager les modes de déplacements doux.

Les ambitions répondent au plan d'aménagement et de développement durable de la commune et sont déclinées au travers 15 OAP

B. Dossier de révision générale du plan local d'urbanisme de la commune de Castillon du Gard

1. Le dossier soumis à l'enquête.

Ce dossier est de nature à informer l'ensemble de la population avec toutes les pièces nécessaires à la compréhension de l'opération et de permettre ainsi au plus grand nombre de faire connaître leurs remarques et d'apporter des éléments d'information utiles à l'appréciation de l'intérêt général du projet.

1.1. Contenu du dossier soumis à l'enquête.

Le dossier mis à disposition du public comportait :

- Le rapport de présentation constitué des pièces suivantes
 - o Diagnostic territorial
 - o Etat initial de l'environnement justifications des choix retenus.
 - o Etude environnementale & incidences
 - o Résumé non technique.
- Le projet d'aménagement et de développement durables
- Les orientations d'aménagement et de programmation complémentaires
- Le plan de zonage du territoire (1/5000°)
- Le plan de zonage du centre bourg (1/2500°)

- Le règlement écrit
- Les annexes.
- Le bilan de la concertation.

2. Examen du dossier de révision générale du plan local d'urbanisme.

2.1. Le rapport de présentation:

Cette pièce présente de manière simple et claire la nécessité de faire évoluer les documents d'urbanisme pour mettre en œuvre le projet de révision générale du plan local d'urbanisme de Castillon du Gard. Elle expose dans le contexte légal, en s'appuyant sur le diagnostic territorial et l'état initial de l'environnement, les justifications des choix retenus. Le rapport est accompagné d'une étude environnementale et des incidences du projet de 104 pages réalisée par le bureau Naturalia .

La commune de Castillon est concernées par plusieurs périmètres d'intérêt écologique (ZNIEFF, sites NATURA 2000, Espaces Naturels Sensibles, Plans nationaux d'actions, etc.) témoignant de sa forte richesse écologique.

La méthode utilisée pour élaborer un diagnostic méticuleux de l'état environnemental du territoire, état des lieux tel qu'il peut être constaté aujourd'hui est explicitée. Il s'agit d'orienter les prospections de terrain à partir de données issues de différentes sources bibliographiques et autres inventaires et atlas afin de relever et hiérarchiser les enjeux espèces et habitats., de croiser les données recueillies avec le projet communal. Cette expertise écologique consiste donc à déterminer si le projet de PLU de la commune de Castillon-du-Gard est susceptible d'avoir des effets notables sur l'environnement et notamment sur les sites NATURA 2000 présents sur le territoire communal. L'étude sur les milieux naturels demandée par la commune de Castillon-du-Gard comprend donc deux grandes phases : - 1ère phase : élaboration d'un diagnostic biologique et écologique du territoire communal ; - 2ème phase : incidences du projet de PLU au regard des enjeux de conservation. La commune comporte des espaces qui présentent des enjeux importants au titre de la biodiversité ; après inventaire, il s'agit d'évaluer les impacts selon l'enjeu des milieux (trame verte et bleue), apprécier, évaluer les impacts résiduels par milieux pour les espèces concernées , mettre en place les mesures d'évitement , de réduction et de compensation Il en résulte un état des espèces protégées sur le site devant faire l'objet de la demande de dérogation conformément à l'article L.411-1 et suivants du code de l'environnement.

L'étude porte aussi sur les éléments de l'armature verte et bleue dont les trames, corridors écologiques, ont été recensées dans les documents du SCOT. Cette continuité écologique assure le maintien de la biodiversité en liaison avec les territoires voisins .

2.2. Le projet d'aménagement et de développement durables.

Article L151-5 du code de l'urbanisme :

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques .

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de la commune. Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

.Le PADD est un élément charnière du plan local d'urbanisme. Il est le fruit de la réflexion et de la concertation menée depuis l'initiation du projet.

Le PADD de la commune de Castillon du Gard est organisé selon 4 axes :

Axe 1 : préserver un cadre naturel, agricole et un environnement patrimonial de qualité

Axe 2 : privilégier un développement urbain maîtrisé et raisonné

Axe 3 : un territoire fonctionnant en cohérence avec le développement envisagé

Axe 4 : prévoir une fluidité des déplacements et des modes de communication – privilégier l'utilisation de dispositifs « propres »

2.3. Les orientations d'aménagement et de programmation complémentaires.

Au terme des articles L151-6 et L151-7 du code de l'urbanisme, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles. Les OAP viennent donc préciser les orientations du P.A.D.D. Elles sont aussi opposables aux permis de construire

15 OAP sont définies sur le territoire de la commune :

9 OAP sectorielles définissant un parti d'aménagement et un programme pour ses secteurs de projets : pour la plupart il s'agit de définir les projets de logements et de stationnement. Les projets répondent aux objectifs de l'axe 2 du PADD « privilégier un développement urbain maîtrisé et raisonné »

3 projets portent sur des lieux qui offrent une opportunité pour créer un lieu de rencontre :

- Convivialité, orienté sur la culture : OAP 2 ; projet tiers lieu en cœur de village.
- Convivialité, orienté sur l'organisations de manifestations et de rencontres ; OAP 7 projet de Saint Caprais.
- Activités sportives : OAP 6, réaliser et adapter les installations aux besoins de la population ; maintenir et adapter l'offre touristique et de loisir au contexte communal.

6 OAP thématiques reprenant les thématiques énoncées dans les orientations du P.A.D.D (cadre naturel et paysage, environnement patrimonial, risques naturels, déplacements et modes de communication)

- L'accent est mis sur l'environnement avec L'OAP 14 trame verte et bleue, OAP 13 protection et mise en valeur du patrimoine et du paysage et sur la prévention des risques inondation, ruissellement ; OAP 10 parking vert,

2.4. Le plan de Zonage du territoire :

Document graphique à l'échelle . le document est légendé en correspondance avec le règlement écrit.

2.5. Le plan de zonage du centre bourg

Document graphique à l'échelle . le document est légendé en correspondance avec le règlement écrit .

2.6. Le règlement écrit :

Le Plan Local d'Urbanisme de CASTILLON-DU-GARD s'applique sur l'ensemble du territoire communal. Le règlement fixe, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols dans les diverses zones du territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme. Son contenu est encadré par les articles L.151-8 à L.151-43 du code de l'urbanisme. Seuls, la partie écrite et le ou les documents composant la partie graphique du règlement peuvent être opposés au titre de l'obligation de conformité définie par l'article L. 152-1 du Code de l'Urbanisme.

2.7. Les annexes

Il s'agit de plusieurs documents écrits et graphiques opposables pour certains. Ces documents portent sur la ressource, l'adduction et la distribution de l'eau potable (annexe sanitaire) ; les servitudes d'utilités publique (plans de préventions des risques, protection des monuments historiques et des sites naturels). Un document graphique, légendé (1/5000°) présente de façon claire l'ensemble des servitudes ; les zones à risque inondation y figurent avec une figuration différente pour les risques par débordement et les risques par ruissellement selon les aléas. Le document rapport règlement du zonage pluvial établi par le bureau d'étude CEREG présente en détail le zonage pluvial et zonage ruissellement établi avec leur règlement dans le contexte de la commune de Castillon du Gard. Les risques feu de forêt, la commune étant impactées sur une grande partie de son territoire . Les emplacements réservés et les espaces bois classé figurent dans cette série de documents.

3. Bilan de la concertation.

3.1. L'obligation de concertation dans le Plan Local d'Urbanisme (PLU) :

La loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000, dite loi SRU, complétée et modifiée par la loi Urbanisme et habitat du 2 juillet 2003 a transformé le Plan d'Occupation des Sols en Plan Local d'Urbanisme (PLU). Cette loi rend obligatoire la concertation auprès du public pendant la Révision Générale du PLU et ce jusqu'à son arrêt en Conseil Municipal.

3.2. Déroulement et bilan de la concertation :

Dans le cadre de cette procédure de Révision du Plan Local d'urbanisme de la commune de CASTILLON-DU-GARD, la concertation a été organisée conformément aux modalités définies par les délibérations du Conseil Municipal du 27 avril 2009 puis du 26 décembre 2016. Le public a été informé par l'ensemble des médias à disposition . Durant ces périodes et jusqu'à l'arrêt du projet ; délibération du 16mai 2022 ; conformément aux articles L.103-2, L.103-3, L.103-4 et L ;103-6 du Code de l'Urbanisme, le public a pu accéder aux informations relatives au projet et aux avis requis par des dispositions législatives ou réglementaires applicables et a pu formuler des observations et propositions qui sont enregistrées et conservées .

L'organisation de la 1ère réunion publique à la maison des associations le 04 octobre 2018 portant sur le diagnostic – état des lieux et le PADD, assortie d' une exposition présentant une synthèse du diagnostic-état des lieux et du PADD à la maison des associations puis sur le site internet jusqu'à l'arrêt du projet de la Révision Plan Local d'urbanisme, et l'organisation d'une 2ème réunion publique à la maison des associations le 20 avril 2023 portant sur l'ensemble du dossier de Révision du Plan Local d'Urbanisme ont permis la plus large diffusion des informations .

3.3. Bilan :

- Une soixantaine de demandes ont été effectuées sur le registre avec pour la plupart une demande de classement en zone constructible.
- 60 courriers ont été adressés à la commune par des particuliers et association, sollicitant une modification règlementaire en leur faveur : modifications de zonages, règles, procédure.
- Plus de 90 personnes étaient présents lors de la 1ere réunion publique pour prendre connaissance du diagnostic-état des lieux et du PADD.
- Avec une 2eme réunion le 20 avril 2023 une centaine de personnes a été présente pour échanger sur l'ensemble des documents et sur le projet de développement de CASTILLON-DU-GARD envisagé par les élus .

L'implication des habitants à travers les réunions publiques, les observations mentionnées sur le registre et les rendez-vous avec Monsieur le Maire, puis Madame le Maire ont permis de recueillir de nombreux avis et remarques. Les avis exprimés mettent en exergue des thématiques sur le développement urbain de certains secteurs. L'ensemble de ces remarques a été prise en considération et des réponses précises sont aujourd'hui intégrées au document. Ainsi, le projet de Révision du Plan Local d'Urbanisme a été finalisé en considérant la parole des habitants de la commune

C. Organisation de l'enquête.

1. Désignation du commissaire enquêteur.

En vue de procéder publique pour la révision générale du plan local d'urbanisme de la commune de Castillon du Gard. Madame le maire, Mme Dherbécourt, a demandé la désignation d'un commissaire enquêteur auprès du président du tribunal administratif de Nîmes.

Par décision n° E23000063/30 en date du 4 juillet 2023, le président du tribunal administratif de Nîmes a désigné M Michel Hocedez comme commissaire enquêteur pour conduire cette enquête publique.

2. Information du commissaire enquêteur et préparation de l'enquête.

2.1. Les modalités de l'enquête.

Après réception du courrier de désignation du tribunal administratif, j'ai pris contact avec les services urbanisme de la mairie de Castillon du Gard . Les informations utiles à l'organisation de l'enquête ont été définies et un dossier m'a été remis au cours d'une réunion de travail le

mercredi 12 Juillet en présence de madame le maire de Castillon du Gard, Mme Dherbecourt , de M. Vallespi 1^{er} adjoint en charge de l'urbanisme et de Madame Griotti responsable du service urbanisme. Les lieux et dates d'enquête ainsi que dates de permanences ont été définis en tenant compte des délais de réception de l'avis de la MRAE, les mesures de publicité ainsi que les modalités de mise en œuvre de l'enquête dématérialisée ont été précisées.

C'est ensuite à partir de ces informations et en concertation avec Mme Griotti que l'arrêté et l'avis d'enquête ont pu être préparés.

2.2. L'arrêté du maire .

Par arrêté du 4 septembre 2023 Madame le maire de Castillon du Gard prescrit l'ouverture d'une enquête publique avec pour objet la révision générale du plan local d'urbanisme.

Cet arrêté comporte 13 articles, il fixe l'objet et les modalités du déroulement de l'enquête publique .

2.3. Visite des lieux.

Je remercie Mme le maire de m'avoir guidé et accompagné au cours de cette visite des lieux le mercredi 6 septembre. Cette visite m'a permis de parcourir le territoire ; son petit centre historique médiéval préservé avec ses monuments remarquables classés, ses commerces et ses rues étroites ; de circuler dans son réseau de rues sinueuses bordées de murets de pierres sèches , de prendre connaissance de l'étendue de la commune et de la variété des milieux qui la composent ; forêt, garrigue cultures zones urbanisées . J'ai pu constater à cette occasion que malgré un continuité urbaine du centre jusqu'aux limites sud du territoire la faible densité d'occupation a permis le maintien et le développement d'une riche végétation ; l'impression de mitage induit par l'implantation des nombreuses villas s'en trouve en partie atténuée . Cette visite s'est poursuivie dans la zone d'activité le long de la RD 19 puis sur d'autres sites, pour certains directement concernés par le projet de révision OAP, emplacements réservés, nouvelle école . Cette approche m'aide à situer les principaux objectifs du projet à mieux comprendre sa faisabilité avec les difficultés à concilier, satisfaire les besoins en logements , en stationnement, le respect du patrimoine , la mise en valeur du paysage , le respect des espaces naturels, de la biodiversité dans un contexte de dérèglement climatique avec des enjeux importants sur les risques feux de forêt , risques inondation par ruissellement et débordement. Je me suis rendu en d'autres lieux de la commune pour mieux comprendre les enjeux suite aux entretiens au cours des permanences .

3. Mesures de publicité de l'enquête

Quinze jours avant le début de l'enquête, les avis d'enquête ont été affichés sur les panneaux extérieur de la mairie ainsi que à proximité des entrées du village.

L'avis d'enquête a été publié deux fois dans deux journaux régionaux différents :

Midi libre : parution dans les annonces légales 9 septembre et 1 octobre 2023

Réveil du midi: parution dans les annonces légales 9 septembre et 1 octobre 2023

L'avis d'enquête a été mis en ligne sur le site internet de la commune www.castillondugard.fr et sur le site internet comportant un registre dématérialisé <https://www.democratie-active.fr/plu-castillondugard-web/>

4. Déroulement de l'enquête

L'enquête s'est déroulée du Lundi 25 septembre à 8h00 au vendredi 27 octobre 2023 à 12h00 soit durant 32.5 jours consécutifs dans les locaux de la mairie de Castillon du Gard siège de l'enquête

Durant toute l'enquête, les dossiers, le registre sur lequel le public pouvait porter ses observations ainsi qu'un poste informatique étaient tenus à disposition aux jours et heures d'ouverture habituels. Le public pouvait consulter le dossier d'enquête unique 24heures sur 24 sur le site internet : <https://www.democratie-active.fr/plu-castillondugard-web/>

Pendant toute la durée de l'enquête, les observations portant sur le projet de révision générale du plan local d'urbanisme pouvaient être par toute personne intéressée, soit

- Consignées sur le registre d'enquête publique ouvert à cet effet à la mairie de Castillon du Gard, constitué de feuillets non mobiles, côtés et paraphés par le commissaire enquêteur, ouvert à cet effet, aux jours et heures habituels d'ouverture au public du lundi au vendredi de 8 heures à 12 heures

- Adressées par correspondance, à l'attention de Monsieur le commissaire enquêteur sur le projet de révision générale du plan local d'urbanisme

Celles-ci seront annexées au registre d'enquête de manière régulière.

- Adressées directement sur le registre dématérialisé à l'adresse <https://www.democratie-active.fr/plu-castillondugard-web/>

- Adressées par courrier électronique à l'adresse suivante :

plu-castillondugard@democratie-active.fr

- Communiquées, par voies écrite ou orale, au commissaire enquêteur, qui sera en mesure de recevoir personnellement le public lors des permanences qui seront tenues en mairie de Castillon du Gard

- le lundi 25 septembre 2023, de 8 h00 à 12 h00 (jour de l'ouverture de l'enquête)
- le mercredi 4 octobre 2023, de 9h00 à 12h00
- le samedi 14 octobre 2023, de 9h00 à 12h00
- le vendredi 27 octobre 2023, de 9h00 à 12h00

5. Observations recueillies et réponses apportées par le maître d'ouvrage :

L'ensemble des pièces du projet a été transmis aux personnes publiques associées pour avis : préfecture Gard ; ddtm Villeneuve ; conseil départemental Gard ; région Languedoc Roussillon ; midi Pyrénées maison de la région ; cci ; chambre des métiers ;chambre d'agriculture ; direction régionale réseau ferre de France ; Scot Uzège pont du Gard devenu Petr (Uzès) ; cdpenaf ; inao ; centre régional de la propriété foncière ; dreal ; ars ; saur ; smage des gardons ;eptb gardons ; syndicat mixte des gorges du gardon ; drac Nîmes ; sracp ; ddfip ; ONF

5.1. PV de synthèse et mémoire en réponse de madame le maire de Castillon du Gard.

Conformément à la réglementation un procès-verbal de synthèse a été établi dans les 8 jours succédant la clôture de l'enquête, reprenant les grandes lignes des observations des services de l'état, des PPA et dressant le bilan chiffré des observations du public recueillies pendant l'enquête.

Ce document a été transmis au porteur de projet le vendredi 3 Novembre 2023 par voie dématérialisée

Un mémoire en réponse a été produit par le porteur de projet et remis au Commissaire Enquêteur au cours d'une réunion en présence de madame le maire de Castillon du Gard, Mme Dherbecourt , de M. Vallespi 1^{er} adjoint en charge de l'urbanisme le lundi 20 novembre 2023

5.2. Synthèse des avis des services de l'état , personnes publiques associées et autres personnes associées à l'élaboration du projet et réponses apportées.

: *Les formulations sont synthétiques (pour plus de précisions se reporter aux avis figurant intégralement sur procès-verbal de synthèse des observations joint en annexe au rapport).*

La demande de révision du plan local d'urbanisme est soumise volontairement à évaluation environnementale ; Dans le cadre de la procédure le dossier a été transmis aux services de l'état pour examen.

Bilan des avis des PPA

Service ou organisme public	Sens de l'avis	Résumé de l'avis
MRAE	recommandations	3 recommandations sur la présentation 15 recommandations sur la prise en compte de l'environnement
Préfète	réserve	Recommandations Avis défavorable sur OAP 8 ; 9 ; 11
CDPNAF	favorable	recommandations
Chambre d'agriculture		recommandations
SCOT	favorable	
Département		Recommandations ; demandes
EPTB		proposition
INAO	défavorable	propositions
RTE		Informations ; demandes ; recommandations

5.2.1. Avis de la mission régionale d'autorité environnementale MRAE (avis du 1er septembre 2023)

La MRAE fait part de recommandations qui visent à améliorer la conception du projet et à permettre la participation du public à l'élaboration des décisions qui le concernent.

Présentation du projet

- Sur le rapport de présentation : rappelle les caractéristiques du territoire et sa riche biodiversité avec 2 sites Natura 2000, 2 ZNIEFF (type I et type II), 3 ENS, des zones humides des PNA dont la loutre qui n'est pas mentionnée dans le dossier ; il s'agit aussi de placer le projet de développement et de croissance démographique dans son contexte d'intégration des

dispositions et orientations du SCOT et des enjeux environnementaux . Les quatre axes du PADD et les OAP en constituent le cadre. Note l'insuffisance du résumé non technique.

➤ Sur la qualité de la démarche environnementale :

Relève l'absence d'indicateurs de suivi dans l'évaluation environnementale et un manque de clarté dans le bilan des consommations d'espaces naturels, agricoles et forestières .

Recommande que l'ensemble des mesures proposées soient regroupées dans un chapitre dédié.

Recommande que le rapport montre comment ces mesures sont traduites dans le règlement et les OAP.

Recommande de revoir intégralement le résumé non technique .

prise en compte de l'environnement.

➤ Maitrise de la consommation d'espace

Note l'ambition excessive de croissance démographique au regard de l'évolution observée sur la période 2014-2020 (0,73 % source INSEE/ 1,4% prévu) qui permet de justifier les besoins en consommation d'espace agricole ou naturel.

Recommande de justifier le scénario démographique retenu en s'appuyant sur les évolutions constatées ces dix dernières années ou, à défaut de revoir ce scénario à la baisse.

Remarque une consommation limitée d'espace naturel et agricole (1,38 ha) comparée à la consommation de 17,68ha sur la période 2011-2021 mais considère que ces chiffres sont erronés, certaines parcelles classées en Ud sans justification et les emplacements réservés ne sont pas comptabilisées.

Recommande de clarifier les données de consommation d'espaces en identifiant l'ensemble des parcelles à usage agricole, naturel ou forestier et rendues constructibles ou aménageables.

Recommande de démontrer comment le projet de PLU s'inscrit dans le cadre de la loi « climat et résilience » et dans la stratégie du SRADDET.

➤ Préservation des milieux naturels.

L'OAP trame verte et bleue, comme le règlement graphique, ne reprend pas certains secteurs à enjeux forts ou très forts ni les zones humides identifiées par l'inventaire départemental du Gard. Une grande partie de ces secteurs sont classés en zone naturelle (N) dont le règlement ne permet pas une protection suffisante voire opposable.

Recommande de renforcer les protections édictées par le règlement de la zone N au regard des enjeux écologiques relevés par le PLU (zones humides) au besoin en créant un sous-zonage plus protecteur.

Note que certaines parcelles ouverte à l'urbanisation n'ont pas fait l'objet d'inventaire complet et que des enjeux forts révélés à la suite d'investigations n'ont pas été pris en compte.

Recommande de compléter le dossier en réalisant l'évaluation environnementale de l'ensemble des parcelles ouvertes à l'urbanisation ou qui font l'objet d'un projet.

Recommande de détailler ces évaluations en précisant les mesures retenues pour éviter les impacts avec des solutions d'évitement en cas de trop forte sensibilité.

➤ Préservation du paysage.

La commune est dans un secteur à fortes sensibilité paysagères et aucune présentation des co-visibilités ne figure dans le rapport.

Recommande de compléter l'évaluation environnementale sur les paysages proches et plus lointains.

Recommande d'évaluer les différents secteurs du point de vue paysager afin de contribuer à leur bonne intégration et de traduire ces éléments de manière opposable dans les règlements écrits et graphiques.

➤ La ressource en eau.

Note l'absence de données sur la disponibilité de la ressource dans le contexte de changement climatique et des populations supplémentaires en période estivale.

Recommande de compléter l'évaluation environnementale. Analyser la compatibilité du projet d'accueil de population et d'activité avec la disponibilité de la ressource.

Recommande de conditionner l'accueil de nouvelles population et activité à la disponibilité de la ressource et de limiter la construction d'annexes aux habitations

➤ Prise en compte des risques naturels.

La commune est couverte par le PPRI bassin versant aval du Gardon (2016) complété par l'étude du risque ruissellement mais le rapport ne précise pas comment il en est tenu compte. Relève les enjeux importants sur la commune du risque incendie feux de forêt le rapport ne permet pas l'évaluation de la bonne prise en compte.

Recommande de compléter l'évaluation environnementale sur les thématiques des risques naturels en croisant chaque secteur de projet avec les cartes d'aléas et d'en tirer les conclusions en traduisant de manière opposable des mesures d'évitement ou de réduction.

➤ Prise en compte des enjeux liés au changement climatique.

Recommande de démontrer comment le PLU contribuera à l'atteinte des objectifs du PCAET de la communauté de communes du Pont du Gard.

a) Production d'énergie et réduction de la consommation d'énergie.

La MRAE regrette l'absence d'analyse sur le secteur concerné et sur la pertinence de l'installation d'une ferme photovoltaïque au vu des enjeux forts .

Recommande de justifier le choix de l'implantation d'un projet de ferme photovoltaïque par une étude démontrant que le choix du secteur retenu est le moins impactant d'un point de vue environnemental et paysager, à l'échelle intercommunale voire du SCOT.

Recommande de présenter des solutions alternatives au choix retenu afin de contribuer à cette démonstration et d'exclure les secteurs qui ne peuvent recevoir en zone N « les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », compte tenu des enjeux environnementaux identifiés.

b) Réduction des émissions gaz à effet de serre.

La MRAE note la volonté de « prévoir la fluidité des déplacements et des modes de communication » dans le PADD mais constate que cette thématique n'est pas suffisamment développée dans l'OAP « mobilité »

Recommande de compléter la thématique des déplacements de l'OAP en précisant si les continuités en mode doux ou transport collectif sont assurées au sein de la commune et en articulation avec les territoires avec lesquelles les interactions sont les plus importantes. (Nîmes Avignon)

Recommande de justifier les nouveaux besoins en stationnement et de s'assurer de leur mutualisation et de la perméabilité des sols.

les recommandations seront intégrées dans la mesure du possible , par exemple sur la centrale photovoltaïque ce sujet est directement traité par Arkolia en charge de ce dossier, sur les Co visibilité nous allons leur dire de relire le dossier car ce point est traité (cônes de vue, lignes de crêtes), plus un classement des zones agricoles est prévu à part de la révision du PLU pour ne pas la retarder, compte tenu de l'abandon de l'utilisation de la zone A (OAP 1) il n'est plus nécessaire de justifier de l'utilisation de l'espace A, sur les enjeux des zones humides EBTP a fait des demandes qui doivent être prises en compte, application de la doctrine aux très petits affluents, idem berges du gardon (SMGG on suit les prescriptions), pour la ressource en eau Castillon fait partie du SIAEP, qui a fait son schéma d'eau potable, avec une planification des travaux d'amélioration pour combattre les fuites, en outre nous sommes en cours de déclaration d'utilité publique qui devrait aboutir officiellement à court terme, pour les objectifs du PCAET, on contribue pour les énergies renouvelables avec une école neuve en énergie positive labellisée bâtiment durable Or, éco watt, en géo thermie, photovoltaïque, en outre circuit court avec récupération de terres agricoles pour production de légumes

quant à la mobilité douce, nous avons une étude en cours avec la région en vue du déplacement de l'école pour amener les enfants à se rendre à pied à l'école, plus étude CAUE sur le cheminement doux pour rejoindre le village de bas en haut et haut en bas, travail en cours pour rejoindre la gare de Remoulins en mobilité douce par la vigière de Remoulins, sans compter le réseau Pouce, l'aire de covoiturage et bientôt le transport à la demande....

Quant à la densification il faudra reprendre les calculs pour autant dans le contexte actuel de baisse de la natalité, et de la conjoncture économique , très difficile de prévoir l'avenir...

Commentaire du CE :

La plupart des recommandations seront suivies et une réponse est apportée à chaque demande ; la commune démontre ainsi toute l'importance qu'elle accorde à l'avis de la MRAE pour améliorer son projet du point de vue environnemental .

➤ Avis des personnes publiques associées :

5.2.2. Avis de la préfète du Gard.

Les observations portent sur :

- la prévision démographique :
les objectifs de croissances démographique sont compatibles avec les orientations du SCOT mais les prévisions semblent ambitieuses en comparaison avec l'évolution observée ces 10 dernières années (observé / prévu: 1% /1,4%)
- la modération de la consommation des espaces et potentiel de densification :
 - a) Consommation foncière :
sur la base de consommation d'espaces , période 2011-2021, en application de la loi climat résilience anticipée par le SCOT la commune dispose d'un potentiel de 8,13 ha.

La commune affiche une prévision de 4,9 ha mais le calcul proposé dans le PADD manque de précision et, après vérification par les services de la préfecture, la consommation réajustée serait de 11ha. Des propositions sont faites pour ajuster le zonage de certaines parcelles et invite à prendre en compte les risques feu de forêt et ruissellement pour diminuer la consommation foncière sur les parcelles en extension.

Commentaire du CE :

dans son analyse de l'avis de la préfète, le BE reprend les calculs de surface en consommation foncière (surface des enclaves + surface des extensions). Le différentiel avec le calcul de la préfecture (8,32ha / 11 ha) repose sur deux éléments : la surface des zones Uv sans OAP (différence de 0,4 ha) et diverses zones dans l'enveloppe urbaine (différence de 2,18 ha). Une justification est apportée par la reprise du calcul des surfaces zones Uv sans OAP et des surfaces en extension dans différentes zones (suite à des modifications du périmètre visant à intégrer des éléments bâtis) et aboutit à 2,52ha ce qui affiche une différence de -2,18ha / services de l'état. Le commissaire enquêteur n'est pas compétent pour établir l'exactitude des calculs.

Selon les calculs de l'état, la commune dépasserait le potentiel défini dans les objectifs du SCOT en anticipation de la loi climat résilience.

Cependant, le porteur de projet prend en considération certaines propositions du service de l'état ; requalification des zones Uv sans projet en zone Nv (2,61 ha) (et de la zone IAU en N (0,58 ha). **L'amendement du projet le rend dans tous les cas parfaitement compatible avec les orientations.**

b) Potentiel de densification :

Souligne une démarche vertueuse avec recensement des potentialités de densification.

c) Zonage :

Souligne l'engagement de la collectivité pour préserver et sanctuariser des territoires naturels et agricoles. (en comparaison avec le PLU opposable ; restitution de 33ha AU ou U au profit de A ou N).

Invite à requalifier les secteurs Uv, pour les parties non concernées par un projet de stationnement, en zone N (Nv) avec règlement adapté en raison du risque ruissellement. Propose, en l'absence de projet, le classement de la IAU en N.

Commentaire du CE :

Le projet sera amendé ; le porteur de projet prend en considération les propositions des services de l'état ; requalification des zones Uv sans projet en zone Nv (2,61 ha) (et de la zone IAU en N (0,58 ha). L'analyse des limites prenant en compte des paramètres tels que la topographie, les possibilités d'extension, les limites cadastrales et les servitudes a entraîné un resserrement du maillage des zones urbaines. Pour la zone II AU, le porteur de projet retient les propositions des services de l'état : inscription dans un périmètre d'attente de projet d'aménagement global mais se réserve le choix de maintenir ses orientations selon les résultats de l'enquête publique.

➤ la prise en compte des risques naturels :

a) risque inondation :

propose d'intégrer les résultats de l'étude sur le ruissellement pluvial (zonage du 07/03/2023) à la carte de zonage qui intègre la servitude d'utilité publique du PPRI du 16 septembre 2016. Interroge sur l'écart entre le report du réseau hydrographique et le relevé de l'étude CEREG.

Commentaire du CE :

b) risque feu de forêt :

rappelle que la commune est fortement impactée par les risques, que le rapport « justifications des choix retenus » doit être complété et que tout projet devra être compatible avec les préconisations du PAC sur les risques feu de forêt.

Commentaire du CE :

Le porteur de projet réalise assure la mise en conformité du texte avec le porté à connaissance (PAC) par la modification de la rédaction qui introduit des préconisations sur les équipements de desserte en voirie et équipements de défense incendie

c) prise en compte dans le projet de PLU et les OAP :

Trois secteurs sont soumis à un risque fort d'inondation ou risque feu de forêt.

- OAP 8 Vallon du Cournet :

émet un avis défavorable, en l'absence d'études et justifications, en raison du classement EBC dans le PLU opposable et des préconisations du PAC incendie feu de forêt. A minima classement en zone AU fermé ou maintien en zone N .

Commentaire du CE :

Le projet vise à l'ouverture de quelques parcelles en continuité avec des constructions existantes situées dans une zone naturelle boisée impactée par un aléa incendie fort. Dans sa réponse , le porteur de projet apporte des modifications visant à renforcer la prévention des risques incendie : implantation d'une borne incendie supplémentaire et délimitation d'une bande de débroussaillage, couverture végétale en contact avec les zones boisées, entretenue par la collectivité, de 40m soumise aux règles d'application des OLD rajoutée à la bande d'isolement de 10m . **Or cette bande supplémentaire est en zone classée EBC dans sa partie nord et éléments du paysage à protéger dans sa partie ouest.** Il s'agit donc de reconsidérer les EBC du secteur et d'y apposer la définition de zone conformément à l'article L 151-23 du code de l'urbanisme afin de rendre le projet cohérent et d' autoriser la superposition des règles EBC et OLD. Cette méthode s'appuie sur un raisonnement qui pourrait être qualifié de finaliste si dans l'intérêt général, le projet n'apportait pas de solution pour la prévention risque incendie, aléa fort, auquel est exposé le quartier.

- OAP 9 Secteur des Perrières

Emet un avis défavorable au classement en zone AU en l'absence d'étude démontrant la possibilité d'exonder dans le respect du code civil et du code de l'environnement et de l'étude sur l'aléa feu de forêt. A minima classement en zone AU fermé ou maintien en zone N

Commentaire du CE :

Le porteur de projet reprend de nombreux arguments démontrant et justifiant l'opportunité du projet . Les justifications sont complétées par l'étude sur le ruissellement et le dimensionnement du bassin d'orage en réponse à la demande des services de l'état.

- OAP 11

Emet un avis défavorable au projet de construction de 2 maisons prévu en l'absence d'études complémentaires démontrant la possibilité d'exonder dans le respect du code civil et du code de l'environnement. A minima classement en zone Nv hormis la zone de stationnement.

Commentaire du CE :

La commune souhaite suivre les préconisations des services de l'état en classant l'ensemble de la zone en Nv et en supprimant le projet des deux constructions.

➤ l'adéquation du projet de PLU au regard des besoins en logements

a) approche quantitative.

Remarque que les 120 logements prévus dans le PLU est sous-estimé en prenant en compte le desserrement des ménages .

Note que le nombre de logements prévus en dents creuses et par divisions parcellaires ne correspond pas aux ratios applicables du SCOT et la prise en compte des risques naturels génère un nouveau déficit supplémentaire.

Le déficit en matière de production de logements pourrait atteindre 32 logements soit 25% des besoins évalués par la commune.

Commentaire du CE :

les projections établies (120 logements prévus) sont justifiées à partir de calculs issus des chiffres de l'INSEE . Toutefois, il en résulte un besoin de 11 logements sur la période à l'horizon 2030 pour maintenir la population en tenant compte du desserrement des ménages et, en ajoutant la prévision de l'augmentation du nombre d'habitants avec un taux de croissance de 1,4% ; soit 300 habitants en plus ; avec un taux d'occupation de 2,28 cela représente un besoin de 130 logements auquel il faudrait en ajouter 11 pour le maintien de la population pour être compatible avec les orientations du SCOT.

Le besoin en logement estimé selon les projections serait donc de 141 logements. Il en résulte un déficit non négligeable.

La commune justifie un réajustement des données de l'article 223-2 du DOO du SCOT en s'appuyant sur le diagnostic et au regard des demandes des habitants et des demandes d'urbanisme récentes . Ce réajustement vient combler en partie le déficit et apporte le soutien aux projections en compatibilité avec les orientations du SCOT pour la production de logements.

Le CE retient la difficulté à établir des prévisions en raison du caractère aléatoire et conjoncturel des multiples paramètres qu'il faut considérer

b) approche qualitative

note que la plupart des OAP prévus dans les zones en extension ou dans les enclaves affiche une densité faible et est axée sur l'habitat individuel et propose de revoir ces OAP afin de permettre des aménagements plus ambitieux en matière de densité.

Commentaire du CE :

Dans sa réponse, la commune suit les recommandations des services de l'état , reprend l'OAP 9 en y introduisant plus de densité en conformité avec les préconisations du SCOT ; des précisions sont apportées sur l'occupation des OAP 8 et OAP 4 ; la commune ne souhaite pas modifier l'OAP 5 en raison des accès limités et des difficultés de circulation

- Conclusion : Madame la préfète émet un avis réservé sur le projet arrêté de PLU et recommande d'intégrer les observations formulées dans cet avis au projet à l'issue de l'enquête publique et avant approbation du PLU. Recommande aussi de prendre en compte les propositions d'amélioration des différentes pièces décrites dans l'annexe jointe.

Commentaire du CE : En réponse la commune de Castillon du Gard , porteur de projet , prend en considération toutes les observations formulées dans l'avis de madame la préfète , les document seront amendés, les demandes et recommandations seront suivies ; le point sur l'approche quantitative et les projections en nombre de logements doit cependant être précisé et reconsidéré afin de prendre en compte les modifications induites par cette réponse.

- en annexe, des remarques complémentaires visent à apporter des précisions au dossier: elles concernent :
 - les erreurs matérielles
 - la consommation foncière – propositions d'ajustement
 - les formes urbaines - propositions d'ajustement
 - l'assainissement, ressources en eau et réseaux AEP
 - la prise en compte des enjeux environnementaux
 - la mobilité
 - le patrimoine
 - les servitudes
 - la mise a disposition du PLU par voie électronique (article R.158-22du CU)
 - les droits de préemption urbain

Commentaire du CE :

Une réponse sera apportée pour chacun des points par corrections, apport de compléments, ajouts.

5.2.3. Avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).

La commission note la production de 130 logements dont 9 logements en enclave et 28 en extension à l'horizon 2031 avec une consommation foncière de 7,89 ha ; elle constate la faible densité de logements à l'hectare.

La commission relève le manque de précisions sur la réglementation des annexes et piscines des habitations existantes en zone A et N qui devrait préciser les règles et conditions d'implantation et de densité permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement avec maintien du caractère naturel, agricole de la zone .

La commission émet un avis favorable sur les dispositions du règlement autorisant les extensions, annexes et piscines des habitations existantes en zone A et N et recommande de

- réglementer la hauteur des annexes et l'emprise au sol des annexes et piscines en zone A
- Réglementer la hauteur des extensions en zone N.

Commentaires du commissaire enquêteur :

L'avis de la CDPNAF a donné suite à un document (extrait de zone A et N annexé au mémoire en réponse) qui apporte les compléments de réglementation demandés sur les règles et conditions d'implantation des annexes et piscines en zone A et N

5.2.4. Avis du PETR Uzège pont du Gard

Emet un avis favorable concernant la compatibilité du projet de révision PLU arrêté de Castillon du Gard avec le SCOT de l'Uzège pont du Gard.

Commentaires du commissaire enquêteur :

L'avis favorable n'appelle pas de réponse du porteur de projet.

5.2.5. Avis de la chambre d'agriculture

Souligne la réflexion mise en œuvre pour développer l'urbanisation dans l'enveloppe urbaine en comblant les dents creuses et les enclaves.

Recommande d'approfondir le diagnostic auprès des agriculteurs avec le conseil de la chambre d'agriculture en vue de la rédaction du règlement et de la définition géographique des zones.

Interroge sur l'implantation de l'OAP 1 qui empiète sur la parcelle plantée de vignes A 0713.

Met en garde sur les éventuels conflits d'usage autour de l'OAP 7 (Saint Caprais) et propose de limiter l'agrandissement de la zone touristique .

Demande de préciser le règlement pour la zone Ac (circuit court) pour la différencier de la zone A.

Souhaite que la zone Ud prenne en compte et autorise la possibilité d'évolution des exploitations recensées en zone Ud.

Réponse du porteur de projet :

Toutes les remarques seront prises en compte, et intégrées au dossier ; le projet de l'OAP 1 est abandonné

5.2.6. Avis du département

Dans ce document de 20 pages, le département fait part de demandes de compléments ; des renvois vers les annexes du document permettent d'apporter des précisions sur les demandes.

➤ Sur le contexte :

Compléments à apporter au rapport de présentation concernant le plan départemental de l'habitat et le schéma départemental des ENS ; (annexe 1)

➤ Sur l'environnement et les activités de pleine nature :

Recommande de s'appuyer sur l'annexe 2 pour compléter le PLU sur les parties ayant trait aux compétences environnementales du département :

- Interroge sur la du choix du secteur , zone Npv pour l'implantation d'une centrale photovoltaïque ; les parcelles choisies sont dans le cœur de l'espace naturel sensible d'enjeu départemental issus de l'atlas du Gard « massif boisé de Valliguières »

- sur les activités sportives de pleine nature :

Recommande que, comme l'itinéraire inscrit au PDIRP (plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée), le tracé de l'ensemble des sentiers balisés soit reporté sur le plan comme les pistes cyclables et voies vertes.

➤ Sur les infrastructures de déplacements :

Demande de faire apparaître dans le rapport de présentation le schéma d'organisation des infrastructures routières et d'intégrer les dispositions du règlement de voirie départemental adopté le 30 juin 2023.(annexe 3).

-Emet des remarques sur le maintien de la fluidité sur les axes RD19A et RD981 : « la densification comme le développement de nouvelles activités potentiellement génératrices de cheminement doux sur le secteur RD19A doivent être accompagnés d'aménagement ou de dispositifs dont la faisabilité n'est pas garantie ici compte tenu du trafic et de la nature de la voie »

-recommande d'éloigner suffisamment l'accès sur la RD228 à la zone d'installations sportives (OAP6) du carrefour giratoire pour ne pas y altérer la fluidité du trafic.

-interroge sur le maintien de l'emplacement réservé 8 ; les accès aux commerces semblent réalisés et sont sécurisés.

➤ Sur le tourisme et l'agriculture :

-l'activité touristique ; le département accompagne l'investissement des collectivités en faveur d'un tourisme durable ; recommande d'enrichir le diagnostic touristique en identifiant les capacités d'accueil et en qualifiant les taux de fréquentation.

-l'activité agricole ; demande de mentionner la charte pour une alimentation de qualité dans le Gard signée le 30 septembre 2019.

Demande de compléter le rapport de présentation par la charte pour la préservation et la compensation des espaces agricoles signée le 9 mars 2017.

Réponse du porteur de projet :

chaque point est traité en étroite collaboration avec la DDTM

5.2.7. Avis de l'EPTB Gardons : (établissement public territorial de bassin) :

Salue l'ambition de la commune de classer l'ensemble des cours d'eau , en espace bois classé mais note la difficulté à appliquer et à intégrer le règlement associé aux EBC aux très petits affluents ; Propose une application intermédiaire ne retenant que les principaux cours d'eau. Un document cartographique accompagne les propositions nuancées de classement.

Réponse du porteur de projet :

La proposition sera suivie et intégrée au dossier

5.2.8. Avis de l'INAO : (institut national de l'origine et de la qualité) :

Remarques dur la consommation d'espaces :

remarque que la zone IIAUs retenue pour l'OAP 1 s'étend sur des terres agricoles classées en AOP « côtes du Rhône » et « côtes du Rhône village » ; le projet mobilise aussi d'autres

secteurs classés AOC « côtes du Rhône » pour des espaces récréatifs, touristique, de confort , %de stationnement ; ce qui leur enlève toute vocation agricole.

Remarque également la consommation d'espaces viticoles entraîné par l'extension de la zone UE et préconise de renforcer les interfaces végétales par des espaces tampons pour prévenir les risques de conflit d'usage.

Propose de restituer de l'espace naturel à partir de la zone UDp .

Remarques sur les dispositions réglementaires :

dispositions relatives aux extensions et annexes en zone A et N (cf CDPNAF)

sur la ferme photovoltaïque :

considère l'implantation non conforme au préconisation du PADD.

Conclusion :

Le projet impacte fortement les aires parcellaires AOC « côte du Rhône » et «côte du Rhône village » ; émet un avis défavorable.

Réponse du porteur de projet :

Le projet OAP 1 est abandonné,

les compléments de réglementation demandés sur les règles et conditions d'implantation des annexes et piscines en zone A et N sont apportés en réponse à la demande CDPNAF.

Le sujet la centrale photovoltaïque est directement traité par Arkolia en charge de ce dossier

5.2.9. Avis de RTE réseau de transport de l'électricité :

Le RTE, Réseau de Transport d'Electricité RTE fait part de plusieurs observations

- Reporter en annexe les servitudes d'utilité publique I4

- Prendre en compte l'incompatibilité entre les servitudes d'utilité publique I4 et les Espaces Boisés Classés (EBC). Nous vous demandons par conséquent que, sur les documents graphiques, le report du tracé des ouvrages concernés soit réalisé de façon à faire apparaître clairement, par un surlignage sans ambiguïté, l'axe des implantations d'ouvrages et, que soient retranchés des espaces boisés classés les bandes suivantes : • 40 m de part et d'autre de l'axe de la ligne aérienne 400kV N0 1 TAMAREAU - TAVEL • 40 m de part et d'autre de l'axe de la ligne aérienne 400kV N0 2 TAMAREAU – TAVEL.

- Intégration dans le règlement de dispositions concernant les ouvrages du réseau public de transport d'électricité.

Mentions à intégrer : Dispositions générales Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des « équipements d'intérêt collectif et services publics » (4° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme), et entrent au sein de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » (4° de l'article R. 151-28 du même Code). A ce titre, nos ouvrages correspondent à des « constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics » (article 4 de l'arrêté du 10 novembre 2016 relatif aux sous-destinations) et peuvent ainsi être mentionnés au sein de cet article. Dispositions particulières Pour les lignes électriques HTB • S'agissant des occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières Il conviendra de préciser que « les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont

autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

- S'agissant **des règles de hauteur des constructions** Nos ouvrages, haute tension ou très haute tension présents sur ces zones, peuvent largement dépasser les hauteurs spécifiées dans le règlement, nous vous demandons de préciser que : « La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. »

• S'agissant **des règles de prospect et d'implantation** Il conviendra de préciser que les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 kV) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

• S'agissant **des règles d'exhaussement et d'affouillement de sol** Il conviendra de préciser que « les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ».

Réponse du porteur de projet :

Toutes les demandes seront intégrées au dossier d'enquête ; les dispositions concernant les ouvrages du réseau public de transport d'électricité seront intégrées dans le règlement.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur remarque que la plupart des demandes et remarques des PPA seront suivies et intégrées aux documents et bien que les réponses à certaines y figuraient déjà sous d'autres formes, les documents seront amendés et certaines dispositions seront écartées. L'enquête publique avec la consultation des PPA permet ainsi la construction et l'amélioration d'un projet compatible avec les orientations des documents supra tout en gardant sa singularité. Avec les observations du public, des ajustements, arbitrages pourront être réalisés.

6. Avis formulés par le public

6.1. Bilan des observations et réponses données

53 personnes se sont présentées au cours des quatre permanences du commissaire enquêteur et une réponse a pu être apportée par le CE pour certains.

12 personnes ont laissé un écrit sur le registre papier à l'issue de l'entretien et 12 autres personnes ont laissé un courrier écrit dont 10 accompagnés de documents graphiques ; 29 personnes ont laissé une participation sur le registre dématérialisé et 5 personnes ont utilisé l'adresse courriel pour leur participation.

Tous les documents écrits reçus pendant la période d'ouverture de l'enquête publique sont annexés au registre des observations.

Plus de 20 observations sont défavorables, 2 avis sont notés favorables et les autres sans avis.

Les avis exprimés par le public sur le projet sont classés par mode de recueil puis par ordre d'arrivée :

P pour les observations orales ; R pour les observations inscrites sur le registre ; C pour les courriers envoyés ou remis au commissaire enquêteur ; @ pour les observations adressées par courriel et D pour les observations déposées sur le registre dématérialisé .

Les formulations sont synthétiques ; l'intégralité figure dans le procès-verbal de synthèse des observations, pièce jointes en annexe, ainsi que la copie des registres papier et dématérialisé et les pièces jointes ajoutées aux observations.

Afin d'éviter les redondances, les observations relevées dans le procès-verbal de synthèse ont été classées par thème.

Plusieurs thèmes sont à retenir des observations : Le zonage ; le règlement ; les OAP ; le ruissellement ; la ferme photovoltaïque ; les orientations générales ; les propositions ; les erreurs matérielles ; hors sujet.

6.1.1. Observations portant sur le zonage

Les observations concernant le zonage sont nombreuses, elles sont regroupées par secteurs afin de prendre en compte leur singularité et permettre une réponse individualisée.

Secteur du mas Raffin ; dépôts D2 ; D6 ; D7

Plusieurs personnes s'opposent au projet et contestent le PPRI , qu'elles considèrent erroné, ce qui entraîne la sortie de la zone constructible (Parcelle D-739) ou des restrictions dans les possibilités d'extension ou de construction sur les parcelles impactées (parcelle C-5). Demandent la réintégration en zone Ud avec réglementation adaptée.

Réponse du porteur de projet :

D2-D6-D7 : Le PPRI est une servitude d'utilité publique et un document établi par les services de l'Etat. La collectivité n'a aucune compétence pour apporter une quelconque modification ou révision du document. Seul l'Etat peut engager une procédure à ce propos. Le PPRI de Castillon relatif au « Bassin versant aval du Gardon » a été approuvé par Monsieur le Préfet du Gard le 16 septembre 2016.

Dans l'axe 1 du PADD: PRESERVER UN CADRE NATUREL, AGRICOLE ET UN ENVIRONNEMENT PATRIMONIAL DE QUALITE

Le paragraphe relatif aux OBJECTIFS précise clairement dans sa partie « Participer à la transition énergétique et écologique » (page 12) que :

Pour le secteur du Mas Raffin, il est important d'encadrer tout développement de cette zone notamment vers la garrigue et vers les remparts du vieux village, au Sud et à l'Ouest. De limiter les extensions ponctuelles afin de créer des continuités sur les quelques parcelles non bâties mais aussi de considérer les risques inondation très impactant dans ce secteur.

Une justification du travail effectué sur les limites est mentionnée ci-dessous. Les pages concernées du rapport de présentation sont indiquées :

Axe 2 : Privilégier un développement urbain maîtrisé et raisonné, il est mentionné :

Ce travail sur le renouvellement urbain, l'intensification urbaine et la consommation foncière avec le comblement de ces espaces libres, conduira à des divisions parcellaires et la résorption de la vacance, mais aussi à limiter l'étalement urbain. Ainsi des logements diversifiés et adaptés aux besoins du plus grand nombre assureront une production variée en termes de typologies de logements et de formes urbaines, économe d'espace, mais aussi prendra en considération les risques : PPRI, ruissellement, aléas feu et incendie, ...

- Maîtriser la qualité urbaine des nouvelles zones bâties, doit être conditionnée par l'ouverture à l'urbanisation au travers de projets d'aménagement d'ensemble intégrant la mixité sociale et une densification du tissu bâti selon les préconisations du SCoT de l'Uzège-Pont-du Gard. Ceci en cohérence au regard des capacités restantes en termes de réseaux existants (AEP et assainissement).
- Accompagner les opérations d'ensemble de densification avec des aménagements paysagers qualitatifs et des continuités vertes pour maintenir la nature en ville, tout en utilisant une approche vertueuse.
- Effectuer un travail et une analyse minutieuse sur les limites existantes de chaque zone afin de reconsidérer les périmètres constructibles et répondre aux principes de gestion économe de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, mais aussi de préservation de l'environnement. Cette approche précise conduit au regard de plusieurs paramètres : topographie, espaces plantés et boisés, contexte environnemental, prise en compte des risques : ruissellement, PPRI, aléas feux de forêt, alignement de bâti, ..., à réduire les zones constructibles au profit des zones agricoles et naturelles.

En l'état le changement de zonage ne pourra être pris en considération.

Commentaire du CE :

[Cette réponse n'appelle pas de commentaire du commissaire enquêteur](#)

Dépôt : D11 ; Une personne souhaite que ses parcelles (1127 ; 1137) situées au nord du secteur soient incluses au secteur Ud au titre qu'elles sont situées dans la continuité, en limite et qu'elles ne sont pas impactés par les risques.

Réponse du porteur de projet :

Pour rappel ces parcelles ont été vendues par la collectivité le 20 juin 2023 à ces propriétaires au prix de 1€/m². L'acte authentique signé chez notaire spécifie que les parcelles concernées sont situées en zone « N » et ne seront donc pas constructibles. Les propriétaires ont donc été informés des potentialités de ces dernières.

De plus et pour rappel, la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 conditionne au travers de son programme relatif au rythme d'artificialisation des sols d'une part de diviser par 2 les surfaces consommées d'ENAF (Espaces Naturels Agricoles et Forestiers) d'ici à 2030, et d'autre part d'aboutir à zéro artificialisation de ces derniers en 2050. Aussi l'artificialisation de ses espaces est extrêmement limitée afin de répondre à cette loi.

Au regard de ce qui précède, il n'est pas envisageable de modifier ce zonage « N » en zone urbaine.

Commentaire du CE :

[Cette réponse n'appelle pas de commentaire du commissaire enquêteur](#)

Dépôt : R9

Une personne demande la réintégration des parcelles A 808 ; A809 à la zone UD ; considère que ses parcelles ont été placées en zone A suite à une erreur matérielle.

Réponse du porteur de projet :

Effectivement il s'agit d'une erreur matérielle à corriger qui s'est opérée lorsque le plan en PLU en vigueur au format papier a été reporté au format dessin (dwg) pour le PLU révisé.

Commentaire du CE :

Cette réponse n'appelle pas de commentaire du commissaire enquêteur

Dépôts R10 ; D11 ;

Plusieurs personnes demandent l'intégration de leurs parcelles, (C-319 ; C-1127 ; C1137) actuellement en zone A , en zone constructible au motif de la proximité des réseaux et de l'absence de danger inondation, ruissellement, feu de forêt

Réponse du porteur de projet :

La parcelle C-319 ne peut être considérée en zone constructible d'une part car cela nécessiterait d'inclure les parcelles voisines (C-322, C-321 & C-323 pour partie), d'une superficie totale d'environ 5100 m², afin d'avoir une approche cohérente et équitable pour tous. Cette surface serait ainsi à soustraire à la zone agricole. D'autre part, il faut à nouveau faire rappel de la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 conditionne au travers de son programme relatif au rythme d'artificialisation des sols, d'une part de diviser **par 2** les surfaces consommées d'ENAF (Espaces Naturels Agricoles et Forestiers) d'ici à 2030, et d'autre part d'aboutir à zéro artificialisation de ces derniers en 2050. Aussi l'artificialisation de ses espaces est extrêmement limitée afin de répondre à cette loi.

De plus cette parcelle est identifiée sur la carte du zonage du ruissellement comme impactée par un aléa modéré ou non qualifié urbain et non urbain (M-NU & M-U)

La parcelle C-1127 est située en zone agricole proche de l'ancienne voie ferrée mais en discontinuité du tissu urbain ne permettant pas un changement de zonage



Idem pour la parcelle C-1137, en bordure de la RD 19^A située en zone agricole, ne disposant d'aucune continuité bâtie avec des constructions existantes à proximité afin de justifier un changement de zonage.

Commentaire du CE :

Cette réponse n'appelle pas de commentaire du commissaire enquêteur

Secteur des Perrières Sud (UDb) : dépôts R2 ; R8 ; C3 +PJ C3 ; R12

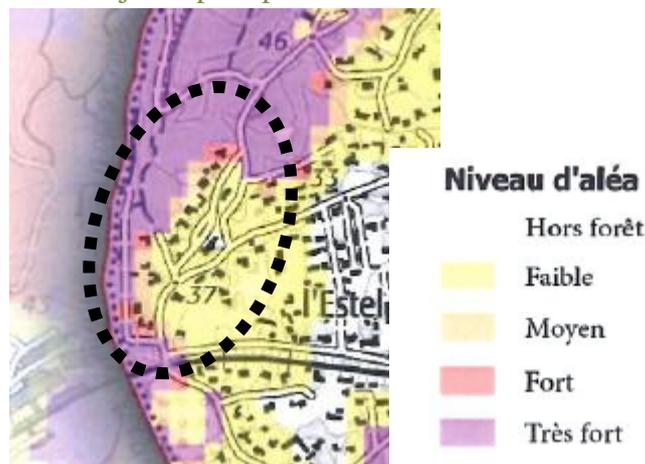
Le collectif de 13 propriétaires du lotissement demande la suppression du zonage N qui impacte la partie ouest de leurs parcelles en propriétés et limite les possibilités d'extension. Au motif que les parcelles cadastrales requises pour les projets OAP 8 et OAP 9 passent du secteur zone N à zone UD ; la même mesure de suppression serait équitable.

Réponse du porteur de projet :

Le secteur UDb est ceinturé par des espaces boisés classés (EBC). Conformément à l'article L.113-2 du code de l'urbanisme *“Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements”*. *Tout changement demande un travail lourd en amont, de déclassement et de projection d'ensemble, notamment sous forme d'une OAP.*

Les zones d'implantation des constructions dans le PLU en vigueur ont toutefois été supprimées afin de permettre des extensions éventuelles.

De plus, la zone concernée est identifiée sur la carte de l'aléa feu comme **très exposée au feu** (aléa très fort). Le porter à connaissance des services de l'Etat expose en pages 15 & 16 le risque incendie feu de forêt et de la nécessité de sa prise en compte dans l'aménagement territorial et urbain comme enjeu capital pour les années à venir. Nécessité d'une OAP



Contrairement aux OAP 8 & OAP9 d'intérêt général qui ont été travaillées bien en amont avec la DDTM et le SDIS, des dispositions ont été prises en compte pour ces deux secteurs :

- Implantation de routes en périphéries (piste de 5,00m, déboisement sur 10 m, ...)
- Installation d'un hydrant à proximité
- Parcelles communales non orientées sur de l'intérêt privé donc servant l'intérêt général
- Oliveraie à proximité non soumise aux OLD (Obligations Légales de Débroussaillage)
- Projet permettant la protection et la mise en sécurité de l'ensemble d'un quartier.

Rappel à nouveau de la loi Climat et Résilience pour tout changement de zonage non justifié. (Définition énoncée dans les réponses précédentes).

Au regard de ce qui précède il n'est pas envisageable de modifier le zone N d'EBC en zone constructible.

Commentaire du CE :

La modification de la zone N en zone constructible n'est pas réalisable sans remettre en cause l'économie générale du projet de révision du plan local d'urbanisme.

Secteur de la zone située entre le Chemin des Aires et le Chemin du Moulin à Vent : dépôts D13 ; D15. Les résidents historiques du secteur demandent le classement en zone N de la parcelle 3448 sur laquelle la commune a prévu un projet de construction. La demande est argumentée par la dépréciation de valeur de leurs biens qui repose actuellement sur la vue sur le pont du Gard.

A minima demande d'appliquer la règle d'urbanisme spécifique à la parcelle 3448, limitant les constructions à des maisons individuelles de plain-pied (R+0) avec décaissement du niveau des fondations afin de respecter une implantation dans la pente telle que celle stipulée en page 75/76 du Cahier 3 du RP. La hauteur maximale de la maison de retraite voisine pouvant constituer un repère satisfaisant à ne pas dépasser

Réponse du porteur de projet :

Les résidents de ce secteur depuis leur installation ont connaissance de la constructibilité de cette parcelle qui est antérieure à leur arrivée.

L'aménagement de cette parcelle dispose d'une servitude de passage de 4.00 m qui conduit à un recul d'implantation de la construction future vers l'ouest.

La vue aérienne ci-dessous témoigne de l'absence d'impact visuel de cette dernière au regard des existants en raison de la topographie, très escarpée dans ce secteur. En effet, la vue aérienne a été extraite de Google Earth et a permis de situer les altimétries (NGF) des constructions existantes comme indiqué.

Ce projet sera toutefois référencé avec une hauteur sensible limitée à 6,50 m ce qui signifie que les parcelles voisines **ne seront nullement impactées** car la plus proche est décalée et celles situées au-dessus sont à plus de 10 m de haut, contrairement à leurs dires.



Commentaire du CE :

En effet, avec la servitude d'accès et de passage de 4 m l'implantation sera décalée vers l'ouest ; la topographie des lieux, la végétation et le référencement en hauteur sensible préservent des risques d'impacts visuels sur le pont du Gard. Le commissaire enquêteur note la volonté de la commune de maintenir, bien que les propriétaires des parcelles au-dessus n'en disposent pas, un « droit de vue » sur le pont du Gard.

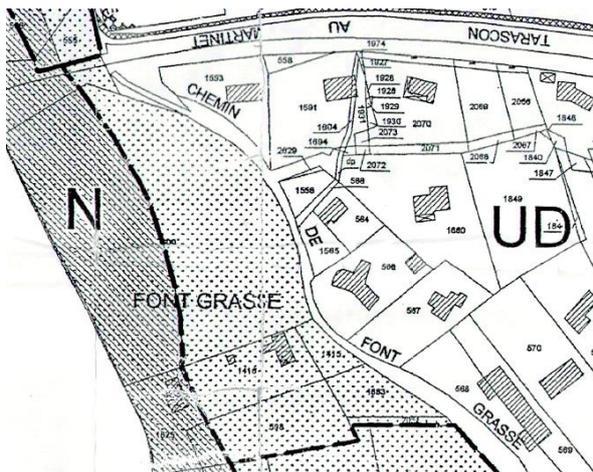
Secteur nouvelle école dépôt C6 + PJ C6 : une personne demande des explications sur le classement en N de ses parcelles : 1824- 1825- 1326- 1328- 1977- 1979 alors que la nouvelle école est construite sur des parcelles dans le même secteur à l'origine inconstructible.

Réponse du porteur de projet :

Les parcelles 1326, 1977 & 1979 (zone IIIAUa du PLU en vigueur) ont fait l'objet d'une demande des services de l'Etat d'un classement en zone « N » au regard de leur boisement et de la protection des paysages. Voir CR n°20 relate le travail mené avec la DDTM, la chambre d'agriculture et le PETR. Les autres parcelles 1325& 1824 s'inscrivant dans une coulée verte repérée en zone « N » sur toute la limite du territoire communal avec Vers.

La parcelle 1981 est identifiée en zone IAU (zone à urbaniser à long terme) du PLU révisé pour un projet d'intérêt général à l'échelle du territoire. Elle fera l'objet d'une procédure en dehors de la présente révision et sera classée en zone « N » avant l'approbation du dossier de révision du PLU.

Une erreur est à corriger sur les propos énoncés à savoir que le zonage de la nouvelle école a toujours été située en secteur UD du PLU (voir documents ci-après° Le plan de masse mentionne même la limite entre les deux zones (UD & N : pointillé bleu)



Zonage PLU en vigueur



Plan masse nouvelle école

Commentaire du CE :

Cette réponse n'appelle pas de commentaire du commissaire enquêteur.

Secteur chemin des garrigues dépôts D3 ; D5 ; D16 ; D17 : les propriétaires des parcelles c2978 c2980 demandent leur classement en zone constructible pour y développer leur entreprise : ouvrir un studio de Pilates sur leur terrain à Castillon pour offrir des services de santé et de remise en forme à la communauté locale. Plusieurs arguments sont avancés :

- absence de Co visibilité avec le pont du Gard.
- il n'y a pas de problème d'accès puisque le chemin est utilisé par d'autres habitations.
- des habitations ont été construites sur les parcelles à proximité depuis moins de 15 ans .
- la hauteur des constructions peut être limitée par des dispositions réglementaires.

Proposent une légère modification de la limite sud de la zone naturelle pour l'aligner sur le chemin qui sépare les terrains construits autour des parcelles 2978 et 2980 d'une part, et la zone boisée d'autre part, au nord du Chemin.

- leur projet contribue au développement économique et touristique de la commune

Réponse du porteur de projet :



La parcelle concernée est impactée par une zone non aedificandi (non constructible), ligne de crête et zone de hauteur sensible.

Dans le rapport de présentation, la partie « Justifications » en pages 24 & 25 est développée. Le chapitre « Protéger et revitaliser les espaces agricoles et paysagers » ou les explications sont apportées et justifiées. Ce classement date du 19 juin 1989 et figure dans le PLU en vigueur. La MRAE recommande vivement la

protection des cônes de vue, et le respect des paysages, ce classement au regard des contraintes énoncées ci-dessus sera conservé.

Il faut aussi rappeler que les propriétaires ont toujours eu connaissance de cette contrainte lors de l'achat de leur bien car elle date de 1989 comme énoncé ci-avant.

Commentaire du CE :

En effet ; l'article 689 du code civil proscrie toute construction sur une zone non aedificandi, cette servitude datant de 1989 est justifiée dans le rapport de présentation ; elle fait aussi l'objet de recommandations de la MRAE.

Secteur zone naturelle chemin de Berrette est : dépôts D23

Conteste la délimitation des zones N ; en particulier le projet de classement en zone N de cinq parcelles (C 1606, C 2367, C 3198, C 3197 et C 915), cela créerait une petite zone naturelle isolée et sans lien continu avec d'autres zones similaires. De plus l'ensemble est entouré de zones urbanisées. Ces parcelles ont toujours été des parcelles agricoles cultivées qui ne présentent pas de caractère naturel comme en témoignent les archives. En conséquence, elles ne satisfont pas aux critères légaux pour être classées en zone N.

Considère que les restrictions prévues pour la zone N sont inappropriées et disproportionnées, car elles empêcheraient la poursuite de l'activité historique, agricole, sur ces parcelles, y compris la culture de vignes, vergers, olivettes et prairies.

Souligne que le classement de ces parcelles en zone naturelle entraînerait un transfert de l'obligation de débroussaillage sur les propriétaires et occupants des habitations environnantes, qui incombe actuellement aux propriétaires des parcelles à débroussailler dans cette zone urbanisée.

Réponse du porteur de projet :

Réponse avocat

L'article R.151-24 du code de l'urbanisme rappelle la définition des zones naturelles :

« Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N ». Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Ainsi que Monsieur POLGE le relève, les zones N concernent effectivement les parcelles présentant un intérêt écologique ou paysager (cf. art. R. 151-24, 1° précité) mais pas seulement.

Les espaces « *simplement* » naturels peuvent être classés en zone N (cf. art. 151-24, 3°) ainsi que les secteurs exposés aux risques, notamment d'expansion des crues (voir aussi sur la possibilité d'identifier au document graphique du règlement font apparaître les secteurs où l'existence de risques naturels justifie que soient interdites les constructions et installations de toute nature : art. R. 151-31 du Code de l'urbanisme).

Par ailleurs, peut être classé en zone N un secteur « *équipé ou non* ». De sorte qu'un secteur déjà équipé et partiellement bâti peut régulièrement être classé en zone N (CE, 11 décembre 2000, *Cne de Saint-Fargeau Ponthierry*, req. n° 210040).

En l'espèce, il est constant que les parcelles précitées sont situées sur un axe majeur de ruissellement. A la suite des inondations de 2002, une étude sur le ruissellement a été réalisée, concernant la face sud de la Commune et rendue publique en 2015 ; une autre étude (Execo) avait été réalisée pour les autres parties du territoire communale. Sur les conseils de l'Etat, un seul document (étude Cereg) s'appliquera au terme de la procédure de révision du PLU, qui confirme que les parcelles précitées sont situées dans un secteur directement concerné par le risque de ruissellement.

Commentaire du CE :

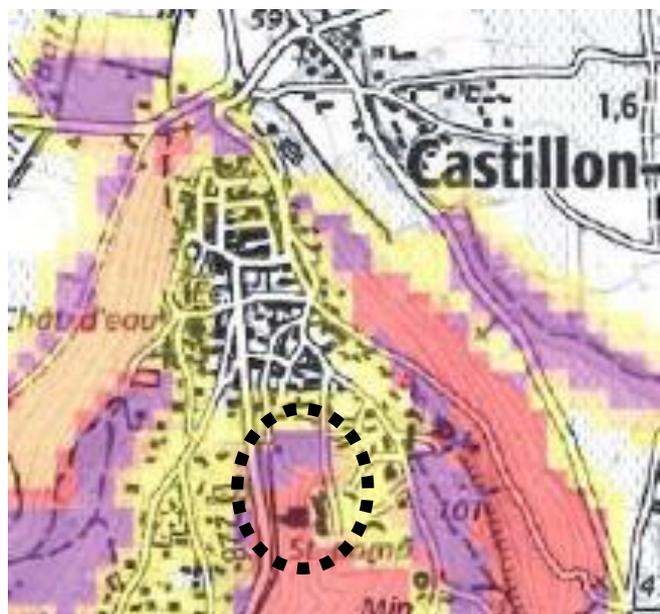
[Cette réponse n'appelle pas de commentaire du commissaire enquêteur.](#)

Secteur proche emplacement réservé ER9 : dépôt @ 3

Conteste avec une argumentation développée en PJ le passage de ses parcelles en propriétés :

Parcelles E363 E364 E367 E369 E370 E362 de la zone Ud (ancien PLU) à N.

Dénonce une absence de justification pour ce changement alors que les parcelles citées ne répondent pas aux critères de zone N, mais répondent à ceux de la zone Ud, se trouvent à proximité des réseaux, certaines déjà équipées de compteur. Souligne une incohérence avec l'axe 2 du PADD (réinvestissement des enclaves) les parcelles sont en secteur prioritaire et n'entraîne pas une extension sur la zone naturelle à l'agricole contrairement aux OAP 8 et OAP9. Par ailleurs les parcelles font l'objet d'opérations de



débroussaillage régulières qui participent à la prévention des risques incendie. Un projet dans les objectifs d'urbanisme a aussi été initié en et présenté en 2021 à la commune.

Réponse du porteur de projet :

Les parcelles énoncées se localisent à proximité du centre ancien et sont très boisées. Elles s'inscrivent dans le prolongement d'un EBC (Espace Boisé Classé) situé au sud. A cela s'ajoute une topographie accidentée.

Dans le rapport de présentation « Etat initial », la carte relative aux risques feux de forêt identifie ce secteur avec un aléa très fort (voir carte ci-contre).

Dans la partie du rapport de présentation « Justifications » en pages 1 & 3, il est écrit

LE PROJET COMMUNAL

L'élaboration du PLU est liée à des nécessités techniques mais aussi et surtout à la volonté des élus de construire un projet de territoire cohérent et durable pour les quinze prochaines années. C'est au travers d'une approche vertueuse et soucieux de prendre en compte l'environnement, les changements climatiques, les risques, le bien vivre ensemble que les élus ont appréhendé le développement de Castillon-du-Gard pour les années à venir.

En bas de première page, nous pouvons lire que :

« Le projet communal des élus selon les thématiques identifiées, est le suivant :

- Un engagement accru axé sur le respect de l'environnement et la préservation des paysages, du patrimoine et des ressources s'inscrit au travers d'actions et d'aménagements comme :
 - L'identification de zones à conserver naturelles pour assurer les continuités écologiques ainsi qu'une meilleure perméabilité des sols et réduire la vulnérabilité au niveau du ruissellement [...] »

Page 3 : Le PADD du SCoT de l'Uzège Pont-du-Gard détermine 3 axes de développement :

Axe 1/ Assurer un développement vertueux et durable

- | | |
|---------------|---|
| Ambition 1.1. | Participer à la lutte contre les changements climatiques |
| Ambition 1.2. | Définir l'armature paysagère comme support d'attractivité |
| Ambition 1.3. | Préserver et mettre en réseau les espaces naturels et agricoles |
| Ambition 1.4. | S'engager dans une urbanisation durable et économe en prenant en compte le risque |

Il est important de rappeler que le PLU doit être compatible avec les documents d'urbanisme supra-communaux dont le SCoT, PLH, PDU, ...

Pages 44, 45 & 46, dans la partie « Justification des choix retenus »

Axe 2 : Privilégier un développement urbain maîtrisé et raisonné, il est mentionné :

Ce travail sur le renouvellement urbain, l'intensification urbaine et la consommation foncière avec le comblement de ces espaces libres, conduira à des divisions parcellaires et la résorption de la vacance, mais aussi à limiter l'étalement urbain. Ainsi des logements diversifiés et adaptés aux besoins du plus grand nombre assureront une production variée en termes de typologies de logements et de formes urbaines, économe d'espace, mais aussi prendra en considération les risques : PPRi, ruissellement, aléas feu et incendie, ...

En matière de risques il peut être à nouveau rappelé l'article R.151-24 du code de l'urbanisme, précisant que peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

5° soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion de crues.

En effet, les parcelles citées se localisent en bordure d'un talweg, véritable ligne du cours majeur d'écoulement des eaux.

Un travail a été mené avec les services de l'état : DDTM 30, chambre agriculture et SCoT pour les classements en zone N : voir CRn°20 en date du 01/02/23.

Cependant au regard d'une analyse plus fine du BET CEREG, il apparaît que les parcelles supérieures compte tenu des réseaux et de l'accès pourraient rester en zone UD, à savoir les parcelles 362, 370 et 363.

Commentaire du CE :

Le CE prend note de l'intention de maintenir les parcelles citées en zone UD, cette modification permettra de combler en partie le déficit en logement suite à l'abandon de la zone IIAUs sans pour autant augmenter la consommation d'espace naturel.

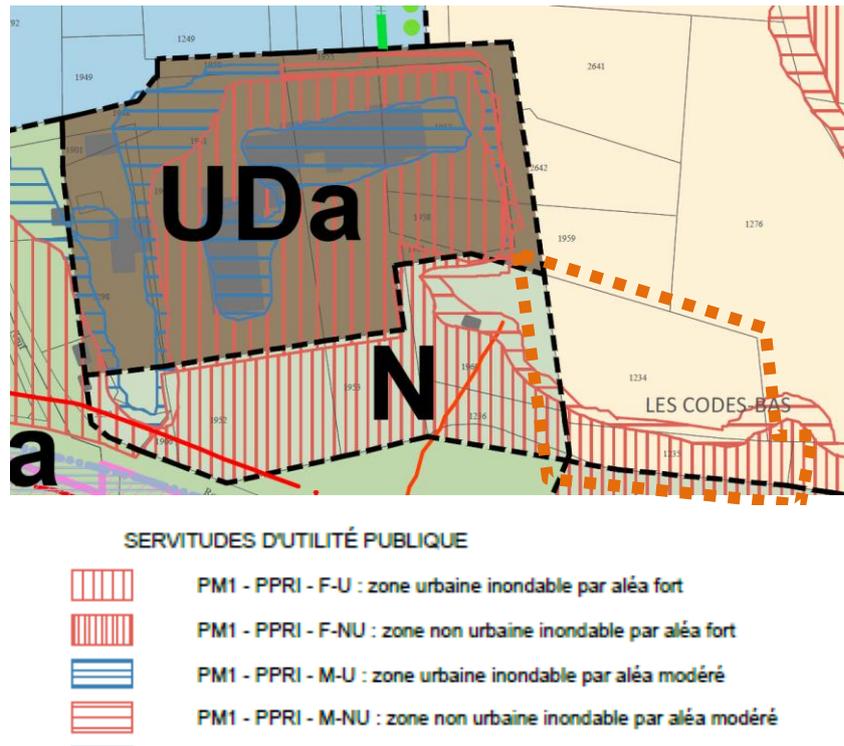
Secteur Sud, proche maison familiale : dépôt R12

Demande l'intégration des parcelles C-1234 ; C-1235 à la zone Uda ; Parcelles qui deviennent inexploitable suite à la révision en raison des risques de conflits d'usage.

Réponse du porteur de projet :

Il n'est pas envisageable d'intégrer ces deux parcelles de la zone agricole en zone Uda, d'une part car la vocation de ce secteur est adaptée à de petits collectifs d'intérêt général et de plus ces dernières ne s'inscrivent pas en continuité urbaine. Au sud de la zone Uda est définie une zone N et à l'est la zone agricole A. Les parcelles citées se trouvant à l'angle sud-est. A cela s'ajoute la localisation de la parcelle C 1235 en zone du PPRi – F-NU : zone non urbaine inondable par aléa fort.

La parcelle C 1234 étant quant à elle légèrement impactée au sud par un aléa modéré.



Commentaire du CE :

Cette réponse n'appelle pas de commentaire du commissaire enquêteur.

Tout secteur confondu :

Dépôt C8 :

Espère que la parcelle A 803 en zone agricole qu'il ne cultive plus, puisse être ouverte à l'urbanisation de par son emplacement enclavé en zone U de par la proximité des voies de desserte et des réseaux et de sa compatibilité avec PPRI.

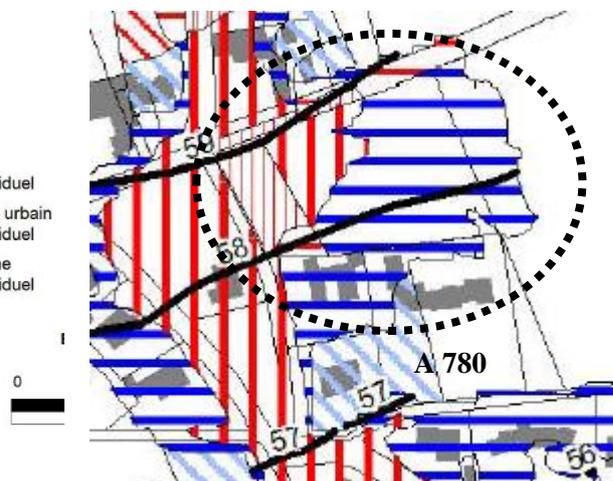
Réponse du porteur de projet :

Ce terrain A 803 est situé sur un axe d'écoulement du PPRI. Il se trouve sur deux zones dont une sur la partie de la zone urbaine inondable par un aléa fort (F-U) et l'autre sur la zone urbaine inondable par un aléa modéré (M-U).

Les propriétaires de la parcelle A 803 possèdent de même les parcelles situées au sud (A 780 & A 801). Ainsi ils disposent d'un potentiel urbanisable au sud de leur parcelle A 780 en bordure du chemin de Sous le Portal, non impacté par le PPRI où ponctuellement touché par une zone urbaine inondable par aléa résiduel, permettant néanmoins la construction sous condition.

Légende:

	F - U = zone urbaine inondable par un aléa fort		R - U = zone urbaine inondable par un aléa résiduel
	F - Ucu = zone de centre urbain inondable par un aléa fort		R - Ucu = zone de centre urbain inondable par un aléa résiduel
	F - NU = zone non urbaine inondable par un aléa fort		R - NU = zone non urbaine inondable par un aléa résiduel
	M - U = zone urbaine inondable par un aléa modéré	—	Courbes isocotes
	M - Ucu = zone de centre urbain inondable par un aléa modéré	XX.XX	Cote PHE extraite de la modélisation de la crue de référence
	M - NU = zone non urbaine inondable par un aléa modéré		



Commentaire du CE :

[Cette réponse n'appelle pas de commentaire du commissaire enquêteur.](#)

Dépôt C9

Demande le classement des parcelles en propriété, actuellement en zone N (C-755 ; C-751) et A (A-172 : A173), en zone constructible.

Réponse du porteur de projet :

Rappel de la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 conditionne au travers de son programme relatif au rythme d'artificialisation des sols d'une part de diviser en 2 les surfaces consommées d'ENAF (Espaces Naturels Agricoles et Forestiers) d'ici à 2030, et d'autre part d'aboutir à zéro artificialisation de ces derniers en 2050. Aussi l'artificialisation de ses espaces est extrêmement limitée afin de répondre à cette loi.

De plus, au regard de la localisation de ces parcelles situées en dehors d'un tissu urbain continu il n'est pas envisageable de requalifier ces dernières en zone urbaine.

Les parcelles ne s'inscrivent pas dans le tissu urbain, au regard de l'article L.122-5-1 du code de l'urbanisme : *“Le principe de continuité s'apprécie au regard des caractéristiques locales de l'habitat traditionnel, des constructions implantées et de l'existence de voies et réseaux.”* En l'état les parcelles ne sont pas implantées dans un tissu urbain continu mais en zone agricole.

Commentaire du CE :

[Cette réponse n'appelle pas de commentaire du commissaire enquêteur.](#)

Dépôt :R1

Demande le classement de leurs parcelles, secteur de Barzaque (201 ;202 ;204 ;206 ; 219 ; 220 et 221) actuellement en zone N, en zone constructible.

Réponse du porteur de projet :

Au regard de la localisation de ces parcelles situées en dehors d'un tissu urbain continu il n'est pas envisageable de requalifier ces dernières en zone urbaine.

D'une part au regard de l'article L.122-5-1 du code de l'urbanisme : *“Le principe de continuité s'apprécie au regard des caractéristiques locales de l'habitat traditionnel, des constructions implantées et de l'existence de voies et réseaux.”* En l'état les parcelles ne sont pas implantées dans un tissu urbain continu mais en zone agricole.

D'autre part au regard de la loi Climat & Résilience du 22 août 2021 et de son programme relatif au rythme à atteindre pour le zéro artificialisation nette (ZAN) en 2050, à savoir aucune artificialisation des ENAF (Espaces Naturels Agricoles et Forestiers), la consommation de ces zones est très limitée et doit répondre éventuellement à un projet d'intérêt général. Loi définissant une base dont un rythme d'artificialisation des sols est divisé en 2 d'ici à 2030.

Commentaire du CE :

[Cette réponse n'appelle pas de commentaire du commissaire enquêteur.](#)

6.1.2. Observations sur le règlement

le secteur UAcm : dépôts D4 ; D6. :

Contestent l'imposition d'une servitude commerciale sur la maison de leurs parents qui semble très directive.

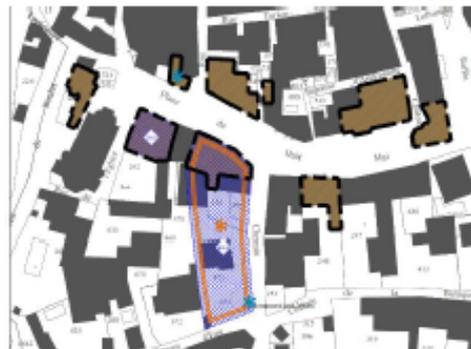
Réponse du porteur de projet :

Le classement UAcm correspond aux bâtiments identifiés dans le centre du village UA, dont les rez-de-chaussée ont été identifiés comme **un potentiel** à l'installation de commerces et services de proximité.

La rédaction de ce texte mentionne bien qu'il s'agit d'un potentiel, ce qui signifie que si des travaux devaient être engagés cette réglementation serait considérée, que dans le cas d'un changement de destination.

Le maintien des commerces de proximité dans le centre ancien est particulièrement important pour les aînés et pour maintenir de l'attractivité et du dynamisme (page 20 : Rapport de présentation – partie « Justifications »)

A cela s'ajoute la mise en place d'un sous-secteur de la zone « UA » : « UAcm » dont les rez-de-chaussée implantés de part et d'autre de la place du 8 mai sont dédiés aux activités de services et commerces de proximité. Un règlement spécifique a donc été rédigé ainsi. Cette approche permettra ainsi de maintenir un certain dynamisme en centre ancien et d'offrir des commerces de proximité, nécessaires notamment aux aînés qui rencontrent parfois des difficultés pour se déplacer.



LE COMMERCE DE PROXIMITE A PRESERVER ET RENFORCER

Est identifié sur le plan de zonage un secteur « UAcm » permettant de maintenir et de développer le commerce et les services de proximité dans le cœur du centre ancien.

Ce dispositif est conforme aux alinéas 3 et 4 des dispositions de l'article R.151-37 du code de l'urbanisme qui prévoit :

« 3° Définir des règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions ;

4° Identifier et délimiter, dans le ou les documents graphiques, les quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les règles spécifiques permettant d'atteindre cet objectif ; »

Ainsi, le PLU :

Identifie sur le Document Graphique les îlots propices au maintien et au développement du commerce et des services de proximité,

- Définit à l'article 3 du règlement de la zone UA des prescriptions de limitation des possibilités de changement de destination de ces locaux, lesquels sont interdits sauf pour des destinations assimilables à une offre de services de proximité.

Le règlement écrit du PLU sera complété comme suit :

- ~~un autre secteur UAcm~~ correspondant au secteur localisé au sein du centre ancien présentant un tissu plus unitaire.
- ~~UAcm~~ est un sous-secteur de la zone UA, concerne des constructions en centre bourg dont les rez-de-chaussée ont été identifiés comme potentiel à l'installation de commerces et services de proximité, lors d'un changement de destination.

Commentaire du CE :

Les dispositions sont conformes au code de l'urbanisme ; le choix de la commune est motivé par la nécessité de maintenir une activité de services et de commerces au centre village. Il ne s'agit pas d'une « imposition » mais bien d'un potentiel ; application de la règle en cas de changement de destination.

Dépôt D28 : fait de plusieurs remarque et propositions sur le règlement :

- défavorable à l'acceptation généralisée d'une hauteur à 1,8m pour les murs de clôture.

Réponse du porteur de projet :

La hauteur des clôtures a été définie à 1,80 m afin d'éviter une hauteur trop basse (1,60 m) générant des vues directes et réduisant l'intimité des résidents depuis le domaine public.

Commentaire du CE :

Cette réponse n'appelle pas de commentaire du commissaire enquêteur.

Dépôt C10 : demande des précisions sur la hauteur des vide sanitaires

Réponse du porteur de projet :

Le PLU révisé propose des hauteurs de plancher à respecter dans les zones impactées par le ruissellement ainsi que dans les zones du PPRi où des côtes des PHE (Plus Hautes Eaux) sont définies.

En dehors de ces secteurs il n'y a pas de règle spécifique pour la hauteur du vide-sanitaire.

Cette approche s'inscrit aussi dans le cadre de la mixité fonctionnelle définie au travers de l'article R. 151-37 comme énoncé dans le rapport de présentation – partie « Justifications » en page 92.

Le règlement écrit du PLU au travers de ses généralités dans son article DG 15 – REGLES RELATIVES AUX AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DU SOL – HAUTEUR DES VIDES-SANITAIRES sera complété comme suit :

DG15 – REGLES RELATIVES AUX AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DU SOL – HAUTEUR DES VIDES-SANITAIRES

Sauf disposition contraire du règlement, les affouillements et les exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans chaque zone sont autorisés, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

L'aménagement des abords des constructions ne pourra aboutir à créer des exhaussements ou des excavations de plus de **deux mètres par rapport au terrain naturel**.

Les affouillements et les exhaussements admis dans les conditions définies ci-après ne s'appliquent pas :

- Aux affouillements et exhaussements du sol pour la réalisation d'ouvrages nécessaires à la rétention des eaux pluviales
- Aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des Services Publics
- Aux dispositifs intégrant la bioclimatique dans la construction (puits provençal, ...)

La hauteur des vides sanitaires est uniquement réglementée dans les zones impactées par le PPRi du « Bassin versant aval du Gardon » et les zones de ruissellement où des clauses de règlement conduisent à imposer un calage de planchers par rapport à la cote PHE ou la cote TN. Ces deux règlements sont à consulter impérativement en vue de la réalisation d'une construction sur une ou des parcelles situées à l'intérieur de ces zonages. En dehors de ces zones aucune règle spécifique n'est à respecter pour le calage des planchers.

Commentaire du CE :

[Cette réponse n'appelle pas de commentaire du commissaire enquêteur.](#)

Dépôt D20 : demande des précisions sur la hauteur des façades selon la topographie du lieu d'implantation.

Réponse du porteur de projet :

La hauteur des façades à prendre en considération lorsque la topographie est en pente est la suivante :

La hauteur absolue H, d'une construction correspond à la différence entre le faitage ou l'acrotère et le point de niveau au sol, le plus bas :

- du sol naturel si le terrain a été exhaussé,
- du sol après affouillement.

Cette dimension doit être considérée sur toutes les façades y compris celles moins hautes, pour respecter les retraits nécessaires sur les limites séparatives et sur les emprises publiques.

Commentaire du CE :

[Cette réponse n'appelle pas de commentaire du commissaire enquêteur.](#)

Dépôt D 29 : les observations portent sur plusieurs points du règlement :

toitures : Les toits terrasses sont totalement étrangers à l'architecture locale. C'est ce qui justifie les points UA 1 et 2 du projet. Le point UA 5 est en contradiction avec les points 1 et 2 et source potentielle de dérives, de décisions municipales arbitraires et de contentieux. Seul devrait être conservé le point UA 6. Le point UD 1 ne devrait pas autoriser les toitures terrasses

- **clôtures** : Point UA 2 : il n'est pas forcément judicieux d'imposer une uniformité de hauteurs de clôture. Les décrochages sont souvent plus esthétiques que les alignements trop

longs sans irrégularités qui donnent un aspect massif et fermé au paysage urbain. Point UA 5 et UD 4 : le non-respect de cette prescription préexistante est massif et l'une des atteintes les plus importantes actuellement au caractère des lieux.. Point UD 5 et article UE-4 (hauteur maximale des clôtures): l'acceptation de murs bahut d'une hauteur de 40 cm est déraisonnable au regard des risques hydrauliques. aucun mur bahut ne devrait être accepté. Cette règle contredit en outre les dispositions du code civil qui impose aux fonds inférieurs de recevoir l'écoulement des eaux des fonds supérieurs. Article UE-5 point 1 et autres dispositions ayant un même objet s'il y en a : les façades réalisées en pierre authentique du pays ne devraient pas être obligatoirement enduites.

- **super structures** : Point UA 2 et dispositions semblables des autres zones : la forme typiquement castillonnaise de souche de cheminée est des plus simples, avec un sommet plat carré reposant sur quatre petits supports droits maçonnés aux quatre angles, comme sur la photographie de gauche. Les autres formes devraient être bannies.

Réponse du porteur de projet :

Quelques constructions disposent de toitures terrasses sur Castillon-du-Gard notamment la maison « escargot » de Massota et d'autres labelisées « Patrimoine du XX^e siècle » par le Ministère de la Culture en 1999. Cela peut être un moyen de liaison entre deux toitures en pente mais aussi le support de toiture végétalisée.

Au regard de ces éléments les définitions des toitures au niveau de l'article UA-5 dans sa partie intitulée « les toitures » spécifie ainsi les possibilités d'usage :

- Non autorisée lorsqu'elles sont non accessibles sur une construction en rez-de-chaussée
- Autorisée aux étages lorsqu'elles ne portent pas atteinte aux sites et paysages.

Concernant les décisions arbitraires, il est nécessaire de rappeler que l'instruction des autorisations d'urbanisme est effectuée par la communauté des communes Pont-du-Gard et non par la collectivité.

Les observations sur les clôtures ont été apportée à la demande ci-avant D28.

En zone UE malgré la possibilité de construire un mur bahut de 0,40 m maximum surmonté d'un dispositif à claire voie, il est bien mentionné à l'alinéa précédent que « *Toutes les clôtures pleines et les murs bahuts doivent être conçus de manière à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement* ». La problématique de l'hydraulique est correctement appréhendée dans cette description.

A propos de l'avis sur les cheminées il s'agit d'un avis personnel.

Commentaire du CE :

[Cette réponse n'appelle pas de commentaire du commissaire enquêteur.](#)

Dépôt P1 et D18 : Zone de recul et accès :

1/ Pour la zone UE située au rond-point de l'entrée du village "les codes bas", j'ai constaté, avec le commissaire enquêteur le jour de ma venue en mairie, qu'une bande de recul de 15 mètres supprime l'accès à mes parcelles. D'autre part, la même zone UE située de l'autre côté de la voie de circulation, n'a aucune bande de recul de dessinée sur le plan. Idem pour la zone IIAUs situé

plus prêt du village "Perigouze". Pourquoi ? Il me semble que dans les autres communes en accord avec les syndicats agricoles, c'est une bande de recul de 5 à 10 mètres qui est appliquée.

Réponse du porteur de projet :

Les accès sur la RD 19^A sont de la compétence de CD30 et non de la collectivité. En raison de l'aspect accidentogène, en débouchant directement sur cette départementale, la desserte des parcelles doit être envisagée depuis la RD 228, sous réserve de la validation du CD30.

Concernant la zone de non-traitement (ZNT) de 15 m, située au voisinage des constructions, un arrêté en date du 27 décembre 2019 parus au journal officiel fixe des distances minimales à respecter, comme défini ci-dessous. S'agissant de minima, il est ainsi possible d'augmenter ces distances. Il s'agit également de suivre l'avis de l'INAO qui préconise une zone tampon pour éviter les conflits d'usage.

Quelles cultures ?	Quels produits phytosanitaires ?	Largeur de la zone de sécurité	Réduction possible de la distance ? *
Cultures basses	• Produits contenant une substance préoccupante	20 m	• Non
	• Tous les autres produits phytopharmaceutiques	5 m	• Oui, si réduction de dérive de 66% ou plus : 3 m
	• Biocontrôles	0 m	
Arboriculture, Viticulture Arbre, Petits fruits, ...	• Produits contenant une substance préoccupante	20 m	• Non
	• Tous les autres produits phytopharmaceutiques	10 m	• Oui, si réduction de dérive de : • Viticulture : 66%-75% : 5 m • Arboriculture : 66% ou plus : 5m
	• Biocontrôles	0 m	

Commentaire du CE :

Il s'agit bien de mesures qui visent à plus de sécurité pour les accès et à plus de précautions pour les zones de non traitement ; mesures sanitaires avant tout mais aussi zone tampon pour éviter les conflits d'usage.

6.1.3. Observations sur les OAP :

Sur L'OAP 1 : dépôts R6 ; R11 ; D1 ; D28 ; C4 ;C8

Plusieurs personnes dont un collectif de huit propriétaires sont opposées au projet :

les motifs avancés sont les suivants:

- insuffisance des dessertes.
- extension sur une zone agricole avec découpage d'une parcelle qui rend la poursuite d'exploitation impossible en raison des conflits d'usage.
- création d'une zone agricole enclavée en zone urbaine.
- incompatibilité avec l'axe 2 du PADD.
- aggrave le mitage et dévalorisation des paysages.
- supporte et concentre toute la mixité sociale prévue sur la commune sur des parcelles privées alors que la commune dispose d'autres possibilités.

Réponse du porteur de projet :

La réalisation de projet de mixité sociale est nécessaire afin de répondre aux exigences du SCoT de l'Uzège Pont-du-Gard et s'inscrire en compatibilité avec ce dernier. Effectivement, elle est depuis la promulgation des lois SRU, Urbanisme et Habitat et Grenelle (I & II).

Pour rappel, le code de l'urbanisme au travers de son article L.151-15 définit :

« Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité ».

C'est ainsi que la parcelle IIAUs a été retenue au regard de sa topographie (terrain plat), à intérêt écologique faible, et destinée à des logements individuels en lots libres et conventionnés notamment en location/accession avec un financement PSLA

Les services de l'Etat ont proposé d'engager une procédure de PAPAG (Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global), toutefois la collectivité ne souhaite pas s'engager dans cette démarche et envisage ainsi de reporter ce projet dans un périmètre de la zone urbaine. Cela satisferait de même à l'avis défavorable de l'INAO. . Ainsi la surface relative à la zone IIAUs d'environ 0,80 ha sera restituée à la zone agricole.

R6 : L'urbanisation envisagé de ce secteur s'inscrit en limite entre la zone urbaine UD existante et la zone agricole. La délimitation de la zone IIAUs du PLU révisé permet de créer une continuité bâtie avec les constructions existantes situées au sud du chemin de Sous le Portal.

Le projet proposé se situe dans le prolongement direct des zones bâties existantes sans créer un nouveau point d'urbanisation, en proposant des distances entre bâtiments, une densité, une forme et des caractéristiques architecturales et paysagères s'insérant dans la logique de l'urbanisation locale.

La parcelle OA 802 d'une superficie totale de 1.43 ha n'est pas enclavée dans le tissu urbain car un accès peut être aménagé depuis la RD n°192 pour poursuivre l'activité agricole et de plus une oliveraie est implantée dans son prolongement à l'ouest.

Cependant, compte tenu des contraintes imposées par l'Etat, la collectivité ne souhaite pas engager ce projet.



D1 : La parcelle A 803 n'est pas enclavée car il ne s'agit pas d'un terrain isolé ne disposant d'aucun accès ou d'une issue insuffisante sur une voie publique. Elle est accessible directement depuis la RD 192. De plus, la parcelle jouxtant cette dernière, côté est (A 802) est aussi classée en zone agricole.

D'autre part au regard de la loi Climat & Résilience du 22 août 2021 et de son programme relatif au rythme à atteindre pour le zéro artificialisation nette (ZAN) en 2050, à savoir aucune artificialisation des ENAF (Espaces Naturels Agricoles et Forestiers), la consommation de ces zones est très limitée et doit répondre éventuellement à un projet d'intérêt général. Loi définissant une base dont un rythme d'artificialisation des sols est divisé en 2 d'ici à 2030.

Commentaire du CE :

L'abandon du projet et de son alternative (PAPAG) proposée par les services de l'état, suite à plusieurs avis lors de l'enquête publique n'appelle plus à sa justification. Le commissaire enquêteur note que par cet abandon, la commune se prive de la réalisation d'une vingtaine de logements dans le secteur et que, pour répondre aux besoins et aux objectifs de mixité du SCOT il faudra reprendre la densification dans d'autres secteurs.

Sur l'OAP 3 : dépôts R4 et D28

Une personne est opposée à la zone de stationnement en raison de l'éloignement avec le centre village.

Une autre personne demande que la zone à vocation d'habitation soit réglementée pour une hauteur limitée des constructions R+0 et que la végétation soit entretenue de manière à conserver les vues sur les collines environnantes..

Réponse du porteur de projet :

Mairie : Il n'est nullement question de spolier ni d'exproprier les propriétaires. Une expropriation est une procédure extrême qui s'engage lorsqu'après de multiples échanges amiables une entente n'a pas lieu.

Il ne s'agit d'ailleurs pas d'un parking, le terme indiqué sur la carte correspond à la zone de stationnement du propriétaire.

Le stationnement prévu dans le cadre de cette OAP n°3 n'est pas un stationnement public mais intéresse uniquement le projet relatif à la parcelle cadastrée OE n°0301. L'OAP mentionne les diverses zones liées au projet : zone végétale (oliveraie) à conserver, zone de stationnement, zone dédiée aux constructions.

Commentaire du CE :

Cette réponse n'appelle pas de commentaire du commissaire enquêteur.

Sur l'OAP 10 :

Depôt C7 :

S'oppose à l'aménagement du parking vert (OAP10) pour plusieurs motifs :

- entraînerait une augmentation de la circulation et des dangers.
- le projet participe à l'imperméabilisation des sols..
- le projet ne présente que peu d'intérêts pour le tourisme et ne répond pas aux besoins des riverains et de la population locale.

Réponse du porteur de projet :

Le projet s'intitule « parkings verts », dans les principes programmatiques – Aménagement global, est clairement mentionné les éléments suivants :

Cet espace sera traité en tant que parking paysager, afin d'une part de s'insérer le plus naturellement possible dans le contexte très vert de la commune, et d'autre part afin de limiter au maximum les problématiques de ruissellement.

Il n'est donc nullement question d'imperméabiliser les sols

Ce parking est un moyen d'accueillir lors des événements exceptionnels comme la brocante, le marché nocturne, la fête médiévale, ..., un apport de population important et de gérer un stationnement organisé et réfléchi.

Commentaire du CE :

Cette réponse n'appelle pas de commentaire du commissaire enquêteur.

Dépôt C11 :

Conteste le choix de la parcelle D-1063 concernée par l'OAP ; la parcelle est située dans un secteur à enjeu écologique très fort et le projet est de nature à interférer sur le corridor écologique (passage d'animaux).

Réponse du porteur de projet :

A fait l'objet d'une étude par Naturalia.

La zone ne présente pas un intérêt majeur, constituée de quelques bosquets, d'herbe et de sol gravillonné. Qualifiée de zone d'incertitude. Le corridor vert lié non pas au sens du SCOT à un couloir le long des ruisseaux ou cours d'eau, mais sur une interface boisée, est relative au

ped du promontoire nord du village, au bas des vieilles bâtisses du village. Cette zone en fait légèrement partie sur le sud de la parcelle par quelques arbres.

Pourquoi le choix de cet espace : idéalement situé (à 2 pas du cœur de bourg) pour faire une zone de délestage pour les événements estivaux (environ de 2 à 3) , relié au vieux village par un cheminement piéton sécurisé hors de la route départementale.

Cet espace restera en stationnement vert, donc aucune imperméabilisation. Il y aura un léger fauchage pour permettre le stationnement, et les quelques arbres ou talus seront tous conservés.

Commentaire du CE :

Le projet de parkings verts(OAP10) fait partie des projets étudiés dans le cadre de l'étude environnementale. On note que l'OAP 10 est situé en niveau d'enjeu écologique faible et modéré à fort avec une fonction de corridor dans sa partie sud. En zone d'incertitude, la présence d'éléments patrimoniaux importants ou majeurs est possible mais non avérée. Des investigations plus poussées devront être mises en œuvre ; la MRAE recommande de détailler ces évaluations en précisant les mesures retenues pour éviter les impacts avec des solutions d'évitement en cas de trop forte sensibilité. Le CE considère que le projet de parkings verts tel qu'il est présenté est peu impactant et que des mesures de réduction telles que le choix d'une période favorable pour l'exécution des travaux d'aménagement sont adaptées.

Sur l'OAP 11 : dépôts R3 ; R4 ; @1 ; @2 ; @5 ; D10 ; D12 ; D20 ; C11

Observations qui s'opposent à l'aire de stationnement prévue dans le projet de l'OAP ; les raisons évoquées sont les suivantes :

- manque d'utilité dans une impasse située en secteur pavillonnaire dispersé ou chaque habitation dispose de ses propres lieux de stationnement.
- risque d'entraîner des nuisances par augmentation de la circulation.
- le classement en zone UV est non compatible avec le code de l'urbanisme du fait de son classement danger ruissellement en zone d'aléa modéré non urbain (M-NU) et non cohérent avec le PADD en raison d'un parc de stationnement projeté par L'OAP 11. Demande le classement de la parcelle en zone naturelle N .

Réponse du porteur de projet :

Mairie : Conformément aux observations de l'Etat nous apporterons les corrections relatives aux zones Uv. L'approche de ce zonage a été jugée comme une démarche vertueuse, respectueuse de l'environnement et prenant en compte les problématiques de ruissellement.

« Afin d'apporter de la cohérence entre le zonage et les objectifs du PADD, je vous invite à requalifier les secteurs « Uv » pour les parties non concernées par un projet de zone de stationnement, en zones N indicées « Nv » avec un règlement adapté n'autorisant pas les constructions au motif que ces secteurs sont soumis au risque ruissellement et qu'il est nécessaire de les préserver du fait de leur qualité paysagère et de leur rôle dans le captage du ruissellement. »

Pour les OAP 10 & OAP 1 voir réponses traitées ci-avant.

Le chemin de la Cigale, chemin en impasse dessert une dizaine d'habitations. Son étroitesse ne permet pas aux services de secours d'intervenir facilement et de se retourner sauf à pénétrer dans une propriété et n'autorise aucun stationnement sur la voirie. Au regard de ce constat il a été proposé de considérer **un espace « vert », conservé en l'état en entrée de zone** pour permettre le stationnement éventuel pour les visiteurs du propriétaire comme c'est le cas aujourd'hui, une zone qui permet à minima un retranchement pour croisement des voitures et enfin une zone d'expansion absorption.

Le chemin de la Cigale, chemin en impasse dessert une dizaine d'habitations. Son étroitesse ne permet pas aux services de secours d'intervenir facilement et de se retourner sauf à pénétrer dans une propriété et n'autorise aucun stationnement sur la voirie. Au regard de ce constat il a été proposé de considérer **un espace « vert », conservé en l'état en entrée de zone** pour permettre le stationnement éventuel pour les visiteurs du propriétaire comme c'est le cas aujourd'hui, une zone qui permet à minima un retranchement pour croisement des voitures et enfin une zone d'expansion absorption.

Commentaire du CE :

[La commune suit les recommandations des services de l'état et de la demande C11 : classement de la zone Uv en Nv ce qui lève toute ambiguïté sur le projet.](#)

Le secteur est concerné par des problèmes de ruissellement récurrents :

Dépôt : @1

Signale les problèmes de ruissellement chemin de la cigale qui sert de déversoir aux eaux du chemin de la Berrette et du chemin de Vallon Cournet. Demande des aménagements, modifications techniques pour résoudre le problème.

Réponse du porteur de projet :

@1: L'élaboration de l'étude de ruissellement établie par le BET CEREG ainsi que la définition de secteurs Uv et Nv identifiant les zones d'expansion de crue permettraient d'envisager maintenant la possibilité d'établir un schéma pluvial, ou des prescriptions avec un bilan coût/gain par rapport aux risques encourus.

L'analyse de la topographie indique un fond de vallon (ligne de talweg) qui s'écoule à l'ouest, en parallèle du chemin du vallon de Cournet / chemin de la Cigale. Le caractère inondable par ruissellement de cette zone est identifié dans le zonage ruissellement. Les aménagements anthropiques peuvent impacter les écoulements. Au niveau de l'intersection avec le chemin de la Berrette, il est possible que les modelés des voiries et les murs/bordures favorisent l'écoulement sur le chemin de la Cigale. Il est à noter qu'en l'absence ou insuffisance de réseau mineur (canalisations enterrées, fossés, ...), les voiries peuvent jouer le rôle de réseau « majeur » pour transiter les ruissellements vers l'aval (concept de « rues rivière »). C'est le cas dans ce secteur où il n'y a pas de réseau pluvial continu. Si ce fonctionnement entraîne des désordres trop fréquents / importants, le Maître d'Ouvrage compétent peut faire réaliser des études pour définir des solutions d'amélioration de la gestion des ruissellement / eaux pluviales urbaines. Au stade du PLU / zonage ruissellement, l'objectif n'est pas de proposer des solutions techniques de gestion des eaux pluviales et des ruissellements mais plutôt de définir les conditions d'urbanisation future de ces zones. En ce sens, le classement en M-NU

(Ruissellement-Non Urbain) des terrains encore non urbanisés le long du chemin de la Cigale, conditionne leur urbanisation potentielle future à une bonne prise en compte de ce risque et à la garantie d'une non-aggravation.

Commentaire du CE :

La commune s'engage à étudier toutes les possibilités : établir un schéma pluvial ou des prescriptions pour répondre au mieux à cette problématique. Cette démarche, dans l'attente des résultats de l'étude ne peut que conduire à une amélioration et ne peut donc pas être suspensive à la poursuite du projet.

Dépôts C1 ; C2

Signale par un courrier argumenté les problèmes de ruissellement sur la parcelle 2973(classée M-NU dans le zonage ruissellement) dont il est propriétaire à cause du déversement des eaux depuis la route en amont. Si cette parcelle permet une infiltration et absorption naturelles, l'écoulement dans la pente est bloqué par le mur d'enceinte de la parcelle 3300 en contre-bas qui, plus est, est reclassée de M-NU à M-U dans le projet ce qui risque d'aggraver les problèmes sur le secteur.

Demande la reconsidération du zonage ruissellement de la parcelle 3300 en la conservant en M-NU.

Demande d'étendre périmètre de L'OAP en y intégrant, en continuité , une partie des parcelles 3300 et 3302 ne zone non anthropisée afin de favoriser la rétention et l'absorption des eaux pluviales.

Demande que la parcelle 459 soit retirée du périmètre de l'OAP puisqu'elle est construite.

Réponse du porteur de projet :

Le caractère inondable décrit dans l'observation est identifié dans le zonage ruissellement avec la partie ouest de la parcelle 3300 classée en ruissellement.

La délimitation de l'enveloppe urbaine existante a été réalisée à un instant T sur la base des connaissances / ressources disponibles. La parcelle 3300 a été classée en M-U (Ruissellement Urbain) car elle était déjà construite au moment de la définition de l'enveloppe urbaine.

Pour ce qui est des problématiques d'écoulement, se référer au code civil, article 640 : « *Les fonds inférieurs sont assujettis envers ceux qui sont plus élevés à recevoir les eaux qui en découlent naturellement sans que la main de l'homme y ait contribué. Le propriétaire inférieur ne peut point élever de digue qui empêche cet écoulement. Le propriétaire supérieur ne peut rien faire qui aggrave la servitude du fonds inférieur* ».

Parcelle 459: Au moment de la délimitation de l'OAP 11 et de l'enveloppe urbaine existante, la parcelle 459 n'était pas encore construite mais néanmoins cette dernière sera retirée de l'OAP.

Commentaire du CE :

Les problèmes de ruissellement sont récurrents dans le secteur ; il s'agit de ne pas les aggraver et l'application du code civil peut apporter une réponse en cas d'empêchement d'écoulement.

6.1.4. Le parc photovoltaïque : dépôts R7 ; D27

Plusieurs personnes sont en demande d'informations sur l'implantation de la ferme photovoltaïque, s'interrogent sur son impact sur la vue depuis le village.

Réponse du porteur de projet :

Le projet de ferme photovoltaïque fait l'objet d'une procédure d'instruction par les services de l'Etat. Le volet environnemental étant très important, ces derniers sont compétents pour juger de la recevabilité du projet et de son impact dans le paysage et son contexte environnant.

Le porteur de projet a établi plusieurs vues pour témoigner de l'absence d'impact paysager.

Visibilité depuis les parcelles du Nord de Castillon-du-Gard

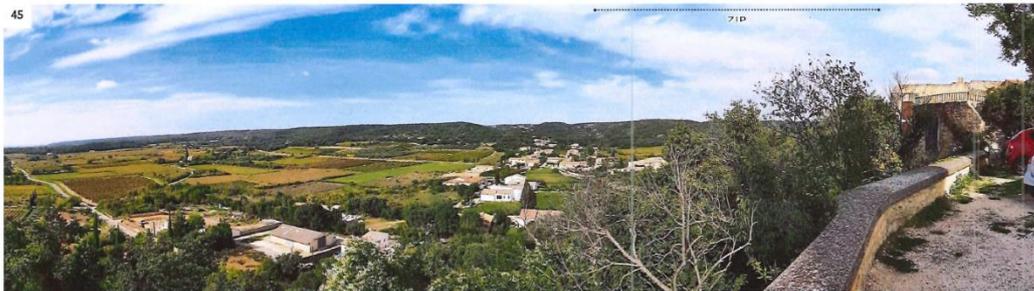


Figure 35 : Vue depuis la parcelle 0501, au nord du bourg historique de Castillon-du-Gard

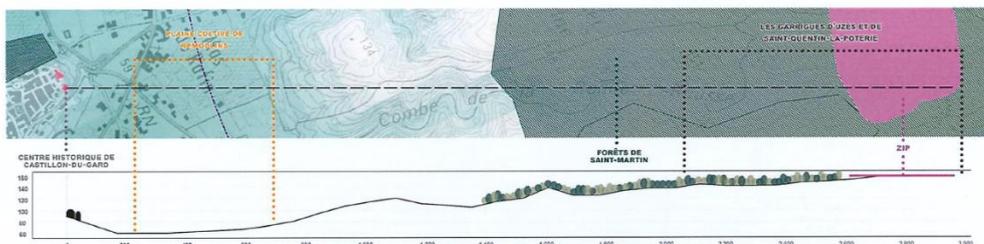


Figure 36 : Vue depuis la parcelle 0571, au nord du bourg historique de Castillon-du-Gard

Projet de parc photovoltaïque de Castillon-du-Gard (30)
Permis de construire



Figure 37 : Vue depuis la parcelle 0571, au nord du bourg historique de Castillon-du-Gard



Cette coupe topographique entre le nord de Castillon-du-Gard et la zone d'implantation potentielle ainsi que l'inventaire photographique précédent, met en évidence l'importance du relief ainsi que la présence massive de la strate boisée dans l'obstruction visuelle. Si le premier plan depuis Castillon-du-Gard est occupé par une vaste plaine cultivée, ouvrant de la sorte le champ visuel sur un large panorama, les premières ondulations du relief coupent les vues en direction de la zone d'implantation potentielle. En effet, les premières marches topographiques menant aux Garrigues d'Uzès et de Saint-Quentin-la-Poterie obstruent le champ visuel et délimitent la perspective. Le champ visuel se borne à cette première plaine et ne va guère au-delà.

Les nombreux chênes verts qui parsèment la garrigue, d'une hauteur d'environ 5 à 7 mètres dans ce territoire, participent d'une restriction du champ visuel. Ils rendent ainsi les futurs panneaux photovoltaïques, moins hauts, indiscernables. La distance à la zone d'implantation potentielle n'est par ailleurs pas négligeable. En effet, plus de deux kilomètres séparent la limite nord du Vieux Castillon-du-Gard de la zone d'implantation potentielle. Cette distance écarte toute perception, aussi infime soit-elle, du futur parc photovoltaïque de Castillon-du-Gard. Avec cette distance, les éléments de la phase chantier du projet ne seront guère plus perceptibles.

Commentaire du CE :

Cette réponse n'appelle pas de commentaire du commissaire enquêteur.

6.1.5. L'orientation générale du projet :

Sur la centralité cœur de village et la mobilité : dépôt D24 ; D27 ; D28

Plusieurs personnes estiment que le projet va entraîner le dépérissement du cœur de village ; plusieurs causes sont évoquées :

- le projet vise à créer une « double centralité » non soutenable avec moins de 2000 habitants.
- le transfert de l'école vers la périphérie qui risque de dévitaliser le centre du village.
- le projet favorise le développement de la circulation automobile et l'étalement urbain. Une personne critique fortement le projet en raison de ses incohérences. Note que bien que le projet affirme des principes généraux, il les contredit dans ses détails. L'objectif de créer une "double centralité" dans un village de moins de 2000 habitants est jugé illusoire. Constate que la municipalité ne semble pas soutenir la centralité du cœur du village, et des initiatives, comme le transfert de l'école vers la périphérie, risquent de dévitaliser davantage le centre du village.
- le projet favorise le développement de la circulation automobile et l'étalement urbain avec une augmentation de l'artificialisation des sols et une création excessive de parcs de stationnement. Considère les appellations de caractère « vert » de ces stationnements comme peu crédibles, en particulier compte tenu des actions passées de la municipalité, comme le bitumage de la place du château d'eau, qui a supprimé des caractéristiques naturelles et traditionnelles du village.
- Une autre personne souligne la qualité du dossier mais est réservée sur l'avenir du cœur du village ancien après déplacement de l'école, craint que la perte d'activité qui en découle n'affaiblisse davantage les commerces déjà fragilisés par les difficultés de stationnement.

Doute sur la pertinence des modes doux de déplacement en raison

L'âge de nombreux résidents du village ancien et de la topographie

Réponse du porteur de projet :

Il est important de rappeler l'étude établie par le CAUE qui complète notre projet de PLU.

La délocalisation des écoles situées en centre ancien était indispensable au regard de plusieurs problématiques : difficulté en matière de sécurité notamment pour la maternelle qui est isolée, deux établissements non regroupés, réhabilitation impossible en raison du coût trop élevé, problème d'accès et d'accessibilité PMR, demandes renouvelées à plusieurs reprises par les services de l'Etat de construire un nouveau groupe scolaire.

A propos du parking du château d'eau, un plan d'optimisation des stationnements a été établi par Madame le Maire avec un marquage des places. Il est important de rappeler que nombre de riverains disposant d'espace sur leur terrain utilisent aussi le parking. A cela s'ajoute un projet réalisé non conforme en matière de logements et de stationnements afférents.

Le projet de PLU révisé prévoit la réalisation de cheminements doux permettant de connecter les zones aménagées et les pôles d'attraction.

Aujourd'hui le centre du village connaît une période de transition avec la reprise de la boulangerie et la création d'un espace de rencontre dans la Maison Parsus.

Concernant le bureau de tabac, il est important de rappeler que son déplacement au sud de la commune est une décision des propriétaires qui étaient locataires au centre du village et qui ont eu l'opportunité de faire l'acquisition d'une parcelle pour s'installer en entrée de ville sud.

De plus, la Mairie reste toujours dans l'attente des demandes d'autorisation d'un nouveau commerce, et ce depuis octobre 2022, lequel remplacerait l'ancien tabac-presse du centre du village.

Commentaire du CE :

La délocalisation des écoles permettra aussi de proposer aux enfants un cadre favorable pour leur bien-être. Situé en interconnexion avec les modes doux de déplacement, il pourra participer à établir des liens durables entre les enfants et l'environnement. En ce qui concerne le maintien ou le renforcement des activités de services et de commerces la commune mise sur la requalification du cœur de village. La réaffectation et réhabilitation du bâtiment de l'école élémentaire en un pôle médical, et éventuellement en plusieurs logements adaptés ne peut qu'améliorer l'offre de santé et diversifier l'offre de logements en renforçant l'attractivité du territoire.

Sur le foncier communal et les logements sociaux : dépôt D25

Une personne souligne les incohérences de la commune qui prévoit la vente des terrains communaux pour la réalisation des projets de construction privés et l'implantation d'un programme de logements sociaux sur des parcelles privées. Considère que ces pratiques contribuent à la hausse du prix du foncier qui est difficilement supportable pour le maintien des jeunes ménages sur la commune. .

Réponse du porteur de projet :

Il est opportun de rappeler que le projet faisant l'objet de l'OAP 1, est destiné à des lots libres et des lots en PSLA (accession sociale). Cette approche répond à l'article L.151-15 du code de l'urbanisme définit :

« Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité »

A propos du parcours résidentiel, nous pouvons observer sur Castillon-du-Gard plusieurs projets offrant un panel de logements adaptés à des profils différents : logements locatifs, logements pour primo accédants aux Perrières, lots libres en accession, avec dès le début d'année 2024 possibilité de prêts à taux zéro, Castillon est en effet maintenant considéré comme étant en zone tendue, ainsi que des logements adaptés dans l'ancienne école au cœur du village sans oublier la maison de retraite. Les élus prennent ainsi en compte l'importance de maintenir les jeunes ménages au sein de la commune et de proposer une offre diversifiée de logements pour répondre aux divers profils de la population.

Commentaire du CE :

L'abandon du projet sur le secteur de l'OAP1 pause la problématique de la création de logements pour atteindre les objectifs de mixité du SCOT et justifie la densification dans d'autres secteurs pour assurer le parcours résidentiel.

Sur la mise en valeur des paysages : dépôt D28

Fait part de plusieurs remarques sur la préservation et la mise en valeur des paysages et des panoramas de et depuis Castillon du Gard.

- opposition à l'OAP 1 qui dénature la vue vers l'est depuis le village.
- adaptation des dispositions réglementaires ; hauteur des murs d'enceinte et des constructions pour l'OAP 3 avec des mesures (végétation basse) pour préserver une vue dégagée vers les collines environnantes.
- des aménagements (bancs) pour offrir et faciliter la vue sur Saint Caprais et sur le nord du vieux village perché.
- développer les cheminements en mode doux.
- établir une charte qui aurait pour but d'accompagner les personnes concernées, à organiser la coopération entre voisins en matière d'élagage.
- aménager la parcelle 3448 qui est à proximité de la MARPA en lieu de pique-nique et de détente accessible à tous pour permettre de jouir du panorama sur le monument du pont du Gard.
- considérer la démolition tour disgracieuse de l'ancien château d'eau ; des places de stationnement seraient ainsi gagnées et les antennes de relais qui la surmontent seraient déplacées loin des habitations ; ou, un abaissement à une hauteur plus en harmonie avec la silhouette de Castillon avec la possibilité d'un accès libre aux Castillonnais et aux visiteurs/touristes pour la contemplation de la vue à 360° à la ronde.
- établir une charte pour le choix des couleurs des enduits de façades, en harmonie avec la couleur de la pierre d'ici (le calcaire coquillé), soit jaune ocre.

Réponse du porteur de projet :

La mise en valeur des paysages existe déjà sur la commune et le PLU révisé intègre dans son axe 1 du PADD de « Préserver un cadre naturel, agricole et un environnement patrimonial de qualité ».

Un travail, en étroite relation avec le Syndicat Mixte des Gorges du Gardon, est mené régulièrement dans le cadre de biosphère, de la zone Natura 2000, ..., mais aussi avec toutes les autres instances.

Plusieurs réponses ont été apportées précédemment et répondent aux observations : OAP 1, clôtures, cheminements doux, ...

Commentaire du CE :

Cette réponse n'appelle pas de commentaire du commissaire enquêteur.

Sur les modes doux de déplacement : dépôt D28

En plus des aménagements prévus, pour favoriser les déplacements "verts" j'aimerais voir matérialisé une voie mixte pour piétons et cyclistes, sécurisée, le long de la RD 19 qui relie Castillon à Remoulins

Réponse du porteur de projet :

Actuellement une étude est en cours pour établir un schéma des mobilités douces avec le CD30 ainsi qu'avec la commune de Remoulins afin de créer une liaison notamment pour rejoindre la future gare.

Commentaire du CE :

Cette réponse n'appelle pas de commentaire du commissaire enquêteur.

. Ressentiment : dépôt C12

Regrette que le pouvoir et l'autonomie des maires est de plus en plus réduit dans l'élaboration des projets soumis à l'application de lois et de textes de plus en plus contraignants.

6.1.6. Propositions : dépôt C5

Proposition argumentée de classement en zone UD de la zone « moure de Pujol » pour une surface d'environ 5ha entre chemin de la Berette et l'ancienne voie ferrée à l'Est du secteur UD (parcelles 1027 à 1096). Au regard de l'avis MRAE et des axes 1 et 2 du PADD cette proposition permettrait de construire 100 logements en zone de garrigue susceptible d'être à l'origine de feux de forêt avec plusieurs avantages :

- groupement des constructions évitant le mitage des espaces agricoles.
- réduction du coût lié à la création de réseau.
- minimise l'éloignement des centralités ; centre historique, école.
- secteur en dehors de la zone inondable.

Réponse du porteur de projet :

Rappel de la loi Climat & Résilience du 22 août 2021 et de son programme relatif au rythme à atteindre pour le zéro artificialisation nette (ZAN) en 2050, à savoir aucune artificialisation des ENAF (Espaces Naturels Agricoles et Forestiers), la consommation de ces zones est très limitée et doit répondre éventuellement à un projet d'intérêt général. Loi définissant une base dont un rythme d'artificialisation des sols est divisé en 2 d'ici à 2030.

Commentaire du CE :

Cette réponse n'appelle pas de commentaire du commissaire enquêteur.

6.1.7. Erreurs matérielles : Dépôts D18 ; R5 ; R9

Souhaite avoir une explication sur les cercles rouge n'entourant que certains bâtiments le long de la route de Bagnols/céze. Je n'ai pas trouvé à lire la réglementation claire pour ces zones. Il me semble qu'un cercle a été rajouté et que certains ont été modifiés en surface, pourquoi ?

Réponse du porteur de projet :

Le plan de zonage identifie les quelques secteurs pouvant connaître un changement de destination en zone agricole. La légende des pièces graphiques mentionne bien cette information. Voir ci-contre



Bandes non aedificandi de franc

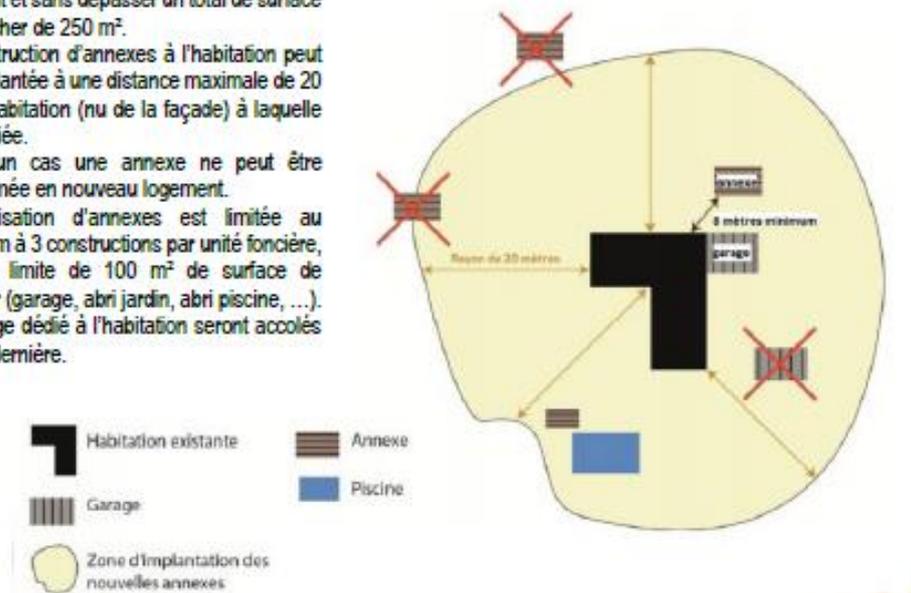
Changement de destination

Le règlement écrit de la zone « A » indique clairement les conditions à remplir pour un changement de destination :

- 6- Le changement de destination des bâtiments existants désignés sur les documents graphiques sous réserve que :
- ✓ Le changement de destination ne compromette pas l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site
 - ✓ Le bâtiment soit desservi par les réseaux
 - ✓ Le changement de destination ne concerne que la transformation de bâtiments pour les activités suivantes :
 - Extensions partielles des bâtiments agricoles pour permettre l'activité d'hébergement touristique dès lors qu'elle ne compromet pas l'activité agricole existante.
 - La création d'activités d'hébergement touristique est quant à elle proscrite
 - La création de commerces de détail, d'artisanat et de restauration lorsque ces activités sont liées à une activité agricole existante

Les règles relatives aux modifications et extensions des constructions existantes sont ainsi énoncées :

- 4- Pour les habitations existantes, les extensions ainsi que les annexes sont admises, selon les conditions suivantes :
- ✓ Le projet ne doit pas compromettre l'activité agricole ni la qualité paysagère des lieux.
 - ✓ L'extension liée à l'habitation doit s'inscrire en continuité des bâtiments existants ou s'inscrire dans le cadre d'un hameau intégré à l'environnement comme défini ci-avant.
 - ✓ L'extension sera limitée à 30% de la surface de plancher à la date de l'approbation de la présente révision générale du PLU, pour les constructions à usage d'habitation de plus de 50 m², sans conduire à la création d'un nouveau logement et sans dépasser un total de surface de plancher de 250 m².
 - ✓ La construction d'annexes à l'habitation peut être implantée à une distance maximale de 20 m de l'habitation (nu de la façade) à laquelle elle est liée.
 - ✓ En aucun cas une annexe ne peut être transformée en nouveau logement.
 - ✓ La réalisation d'annexes est limitée au maximum à 3 constructions par unité foncière, dans la limite de 100 m² de surface de plancher (garage, abri jardin, abri piscine, ...).
 - ✓ Le garage dédié à l'habitation seront accolés à cette dernière.



R9 : Effectivement il s'agit d'une erreur matérielle à corriger qui s'est opérée lorsque le plan en PLU en vigueur au format papier a été reporté au format dessin (dwg) pour le PLU révisé.

Commentaire du CE :

Cette réponse n'appelle pas de commentaire du commissaire enquêteur.

6.1.8. Sans rapport avec l'enquête publique : dépôt D8, Dépôt D29 :

Notre municipalité ne fait jamais respecter cette prescription : elle ne dresse jamais procès-verbal d'infraction ni n'adresse d'injonction à mettre la construction en conformité avec le permis de construire ou la déclaration de travaux.

Il s'agit là de propos calomnieux car une procédure est mise en place systématiquement par la collectivité pour assurer les demandes de conformité, qui peuvent donner lieu parfois à des non-conformités, avec l'exigence de se mettre conforme. En outre plusieurs dossiers sont en cours auprès du Procureur de la République pour non-respect des règles d'urbanisme il s'agit en autres des lourds dossiers de cabanisation ou de constructions totalement illicites.

Commentaire du CE :

[Cette réponse n'appelle pas de commentaire du commissaire enquêteur.](#)

1. Conclusion.

Après avoir ;

Lu et étudié attentivement les documents et dossier fournis,
Cherché les renseignements complémentaires
Constaté que l'information et la publicité ont été réalisées,
Reçu le public au cours des 4 permanences pendant les 32.5 jours d'enquête publique,
Rédigé le procès-verbal de synthèse des observations
Pris connaissance du mémoire en réponse aux observations.
Visité les lieux et leur environnement, pour en avoir une image réelle,
Rencontré Mme le maire
Rédigé son rapport d'enquête publique.
Le commissaire enquêteur rédige ses conclusions motivées sur un document séparé.

Fait à Cassagnoles le 24 Novembre 2023

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'MH', enclosed within a light blue rectangular box.

Michel Hocedez, commissaire enquêteur

Les annexes et pièces jointes

Les annexes et pièces jointes listées ci-dessous sont numérisées et sont réunies dans un dossier informatique joint au rapport.

Les annexes :

- L'avis de la MRAE
- L'avis de Madame la préfète du Gard
- Le procès-verbal de synthèse des observations du public.
- Les avis des PPA
- Le bilan de la concertation

Les pièces jointes :

- Les délibérations du conseil municipal
- Le registre et les pièces annexées
- Les copies du registre dématérialisé
- Décision de désignation du commissaire enquêteur.
- Arrêté de madame le maire de Castillon du Gard portant ouverture d'une enquête publique unique.
- Avis d'enquête publique
- Publications de l'avis d'enquête publique.
- Certificat d'affichage avis d'enquête publique.