

DEPARTEMENT DU GARD

COMMUNE DE CLARENSAC

ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE

**Sur le projet de PLU de la commune de
CLARENSAC et sur le projet de zonage
d'assainissement de la Communauté
d'Agglomération de NÎMES METROPOLE**

Du lundi 31 mai 2021

Au mercredi 30 juin 2021

RAPPORT D'ENQUÊTE

Marc Noguier commissaire enquêteur

Route du sel n°4

30190 Saint Génies de Malgoirès

SOMMAIRE

PREMIERE PARTIE – RAPPORT

Chapitre 1 - Généralités : **03**

- 1.1 Préambule
- 1.2 Objet de l'enquête
- 1.3 Cadre juridique de l'enquête
- 1.4 Composition du dossier d'enquête

Chapitre 2 - Organisation et déroulement de l'enquête : **06**

- 2.1 Désignation du commissaire enquêteur
- 2.2 Modalité de l'enquête
- 2.3 Information effective du public
- 2.4 Déroulement de l'enquête
- 2.5 Présentation des projets mis à l'enquête
- 2.6 Clôture de l'enquête
- 2.7 Relation comptable des observations

Chapitre 3 – Examen et analyse des avis et observations : **15**

- 3.1 Avis et observations recueillis
- 3.2 Réponses des Maîtres d'ouvrage aux avis et observations
- 3.3 Analyse des observations et des réponses des Maîtres d'ouvrage

Chapitre 4 – ANNEXES :

Annexes 1 à 17

SECONDE PARTIE – CONCLUSIONS MOTIVEES

Les conclusions motivées du commissaire enquêteur font l'objet de deux documents séparés

PREMIERE PARTIE- RAPPORT

Chapitre 1 – Généralités :

1.1 Préambule :

La commune de Clarensac a mis en chantier dès 2011 le projet d'élaborer un PLU. Plusieurs municipalités se sont succédé sans que ce projet aboutisse. Etant donné que les POS n'existent plus, actuellement la commune est soumise au RNU (règlement national d'urbanisme) ; d'où la volonté de la municipalité actuelle d'aboutir au plus tôt pour régler plusieurs problèmes d'urbanisme (en particulier le manque de logements sociaux ce qui pénalise financièrement la commune).

1.2 Objet de l'enquête :

Le projet de PLU a fait l'objet d'un avis de la MRAE (Mission régionale d'Autorité Environnementale) qui n'est **ni favorable ni défavorable** dans la mesure où l'essentiel des prospections se situe sur un seul secteur (le site du Moulon). Le projet de PLU vise à créer deux zones urbaines : la zone UA correspondant au centre historique dense avec un sous-secteur UAa ; et la zone UC à dominante pavillonnaire avec un sous-secteur UCs. Il comprend également deux zones spécifiques : UE réservée aux activités économiques et UP réservée aux équipements collectifs. Le projet identifie également des zones à urbaniser dans le futur : UA avec un sous-secteur 1 AU_p. Les zones agricoles A comprennent également un sous-secteur AI inconstructible. Enfin les zones naturelles à protéger formeront la zone N avec deux sous-secteurs Ne (concernant un parc photovoltaïque) et Np (zone de loisir).

Par ailleurs, la communauté d'agglomération de Nîmes métropole (dont fait partie la commune de Clarensac), ayant la compétence assainissement sur son territoire, et voulant créer un zonage d'assainissement sur Clarensac, il a été décidé de joindre l'enquête publique sur le zonage d'assainissement à l'enquête publique sur le projet de PLU et donc de procéder à une **enquête publique unique**. Conformément à la réglementation cette enquête fera l'objet **d'un seul rapport**, mais de **deux conclusions séparées**.

1.3 Cadre juridique de l'enquête :

- Délibération du conseil municipal de Clarensac n° : 076/2012 du 29 novembre 2012 rendue exécutoire le 30 novembre 2012 ayant pour objet la révision du POS (plan d'occupation des sols) en PLU (plan local d'urbanisme). **(Annexe 1)**
- Délibération du conseil municipal de Clarensac n° 045/2016 du 28 juillet 2016, rendue exécutoire le 29 juillet 2016. Délibération complémentaire ayant pour objet la définition des objectifs poursuivis par la révision du POS en PLU. **(Annexe 2)**
- Procès-verbal synthétique de la Réunion du conseil municipal de Clarensac, le 15 novembre 2016, ayant pour objet le débat sur le PADD (projet d'aménagement et de développement durable).
- Délibération du conseil municipal de Clarensac du 6 février 2020, n° : 01/02/2020, rendue exécutoire le 10 février 2020 ayant pour objet le débat sur les orientations du PADD. **(Annexe 3)**
- Délibération du conseil municipal de Clarensac du 1^{er} octobre 2020 n° : 10/10/2020, rendue exécutoire le 8 janvier 2021 ayant pour objet l'intégration du contenu modernisé du PLU. **(Annexe 4)**
- Délibération du conseil municipal de Clarensac du 7 janvier 2021 n° : 01/01/2021, rendue exécutoire le 8 janvier 2021 ayant pour objet le bilan de la concertation et l'arrêt du PLU. **(Annexe 5)**
- Délibération du conseil communautaire de la communauté d'agglomération de Nîmes Métropole du 29 mars 2021 n° : 2021/02/051 redue exécutoire le 12 avril 2021 ayant pour objet le zonage d'assainissement collectif et non collectif de la commune de Clarensac **(Annexe 6)**
- Décision n° : E 21000030/30 en date du 13 avril 2021 de Monsieur le Président du tribunal administratif de Nîmes de désigner Monsieur Marc Noguier en qualité de commissaire enquêteur pour l'élaboration du PLU de la commune de Clarensac. **(Annexe 7)**
- Décision n° : E 21000030/30 du 13 avril 2021 de Monsieur le Président du tribunal administratif de Nîmes désignant Monsieur Marc Noguier comme commissaire enquêteur pour le schéma directeur d'assainissement de la commune de Clarensac. **(Annexe 8)**
- Décision modificative n° : E 21000031/30 du 26 avril 2021 de Monsieur le Président du tribunal administratif de Nîmes désignant Monsieur Marc Noguier en qualité de commissaire enquêteur pour le zonage d'assainissement de la commune de Clarensac. **(Annexe 9).**

- Arrêté municipal n°: 238-2021 en date du 5 mai 2021 de Monsieur le Maire de Clarensac afin de lancer une enquête publique unique sur l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et du zonage d'assainissement collectif et non collectif de la commune de Clarensac rendu exécutoire le 6 mai 2021.
(Annexe 10)

1.4 Composition du dossier d'enquête :

Le dossier soumis à l'enquête concernant l'élaboration du PLU de Clarensac comprenait les pièces suivantes :

- 1) Les pièces administratives (délibérations du conseil municipal de Clarensac).
- 2) L'arrêt du projet : bilan de la concertation.
- 3) Les avis des PPA (Personnes Publiques Associées) : MRAE Occitanie, Conseil Départemental du Gard, DDTM du Gard, SCOT du Sud du Gard, CCI du Gard, Chambre d'Agriculture du Gard, INAO, CDPENAF du Gard, SDIS 30, Communauté d'Agglomération de Nîmes Métropole.
- 4) Le rapport de présentation arrêté au 11 janvier 2021 comprenant : le diagnostic territorial ; l'état initial de l'environnement ; la justification des choix et les articulations avec les autres documents d'urbanisme, plans et programmes ; l'évaluation environnementale.
- 5) Le PADD (projet d'aménagement et de développement durable)
- 6) Les OAP (orientations d'aménagement et de programmation)
- 7) Le règlement et les plans de zonage.
- 8) Les annexes comprenant les servitudes d'utilité publique (conduite de gaz, le PPRI, le PPRIF; les annexes sanitaires ; les annexes informatives.
- 9) Les justificatifs des parutions légales dans la presse régionale
- 10) Le registre d'enquête. **(Annexe 11)**

Le dossier soumis à l'enquête concernant le zonage collectif et non collectif de la commune de Clarensac comprenait :

- 1) L'avis de la MRAE Occitanie
- 2) La notice d'enquête publique et le plan de zonage.
- 3) Le même registre d'enquête que celui du PLU

Chapitre 2 – organisation et déroulement de l'enquête :

2.1 Désignation du commissaire enquêteur :

- Décisions n° E 21000030/30 en date du 13 avril 2021 de Monsieur le Président du tribunal administratif de Nîmes (voir ci-dessus)
- Décision modificative n° E 21000030/31 en date du 26 avril 2021 de Monsieur le président du tribunal administratif de Nîmes (voir ci-dessus)

2.2 Modalité de l'enquête :

Après avoir pris connaissance du dossier d'enquête et s'être assuré qu'il était complet, le commissaire enquêteur a rencontré Monsieur Gervais Maire de Clarensac, ainsi que Monsieur Hamard adjoint au Maire délégué à l'urbanisme le mercredi 28 avril 2021. Au cours de cette réunion le commissaire enquêteur s'est fait expliquer la genèse du projet de PLU et les objectifs de la municipalité.

Dans un deuxième temps, le lundi 3 mai 2021, le commissaire enquêteur a rencontré Madame Lainé qui a la charge du service assainissement de la communauté d'agglomération de Nîmes Métropole (à qui la commune de Clarensac a délégué la compétence) pour se faire préciser les divers problèmes du projet d'assainissement collectif et non collectif de la commune de Clarensac.

Avant le début de l'enquête, le commissaire enquêteur a vérifié que l'affichage avait été réalisé correctement et placardé sur les panneaux dédiés à cet effet et que l'information avait été mise sur le site internet de la mairie de Clarensac. De plus il a paraphé les documents des dossiers d'enquête ainsi que le registre d'enquête à feuillets non mobiles.

2.3 Information effective du public

2.3.1 Avant l'enquête :

Tout au long de l'élaboration (de 2012 à 2020) des comptes rendus ont été publiés dans les bulletins municipaux.

Les informations sur le lancement de la concertation ont été publiées dans des journaux (Le Midi Libre et sur le journal local l'Echo du Griffon) 6

Deux réunions publiques ont été organisées le 8 septembre 2020 et le 13 octobre 2020 .(en limitant le nombre de personnes présentes dans le respect des règles sanitaires alors en vigueur) ; ces réunions ont été retransmises en direct et en replay sur la page Facebook de la mairie. Des réunions ont eu lieu avec le monde agricole, et d'autres avec les PPA (personnes publiques associées).

Des panneaux d'exposition ont été présentés au cours des réunions publiques et sont restés affichés en mairie.

Enfin un registre de la concertation a été mis à disposition du public en mairie (trente-huit observations y ont été notées).

2.3.2 Publications légales :

Des publications ont été faites dans deux journaux régionaux (15 jours avant l'enquête , et dans les huit jours qui ont suivi le début de l'enquête:

- Le Midi-Libre du jeudi 13 mai 2021
- La Gazette de Nîmes du 13 au 19 mai 2021
- Le Midi-Libre du mercredi 2 juin 2021
- La gazette de Nîmes du 3 au 9 juin 2021

(Annexe 12).

2.3.3 Affichage :

L'arrêté du Maire de Clarensac prescrivant la mise à l'enquête a été affiché pendant toute la durée de l'enquête sur les panneaux d'affichage municipaux.

Cet affichage a été constaté par le commissaire enquêteur en début et fin d'enquête.

Enfin un certificat d'affichage signé par le Maire, certifie avoir procédé à l'affichage **(Annexe 13).**

2.3.4 Information par voie dématérialisée :

Le dossier d'enquête publique a également été disponible sur le site de la mairie de Clarensac rubrique urbanisme.

De plus les observations propositions ou contrepropositions pouvaient également être adressées par courriel au commissaire enquêteur à l'adresse suivante : « urbanisme@mairie-clarensac.fr ».

Ainsi les règles de publicité prévues par les textes pour les enquêtes de ce type ont été correctement appliquées.

2.4 Déroulement de l'enquête :

La présence du commissaire enquêteur en mairie de Clarensac a été fixée par l'arrêté municipal n° 238-2021 du 6 mai 2021 aux dates et heures suivantes :

- Le lundi 31 mai 2021 de 8h30 à 12h00
- Le mercredi 9 juin 2021 de 8h30 à 12h00
- Le vendredi 18 juin 2021 de 13h00 à 16h30
- Le mercredi 30 juin 2021 de 13h00 à 16h30

Le commissaire enquêteur a respecté ces dispositions.

Au vue des conditions sanitaires actuelles, le public devait prendre rendez-vous en mairie pour rencontrer le commissaire enquêteur.

Au cours des 4 permanences, dans différentes salles de la mairie, le commissaire enquêteur a rencontré 47 personnes différentes pour le projet de PLU et le projet de zonage d'assainissement de la commune de Clarensac.

Certains sont venus inscrire une observation sur le registre d'enquête ou apporter un courrier ; certains sont venus se renseigner.

Les 6 courriers ou courriels ont été annexés au registre d'enquête par le commissaire enquêteur.

L'enquête s'est déroulée dans de très bonnes conditions.

2.5 Présentation des projets mis à l'enquête :

En 1968 Clarensac était un petit village viticole de la plaine de la Vaunage à une dizaine de kilomètres de Nîmes connu pour la production de raisins de table. Sa population était à cette époque de 500 habitants environ.

Au jour d'hui Clarensac compte entre 4500 et 5000 habitants, l'agriculture ne représente plus qu'une très faible part de l'activité économique. La plupart des nouveaux résidents de la commune travaillent dans le secteur tertiaire (essentiellement hors de la commune). La commune souffre d'infrastructures inadaptées pour sa taille (hormis sur le plan scolaire : il y a même un collège). 8

Le centre historique comprend un habitat groupé typique des villages de cette région : une « circulade » autour de l'ancien château, des rues étroites et tortueuses, des alignements de maisons qui ont généralement deux niveaux.

Autour du centre historique des zones pavillonnaires en lotissements plus ou moins groupés le long des chemins vicinaux conduisant aux villages voisins (en principe les maisons de ces lotissements sont en rez-de-chaussée ou avec un seul étage). Cette zone pavillonnaire s'est principalement étendue au sud vers la zone inondable du Rhône (affluent du Vistre) : la commune de Clarensac est donc concernée par le PPRI du bassin versant du Rhône qui règlemente ou interdit les constructions dans les zones où il s'applique.

Au nord du village se dresse un coteau abrupt donnant accès à un plateau calcaire couvert de garrigue où s'appliquent d'autres contraintes liées au PPRIF (prévention des risques naturels incendies de forêts).

La zone constructible s'étant nettement étalée sur les terres agricoles inondables au sud de la commune, la nécessité de laisser des trames vertes entre les villages à l'est de Clarensac (Caveirac) et à l'ouest de Clarensac (Saint Côme), ont conduit à la nécessité de combler les « dents creuses » (peu nombreuses) ou d'ouvrir à l'urbanisation de nouvelles zones au nord du village en piémont du plateau calcaire dans le projet soumis à l'enquête.

Il est à remarquer que le comblement des « dents creuses » va aggraver les problèmes de circulation du village et que les nouvelles zones proposées à l'urbanisation ne sont pas exemptes de problèmes (risques liés au ruissellement en provenance du plateau situé au nord, contraintes écologiques, empiètement sur des terres agricoles plus ou moins exploitées).

A) Le projet de PLU :

Il se doit d'être compatible avec des documents qui lui sont supérieurs :

- Les orientations du PADD.
- Les objectifs du document d'orientations et d'objectifs du SCOT Sud Gard.
- Les règles du SRADDET Occitanie (schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires).
- Le SAGE Vistre, nappes Vistrenque et Costières.

En outre le PLU doit prendre en compte les servitudes d'utilité publique :

- Les servitudes liées aux canalisations de transport de Gaz exploitées par GRT gaz.
- Les servitudes du PPRI bassin versant du Rhône

- Les servitudes du PPRIF concernant le massif forestier de Clarensac.
Le règlement proposé comprend des zones urbaines classées UA et UC.
Le projet de PLU a fait l'objet d'une étude environnementale.
Conformément à la réglementation en vigueur le projet de règlement prévoit pour chaque zone de définir :
 - L'usage des sols et les natures d'activités autorisés ou interdits
 - La mixité sociale et fonctionnelle
 - La volumétrie et l'implantation des constructions
 - La qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère
 - Le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et les abords des constructions
 - Les obligations en matière de stationnement
 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et les conditions d'accès aux voies ouvertes au public
 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et de télécommunication.
 - Les éléments à préserver pour des motifs d'ordre écologique : EVP (espaces verts protégés), ZH (zones humides), R (ripisylves), EBF (espaces de bon fonctionnement des cours d'eau).

Le projet de zonage comprend :

- **Les zones urbaines U** qui sont subdivisées en :
 - . **UA** : centre historique avec un bâti dense et continu à l'alignement des voies (**le sous-secteur UAa** correspond à une opération de renouvellement avec la même densité que le centre historique).
 - . **UC** : zone pavillonnaire, avec quelques petits collectifs et habitats intermédiaires (concernée en partie soit par le risque inondation, soit par le risque incendie). Cette zone comprend **trois sous-secteurs Us** (qui peuvent accueillir un habitat plus dense (**en particulier les OAP 1 et 2**)).
 - . **UE** : zone dite des Grezas pour les activités économiques à l'est de l'agglomération (concernée aussi par le risque inondation).
 - . **UP** : zone d'équipement public au nord-est de la zone agglomérée (concernée par les risques inondation et incendie).
 - . **US** : zone de la station d'épuration actuelle au sud-ouest de Clarensac (hors de la zone agglomérée), concernée par le risque inondation .
 - . **1AU** : zone à urbaniser dans le futur au nord-est de l'agglomération (**qui devrait contenir l'OAP3 dite « des Moulons »**) avec un sous-secteur **1AUP** (destiné aux équipements publics).

- **Les zones agricoles A** qui sont subdivisées en/
 - .**A** zone destinée à l'activité agricole à l'ouest en limite de la commune de Saint Côme, à l'est en limite de la commune de Caveirac et au nord-est du village.
 - .**AI agricole inconstructible** car concernée par le risque inondation (au sud de la commune) ou par le risque incendie (au nord-ouest de la commune) :
- **La zone naturelle N** : protégée pour la qualité du paysage et des boisements comprend **deux sous-secteurs** :
 - . **Le sous-secteur Ne** dédié au parc photovoltaïque existant
 - . **Le sous-secteur Np** secteur aménagé pour les loisirs.

Les OAP (orientations d'aménagement et de programmation) :

Elles sont compatibles avec le PADD et ont la forme de schémas d'aménagements graphique et écrit. Les OAP 1 et 2 sont situées dans la zone UC (sous-secteur UCs) et sont qualifiées de « dents creuses » ; l'OAP 3 est située dans la zone AU :

- **OAP1** (indivision Viala de près de 6000m²) prévoit la création de 25 logements (sur la base de 43 logements/hectare) dont 18 logements sociaux.
- **L'OAP2 « Carreyrole »** qui regroupe plusieurs propriétés sur près de 7000m²) prévoit la création de 25 logements (sur la base de 37 logements/hectare) dont 1/3 de locatifs sociaux, les autres pouvant être des logements privés ou en accession sociale).
- **L'OAP3 « Moulon » ne pourra être réalisée sans une modification du PLU** (elle se trouve dans la zone 1AU qui ne peut être ouverte à l'urbanisation dans l'état actuel) : elle concernerait environ 90 logements sur plus de 3 hectares (il est à noter que cette OAP est divisée en deux parties séparées par une zone inconstructible (ce qui va compliquer sa réalisation).

B) Le projet de zonage d'assainissement :

La communauté d'agglomération de Nîmes Métropole ayant la compétence assainissement pour la commune de Clarensac (gestion de l'assainissement collectif pour les réseaux et la station d'épuration ; et de l'assainissement non collectif) depuis 2005.

A cette date un zonage d'assainissement de la commune de Clarensac a été approuvé par le conseil communautaire de Nîmes Métropole le 29 mars 2005.

Le présent projet de zonage d'assainissement est une mise à jour en cohérence avec le projet de PLU de la commune de Clarensac :

- L'assainissement collectif :

Actuellement 98% des habitations de Clarensac sont raccordées au réseau collectif, et les eaux usées sont traitées à la station d'épuration de la Vaunage sur la commune de Clarensac.

Le réseau d'eaux usées (d'une longueur de près de 29Km) est **uniquement gravitaire** (il n'y a pas de réseau de refoulement).

L'exutoire des eaux traitées est le Rhône.

La capacité de la station d'épuration est de 1900m³/jour. Cette capacité est suffisante l'été quand la station traite 1100m³/j ; mais elle est insuffisante l'hiver où elle traite en moyenne 2200m³/j. Ce dépassement hivernal résulte d'une surcharge avec des eaux claires parasites

De plus, en 2018 et 2019, des pics rejets ont fait dépasser les seuils maximum autorisés de DBO₅ (demande biochimique d'oxygène sur cinq jours : c'est-à-dire la concentration des effluents en matières organiques biodégradables) : **pour revenir à des normes acceptables, la station d'épuration de Clarensac devrait être équipée d'une unité de traitement au phosphore en 2021.**

Dès 2021 des travaux sont envisagés sur les collecteurs de transfert pour réduire les eaux parasites . Enfin la communauté d'agglomération de Nîmes métropole envisage la création d'une station d'épuration intercommunale des eaux usées de 21 000 équivalent habitants qui regroupera les communes de Clarensac, Caveirac, Saint Dionisy, Saint Côme et Langlade à l'horizon 2025.

Si la station d'épuration actuelle peut absorber une légère augmentation des volumes traités par une densification des habitations intramuros ; en revanche elle ne permet pas l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs du territoire.

- L'assainissement non collectif :

Actuellement la commune compte 22 habitations en assainissement non collectif (environ 60 habitants).

Le contrôle est assuré par le SPANC (service public d'assainissement non collectif) de Nîmes Métropole : la moitié des 22 habitations concernées ne sont pas conformes à la réglementation **et 7 d'entre elles sont même considérées à risques.**

Le projet de zonage :

- **Les zones U (UA, UC, UE, UP, US) sont classées en assainissement collectif (sauf quelques parcelles de la zone UC qui ne sont pas raccordées au réseau qui sont situées nord-ouest du village).**
- **La zone 1AU (en particulier l'OAP3 « les Moulons »), ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'après la mise à niveau du système d'assainissement collectif : elle est donc classée en assainissement collectif futur.**
- **La zone A ainsi que le sous-secteur Ai sont classés en assainissement non collectif**
- **La zone N et ses sous-secteurs sont également classés en assainissement non collectif.**

Remarque : Le raccordement à l'assainissement collectif n'est pas systématique même si les réseaux sont à proximité car des travaux importants peuvent être nécessaires si les infrastructures n'ont pas les capacités suffisantes ou si l'altimétrie des installations n'est pas adaptée. **De plus le projet de révision zonage d'assainissement de Clarensac a fait l'objet d'une dispense d'évaluation environnementale de la MRAE en date du 10 février 2021 (Annexe 13)**

2.6 Clôture de l'enquête :

Comme indiqué dans l'arrêté du Maire de Clarensac (article 7), le commissaire enquêteur a signé et clôturé le registre d'enquête unique après s'être assuré que les courriers ou les courriels reçus par la mairie de Clarensac avaient été annexés au registre.

2.7 Relation comptable des observations :

2.7.1 Au cours des quatre permanences en mairie de Clarensac :

Le commissaire enquêteur a rencontré 47 personnes.

27 observations ont été notées sur le registre d'enquête unique, et 6 courriers, dossiers ou courriels y ont été annexés (une seule observation concerne le projet de révision du zonage d'assainissement de Clarensac, les autres concernent le projet de PLU). Trois personnes sont venues se renseigner ; en outre une pétition sous forme de dossier a été remise sous le nom de collectif du quartier «Carreyrole ».

2.7.2 En dehors des permanences :

Après l'enquête unique et dans les 8 jours qui ont suivi la clôture de l'enquête et conformément à la réglementation, Le commissaire enquêteur s'est rendu au siège de la Communauté d'agglomération de Nîmes Métropole le vendredi 2 juillet 2021 pour remettre le procès-verbal de synthèse des observations, propositions et contrepropositions sur le projet de révision du zonage d'assainissement de Clarensac (**Annexe 14**), et le commenter à Madame Lainé responsable du service d'assainissement de Nîmes Métropole.

De même conformément à la réglementation, le commissaire enquêteur, a rencontré Monsieur Gervais maire de Clarensac et Monsieur Hamard adjoint au maire délégué à l'urbanisme le mardi 6 juillet 2021 pour remettre le procès-verbal de synthèse des observations, propositions et contrepropositions sur le projet d'élaboration du PLU (**Annexe 15**), et le commenter.

Chapitre 3 – Examen et analyses des avis et observations :

3.1 Avis et observations recueillis :

3.1.1 Avis et observations des PPA (Personnes publiques associées) :

- **Avis de la MRAE** (Mission régionale d'autorité environnementale Occitanie) en date du 15 avril 2021 :
Ni favorable ni défavorable. Constat : Les inventaires sont de bonne qualité sur le site du Moulon voué à l'urbanisation mais ne permet pas de comparaison pour déterminer si ce site est celui de moindre impact à l'échelle de la commune (l'analyse ne garantit pas la mise en œuvre de mesures de réduction ou de compensation, adaptées). En outre la MRAE recommande de présenter clairement les dispositions de mobilités alternatives à la voiture individuelle)
- **Avis de la DDTM du GARD** (direction départementale des territoires et de la mer) en date du 13 avril 2021 : **Avis favorable sous réserve d'intégrer les observations et de prendre en compte les améliorations demandées.**
- **Avis du Conseil Départemental du Gard** en date du 8 avril 2021 : **Le rapport devra être complété** en ce qui concerne le risque incendie, les marges de recul par rapport aux voiries départementales ainsi que les accès, le logement social ; de plus dans l'OAP 3 (la principale extension) **l'habitat devrait être densifié.**
- **Avis du SCOT Sud Gard** (Schéma de cohérence territoriale) en date du 12 avril 2021 : **Avis Favorable.**
- **Avis de la Communauté d'Agglomération de Nîmes Métropole sur les OAP** en date du 20 avril 2021 : **Les OAP 1, 2, et 3 sont raccordables aux réseaux d'eau et d'assainissement.**
- **Avis de l'INAO** (Institut national de l'origine et de la qualité) en date du 16 avril 2021 : **Avis Favorable.**
- **Avis de la CDPENAF** (Commission départementale de préservation des espaces naturels et forestiers) en date du 6 avril 2021 : **Avis Favorable sous réserve de limiter la hauteur des annexes dans les zones A et N à un rez-de-chaussée**, et la recommandation de définir une surface de plancher minimale pour l'extension de l'habitation.

- **Avis de la CCI du Gard** (Chambre de commerce et d'industrie) en date du 22 février 2021 : **Avis Favorable.**
- **Avis de la Chambre d'agriculture du Gard** en date du 9 avril 2021 : **Avis Favorable sous réserve de mettre en place une zone tampon de 10m avec les riverains au niveau des OAP, d'autoriser les extensions des constructions agricoles existantes dans les zones U, et de permettre en zone N l'accueil des activités pastorales en autorisant la construction des bâtiments nécessaires à cette activité.**
- **Avis du SDIS 30** (Service départemental d'incendie et de secours du Gard) : **Le SDIS 30 précise les caractéristiques minimales des accès des secours aux parcelles construites, de plus il devra être informé de la dénomination des voies créés ou renommées. Une attention particulière devra être portée sur les mesures préventives aux risques inondations et feux d'espaces naturels.**

3.1.2 Avis et observations du public :

A) Les observations concernant le PLU

- Les observations concernant les OAP :

1) L'OAP n°2 « Carreyrole » :

. Lettre du 19 mai 2021 et dossier du « collectif quartier Carreyrole » remis au commissaire enquêteur Par monsieur Yvan Bérenguer et Monsieur Emmanuel Arnaud, et signés par : Sandrine et Yvan Bérenguer (18 rue de la picholine, Clarensac) ; Pierrette et Jean-Luc Guntz (18 rue de la picholine, Clarensac) ; Sandra vairon et Arnaud Emmanuel (6 chemin de Calvisson, Clarensac) ; Karine et Cédric Vinel (22 rue des micocouliers, Clarensac) ; Sarah Persennes et David Mangin (17 rue des micocouliers, Clarensac) ; Monsieur et Madame Cisse (18 rue des micocouliers, Clarensac) ; Stéphane Simonetti et Olivier Locolas (25 rue des micocouliers, Clarensac) ; Vanessa et Geoffrey Dorier (8 chemin de Calvisson, Clarensac) ; Stéphanie et Dominique Gourdiarsing (21 rue des micocouliers, Clarensac) ; Claire et Stéphane Luhring (4 chemin de Calvisson, Clarensac) ; Julie Lloberes-Gaillarde (2 chemin de Calvisson, Clarensac) ; Karine et Frédéric Blanc (14 rue des micocouliers, Clarensac) ; Caroline et Olivier Cros-Mouret (16 rue des micocouliers, Clarensac) ; Marie-Jo et Alain Franc (30 rue des micocouliers, Clarensac) ; Josiane et Franck Caufour (28 chemin des

micocouliers , Clarensac) ; Julie et Julien Vallet (22 rue des micocouliers, Clarensac) ; Benoît Jérôme (9 rue des micocouliers, Clarensac) ; Stéphanie Da Mota et Jean-Claude Bernard (23 rue des micocouliers, Clarensac) ; Cathy et Yves Pennachio (24 rue des micocouliers, Clarensac) : soit **au total 38 signatures**. En outre, deux notes non signées accompagnent les divers documents.

Ce collectif est opposé à la réalisation de l'OAP n°2. Les raisons invoquées sont :

- **Une surpopulation du quartier**
- **Une hauteur des constructions en R+1 ou R+2 inadaptée et source de nuisances visuelles.**
- **Un problème de stationnement supplémentaire pour le voisinage (le stationnement prévu étant insuffisant).**
- **Un plan de circulation inadapté** (en particulier rue des micocouliers et surtout rue de la picholine actuellement en impasse car le chemin de Calvisson qui jouxte le quartier est déjà très fréquenté pour rejoindre Nîmes) : ce qui provoquera **une augmentation des risques d'accidents.**
- **Une perte de tranquillité pour le quartier et une augmentation de la délinquance.**
- **La perte d'espaces verts privés.**
- **Des nuisances sonores.**
- **Une imperméabilisation des sols qui augmentera le risque inondation.**
- **Par le fait que les propriétaires concernés ne sont pas vendeurs.**
- **Visite de Monsieur et madame Lecoq (Clarensac) qui ont fait part de leur opposition à l'OAP n°2 qui ont remis un courrier explicatif daté du 19 mai 2021** (une autre observation portée au registre d'enquête porte sur le règlement du PLU : voir infra).
Remarque : madame Lecoq est revenue le 30 juin 2021 remettre au commissaire enquêteur une lettre, qui annule et remplace celle du 19 mai 2021. Cette lettre corrige une erreur de la première lettre qui attribuait une propriété de madame Allier à un de ses parents (Monsieur Giton). **Ces courriers précisent les raisons de l'opposition de tous les propriétaires concernés par L'OAP n°2 « Carreyrole »**
- **A l'échéance du PLU les propriétaires n'ont pas l'intention de vendre.**
- **L'OAP est trop précise ; ce qui crée des obligations excessives et génère de potentiels refus à des autorisations d'urbanisme autres que cette OAP.**

- **Le projet d'OAP a été maintenu alors que les propriétaires n'ont pas été consultés, et que la municipalité a été informée que les propriétaires ne voulaient pas vendre dès le 30 décembre 2020 : le projet d'OAP est donc « insincère ».**
- **Le PLU n'est pas équitable car les OAP seront réalisées sur des superficies de 5000m² par association de plusieurs parcelles appartenant à des propriétaires différents.**

Cette Lettre est cosignée par tous les propriétaires concernés à savoir:

- **Madame Geneviève Besset** (4 boulevard du portail bas, Clarensac)
- **Madame Monique Vedel** (6 boulevard du portail bas, Clarensac)
- **Monsieur Pierre Lecoq** (18 boulevard des Coussières, Clarensac)
- **Madame Hélène Lecoq** (même adresse)
- **Madame Gisèle Allier** (2 boulevard du portail bas, Clarensac)

De plus le commissaire enquêteur a reçu plusieurs autres visites concernant l'OAP n°2 :

- **Visite de Monsieur Yves Besset qui affirme qu'aucun des propriétaires concernés n'a été consulté au sujet de l'OAP n°2 qu'il tient pour improbable.**
- **Visite de Madame Geneviève Besset qui confirme avoir signé la lettre des propriétaires concernés par l'OAP n°2 opposés à ce projet.**
- **Visite de Madame Vedel qui affirme son opposition à l'OAP n°2 et qui a cosigné la lettre des propriétaires concernés.**

2) L'OAP n°3 « les Moulons » :

- **Monsieur Roche Thierry et Monsieur Roche Laurent** (avenue de Beaucaire « quartier de Font Bourriel » à Jonquières saint Vincent, Gard), demandent que leurs terrains cadastrés « Douran » AS 11 et AS 12 soient rattachés à l'OAP3 (un promoteur étant venu leur demander un droit de passage pour cette opération).

- **Monsieur et Madame José Pena demandent** que leur terrain cadastré AS 58 (de 530 m²) limitrophe de l'OAP3 soit inclus dans cette opération, de même que leur terrain cadastré AT 6 « les Cazelles » (de 6163m²).

- **Monsieur Artaud Jean-Michel** (25 rue du parc, Baillargues) **et Madame Artaud Marie épouse Triola** (36 route du moulin à vent, Vacquières) **demandent** le rattachement à l'OAP 3 de leur parcelle cadastrée AS 59 et de la classer en zone U : elle est en limite directe de l'OAP3 (secteur de 18

l'impasse Abbé Pierre) elle n'est pas en zone inondable et elle a un impact écologique faible (ce qui n'est pas le cas de la parcelle 138 dans le prolongement qui n'a pas la même classification). De plus le tracé de la zone constructible ne semble pas suivre la délimitation des propriétés (en effet, la parcelle AS 58 jouxtant leur terrain est divisée en deux parties : l'une constructible, l'autre non constructible), l'intégration de ce terrain permettrait le désenclavement de leur propriété. **Ils demandent également le rattachement de leur parcelle AT 59 à l'OAP 3.**

- **Madame Hélène Viala** propriétaire demande que la parcelle cadastrée AS 33 « les Goffrèges » soit incluse dans une OAP (Ndr : « probablement l'OAP3 », car elle est au milieu des constructions avec un accès facile par le chemin des chasselas, et elle est à proximité de tous les VRD.

- **Madame Anne Laure Koliandris** (5 impasse des poinsettias, Clarensac) demande une clarification des points d'accès à l'OAP3 les Moulons car le **schéma préliminaire indique un accès à l'OAP3 à travers sa propriété : ce qu'elle refuse**. En outre, pour limiter l'urbanisation sur des terres agricoles et dans un souci écologique elle demande **la suppression de la partie nord de l'OAP 3** (à gauche du ruisseau)
- **Indivision Bergogne, Scionti, Ferraud représentée par Monsieur Bergogne Jean-Marc** (21 rue de Saint Gilles, Nîmes) : **Visite et courrier annexé au registre d'enquête** : L'indivision possède les parcelles cadastrées AS 51,56 et 57 (notées « le Moulon » sur le courrier et « les Goffrèges » sur le registre d'enquête). Les parcelles AS 56 et 57 jouxtent l'OAP3 au sud, et la parcelle AS 51 est au contact de la lisière nord de l'OAP3. **Les propriétaires demandent l'alignement de la constructibilité sur l'OAP3** 'car il n'y a pas de différences de risques sur leurs parcelles avec les terrains de l'OAP3). **Ils demandent en outre, de reconsidérer les enjeux écologiques appliqués à leurs parcelles (ils les jugent arbitraires par rapport à ceux de l'OAP3). Ils demandent enfin, l'ouverture de deux accès à leurs propriétés par le sud** (l'une par le prolongement de l'impasse Abbé Pierre vers la parcelle 57 ; l'autre, à partir de la parcelle 63 de l'OAP3 vers la parcelle 51).

Les observations portant sur le règlement du PLU :

- **Monsieur et Madame Lecoq demandent que les zones agricoles situées de part et d'autre du chemin de Saint Dionisy soient dans la même situation de constructibilité dans un souci d'équité ; actuellement une 19**

zone est classée A (agricole constructible sous condition), alors que l'autre est classée AI (agricole inconstructible).

- **Monsieur Jean Comtat** (54 rue des mimosas, Clarensac) **demande que le règlement précise le nombre de niveaux de planchers et pas seulement la hauteur des constructions** (par exemple R+2). IL demande aussi la suppression de l'obligation d'insérer les panneaux photovoltaïques dans les toitures (ou tout dispositif de même nature pour ne pas nuire à l'étanchéité des toitures).
- **Madame Mivelaz** (4 impasse des abeilles, Clarensac). **Visite et courrier recommandé : demande la correction du plan annexé au projet de PLU, dans la mesure où le fossé traversant sa propriété noté sur le plan, n'existe plus depuis plus de trente ans car il est busé : il n'y a donc plus de ripisylve, ni de contraintes liées aux zones humides** (en amont des bâtiments ont même été construits sur le fossé).

Les observations concernant les demandes d'intégration de parcelles dans la zone constructible :

- **Monsieur Cabero Max** (1rue des flammants roses, Nîmes) **demande l'intégration de sa parcelle cadastrée AY 61** (chemin de Langlade à Clarensac, d'une contenance de 12a91ca). Il remarque que depuis son acquisition en 1995 ce terrain n'a pas été inondé et que les VRD sont à proximité (y compris une route goudronnée).
- **Monsieur Benet Christian demande que sa parcelle AP18** (en face de la zone constructible, route de St Côme), **passe en zone UC** pour éviter tout conflit avec le voisinage : cette parcelle de vigne étant à moins de 10m de la zone constructible.
- **Monsieur Brochier Raymond** (9 route de Nîmes, Clarensac), propriétaire des parcelles AP2, AP3 et AP7 au lieu-dit « les Carraous », constate que la parcelle AP3 reste incluse dans la zone constructible ; alors que les parcelles AP2 et AP7 en sont exclues (ces parcelles vont être grevées de servitudes ou de contraintes pour leur exploitation agricole à proximité de constructions) : **Il demande donc que la parcelle AP2 soit remise au moins en partie dans la zone constructible.**
- **Monsieur Floutier Frédéric en indivision avec Madame Demourgues Sylvie propriétaires de la parcelle AR73 « les camps » demandent qu'elle passe en zone constructible.**

- **Monsieur Rémy Bouzanquet** (15 grand rue Clarensac) **demande que sa parcelle AR 79 (chemin de la vigne) soit ajoutée à la zone constructible** : de la zone UC sur deux côtés et les VRD sont présents en limite de parcelle.
- **Monsieur Colin Stephen et Madame Colin Lydie Demandent que les parcelles AH 130 et AH 216 passent de la zone agricole A à la zone urbaine U** : ils ont acquis ces parcelles en prolongement de celle de leur habitation cadastrée AH 129 (lotissement le clos des marguerites sur le chemin de St Dionisy). Le classement en zone agricole est, selon eux , discriminatoire car elles sont trop petites pour être exploitées sur le plan agricole (100m2 environ), de plus elles jouxtent une parcelle viabilisée : celle de l'habitation (cf. dossier joint).
- **Monsieur Lemaire Robert** (9 impasse le clos des marguerites, Clarensac) **demande de passer ses parcelles cadastrées AH 127 et AH 217 de la zone agricole A à la zone urbaine U** : Il développe les mêmes arguments que Monsieur Colin).
- **Monsieur Hervé Penne et Madame Valérie Penne** (7 impasse le clos des marguerites, Clarensac) **demandent la révision du PLU pour que les parcelles AH 131 et AH 217 passent de la zone agricole A à la zone urbaine UC** avec les mêmes arguments que les deux précédentes observations en joignant un document à cette demande.
- **Monsieur et Madame Torregrossa/Finana, en continuité des demandes précédentes demandent que leur terrain cadastré AH 124** (hachuré en bleu sur le plan : constructible sous condition), **Soit inclus dans la zone UC.**
- **Madame Caligo Nelly demande que sa parcelle cadastrée AD 0050 passe en zone UC** car elle n'est pas inondable, il y a des viabilités à proximité et même une construction plus éloignée.

Les observations générales :

- **Monsieur Servières Dimitri** (bergerie Tinel RD 907, Nîmes) a le projet de **créer une exploitation ovine** (bergerie en dur et habitation), sur les parcelles **BC 39 ou BC 30 et 31 ou BC 37** : Il est berger depuis 2002 et possède un cheptel de 440 brebis.
- **Monsieur Pinzariu Gabriel veut réhabiliter le mazet qu'il occupe (cadastré BC 197), ainsi que sa véranda** (détruite par des squatteurs) **en zone N du projet de PLU.** Il déclare vouloir se mettre en conformité avec le SPANC.
- **Monsieur Brunel Jean-Louis** (14 route de Nîmes, Clarensac) se déclare surpris que la municipalité actuelle ait choisi d'étendre la zone constructible au nord de la route de Caveirac (projet initié par une

précédente municipalité et contesté alors par l'opposition actuellement majoritaire) : l'urgence d'adopter un PLU n'étant pas un argument à ses dires. De plus, une ZAC de 10ha avait été prévue au quartier de Douran ce qui était plus logique car dans la continuité de l'urbanisation existante !!! On parle aussi de « boucher les dents creuses » pour densifier alors que l'on crée une zone à urbaniser excentrée. Quelles sont les motivations ? Pourquoi ne pas avoir repris le projet Douran ?

Remarque : plusieurs personnes sont venues se renseigner sans inscrire d'observations (Madame Chazotte, Monsieur Thomas, Monsieur Librad, Monsieur Spagnolo).

C) Les observations concernant le zonage d'assainissement :

Monsieur Besset Yves (4 boulevard du portail bas, Clarensac) **demande le raccordement de ses terrains cadastrés AP 55 et AP 56 « Les Carraous » à l'assainissement collectif** : Il propose de traverser une propriété privée voisine (en demandant au propriétaire qu'ils soit raccordé au passage) pour relier cette canalisation d'eau usées à l'assainissement collectif du lotissement privé jouxtant cette propriété (à cet effet il indique que l'association des co-lotis serait d'accord à condition que la commune de Clarensac accepte le transfert de ce réseau d'assainissement privé dans le domaine public de la commune.

3.2 Réponses des maîtres d'ouvrages aux observations du public :

A) Réponses de la commune de Clarensac à propos du PLU (Annexe 16):

- Concernant l'OAP n°2 « Carreyrole » :

- **En réponse aux propriétaires concernés** , la commune reprend l'historique du PLU et ses obligations légales (PADD, PLH, demandes des PPA). Lors des réunions publiques aucune remarque n'a été faite sur les OAP qui n'imposent aucune obligation supplémentaire aux propriétaires : elles respectent le règlement du PLU. S'il n'y a pas d'obligation de consulter les propriétaires certains (élus de la majorité), étaient forcément au courant ayant participé à de nombreuses

réunions (formelles ou informelles). 21 Une OAP ne peut manquer d'équité : elle n'est pas définie par rapport aux propriétaires mais par rapport au potentiel du site en matière d'urbanisme et les besoins en logements sociaux de la commune.

- **En réponse au collectif** : la surpopulation évoquée par 25 logement sur 6847m2 est peu crédible, la hauteur maximum des constructions est conforme au règlement du PLU. L'imperméabilisation des sols devra se conformer à la réglementation. Le plan de circulation, la suppression d'un espace vert, les nuisances sonores sont des éléments que la commune prendra en compte lors de la réalisation du projet (**ce qui ne sera pas le cas à court ou moyen terme puisque les propriétaires affirment ne pas vouloir vendre**) .

La commune rejette cette requête et maintient son projet d'OAPn°2

Carreyrole tout en s'engageant à prendre en compte les remarques formulées et en veillant au strict respect de de la réglementation du PLU, en veillant aussi à l'aspect paysager de l'OAP.

- **Concernant L'OAP n°3 Les Moulons** :

Ce projet peut être considéré à long terme : son étude n'a pas été approfondie. Une première étude environnementale a révélé une biodiversité qu'il faudra prendre en compte. Enfin cette zone AU nécessitera une modification du PLU pour devenir constructible :

- **En réponse à monsieur Roche Thierry et Roche Laurent** : les terrains AS11 et AS12 sont en zone agricole et trop éloignés de l'OAP3 : **La commune rejette leur requête.**
- **En réponse à Monsieur Pena José** : la parcelle AS58 est en zone rouge de l'évaluation environnementale ; la parcelle AT6 est éloignée de l'OAP et loin des VRD : **La commune rejette cette requête.**
- **En réponse à Monsieur Artaud Jean-Michel et Marie** : le terrain AT 59 est hors zonage du PLU et trop éloigné de l'OAP3, le terrain AS59 classé inconstructible car à fort enjeu environnemental n'a pas d'accès direct sur une voirie publique : **La commune rejette ces deux requêtes.**
- **En réponse à Madame Viala** : la parcelle AS33 est hors zonage du PLU et trop éloignée de l'OAP3 (il était prévu d'intégrer plusieurs parcelles de ce secteur, mais il est classé en zone rouge environnementale et en aléa résiduel du PPRI) : **La commune rejette cette requête.**
- **En réponse à madame Koliandris Anne-Laure** : Les accès à l'OAP3 sont inscrits comme accès et projets possibles ils ont été positionnés

impasse Abbé Pierre (à l'ouest) et impasse des Poincettias (à l'est) :
La commune prend en compte cette requête et veillera à ce que cet accès se réalise par l'ouest ;

Concernant la suppression de la partie nord de l'OAP : cette suppression remettrait en cause le nombre de logements prévus par les PPA : **La commune rejette cette requête.**

- **En réponse à l'indivision Bergogne /Scionti/Ferraud** : la classification en enjeux forts des parcelles AS51, 56 et 57 ne permet pas de les inclure dans l'OAP3 qui a des enjeux faibles ou moyens : il n'est pas prévu de remissionner le bureau d'étude pour requalifier cette zone, de même les accès aux parcelles ne seront pas réétudiés. Il n'est pas possible d'étendre l'OAP3 sans supprimer une portion équivalente de terrains : **La commune rejette cette requête.**

- **Concernant le règlement du PLU :**

- **En réponse à Monsieur et madame Lecoq** : Il a été décidé de classer la zone agricole (entre le chemin de St Dionisy et St Côme) en zone A car la zone fait l'objet d'une activité agricole active, de plus il existe dans cette zone un élevage d'escargots qui a fait l'objet d'autorisation de construction de bâtiment agricoles liés à son activité. Cependant la zone AI au sud du village est impactée par le PPRI et notée en aléa fort ce qui la rend inconstructible : **La commune rejette cette requête.**
- **En réponse à Monsieur Comtat** : Effectivement le règlement ne limite que la hauteur au faîtage des constructions et non le nombre d'étages. Il est également avéré que la pose de panneaux photovoltaïques intégrés à la toiture peut provoquer des infiltrations : **La commune propose de modifier le règlement en ajoutant à la limitation de hauteur des constructions, la limitation des étages à R+2 ; et d'enlever l'obligation d'insérer les panneaux photovoltaïques dans la toiture.**
- **En réponse à madame Mivelaz** : il y a effectivement incohérence entre la carte des cours d'eau dressée par l'Etat en 2015 et le projet de zonage sur la protection des espaces verts du PLU (ripisylve et zone humide) : **La commune n'a pas les moyens de corriger cette incohérence (ceci est le rôle des services de l'Etat). Cependant elle juge cette requête recevable mais il est impératif de demander à l'Etat de se mettre en concordance pour savoir si le cours d'eau est existant ou pas jusqu'à la parcelle AD102 avec les contraintes de protection des espaces verts.**

- **Concernant les demandes d'intégration de parcelles dans la zone constructible :**
- **En réponse à Monsieur Cabero Max :** La parcelle AY61 est en partie en zone rouge du PPRI et il n'y a pas eu d'étude environnementale sur ce secteur : **La commune rejette cette requête.**
 - **En réponse à Monsieur Benet Christian :** Le retrait de 15m s'applique de part et d'autre de la route départementale ; il n'y a pas eu d'étude environnementale sur ce secteur et le SCOT Sud du Gard demande le maintien d'un corridor vert entre Clarensac et St Côme : **La commune rejette cette requête.**
 - **En réponse à monsieur Brochier Raymond :** La parcelle AP2 n'est pas dans la zone constructible car le SCOT Sud du Gard demande le maintien d'un corridor vert entre Clarensac et St Côme. La parcelle AP3 est constructible dans son intégralité et la parcelle AP7 en partie seulement : **L'extension en zone agricole ne peut être acceptée donc la commune rejette cette requête pour la parcelle AP2 et en partie pour la parcelle AP7.**
 - **En réponse à Monsieur Floutier et Madame Demourgues :** La parcelle AR73 est en zone A du PLU et en aléa modéré du PPRI. Il n'y a pas eu d'étude environnementale sur ce secteur trop éloigné de la zone urbaine : **La commune rejette cette requête.**
 - **En réponse à Monsieur Bouzanquet Rémi :** La parcelle AR79 est classée en zone A du PLU et en aléa modéré pour le ruissellement, enfin il n'y a pas eu d'étude environnementale sur ce secteur : **La commune rejette cette requête.**
 - **En réponse à monsieur et Madame Colin :** La limite de la zone constructible est calquée sur celle du POS. Les terrains AH130 et AH126 sont en aléa fort du PPRI où il n'y a pas d'urbanisation possible : **La commune rejette cette requête.**
 - **En réponse à Monsieur Lemaire Robert :** La limite de la zone constructible est calquée sur celle du POS. Les terrains AH215 et AH127 sont en aléa fort du PPRI où il n'y a pas d'urbanisation possible : **La commune rejette cette requête.**
 - **En réponse à Monsieur Penne Hervé et Madame Penne Valérie :** La limite de la zone constructible est calquée sur celle du POS. Les terrains AH131 et AH217 sont en aléa fort du PPRI où il n'y a pas d'urbanisation possible : **La commune rejette cette requête.**

- **En réponse à Monsieur et Madame Torregrossa/Finana :** La limite de la zone constructible est calquée sur celle du POS. La parcelle AH214 est en aléa fort du PPRI où il n’y a pas d’urbanisation possible : **La commune rejette cette requête.**
 - **En réponse à Madame Caligo Nelly :** La parcelle AO50 est classée en zone A du PLU car elle n’est pas à proximité de la zone constructible et il n’y a pas eu d’étude environnementale sur ce secteur : **La commune rejette cette requête.**
- **Concernant les observations générales :**
- **En réponse à Monsieur Pinzariu Gabriel :** Un dossier est en cours d’instruction : **La réfection du mazet (en zone N du PLU) est autorisée selon la réglementation en vigueur.**
 - **En réponse à Monsieur Servières Dimitri :** Les parcelles BC30/31/37/ et 39 sont en zone A du PLU où la construction de bâtiments agricoles est possible (plus particulièrement la parcelle BC39 qui n’est impactée que partiellement par le PPRI : **Monsieur Servières doit déposer une demande d’autorisation d’urbanisme qui sera instruite.**
 - **En réponse à monsieur Brunel Jean-Louis :** La commune doit adopter un PLU dans les meilleurs délais (depuis 2012 il a déjà couté 95000€). Actuellement régie par le RNU (règlement national d’urbanisme) elle est confrontée à des projets d’urbanisme non compatibles avec le village de Clarensac. L’OAP3 a été votée en 2020 et il n’y a pas eu de remarque à ce moment-là. Le projet Douran n’a pas été envisagé faute d’une étude environnementale sur cette zone : **Ces éléments sont donnés pour information.**

B) Réponses de la communauté d’agglomération de Nîmes Métropole aux observations sur le zonage d’assainissement de Clarensac

- **En réponse à Monsieur Besset Yves :** Aucun réseau d’assainissement n’étant présent, ou prévu en bordure des parcelles AP55 et AP56, ces parcelles ont été classées en zone d’assainissement non collectif. Néanmoins Monsieur Besset pourrait obtenir un permis de construire avec un assainissement non collectif, sans lui interdire la possibilité de se raccorder à ses frais au réseau collectif.

Par ailleurs, Nîmes Métropole n'envisage pas de récupérer dans son domaine public le réseau privé évoqué par Monsieur Besset. Si l'association des co-lotis en fait la demande officielle, son éventuelle incorporation au domaine public reposera sur plusieurs conditions (dont notamment un test d'étanchéité prouvant l'absence d'entrée d'eaux claires parasites dans ce réseau privé).

Remarque : La commune de Clarensac ajoute que ce projet est particulièrement sensible car, outre l'absence d'assainissement collectif dans ce secteur, la zone est difficile d'accès et le réseau électrique insuffisant : Le dossier en cours a eu un rejet tacite. La commune ajoute que ce dossier est de la compétence de Nîmes métropole !

3.3 Analyse des observations et des réponses des Maîtres d'ouvrage :

A) Analyse des observations et des réponses de la commune de Clarensac sur le projet de PLU :

- **Sur l'AOP2 Carreyrole :** L'OAP2 ne change en rien la constructibilité de la zone UC (les propriétaires peuvent par exemple construire en R+2 dans toute la zone sous réserve d'observer le règlement de la zone en intégralité, y compris en matière de stationnement ou d'imperméabilisation des sols).

Certains arguments (nuisances sonores, augmentation de la délinquance) participent plus d'à priori sur les occupants de logements sociaux (auxquels 80% de la population peut prétendre) que d'une réalité objective. **Enfin, s'opposer à la mixité sociale serait illégal !**

Cependant le problème des accès à l'OAP est lui bien réel : les rues conduisant à ce secteur sont étroites et souvent encombrées. **Il sera impératif de trouver des solutions d'aménagement viaire pour résoudre ce problème avant le début des travaux de l'OAP.**

La commune, lors de l'élaboration du PLU a réalisé une information convenable : l'argument sur le manque d'information ne peut être retenu.

En revanche réaliser une OAP en l'absence de maîtrise foncière sur plusieurs propriétés pose un réel problème : Si un seul des propriétaires concernés n'est pas vendeur L'OAP n'est pas réalisable dans sa totalité et peut même à

terme être compromise. De plus, sans limite de temps, les terrains sont grevés de servitudes (surtout si les voies et emprises publiques ne sont pas définies précisément) avec impossibilité pour tous les propriétaires de déposer un permis de construire même pour une piscine ou un abri de jardin ! Il faut aussi tenir compte que chaque propriétaire bénéficie d'un droit de délaissement (code de l'urbanisme) pouvant contraindre la collectivité à acquérir son bien dans un délai d'un an sous peine d'abandon définitif de la servitude.

Il faudra à la municipalité de la concertation, de la pédagogie et des négociations pour voir aboutir l'OAPn°2.

- **Sur l'OAPn°3 Le Moulon :**

Cette OAP située en zone AU (zone à urbaniser) du projet de PLU ne sera pas réalisable lors de l'adoption du PLU : Il faudra à minimum une modification du futur PLU .

Toutefois on peut remarquer qu'il existe trois problèmes à sa réalisation :

- L'OAP3 entoure une zone à fort enjeu écologique.
- Elle est séparée en deux parties de part et d'autre de la zone précitée ce qui risque de l'impacter.
- Les accès à l'OAP risquent de poser des problèmes.

La quasi-totalité des observations du public portent sur des demandes d'intégrations de parcelles situées en zone A dans le projet de PLU : **cela ne sera possible qu'après étude environnementale et avis favorable de la CDPENAF et de la Chambre d'agriculture dans le cadre d'une révision du PLU après son adoption.**

- **A propos des observations portant sur le règlement :**

- Le classement d'une zone agricole A en AI ne dépend **que de l'application du PPRI qui est un document supérieur au PLU**
- La modification du règlement en **précisant le nombre d'étages est très souhaitable : elle évitera de contourner la réglementation** ; celle qui enlève l'obligation d'insérer les panneaux photovoltaïques dans une toiture relève du simple bon sens.
- Puisqu'il y a incohérence entre la carte des cours d'eau de 2015 dressée par l'Etat et le PLU à cause du busage du fossé **Il appartient à la commune de saisir les services de l'Etat compétents pour corriger le plan et le règlement.** Enfin si le fossé est busé comment se fait son entretien ?

- **A propos des observations concernant les demandes d'intégration de parcelles dans la zone constructible :**
Ces demandes ne pourront être éventuellement réalisées qu'après révision du PLU postérieurement à une étude environnementale et sous réserve des avis favorables de la CDPENAF et de la Chambre d'agriculture.

- **A propos des observations générales :**
 - Les observations concernant des intentions de travaux en zone A ou en zone N sont plus des informations à destination de la commune que des observations sur le PLU.
 - L'observation concernant le projet Douran n'est pas inintéressante car dans le cas où des difficultés de réalisation se présenteraient pour l'OAP3 les Moulons, ce secteur de Douran pourrait présenter une alternative valable avec, à priori, des enjeux écologiques et hydrauliques moins importants (des études plus précises devraient être entreprises avant toute décision).

B) Analyse des observations et des réponses de Nîmes Métropole sur le zonage d'assainissement de Clarensac :

Le raccordement des parcelles AP55 et AP 56 au réseau

d'assainissement collectif n'est pas possible en l'état : Réaliser une conduite d'assainissement dans, ou à proximité immédiate des berges d'un ruisseau, est interdit. La solution évoquée à travers des parcelles privées nécessiterait d'abord d'obtenir l'accord des propriétaires, de plus il faudrait probablement réaliser un poste de relèvement des eaux usées ; enfin il est évident qu'avant tout transfert d'un réseau d'assainissement privé vers un réseau public, la collectivité a le devoir de s'assurer de sa conformité.

Ceci clôt mon rapport d'enquête :

Les conclusions motivées font l'objet de deux documents séparés.

