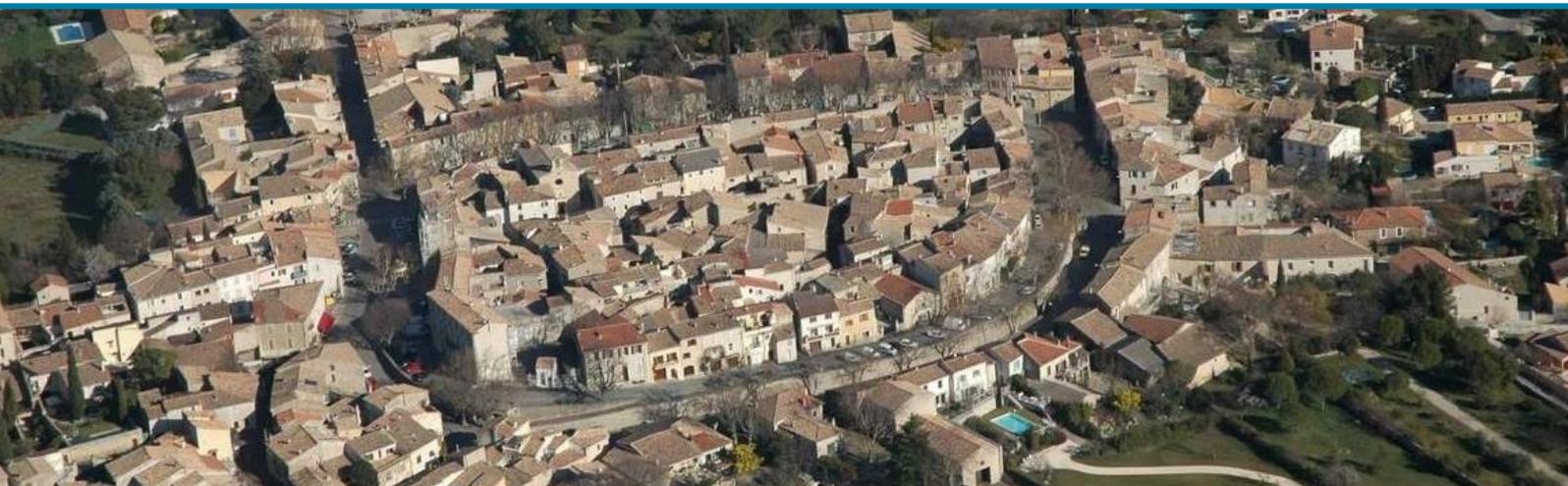




**Commune de Clarensac**  
Département du Gard

**Plan Local d'Urbanisme**  
Modification simplifiée n°1

**Notice explicative**



<b>Procédure</b>	<b>Date d'approbation</b>
Modification simplifiée n°1	15 juin 2023
Elaboration du PLU	28 octobre 2021

Plan Local d'Urbanisme de la commune de Clarensac	
Nom du fichier	<b>Notice explicative de la modification simplifiée n°1</b>
Version	Janvier 2023
Rédacteur	Mathieu CASTAINGS
Vérificateur	Adèle CHAIZE-RIONDET
Approbateur	Benjamin PESQUIER

## Sommaire

Contexte	5
Présentation des points de modifications et de leurs motifs	5
Localisation et positionnement de la commune de Clarensac	6
Plan Local d'Urbanisme en vigueur	7
Les documents supra-communaux	9
Servitudes s'imposant au document d'urbanisme	17
Les grandes composantes de l'environnement	19
Les modifications apportées au PLU	22
Motif n°1 : Favoriser la densification urbaine	22
Motif n°2 : Améliorer les conditions des bâtis en zonage agricole	32
Motif n°3 : Corriger les erreurs matérielles	34
Evaluation des effets de la modification du PLU sur l'environnement	40
Effet sur les risques	40
Effet sur le patrimoine naturel et la biodiversité	40
Effet sur le patrimoine bâti et paysager	40
Conclusion	40

**RAPPEL**

**Retour sur l'élaboration du PLU de Clarensac**

La commune de Clarensac dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 28 octobre 2021. Le présent document expose la première modification du PLU depuis son approbation.

**La procédure de modification simplifiée**

Il est possible de recourir à une procédure de modification simplifiée du PLU, dans le cas prévu au 3° de l'article L.153-45 du code de l'urbanisme :

- En cas de malfaçon rédactionnelle ou cartographique, mais également en cas de simple omission ;
- Portant sur l'intitulé, la délimitation ou la réglementation d'une parcelle, d'un secteur ou d'une zone ou le choix d'un zonage ;
- Et résultant en une disposition contradictoire avec les autres documents du PLU, qui permettent d'établir l'intention des rédacteurs du PLU.

Dans le cas présent, la modification simplifiée s'appuie sur le premier et deuxième point.

**Le régime juridique de la modification simplifiée**

L'ensemble du projet de modification simplifiée n°1 du PLU de Clarensac doit être envoyé au Préfet et aux Personnes Publiques Associées pour information.

Par la suite, ce projet de modification simplifiée doit être mis à disposition du public pendant un mois, avant d'être approuvé par délibération du Conseil Municipal. Enfin, certaines formalités doivent être accomplies pour que la modification ait un caractère exécutoire.

# CONTEXTE

## Présentation des points de modifications et de leurs motifs

### Contexte

Comme évoqué précédemment, le Plan Local d'Urbanisme de Clarensac a été approuvé le 28 octobre 2021. Depuis, sa mise en pratique a révélé plusieurs points d'amélioration notamment concernant le développement en offre de logements. En effet, les règles énoncées dans le PLU et l'enveloppe constructible sur la commune se révèlent assez contraignantes. La volonté de la commune est d'assouplir légèrement les règles d'implantation afin de favoriser la construction en cohérence, notamment avec les objectifs du SCoT Sud-Gard. Celui-ci inscrit une ambition de développement de plus de 20 600 logements pour 2033 sur Nîmes Métropole, dont 20% devront être des logements locatifs sociaux.

Entre 2010 et 2015, la population de Clarensac s'est accrue de +2,2 % / an en moyenne. Le projet communal inscrit au PADD est de modérer sa croissance démographique, en compatibilité avec le SCoT Sud Gard. Ainsi, la perspective de développement démographique envisagée pour Clarensac à l'échéance du PLU (horizon 2030) est d'environ +1%/an.

Du fait de cette volonté de contenir l'accroissement démographique, la commune souhaite optimiser son enveloppe urbaine existante, en proposant notamment une densification raisonnée et encadrée des tissus urbains, tout en restreignant leurs périmètres actuels. Elle souhaite également produire une offre de logements diversifiée dans un objectif de mixité sociale et générationnelle. Dans ce but et pour répondre aux objectifs du SCoT Sud Gard et le PLH de Nîmes Métropole, elle prévoit d'intégrer au moins 30% de logements sociaux dans le cadre des nouvelles opérations de construction.

### Motif n°1 : Favoriser la densification urbaine

Le premier motif pour lequel la modification simplifiée n°1 du PLU de Clarensac est réalisée concerne la densification urbaine. Aujourd'hui, les règles appliquées ne permettant pas un développement raisonné et optimisé dans le tissu urbain existant, notamment dans la zone UC, considérée comme pavillonnaire. Ainsi les modifications résultant de ce motif n°1 sont :

- Modification de la réglementation concernant l'implantation des annexes en zone UC ;
- Clarification de la définition de l'espace pleine terre en zone UC ;
- Mutualisation des accès en zone UC ;
- Définition des récupérateurs d'eau pour permettre la réalisation de toits plats en zone UC ;
- Harmonisation de la rédaction pour les règles de hauteur des articles 3.5 des zones UA et UC.

### Motif n°2 : Améliorer les conditions des bâtis en zonage agricole

Comme évoqué dans l'axe 1 « Maitriser l'urbanisation tout en répondant aux divers besoins en termes d'habitat et d'économie » du PADD de Clarensac, la commune se doit de soutenir l'activité agricole. En effet, outre son rôle en termes de paysages et de biodiversité, l'agriculture participe à l'économie locale. En ce sens il est important de permettre le maintien et le développement de cette activité, notamment en menant une réflexion sur la constructibilité des bâtiments nécessaires dans des secteurs spécifiques.

La réglementation existante en zone A concernant les constructions est trop impactant par rapport aux besoins des activités agricoles. Ainsi, la modification en lien avec le motif n°2 se définit par :

- Assouplissement de l'implantation des annexes en zone A en supprimant le terme « compact » du tableau des destinations et sous destinations soumises à conditions

### Motif n°3 : Corriger les erreurs matérielles

Enfin, le dernier motif pour lequel la modification simplifiée n°1 du PLU de Clarensac est réalisée porte sur la correction de certaines erreurs matérielles relevées, cela concerne :

- La correction du numéro de Tome du règlement ;
- La correction de la description des dispositions applicables à la zone UP ;
- La correction de la numérotation à l'article 3 ;
- La correction de la référence d'article, à l'article 3 « Adaptations mineures et règles dérogatoires » des dispositions applicables à l'ensemble des zones ;
- La correction des références aux dispositions générales dans les articles 8 de chaque zonage ;
- L'ajout d'une référence à l'article 7 en chapeau de l'annexe 1 ;
- Correction d'une faute dans la partie 5.1 de la zone A ;
- La correction de la toponymie au sein de l'inventaire du patrimoine ;
- La correction des recommandations pour la palette végétale ;

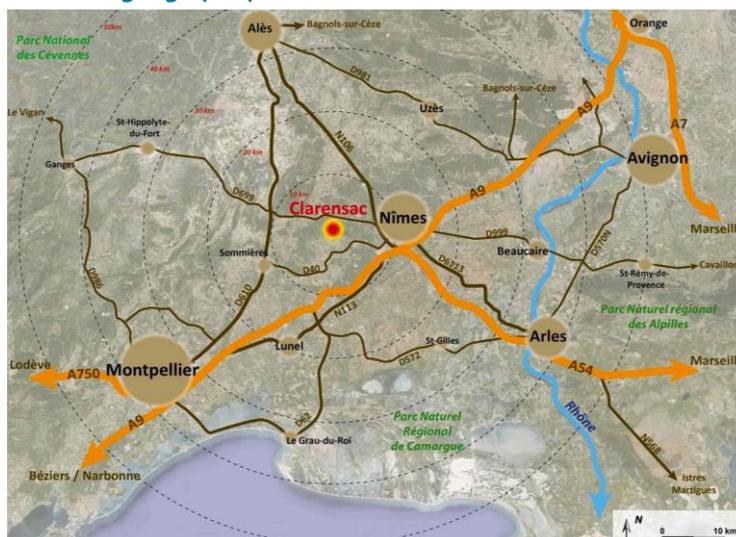
## Localisation et positionnement de la commune de Clarensac

Située à 15 km à l'Ouest de Nîmes par la RD40, la commune de Clarensac participe à la dynamique urbaine nîmoise. Elle compte une population de 4,209 habitants en 2019 sur un territoire de près de 14 km<sup>2</sup> qui se positionne au sein de la plaine de la Vaunage, et plus précisément au pied du versant Sud du plateau de Parignargues. La Vaunage se remarque en tant qu'entité paysagère particulière caractérisée par une dépression dans les collines de la garrigue nîmoise et cernée par une ceinture de crêtes très marquées et des coteaux très pentus.

A échelle plus large, la commune se situe entre les contreforts des Cévennes au nord et la plaine littorale au sud. Elle intègre donc pleinement le « couloir languedocien », zone stratégique en perpétuelle transformation où se concentrent l'essentiel des populations, des activités et des circulations régionales, en particulier celles liées aux échanges entre la péninsule ibérique et le reste de l'Europe.

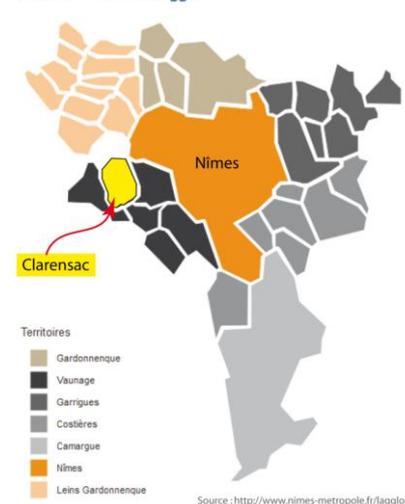
Caractérisée par un positionnement très légèrement en retrait des grands axes de communication (A9, RN113, RN106), la proximité de connexions routières rapides, en font un espace facilement accessible.

### Situation géographique de Clarensac



Source : Rapport de présentation du PLU

### Les communes de l'agglomération



Toutefois, depuis ces dix dernières années, ces atouts environnementaux et paysagers sont en mutation du fait d'une pression démographique et urbaine importante qui est dû, notamment, à la proximité avec l'agglomération nîmoise. Cette évolution rapide engendrant, dès lors, un certain nombre de problèmes en termes de fonctionnement urbain et d'équipements.

Clarensac fait notamment partie de Nîmes Métropole. Créée à partir du 1er janvier 2002. Le périmètre s'étendait à l'origine à 14 communes. Aujourd'hui, se sont 39 communes qui composent ce périmètre. Étendue sur un territoire de 79 000 hectares, Nîmes Métropole accueille près de 260 000 habitants.

## Plan Local d'Urbanisme en vigueur

### Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU de Clarensac

La commune de Clarensac est caractérisée par un cadre de vie (paysages et patrimoine) de grande qualité qui concourt à son attractivité.

Le projet communal s'attache donc avant tout à œuvrer pour la préservation de la qualité de vie et de l'attractivité du village, tout en prenant en compte les nombreux enjeux et contraintes qui concernent le territoire.

Alors que la commune se voit dans l'obligation de faire des efforts pour rattraper son retard en matière de logements sociaux, elle doit également respecter un ensemble de contraintes réglementaires limitant fortement les possibilités de construction en extension.

Ainsi, les trois grandes orientations générales d'aménagement et d'urbanisme fixées pour l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de Clarensac, fondatrices du projet de territoire et décidées par les élus, sont les suivantes :

- **Orientation n°1** : Maitriser l'urbanisation tout en répondant aux divers besoins en termes d'habitat et d'économie ;
- **Orientation n°2** : Renforcer l'attractivité et améliorer le fonctionnement urbain de la commune ;
- **Orientation n°3** : Préserver et valoriser le cadre de vie ainsi que les grands équilibres environnementaux et paysagers.

Après plusieurs années de hausse constante de sa population, Clarensac compte 4 243 habitants en 2015. Aujourd'hui la commune souhaite modérer sa croissance démographique, en compatibilité avec le SCoT du Sud du Gard. Ainsi, la perspective de **développement démographique envisagée pour Clarensac à l'échéance du PLU (horizon 2030) est d'environ +1%/an.**

L'étude de **l'optimisation de l'enveloppe urbaine existante démontre qu'il est possible de répondre aux besoins de la population projetée en 2030 par une densification raisonnée et encadrée** des tissus urbains existants, par un élargissement restreint de l'enveloppe urbaine existante et par la mise en place de secteurs d'extensions au niveau des franges nord du village.

En parallèle, la commune souhaite **répondre à la diversité de la demande en termes de logements**. Le PLU s'attache à permettre **la production de logements diversifiés dans un objectif de mixité sociale et générationnelle**, à la fois en terme de typologies (petits collectifs, habitat groupé, maisons individuelles) que de surfaces (du petit logement studio / T1 au grand logement T5 et au-delà) et de modes d'occupation (location, primo-accession, etc....).

Cette diversification du parc de logements permettra de répondre à une demande de plus en plus diversifiée. Il s'agit également de **poursuivre les efforts déjà engagés en matière de mixité sociale**, de manière à **rattraper le déficit en matière de logements sociaux**, notamment dans le cadre des nouvelles opérations qui comprendront au moins 30% de logements aidés.

Pour ce faire, la commune de Clarensac entend limiter la future consommation d'espaces par l'optimisation de l'enveloppe urbaine existante.

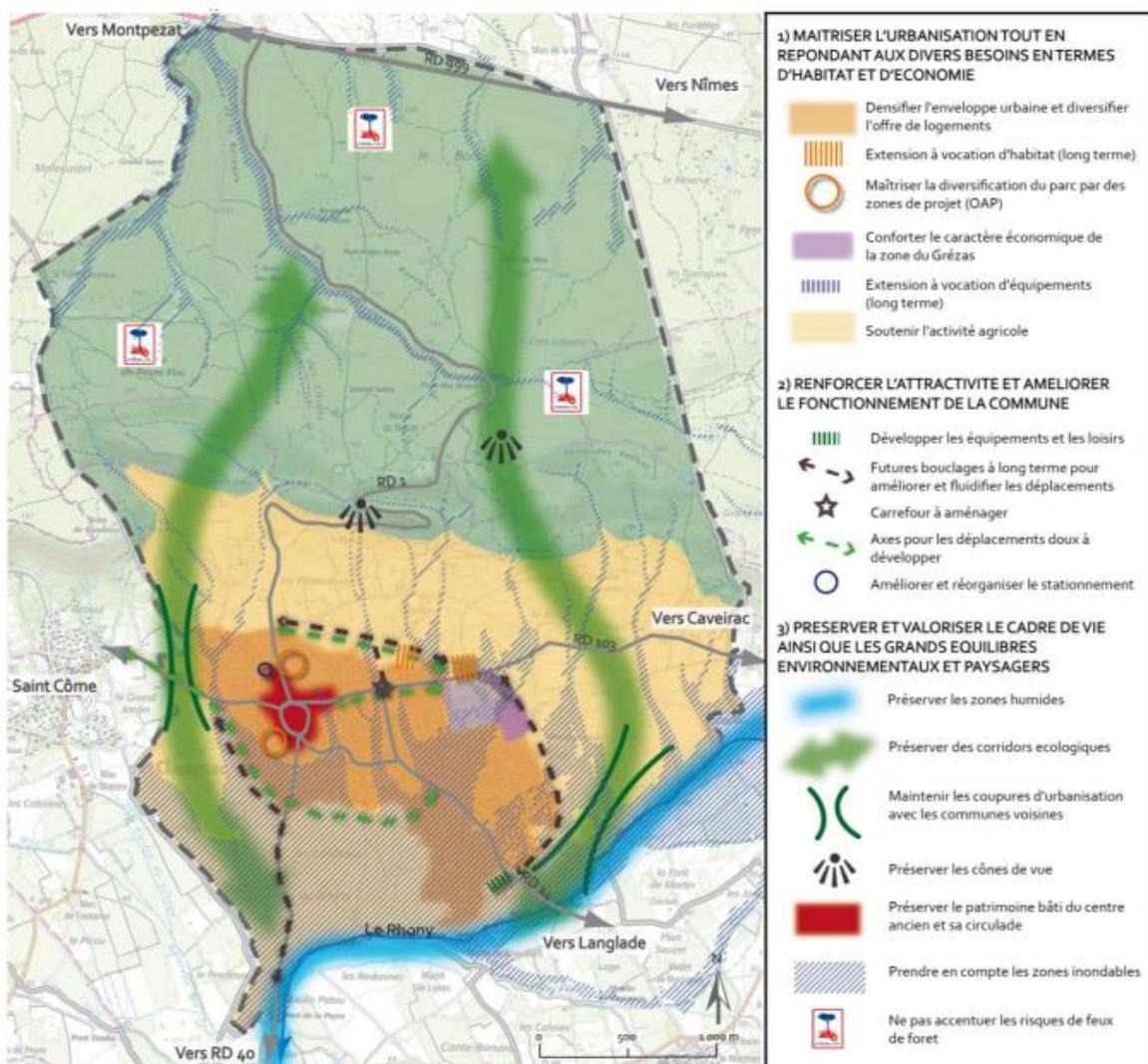
- Lutter contre l'étalement urbain, en optimisant l'enveloppe urbaine existante. En effet, **le tissu urbain actuel recèle encore un potentiel de nouveaux logements**, par la mobilisation des disponibilités

foncières, mais aussi par les divisions parcellaires, ce qui représente une surface constructible totale d'environ 7,5 ha.

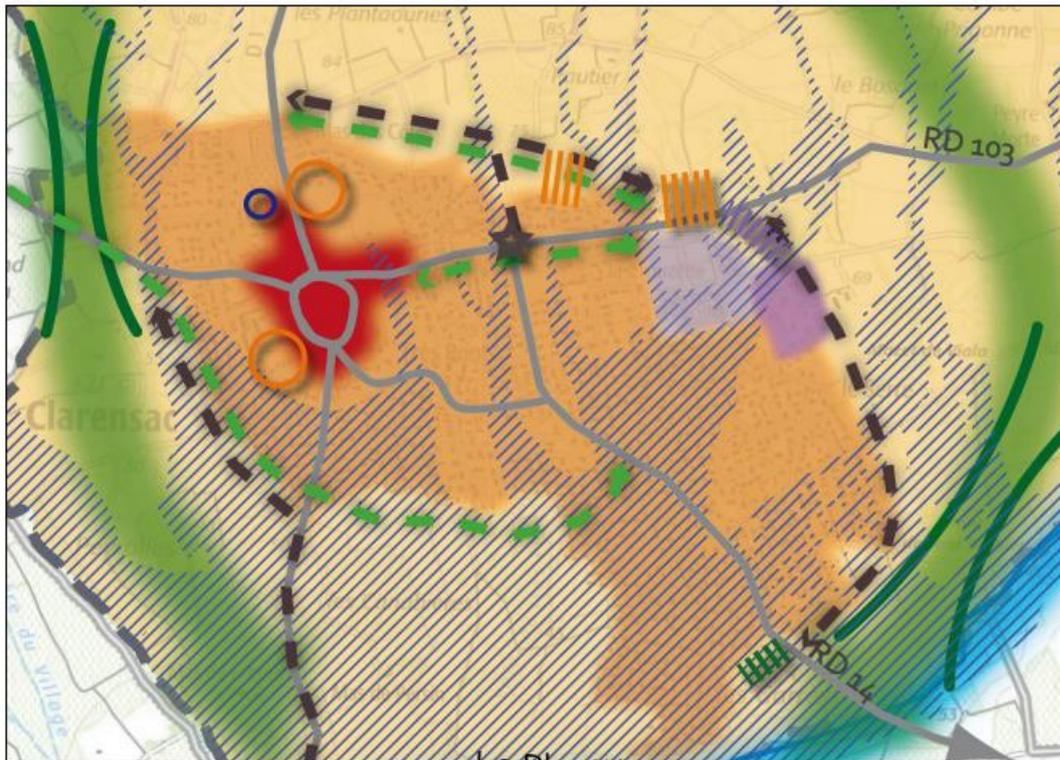
- Prévoir une extension limitée de l'enveloppe urbaine, grâce à trois secteurs d'extensions au Nord et à l'Est du village. Deux extensions à vocation principale de logement et une extension pour l'implantation d'équipements publics. L'urbanisation dans les secteurs d'extension à vocation d'habitat engendrera une consommation maximale de 3,3 ha. L'extension à vocation d'équipements ne dépassera pas 1,5 ha.
- Mettre en place des densités en logements plus importantes (conformément à la législation en vigueur) que ce qui est observé actuellement. Dans le cadre du PLU, la densité moyenne globale à l'échelle de l'ensemble des nouvelles constructions sera d'au moins 25 logements/ha, certaines opérations pouvant dépasser ce seuil.

Clarensac a su conserver son attractivité villageoise au sein de la Vaunage mais le fort développement urbain des dernières années induit de nouvelles problématiques en termes de fonctionnement urbain notamment. Aujourd'hui, la commune souhaite renforcer son attractivité et répondre aux défis engendrés par son développement.

## CARTE DE SYNTHESE DES ORIENTATIONS DU P.A.D.D. DE CLARENSAC



**Zoom sur le centre :**



**Rappel :** la carte de synthèse des orientations du PADD exprime et localise ses principales orientations, sans préjudice des conditions définies dans la partie écrite du document.

## Les documents supra-communaux

Plusieurs documents supra-communaux régissent le développement, l'urbanisation, la protection, la gestion du territoire et s'imposent au PLU de Clarensac.

### Le SRADDET Occitanie

Le SRADDET (Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires) qui incarne le projet d'aménagement du territoire porté par la Région à l'horizon 2040 a été adopté le 30 juin 2022. Il dessine un cadre de vie pour les générations futures, pour un avenir plus durable et solidaire.

Le SRADDET a été élaboré pour répondre à 3 défis majeurs identifiés à l'échelle de la région Occitanie :

- 1. LE DÉFI DE L'ATTRACTIVITÉ : Pour accueillir bien et durablement**
- 2. LE DÉFI DES COOPÉRATIONS : Pour renforcer les solidarités territoriales**
- 3. LE DÉFI DU RAYONNEMENT : Pour un développement vertueux de tous les territoires**

Ces 3 défis sont à relever dans un contexte de changement climatique.

## Deux axes : rééquilibrage régional et nouveau modèle de développement

La région de l'accueil

### Le défi de l'attractivité

Pour accueillir bien et durablement

Volet littoral et maritime

Volet montagne et ruralité

La région des interdépendances

### Le défi des coopérations

Pour renforcer les solidarités territoriales

La région des ouvertures

### Le défi du rayonnement

Pour un développement vertueux de tous les territoires

## Le défi de l'attractivité, pour accueillir bien et durablement

<b>Objectifs généraux</b>	<b>Favoriser le développement et la promotion sociale</b>	<b>Concilier développement et excellence environnementale</b>	<b>Devenir une Région à Energie Positive</b>
	Objectif thématique 1.1	Objectif thématique 1.4	Objectif thématique 1.7
	<b>Mobilités</b> Garantir l'accès à des mobilités du quotidien pour tous les usagers	<b>Foncier</b> Réussir le zéro artificialisation nette à l'échelle régionale à l'horizon 2040	<b>Consommation du bâti</b> Baisser de 20% la consommation énergétique finale des bâtiments d'ici 2040
<b>Objectifs thématiques</b>	Objectif thématique 1.2	Objectif thématique 1.5	Objectif thématique 1.8
	<b>Services</b> Favoriser l'accès à des services de qualité	<b>Eau et risques</b> Concilier accueil et adaptation du territoire régional aux risques présents et futurs	<b>Consommation transports</b> Baisser de 40% la consommation d'énergie finale liée au transport de personnes et de marchandises d'ici 2040
	Objectif thématique 1.3	Objectif thématique 1.6	Objectif thématique 1.9
	<b>Habitat</b> Développer un habitat à la hauteur de l'enjeu des besoins et de la diversité sociale	<b>Santé</b> Penser l'aménagement du territoire au regard des enjeux de santé des populations	<b>Production d'ENR</b> Multiplier par 2,6 la production d'énergies renouvelables d'ici 2040

## Le défi des coopérations pour renforcer les solidarités territoriales

<b>Objectifs généraux</b>	<b>Construire une région équilibrée pour ses territoires</b>	<b>Inscrire les territoires ruraux et de montagne au cœur des dynamiques régionales</b>	<b>Partager et gérer durablement les ressources</b>
	Objectif thématique 2.1	Objectif thématique 2.4	Objectif thématique 2.7
	<b>Métropoles</b>  Des métropoles efficaces et durables	<b>Offre territoriale</b>  Garantir dans les Massifs et les territoires de faibles densités un socle de services et l'accès aux ressources extérieures	<b>Biodiversité</b>  Préserver et restaurer la biodiversité et les fonctions écologiques pour atteindre la non-perte nette de biodiversité
<b>Objectifs thématiques</b>	Objectif thématique 2.2	Objectif thématique 2.5	Objectif thématique 2.8
	<b>Territoires d'équilibre / centralités</b>  Développer les nouvelles attractivités	<b>Complémentarité</b>  Inciter aux coopérations entre territoires et avec les espaces métropolitains	<b>Milieux aquatiques</b>  Préserver et restaurer la fonctionnalité des milieux aquatiques et des zones humides
	Objectif thématique 2.3	Objectif thématique 2.6	Objectif thématique 2.9
	<b>Coopérations</b>  Renforcer les synergies territoriales	<b>Economie rurale et de montagne</b>  Accompagner la transition et le développement des économies dans les territoires ruraux et de montagne	<b>Déchets</b>  Du déchet à la ressource à horizon 2040 : réduire la production de déchets et optimiser la gestion des recyclables

## Le défi du rayonnement pour un développement vertueux de tous les territoires

<b>Objectifs généraux</b>	<b>Renforcer le potentiel de rayonnement de tous les territoires</b>	<b>Faire de l'espace méditerranéen un modèle de développement vertueux</b>	<b>Faire de l'Occitanie une région exemplaire face au changement climatique</b>
	Objectif thématique 3.1	Objectif thématique 3.4	Objectif thématique 3.7
	<b>Grandes infrastructures</b> Optimiser les connexions régionales vers l'extérieur	<b>Ouverture méditerranéenne</b> Construire et faire vivre les coopérations méditerranéennes de la région Occitanie	<b>Logistique</b> Favoriser le développement du fret ferroviaire, fluvial et maritime et du secteur logistique
<b>Objectifs thématiques</b>	Objectif thématique 3.2	Objectif thématique 3.5	Objectif thématique 3.8
	<b>Métropoles</b> Consolider les moteurs métropolitains	<b>Economie bleue</b> Développer l'économie bleue et le tourisme littoral dans le respect des enjeux de préservation et de restauration de la biodiversité	<b>Economie durable</b> Accompagner l'économie régionale dans la transition écologique et climatique
	Objectif thématique 3.3	Objectif thématique 3.6	Objectif thématique 3.9
	<b>Développement</b> Valoriser l'ouverture économique et touristique de tous les territoires et consolider les relations interrégionales et internationales	<b>Résilience</b> Faire du littoral une vitrine de la résilience	<b>Biens communs</b> Pérenniser les ressources nécessaires au développement actuel et futur de la région

La présente modification est compatible avec les objectifs du SRADDET. Elle n'engendre aucune consommation d'espace supplémentaire, n'autorise aucun droit à construire supplémentaire.

La présente modification porte sur des compléments ou des adaptations mineures des pièces réglementaires qui restent compatibles avec le SRADDET en cours d'approbation.

## Schéma Régional de Cohérence Écologiques (SRCE) du Languedoc Roussillon (intégré au SRADET)

Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) Languedoc Roussillon est un des outils de la déclinaison régionale de l'objectif rappelé dans la Stratégie Nationale pour la Biodiversité 2011-2020, à savoir : « construire une infrastructure écologique incluant un réseau cohérent d'espaces protégés ». Le SRCE Languedoc Roussillon a été adopté le 20 novembre 2015 par arrêté du préfet de région, après approbation par le Conseil régional le 23 octobre 2015

Il s'agit à terme que le territoire national soit couvert par une Trame Verte et Bleue (TVB), dont le principal atout est de pouvoir être considéré comme un outil d'aménagement du territoire. L'un des principaux objectifs (visés à l'article L.371-1 du Code de l'Environnement) de cette Trame Verte et Bleue est de maintenir des « continuités écologiques » permettant aux espèces de se déplacer dans l'espace et dans le temps, notamment pour répondre aux évolutions à court terme (sociales et économiques) et à très long terme (changement climatique).

Le Schéma Régional de Cohérence Écologique est opposable aux documents d'urbanisme et aux projets d'infrastructures linéaires d'État et des collectivités. Il est opposable selon le niveau de "prise en compte", le niveau le plus faible d'opposabilité après la conformité et la compatibilité.

**La présente modification porte sur des compléments ou des adaptations mineures du règlement.  
Les modifications du PLU de Clarensac ne représentent pas un risque de dégradation des continuités écologiques présentes sur la commune et n'impactent pas les éléments de la trame verte et bleue identifiés au SRCE.**

### Le SCoT Sud Gard

L'élaboration du PLU en vigueur de Clarensac était concerné par le **Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) Sud Gard** approuvé le 7 juin 2007. Ce document supra-communal fixait des objectifs à atteindre sur la période **2007-2015**. Depuis, le SCoT Sud Gard a fait l'objet d'une révision qui a été approuvée le 10 décembre 2019. Il décline les orientations du projet du territoire 2018-2030. Son objectif central est d'améliorer le cadre de vie des habitants actuels et futurs en organisant les déplacements entre les différents lieux de vie, équilibrant l'accueil de la population sur le territoire, favorisant le développement économique et de l'emploi et en protégeant mieux l'environnement.

Le SCoT Sud Gard révisé en 2019 se construit autour de 4 grands axes :

Axe A : Un territoire de ressources à préserver et à valoriser

Axe B : Un territoire organisé et solidaire

Axe C : Un territoire actif à dynamiser

Axe D : Un territoire en réseau

En amont de cette 1<sup>ère</sup> modification du PLU de Clarensac, un audit a été réalisé afin de vérifier la mise en compatibilité du SCoT avec le PLU approuvé. **Le PLU de Clarensac est compatible avec le SCoT révisé qui a été approuvé le 10 décembre 2019.**

**La présente modification porte sur des compléments ou des adaptations mineures du règlement qui reste compatible avec les orientations du SCoT.  
En effet, la procédure de modification ne remet pas en cause les orientations du PADD du SCoT ni leur traduction règlementaire dans le DOO du SCoT. La modification du PLU est compatible avec le SCoT Sud Gard.**

## Le Programme local de l'Habitat de Nîmes Métropole

Le PLU de la commune de Clarensac est concerné par le Programme Local de l'Habitat (PLH) de Nîmes Métropole 2013-2018. Un nouveau PLH a été approuvé le 2 décembre 2019 par le Conseil Communautaire sur la période 2019-2024. Il définit des objectifs en termes de réduction de consommation d'espace, de production de logements, de production de logements locatifs sociaux et de densité de logements.

Le PLH 2019-2024 de Nîmes Métropole repose sur 4 orientations fondamentales :

1. **L'équilibre social du territoire,**
2. **La plus grande maîtrise de la construction neuve,**
3. **La revitalisation des cœurs des villes et villages,**
4. **La réponse aux besoins de tous les publics.**

**Une série d'objectifs et d'actions a été formulée pour répondre à ces 4 orientations.**

Le PLH définit dans le cadre de son PAT (Programme d'Actions Territorialisées) des objectifs en matière de production de logements ainsi que de logements sociaux, de croissance démographique et de mixité des formes urbaines.

**Le plan local de l'Urbanisme de Clarensac actuellement en vigueur est compatible avec le PLH de Nîmes Métropole. La modification simplifiée n°1 permet de faciliter encore d'avantage l'atteinte des objectifs de constructions en assouplissant légèrement les règles d'implantation au sein de la zone constructible.**

**La présente modification porte sur des compléments ou des adaptations mineures du règlement qui reste compatible avec les orientations et préconisations du PLH. Aucune modification ne portera sur la production de logements et de logements sociaux. Les OAP ne seront pas modifiées ne changeant donc pas non plus le projet en matière de mixité des formes urbaines. La croissance démographique ne sera également pas modifiée.**

**La modification du PLU est compatible avec le PLH Nîmes Métropole.**

## Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Rhône Méditerranée

Le SDAGE Rhône Méditerranée est un document de planification adopté par le Comité de Bassin le 18 mars 2022. Il a été élaboré en application de la directive cadre sur l'eau (DCE) du 23 octobre 2000. Le Code de l'Urbanisme établit aux articles L.111-1-1, L.122-1, L.123-1 et L.124-2, que les SCoT, PLU et Cartes Communales doivent être compatibles avec le SDAGE.

Le SDAGE et la directive cadre sur l'eau visent l'atteinte du bon état des eaux en 2027 et fixent notamment comme objectif la non dégradation des milieux aquatiques. L'orientation fondamentale n°4 du SDAGE Rhône Méditerranée prévoit que les documents d'urbanisme doivent respecter ce principe de non dégradation et tenir compte des évolutions prévisibles ou constatées des milieux aquatiques du fait des aménagements projetés.

Le SDAGE Rhône Méditerranée 2022-2027 fixe, pour chaque bassin, les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau. Les objectifs environnementaux à l'horizon 2027 sont :

- 67% des milieux aquatiques en bon état écologique ;
- 98% des nappes souterraines en bon état quantitatif ;
- 97% des milieux aquatiques en bon état qualitatif / chimique ;
- 88% des nappes souterraines en bon état qualitatif / chimique.

Dans certains cas, l'objectif de bon état ne pourra être atteint en 2027, pour des raisons techniques ou économiques ; le délai est alors reporté à 2027.

**Les 9 orientations fondamentales sont les suivantes :**

- S'adapter aux effets du changement climatique ;
- Privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité ;
- Concrétiser la mise en œuvre du principe de non dégradation des milieux aquatiques ;
- Prendre en compte les enjeux sociaux et économiques des politiques de l'eau,
- Renforcer la gouvernance locale de l'eau pour assurer une gestion intégrée des enjeux ;
- Lutter contre les pollutions, en mettant la priorité sur les pollutions par les substances dangereuses et la protection de la santé ;
- Préserver et restaurer le fonctionnement des milieux aquatiques et des zones humides ;
- Atteindre l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir ;
- Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques.

**La présente modification porte sur des compléments ou des adaptations mineures du règlement.  
La modification du PLU n'impacte pas les objectifs et prescriptions du SDAGE Rhône Méditerranée.**

## Schéma Régional Climat-Air-Energie (SRCAE) Languedoc Roussillon

Le schéma a été approuvé par arrêté préfectoral le 19 avril 2013. Ce document comprend trois volets :

- le **rapport** comportant un état des lieux du profil « climat-air-énergie » de la région, une description des objectifs définis par le SRCAE et illustrés au travers de scénarii aux horizons 2020 et 2050, ainsi qu'une présentation synthétique des douze orientations proposées par le SRCAE pour atteindre ces objectifs,
- une première annexe : le **Schéma Régional Éolien**,
- une seconde annexe avec le détail des **douze orientations proposées** :
  - Préserver les ressources et milieux naturels dans un contexte d'évolution climatique ;
  - Promouvoir un urbanisme durable intégrant les enjeux énergétiques, climatiques et de qualité de l'air ;
  - Renforcer les alternatives à la voiture individuelle pour le transport de personnes ;
  - Favoriser le report modal vers la mer, le rail et le fluvial pour le transport de marchandises ;
  - Adapter les bâtiments aux enjeux énergétiques et climatiques de demain ;
  - Développer les énergies renouvelables en tenant compte de l'environnement et des territoires ;
  - La transition climatique et énergétique : une opportunité pour la compétitivité des entreprises et des territoires ;
  - Préserver la santé de la population et lutter contre la précarité énergétique ;
  - Favoriser la mobilisation citoyenne face aux enjeux énergétiques, climatiques et de qualité de l'air ;
  - Vers une exemplarité de l'Etat et des collectivités territoriales ;
  - Favoriser la recherche et l'innovation dans les domaines du climat, de l'air et de l'énergie ;
  - Animer, communiquer et informer pour une prise de conscience collective et partagée.

**La présente modification porte sur des compléments ou des adaptations mineures du règlement.  
La modification du PLU ne porte pas atteinte aux objectifs du SRCAE.**

## Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Vistre Nappes Vistrenque et Costières

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Vistre, Nappes Vistrenque et Costières a été approuvé par arrêté préfectoral en date du 14 avril 2020. Il s'agit d'un document de planification de la gestion de l'eau établi à l'échelle d'un périmètre hydraulique cohérent. Le SAGE est élaboré afin d'assurer les éléments suivants à l'échelle de ce périmètre :

- Une gestion équilibrée des masses d'eau et des milieux aquatiques ;
- La définition, la mise en oeuvre et le suivi de mesures adaptées pour l'atteinte du bon état ;
- Une concertation territoriale visant à définir un projet commun et partagé ;
- Une vision à moyen et long termes ;
- Une cohérence de territoire ;
- Une portée juridique forte en passant d'un cadre contractuel à un cadre opposable des politiques de l'eau.

Le SAGE Vistre, Nappes Vistrenques et Costières est constitué d'un règlement qui s'articule autour de 5 grands enjeux :

1. La gestion quantitative des eaux souterraines ;
2. La qualité de la ressource en eau souterraine ;
3. La qualité des eaux superficielles et des milieux aquatiques associés ;
4. Le risque inondation ;
5. La gouvernance et la communication.

**La présente modification porte sur des compléments ou des adaptations mineures du règlement.  
Les modifications du PLU de Clarensac ne représentent pas un risque sur la gestion des eaux définie dans le cadre du SAGE Vistre, Nappes Vistrenque et Costières.**

## Servitudes s'imposant au document d'urbanisme

Code	Catégorie de servitude	Référence au texte législatif	Document d'institution de la servitude	Service gestionnaire	Cartographie
<b>I3</b>	Périmètre de servitude autour d'une canalisation de gaz	Périmètres à l'intérieur desquels ont été instituées des servitudes en application : des articles 12 et 12 bis de la loi du 26 juin 1906 modifiée ; de l'article 298 de la loi de finances du 13 juillet 1925 ; de l'article 35 de la loi n° 46-628 du 8 avril 1946 modifiée ; de l'article 25 du décret n°64-481 du 23 janvier 1924. Article R555-30 du code de l'environnement.		Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement	<i>La collectivité n'ayant pas pu récupérer la donnée géolocalisée auprès des services compétant, seule la carte présente dans l'arrêté (annexé au présent de dossier) peut être utilisée.</i>
<b>SUP1 SUP2 SUP3</b>	Zones d'effets létaux du phénomène dangereux de référence majorant au sens de l'article R.555-20-1 du code de l'environnement	Article R.555-30-1 du code de l'environnement	Arrêté préfectoral n°20-024 DREAL instituant des servitudes d'utilité publique prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisation de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques sur la commune de Clarensac		
<b>PT1 PT2</b>	PT1 : Servitude de protection des centres de réception radioélectrique contre les perturbations électromagnétiques PT2 : Servitude de protection des centres radioélectriques	PT1 : Servitudes de protection des centres de réception radio-électriques contre les perturbations électromagnétiques instituées en application des articles L 57 à L 62-1 et R 27 à R 39 du code des postes et des communications électroniques PT 2 : Servitudes de protection des centres radio-électriques d'émission et	Décret du 4 août 1980 pour ce qui est de la PT2LH (Nîmes à Montpeyroux) et décret du 13 novembre 1992 pour ce qui est de la servitude militaire	Ministère de la défense et Ministère des télécommunications	

	d'émission et de réception contre les obstacles	de réception contre les obstacles instituées en application des articles L 54 à L 56-1 et R 21 à R 26-1 du code des postes et des communications électroniques			
<b>PM1</b>	Plans de Prévention des risques Naturels prévisibles et plans de prévention des risques miniers - documents valant PPRN	Plans de prévention des risques naturels prévisibles établis en 'application de l'article L. 562-1 du code de l'environnement, ou plans de prévention des risques miniers établis en application de l'article 94 du code minier ; Documents valant plans de prévention des risques naturels prévisibles en application de l'article L. 562-6 du code de l'environnement ;	Plan de Prévention des Risques Inondation "Rhôny" approuvé par arrêté préfectoral du 2 avril 1996 et Plan de Prévention des Risques Incendie de Forêt approuvé le 20 avril 2012	Direction Départementale des Territoires et de la Mer du Gard / Service Observation Territoriale Urbanisme et Risques	<i>Voir carte des SUP format A0.</i>
	Servitude d'utilité publique pour le passage d'une canalisation d'eaux usées	Servitudes pour l'établissement de canalisations publiques d'eau ou d'assainissement instituées en application des articles L. 152-1 et L. 152-2 du code rural et de la pêche maritime	Acte administratif de servitude pris par Nîmes Métropole publié et enregistré le 28 octobre 2021.	Nîmes Métropole, service eau	<i>Seule la carte présente dans l'acte administratif annexé au présent de dossier peut être utilisée.</i>

**La présente modification porte sur des compléments ou des adaptations mineures du règlement. La modification du PLU n'apporte aucuns changements sur les SUP. Cette modification n'entravera pas non plus l'application des servitudes d'utilité publique sur la commune.**

# Les grandes composantes de l'environnement

## Les risques

La loi n° 87-565 du 25 juillet 1987 relative à la sécurité civile et à la prévention des risques, par son article 22 est venu compléter le Code de l'urbanisme en insérant dans plusieurs de ses articles la prise en compte des risques naturels (L.121-10, L.122-1, L.123-1, R.123-18...)

Outre les procédures particulières qui pouvaient jusqu'à la mise en place des Plans de Prévention des Risques être mises en œuvre, les documents de planification locale doivent prendre en compte les risques naturels et technologiques prévisibles existants sur leur territoire.

Ceux-ci sont d'ordre très divers regroupant à la fois les risques d'inondation, d'érosion, d'incendie, d'éboulement, d'affaissement que peuvent subir les constructions existantes ou que l'édification de nouveaux bâtiments est susceptible de provoquer voire d'aggraver.

La commune de Clarensac, à l'image de bon nombre de communes métropolitaines, est soumise à des risques dont la périodicité et l'intensité varient.

**Quatre risques majeurs ont été identifiés sur la commune : (source : <http://www.georisques.gouv.fr/>)**

- Feux de Forêts
- Inondation
- Séisme
- Transport de Matières Dangereuses

Sur la commune de Clarensac, 12 arrêtés de reconnaissance de catastrophes naturelles pour mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et ou à la réhydratation des sols, inondations et coulées de boue, tempête, ont été pris dans l'histoire de la commune entre 1982 et 2018.

## Le patrimoine naturel et la biodiversité

Concernant le patrimoine naturel et la biodiversité, la commune n'est pas concernée par le réseau Natura 2000.

En revanche, elle abrite deux espaces naturels sensibles et une Zone Naturelle d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type I sur la partie agricole de la commune.

Les espaces naturels et sensibles sont des sites remarquables par leur biodiversité biologique, leur richesse patrimoniale ou leur rôle dans la prévention des inondations. Ce sont des zones potentiellement menacées. Dans ces espaces, le Département et les collectivités peuvent se mobiliser pour protéger les sites majeurs en les achetant pour les maintenir en l'état ou pour assurer leur ouverture au public. Cet inventaire permet d'identifier les enjeux de notre patrimoine environnemental.

Les espaces naturels départementaux constituent le réseau de sites acquis par le Conseil général, à ce titre représentatif de la diversité des milieux naturels. On recense sur la commune de Clarensac :

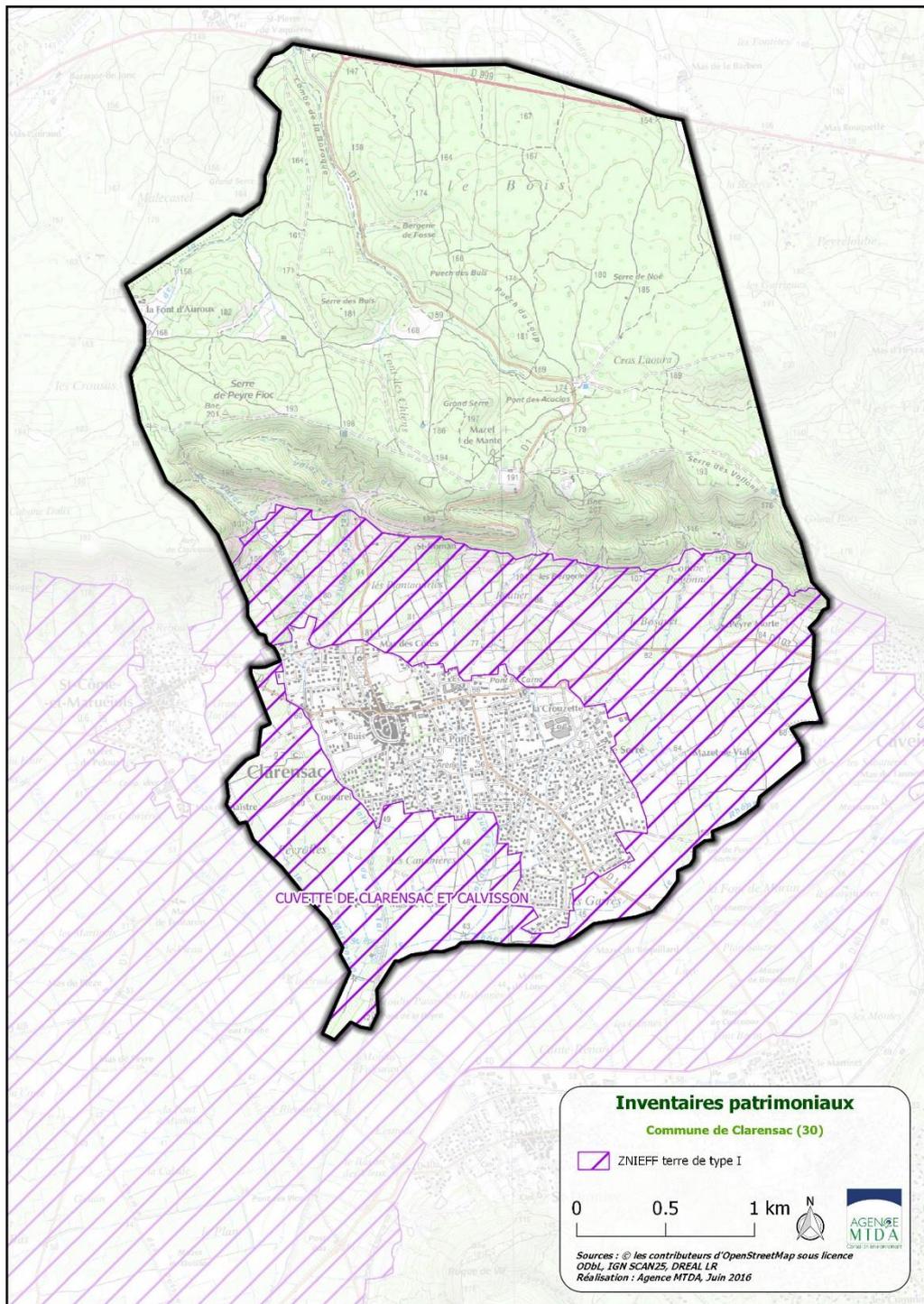
- La vallée du Rhône (063)
- Les garrigues de Nîmes (127)

Une ZNIEFF est une appellation pour un secteur du territoire particulièrement intéressant sur le plan écologique, participant au maintien des grands équilibres naturels ou constituant le milieu de vie d'espèces animales et végétales rares, caractéristiques du patrimoine naturel régional. On distingue deux types de ZNIEFF :

- Les ZNIEFF de type I, d'une superficie généralement limitée, sont définies par la présence d'espèces, d'associations d'espèces ou de milieux rares, remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel national ou régional ;
- Les ZNIEFF de type II sont des grands ensembles naturels riches et peu modifiés, ou qui offrent des potentialités biologiques importantes. Les zones de type II peuvent inclure une ou plusieurs zones de type I.

L'inventaire ZNIEFF est un outil de connaissance. Il ne constitue pas une mesure de protection juridique directe. Toutefois l'objectif principal de cet inventaire réside dans l'aide à la décision en matière d'aménagement du

territoire vis-à-vis du principe de la préservation du patrimoine naturel. La ZNIEFF présente sur la commune est la ZNIEFF de type I « Cuvette de Clarensac et de Calvisson ».

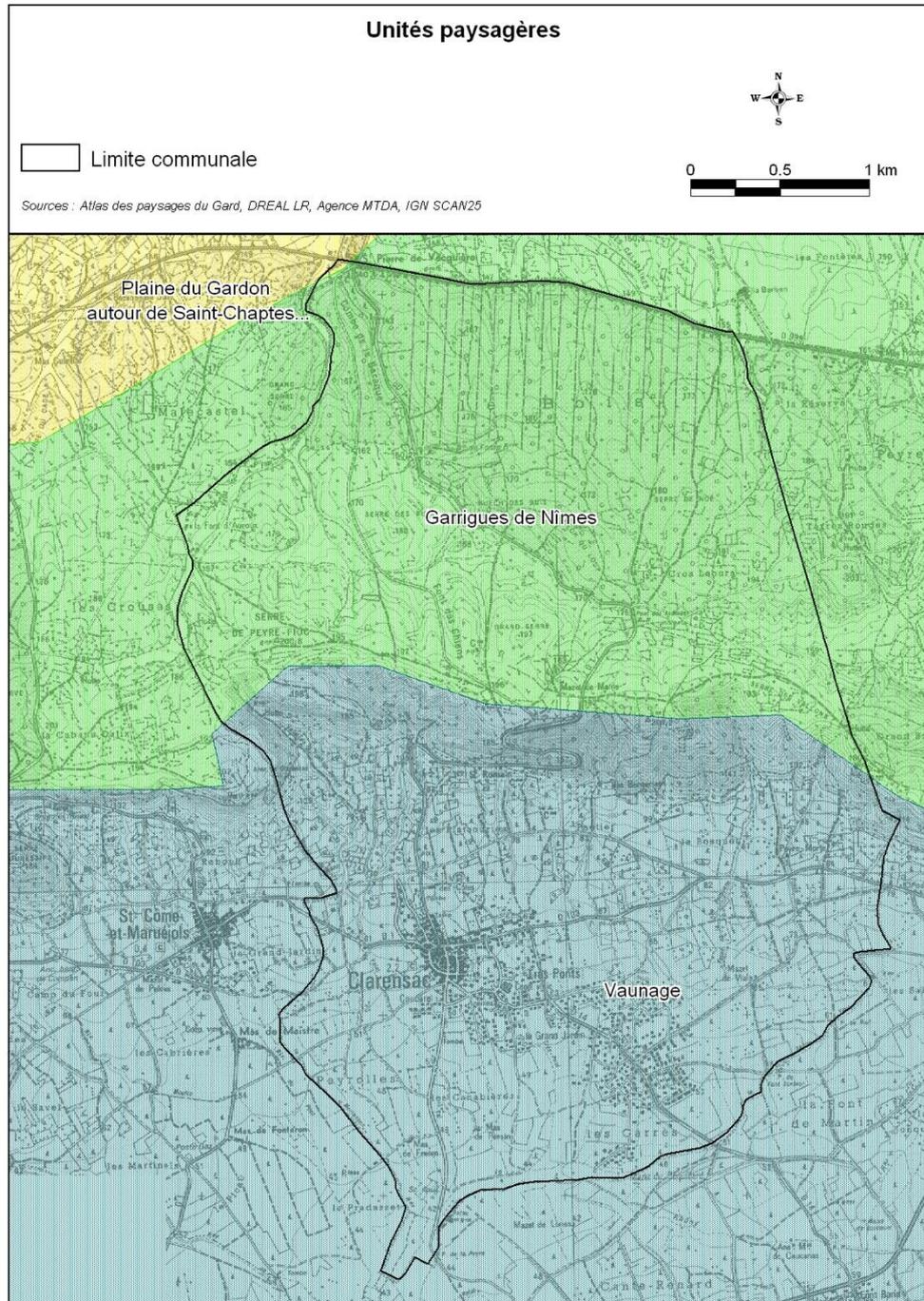


## Le patrimoine bâti et paysager

Le cœur de Clarensac est un vieux village qui regroupe de nombreux éléments de patrimoine (circulade, place de l'horloge, etc.). Mais aucun bâtiment inscrit ou classé au titre des Monuments historiques n'est répertorié.

Les bords de parcelles agricoles recèlent encore par endroits des murets de pierres sèches donnant de l'attrait aux paysages.

La commune de Clarensac est couverte par deux unités paysagères : « la plaine de la Vaunage » au sud et « les garrigues de Nîmes » au nord.



## LES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU

Les inscriptions en rouges dans le deuxième tableau de chaque point caractérisent les modifications apportées dans le règlement. Les éléments barrés et rouges représentent les éléments supprimés.

### Motif n°1 : Favoriser la densification urbaine

- Modification de la réglementation concernant l'implantation des annexes en zone UC ;

#### Texte du règlement avant modification

### Article UC 3- Volumétrie et implantation des constructions

#### 3.1. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

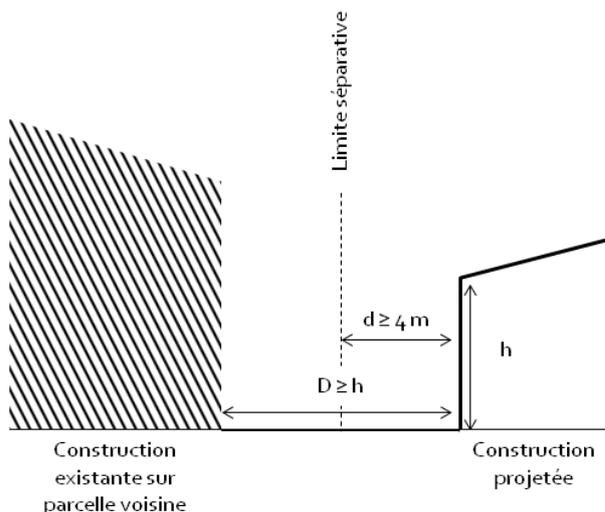
Hors agglomération, au sens du code de la route, le long de la RD1 et de la RD14 (classées niveau 3 au schéma départemental routier) et le long de la RD103 (classée niveau 4 au schéma départemental routier) les constructions (y compris les annexes et piscines) devront s'implanter en respectant une marge de recul de 15m de part et d'autre de l'axe de la voie.

Le long des voies ouvertes à la circulation publique et des autres emprises publiques, les constructions (y compris les annexes et piscines) doivent être édifiées en respectant un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement.

#### 3.2. Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions (y compris les annexes) doivent respecter un recul par rapport aux limites séparatives défini selon deux critères cumulatifs :

- au moins 4 mètres par rapport à la limite séparative et au moins 5 mètres s'il s'agit d'une limite contiguë à la zone agricole,
- au moins à une distance « d » de toute construction située sur la parcelle voisine. La distance d doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment projeté à l'égout du toit en partant du niveau du terrain sur la limite séparative.



Dans le cas d'une construction existante sur l'unité foncière voisine implantée en limite séparative et dotée d'un mur aveugle sur cette limite, la construction pourra s'adosser à la construction existante à condition de ne pas en dépasser la hauteur (en tout point du bâtiment) et d'être implantée en continuité de son emprise.

Dans le cas d'une limite séparative contiguë à la zone agricole, les constructions (y compris les annexes et piscines) devront respecter un recul minimum de 5 mètres.

### **3.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain**

Les annexes, hormis les piscines, doivent être accolées au bâtiment principal.

Les constructions non contiguës ou les parties de bâtiment en vis-à-vis doivent respecter un recul d'au moins 4m.

## **Texte après modification**

### **Article UC 3- Volumétrie et implantation des constructions**

#### **3.1. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

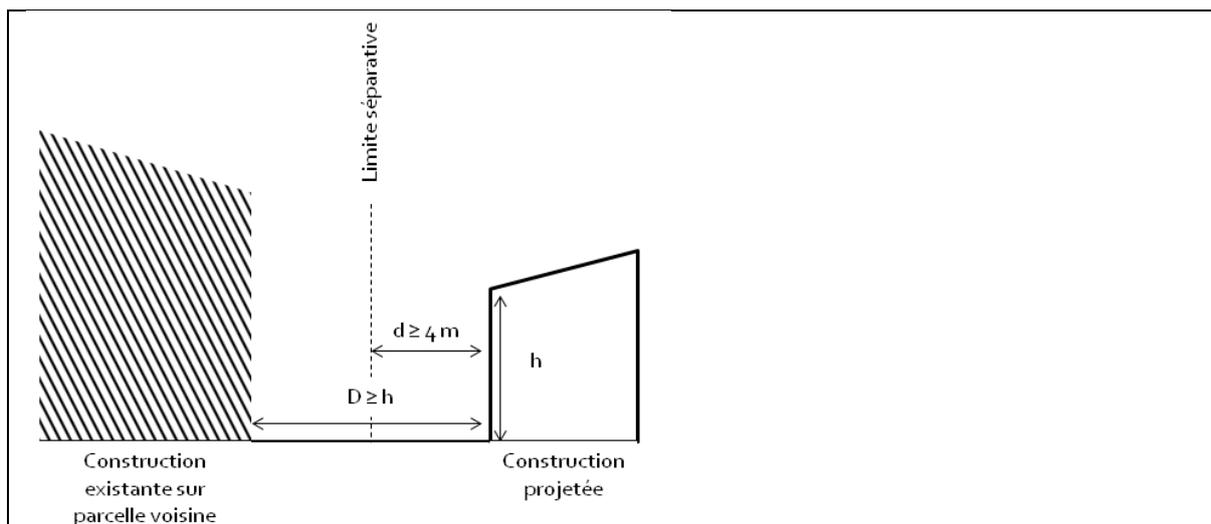
Hors agglomération, au sens du code de la route, le long de la RD1 et de la RD14 (classées niveau 3 au schéma départemental routier) et le long de la RD103 (classée niveau 4 au schéma départemental routier) les constructions (y compris les annexes et piscines) devront s'implanter en respectant une marge de recul de 15m de part et d'autre de l'axe de la voie.

Le long des voies ouvertes à la circulation publique et des autres emprises publiques, les constructions, **y compris les annexes et les piscines de plus de 20 m<sup>2</sup> et de plus de 2,5 m de haut à l'égout (3,5 m au faîtage)** doivent être édifiées en respectant un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement. **Aucune règle n'est appliquée pour les annexes et les piscines de moins de 20 m<sup>2</sup> et de moins de 2,5 m de haut à l'égout (3,5 m au faîtage).**

#### **3.2. Implantation par rapport aux limites séparatives**

Les constructions, **y compris les annexes et piscines de plus de 20 m<sup>2</sup> et de plus de 2,5 m de haut à l'égout (3,5 m au faîtage)**, doivent respecter un recul par rapport aux limites séparatives défini selon deux critères cumulatifs :

- au moins 4 mètres par rapport à la limite séparative et au moins 5 mètres s'il s'agit d'une limite contiguë à la zone agricole,
- au moins à une distance « d » de toute construction située sur la parcelle voisine. La distance d doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment projeté à l'égout du toit en partant du niveau du terrain sur la limite séparative.



Dans le cas d'une construction existante sur l'unité foncière voisine implantée en limite séparative et dotée d'un mur aveugle sur cette limite, la construction pourra s'adosser à la construction existante à condition de ne pas en dépasser la hauteur (en tout point du bâtiment) et d'être implantée en continuité de son emprise.

Dans le cas d'une limite séparative contiguë à la zone agricole, les constructions, y compris les annexes et les piscines de plus de 20 m<sup>2</sup> et de plus de 2,5 m de haut à l'égout (3,5 m au faîtage), devront respecter un recul minimum de 5 mètres.

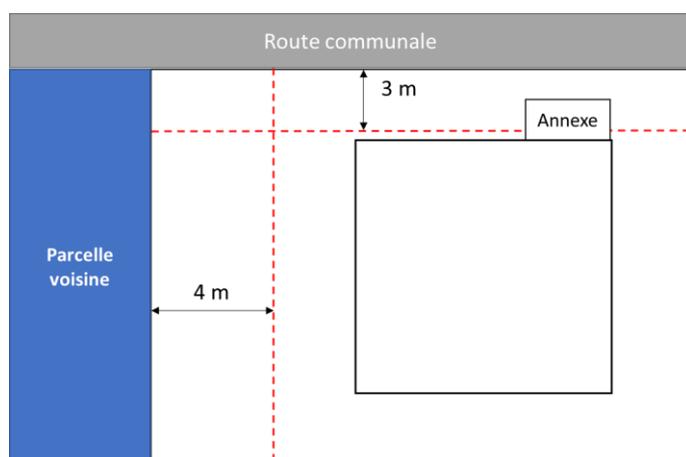
Aucune règle n'est appliquée pour les annexes et les piscines de moins de 20 m<sup>2</sup> et de moins de 2,5 m de haut à l'égout (3,5 m au faîtage).

### 3.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

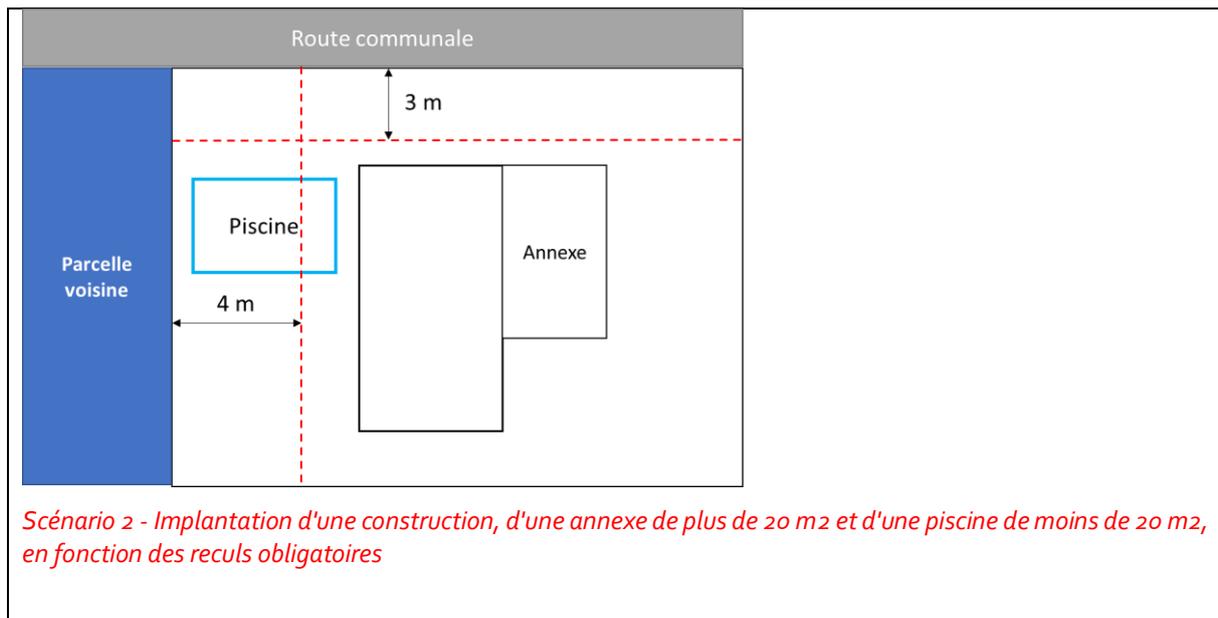
Les annexes, hormis les piscines, doivent être accolées au bâtiment principal.

Les constructions non contiguës ou les parties de bâtiment en vis-à-vis, hors annexes (y compris piscines), doivent respecter un recul d'au moins 4m.

#### Schéma d'exemples d'implantations possibles



Scénario 1 - Implantation d'une construction et d'une annexe de moins de 20 m<sup>2</sup> et de moins de 2,5 m accolée à la construction, en fonction des reculs obligatoires



- Clarification de la définition de l'espace pleine terre en zone UC ;

#### Texte du règlement avant modification

### Article UC 5 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

#### 5.1. Espaces libres et de pleine terre

La surface des espaces de pleine terre doit correspondre à au moins 45% de la surface de l'unité foncière, sauf pour les cas ci-après.

#### En zone UC, hors sous-secteur UCs :

Dans le cas de constructions jumelées, de logements collectifs et pour les opérations d'ensemble comportant un mix de formes urbaines, la surface des espaces de pleine terre doit correspondre à au moins 35% de la surface de l'unité foncière.

#### Dans le sous-secteur UCs :

Pour les opérations d'ensemble comportant un mix de formes urbaines, la surface des espaces de pleine terre doit correspondre à au moins 20% de la surface de l'unité foncière.

Pour les logements aidés, la surface des espaces de pleine terre doit correspondre à au moins 10% de la surface de l'unité foncière.

#### Texte après modification

### Article UC 5 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

~~Dans le cas d'habitation individuelle et dans tous les autres cas, la surface des espaces de pleine terre doit correspondre à au moins 45% de la surface de l'unité foncière.~~

### **5.1. Espaces libres et de pleine terre**

#### **En zone UC, hors sous-secteur UCs :**

Dans le cas de constructions jumelées, de logements collectifs et pour les opérations d'ensemble comportant un mix de formes urbaines, la surface des espaces de pleine terre doit correspondre à au moins 35% de la surface de l'unité foncière.

Dans le cas d'habitation individuelle et dans tous les autres cas, la surface des espaces de pleine terre doit correspondre à au moins 45% de la surface de l'unité foncière.

#### **Dans le sous-secteur UCs :**

Pour les opérations d'ensemble comportant un mix de formes urbaines, la surface des espaces de pleine terre doit correspondre à au moins 20% de la surface de l'unité foncière.

Pour les logements aidés, la surface des espaces de pleine terre doit correspondre à au moins 10% de la surface de l'unité foncière.

Dans le cas d'habitation individuelle et dans tous les autres cas, la surface des espaces de pleine terre doit correspondre à au moins 45% de la surface de l'unité foncière.

- Mutualisation des accès en zone UC ;

## Texte du règlement avant modification

### Article UC 3- Volumétrie et implantation des constructions

[...]

#### 3.4. Emprise au sol

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 35% de la surface de l'unité foncière, sauf pour les cas ci-après.

#### **En zone UC, hors sous-secteur UCs :**

Dans le cas de constructions jumelées, de logements collectifs et pour les opérations d'ensemble comportant un mix de formes urbaines, l'emprise au sol maximale des constructions est limitée au maximum à 45% de la surface de l'unité foncière.

[...]

### Article UC 5 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

#### 5.1. Espaces libres et de pleine terre

La surface des espaces de pleine terre doit correspondre à au moins 45% de la surface de l'unité foncière, sauf pour les cas ci-après.

#### **En zone UC, hors sous-secteur UCs :**

Dans le cas de constructions jumelées, de logements collectifs et pour les opérations d'ensemble comportant un mix de formes urbaines, la surface des espaces de pleine terre doit correspondre à au moins 35% de la surface de l'unité foncière.

#### **Dans le sous-secteur UCs :**

Pour les opérations d'ensemble comportant un mix de formes urbaines, la surface des espaces de pleine terre doit correspondre à au moins 20% de la surface de l'unité foncière.

Pour les logements aidés, la surface des espaces de pleine terre doit correspondre à au moins 10% de la surface de l'unité foncière.

### Article UC 7 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

#### 7.1. Condition d'accès aux voies

Hors agglomération, au sens du code de la route, le long de la RD1 et de la RD14, classées niveau 3 au schéma départemental routier, la création de tout nouvel accès direct est interdite.

Partout ailleurs, toute création d'un nouvel accès ou transformation d'un accès existant est soumis à autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde, avec possibilité de refus pour des motifs de sécurité routière ou de préservation du patrimoine routier.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale, ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics d'incendie et de secours. Ainsi, lorsque cela est nécessaire, les portails devront être placés en retrait de la voie publique de manière à permettre l'accès à la propriété sans gêner la circulation sur la voie publique.

Pour les opérations d'ensemble donnant sur 2 voies publiques, une liaison en sens unique sera étudiée.

Pour les opérations de plus d'un logement, l'accès devra être commun, sauf en cas d'impossibilité technique dument justifiée.

Pour les opérations de construction d'un seul logement individuel, un seul accès est autorisé.

En cas de division parcellaire, la mutualisation de l'accès existant est demandée, sauf en cas d'impossibilité technique dument justifiée.

#### Texte après modification

### Article UC 3- Volumétrie et implantation des constructions

[...]

#### 3.4. Emprise au sol

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 35% de la surface de l'unité foncière, sauf pour les cas ci-après.

##### **En zone UC, hors sous-secteur UCs :**

Dans le cas de constructions jumelées, de logements collectifs et pour les opérations d'ensemble comportant un mix de formes urbaines, l'emprise au sol maximale des constructions est limitée au maximum à 45% de la surface de l'unité foncière.

**En cas de mutualisation de l'accès, l'emprise au sol maximale des constructions est limitée au maximum à 55% de la surface de l'unité foncière.**

[...]

### Article UC 5 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

#### 5.1. Espaces libres et de pleine terre

**La surface des espaces de pleine terre doit correspondre à au moins 45% de la surface de l'unité foncière, sauf pour les cas ci-après.**

##### **En zone UC, hors sous-secteur UCs :**

Dans le cas de constructions jumelées, de logements collectifs et pour les opérations d'ensemble comportant un mix de formes urbaines, la surface des espaces de pleine terre doit correspondre à au moins 35% de la surface de l'unité foncière.

2

Dans le cas d'habitation individuelle et dans tous les autres cas, la surface des espaces de pleine terre doit correspondre à au moins 45% de la surface de l'unité foncière.

En cas de mutualisation de l'accès, la surface des espaces de pleine terre doit correspondre à au moins 25% de la surface de l'unité foncière.

**Dans le sous-secteur UCs :**

Pour les opérations d'ensemble comportant un mix de formes urbaines, la surface des espaces de pleine terre doit correspondre à au moins 20% de la surface de l'unité foncière.

Pour les logements aidés, la surface des espaces de pleine terre doit correspondre à au moins 10% de la surface de l'unité foncière.

Dans le cas d'habitation individuelle et dans tous les autres cas, la surface des espaces de pleine terre doit correspondre à au moins 45% de la surface de l'unité foncière.

## Article UC 7 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

### 7.1. Condition d'accès aux voies

Hors agglomération, au sens du code de la route, le long de la RD1 et de la RD14, classées niveau 3 au schéma départemental routier, la création de tout nouvel accès direct est interdite.

Partout ailleurs, toute création d'un nouvel accès ou transformation d'un accès existant est soumis à autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde, avec possibilité de refus pour des motifs de sécurité routière ou de préservation du patrimoine routier.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale, ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics d'incendie et de secours. Ainsi, lorsque cela est nécessaire, les portails devront être placés en retrait de la voie publique de manière à permettre l'accès à la propriété sans gêner la circulation sur la voie publique.

Pour les opérations d'ensemble donnant sur 2 voies publiques, une liaison en sens unique sera étudiée.

Pour les opérations de plus d'un logement, l'accès devra être commun, sauf en cas d'impossibilité techniquement justifiée.

Pour les opérations de construction d'un seul logement individuel, un seul accès est autorisé.

Les projets de constructions situés sur plusieurs unités foncières contiguës qui font l'objet d'une demande de permis de construire ou d'aménager conjointe sont appréciés comme un projet d'ensemble. Pour ces opérations, il est fait application de règles alternatives édictées à leur bénéfice aux articles 3 et 5 des règlements de zone, sous réserve qu'elles prévoient une mutualisation de l'accès.

Pour les projets de constructions de plus de 3 logements, il est obligatoire de mutualiser l'accès existant, sauf en cas d'impossibilité technique dument justifiée.

~~En cas de division parcellaire, la mutualisation de l'accès existant est demandée, sauf en cas d'impossibilité technique dument justifiée.~~

- Définition des récupérateurs d'eau pour permettre la réalisation de toits plats en zone UC ;

#### Texte du règlement avant modification

### Article UC 4 - Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère

#### 4.1. Aspect des constructions

##### Toitures

Les toits devront être composés d'un ou deux pans inclinés avec une pente comprise entre 25 et 35%.

Les toits plats sont autorisés à condition d'être végétalisés ou de servir de récupérateur d'eau.

#### Texte après modification

### Article UC 4 - Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère

#### 4.1. Aspect des constructions

##### Toitures

Les toits devront être composés d'un ou deux pans inclinés avec une pente comprise entre 25 et 35%.

Les toits plats sont autorisés à condition de permettre la récupération des eaux de pluie :

- Par une toiture végétale à substrat de minimum 10 cm ;
- Et/ou par l'installation d'une cuve ou d'un réservoir de récupération d'une capacité au moins égale à 2 m<sup>3</sup> pour 50 m<sup>2</sup> de surface de toiture.

L'installation de panneaux solaires en toiture est permise dans le respect de la condition précédente.

La mise en place d'une cuve de récupération d'eau ne dispense pas des obligations en vigueur pour la gestion des eaux pluviales.

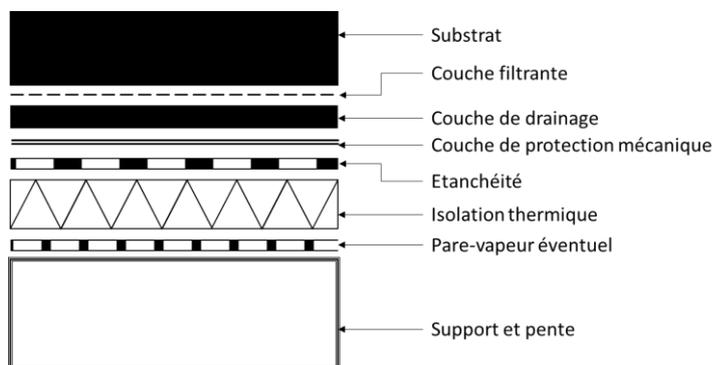


Figure 1 - Schéma de la composition éventuelle d'une toiture végétalisée

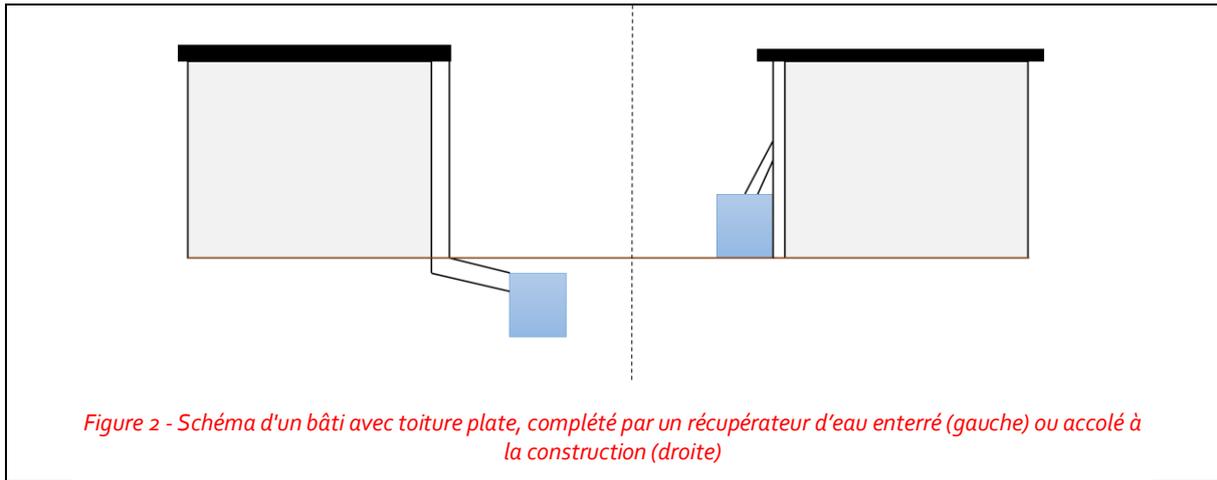


Figure 2 - Schéma d'un bâti avec toiture plate, complété par un récupérateur d'eau enterré (gauche) ou accolé à la construction (droite)

- Harmonisation de la rédaction pour les règles de hauteur des articles 3.5 des zones UA et UC.

#### Texte du règlement avant modification

##### **Pour la zone UA**

La hauteur des constructions à édifier ou à surélever doit être au plus égale à celle du bâtiment adjacent le plus élevé. Cette hauteur ne pourra en aucun cas dépasser :

- 10 mètres à l'égout depuis le niveau du terrain en façade sur rue,
- 2 étages au-dessus du rez-de-chaussée (R+2).

Le dépassement de ces hauteurs maximales pourra être admis pour les annexes fonctionnelles : machinerie d'ascenseur, cheminées et antennes.

##### **Pour la zone UC**

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du niveau du sol en façade sur rue, est fixée à 10 mètres au faitage et à deux étages au-dessus du rez-de-chaussée (R+2).

Le dépassement de ces hauteurs maximales pourra être admis pour les annexes fonctionnelles telles que machinerie d'ascenseur, cheminées, antennes...

#### Texte du règlement avant modification

##### **Pour la zone UA**

La hauteur des constructions à édifier ou à surélever doit être au plus égale à celle du bâtiment adjacent le plus élevé. Cette hauteur ne pourra en aucun cas dépasser :

- 12 mètres au faitage et 10 mètres à l'égout,
- 2 étages au-dessus du rez-de-chaussée (R+2).

Le dépassement de ces hauteurs maximales pourra être admis pour les annexes fonctionnelles : machinerie d'ascenseur, cheminées et antennes.

##### **Pour la zone UC**

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du niveau du sol en façade sur rue, est fixée à :

- 10 mètres au faitage **et 8 mètres à l'égout** ;
- 2 étages au-dessus du rez-de-chaussée (R+2).

Le dépassement de ces hauteurs maximales pourra être admis pour les annexes fonctionnelles telles que machinerie d'ascenseur, cheminées, antennes...

## Motif n°2 : Améliorer les conditions des bâtis en zonage agricole

- Assouplissement de l'implantation des annexes en zone A en supprimant le terme « compact » du tableau des destinations et sous destinations soumises à conditions

Texte du règlement avant modification	
<b><u>1.2. Destinations et sous destinations soumises à conditions</u></b>	
Dans la zone A, hors sous-secteur Ai, les constructions, installations et aménagements <b>nécessaires à l'exploitation agricole</b> sont autorisés sous les conditions suivantes :	
<b>EXPLOITATION AGRICOLE</b>	
CONDITION GÉNÉRALE	Nécessaire à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole. Favorisant la pérennité de la biodiversité sur la plaine de la Vaunage, ou à défaut, n'entraînant pas d'incidences significatives sur cette biodiversité.
CONDITIONS PARTICULIÈRES	Bâtiment technique agricole Former un ensemble intégré au paysage.
	Habitation de l'exploitant Démonstration de la nécessité de la <b>présence permanente</b> sur le site La surface de plancher totale de l'habitation doit être inférieure ou égale à <b>120 m<sup>2</sup></b> et l'emprise au sol totale de l'ensemble dédié au logement (annexes comprises) doit être inférieure ou égale à <b>200 m<sup>2</sup></b> ( <i>article A3</i> )
	Annexes à l'habitation de l'exploitant Les annexes ne peuvent pas comporter d'étage et leur hauteur est limitée à 4 mètres à l'égout du toit ou au point le plus élevé de l'acrotère. L'emprise au sol totale des annexes doit être inférieure ou égale à <b>30 m<sup>2</sup></b> (hors piscine) et celles-ci doivent être accolées au bâtiment d'habitation principal. L'emprise au sol de la piscine doit être inférieure ou égale à <b>50 m<sup>2</sup></b> et doit s'implanter dans un rayon de <b>20 m</b> autour de l'habitation.
	Reconstruction des bergeries existantes A l'identique et pour un usage agricole

Texte après modification
<b><u>1.2. Destinations et sous destinations soumises à conditions</u></b>

Dans la zone A, hors sous-secteur Ai, les constructions, installations et aménagements **nécessaires à l'exploitation agricole** sont autorisés sous les conditions suivantes :

EXPLOITATION AGRICOLE	
CONDITION GÉNÉRALE	<p>Nécessaire à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole.</p> <p>Favorisant la pérennité de la biodiversité sur la plaine de la Vaunage, ou à défaut, n'entraînant pas d'incidences significatives sur cette biodiversité.</p>
CONDITIONS PARTICULIÈRES	<p><b>Bâtiment technique agricole</b>      Former un ensemble <b>compact</b> intégré au paysage.</p>
	<p><b>Habitation de l'exploitant</b>      Démonstration de la nécessité de la <b>présence permanente</b> sur le site</p> <p>La surface de plancher totale de l'habitation doit être inférieure ou égale à <b>120 m<sup>2</sup></b> et l'emprise au sol totale de l'ensemble dédié au logement (annexes comprises) doit être inférieure ou égale à <b>200 m<sup>2</sup></b> (article A3)</p>
	<p><b>Annexes à l'habitation de l'exploitant</b>      Les annexes ne peuvent pas comporter d'étage et leur hauteur est limitée à 4 mètres à l'égout du toit ou au point le plus élevé de l'acrotère.</p> <p>L'emprise au sol totale des annexes doit être inférieure ou égale à <b>30 m<sup>2</sup></b> (hors piscine) et celles-ci doivent être accolées au bâtiment d'habitation principal.</p> <p>L'emprise au sol de la piscine doit être inférieure ou égale à <b>50 m<sup>2</sup></b> et doit s'implanter dans un rayon de <b>20 m</b> autour de l'habitation.</p>
	<p><b>Reconstruction des bergeries existantes</b>      A l'identique et pour un usage agricole</p>

## Motif n°3 : Corriger les erreurs matérielles

- Correction du numéro de Tome du règlement ;

Texte du règlement avant modification	Texte après modification
Tome IV REGLEMENT	Tome <b>V</b> REGLEMENT

- Correction de la description des dispositions applicables à la zone UP ;

Texte du règlement avant modification	Texte après modification
La zone UP correspond au pôle d'équipement au nord-ouest du village.	La zone UP correspond au pôle d'équipement au <b>nord-est</b> du village.

- Correction de la numérotation à l'article 5 sur l'organisation du règlement ;

Texte du règlement avant modification	Texte après modification
<p><b>Article 3:</b> Volumétrie et implantation des constructions</p> <p>4 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques</p> <p>5 Implantation par rapport aux limites séparatives</p> <p>6 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain</p> <p>7 Emprise au sol</p> <p>8 Hauteur</p>	<p><b>Article 3:</b> Volumétrie et implantation des constructions</p> <p><b>1.</b> Implantation par rapport aux voies et emprises publiques</p> <p><b>2.</b> Implantation par rapport aux limites séparatives</p> <p><b>3.</b> Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain</p> <p><b>4.</b> Emprise au sol</p> <p><b>5.</b> Hauteur</p>

- Correction de la référence d'article, à l'article 3 « Adaptations mineures et règles dérogatoires » des dispositions applicables à l'ensemble des zones.

Texte du règlement avant modification	Texte après modification
<p><b>Article 3 – Adaptations mineures et règles dérogatoires</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Adaptations mineures</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les règles et servitudes définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, conformément à l'article L.151-3 du Code de l'urbanisme.</li> </ul> </li> </ul>	<p><b>Article 3 – Adaptations mineures et règles dérogatoires</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Adaptations mineures</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les règles et servitudes définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, conformément à l'article <b>L.152-3</b> du Code de l'urbanisme.</li> </ul> </li> </ul>

- La correction des références aux dispositions générales dans les articles 8 de chaque zonage ;

Texte du règlement avant modification	Texte après modification
La distinction entre les eaux usées domestiques et les eaux usées autres que domestiques est précisé à l'article 15 des dispositions générales.	La distinction entre les eaux usées domestiques et les eaux usées autres que domestiques est précisé à l'article 14 des dispositions générales.

- L'ajout d'une référence à l'article 7 en chapeau de l'annexe 1 ;

Texte du règlement avant modification	Texte après modification
Annexe 1 : Les éléments à préserver pour des motifs d'ordre écologique (art. L.151-23 du code de l'urbanisme)	Annexe 1 : Les éléments à préserver pour des motifs d'ordre écologique (art. L.151-23 du code de l'urbanisme)  Les règles qui s'appliquent à ces éléments sont décrites à l'article 7 des dispositions générales.

- Correction d'une faute dans la partie 5.1 de la zone A ;

Texte du règlement avant modification	Texte après modification
En particulier, les haies délimitant le parcellaire agricole et la végétation en bord de ravins devront être conservées.	En particulier, les haies délimitant le parcellaire agricole et la végétation en bord de ravins devront être conservées.

- La correction de la toponymie au sein de l'inventaire du patrimoine ;

Texte du règlement avant modification		
1.2. Les Zones Humides, Ripisylves et Espaces de Bon Fonctionnement liés aux cours d'eau (ZH-R-EBF)		
Ref.	Intitulé - Description	Image
ZH-R 1	Le Tal	

ZH-R 2	Rivière Cascade	
ZH-R 3	Pautier / Font du Fruit	
ZH-R 4	Fossé de la combe Prigonne / Cante Perdrix	

<b>P9</b>	<b>Le lavoir</b> Près du centre, chemin de Saint Cosme, dernier des 4 lavoirs édifés entre 1852 et 1862.	
-----------	---	--

**Texte après modification**

1.2. Les Zones Humides, Ripisylves et Espaces de Bon Fonctionnement liés aux cours d'eau (ZH-R-EBF)

Ref.	Intitulé - Description	Image
ZH-R 1	<b>Le Tal, Route de Saint Côme</b>	

ZH-R 2	Le Pautier, passage de la route de Langlade	
ZH-R 3	Vallat de la Combe Prigonne, chemin des Dérons	
ZH-R 4	Vallat de font de Sorbier, Route de Langlade	
P9	<p><b>Le lavoir</b> Près du centre, chemin de Saint Côme, dernier des 4 lavoirs édifiés entre 1852 et 1862.</p>	

- La correction des recommandations pour la palette végétale ;

Texte du règlement avant modification	
<b>Annexe 4 : Palette végétale pour la commune de Clarensac</b>	
<b>Essences à proscrire</b>	
<p><i>Les sujets existants pourront être remplacés.</i></p> <p>Thuyas Cupressacées (en particulier cyprès) Pyracanthas (Buisson ardent) Ailante glanduleux</p>	

Berce de Caucase  
Robinier faux-acacia  
Renouée du Japon  
Toutes les variétés de pins  
Ambroisie

### Essences à privilégier

**Arbre isolé :** frêne, noyer, chêne pubescent, tilleul.

**Alignement, mail, arbre signal :** platane, micocoulier, tilleul, frêne, marronnier...

**Bosquet naturel :** chêne pubescent, chêne vert, frêne, arbousiers.

**Haie champêtre haute:** proscrire les haies mono spécifiques de conifères autres que les haies de cyprès de Provence, planter des haies de feuillus en mélange (chêne pubescent, chêne vert, frêne, érable de Montpellier, érable champêtre).

**Haie champêtre basse :** pistachier térébinthe, filaire, buis, troène, viorne tin, cornouiller sanguin, prunellier, aubépine, églantier, genévrier oxycèdre, baguenaudier, cytise à feuilles sessiles, coronille.

**Trame agreste :** olivier, amandier, figuier, olivier, mûrier blanc, cerisier, néflier.

**Végétation en bordure de ravin :** chênes pubescents, frênes, érables champêtres, érables de Montpellier, noisetiers, cornouillers.

**Végétation en bordure de cours d'eau :** saule blanc, saule pourpre, frêne.

Texte après modification

Annexe 4 : Palette végétale pour la commune de Clarensac

Essences à proscrire

*Les sujets existants pourront être remplacés.*

Thuyas  
Cupressacées (en particulier cyprès)  
Pyracanthas (Buisson ardent)  
Ailante glanduleux  
Berce de Caucase  
Robinier faux-acacia  
Renouée du Japon  
Toutes les variétés de pins  
Ambroisie

Essences à privilégier

**Arbre isolé** : frêne, noyer, chêne pubescent, tilleul.

**Alignement, mail, arbre signal** : platane, micocoulier, tilleul, frêne, marronnier...

**Bosquet naturel** : chêne pubescent, chêne vert, frêne, arbousiers.

**Haie champêtre haute**: ~~proscrire éviter~~ les haies mono spécifiques de conifères ~~autres que les haies de cyprès de Provence~~, planter des haies de feuillus en mélange (chêne pubescent, chêne vert, frêne, érable de Montpellier, érable champêtre), **laurier**.

**Haie champêtre basse** : pistachier térébinthe, filaire, buis, troène, viorne tin, cornouiller sanguin, prunellier, aubépine, églantier, genévrier oxycèdre, baguenaudier, cytise à feuilles sessiles, coronille, **laurier**.

**Trame agreste** : olivier, amandier, figuier, ~~olivier~~, mûrier blanc, cerisier, néflier.

**Végétation en bordure de ravin** : chênes pubescents, frênes, érables champêtres, érables de Montpellier, noisetiers, cornouillers.

**Végétation en bordure de cours d'eau** : saule blanc, saule pourpre, frêne.

# EVALUATION DES EFFETS DE LA MODIFICATION DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

## Effet sur les risques

Plusieurs risques sont présents sur la commune : feux de forêts, inondation, séisme, transport de matières dangereuses. La commune a pris en compte ces risques dans l'élaboration de son PLU (Cf. 4\_Zonage – PLU de Clarensac).

Bien que les zones concernées par la modification simplifiée soit dans des zones de risques, le règlement du PLU a été rédigé en cohérence pour prendre en compte l'ensemble des risques présents sur la commune.

**Au regard de ces informations, la procédure n'a donc aucune incidence sur l'exposition de la population à ces risques.**

## Effet sur le patrimoine naturel et la biodiversité

La commune de Clarensac est dotée d'un patrimoine naturel particulièrement riche avec des milieux naturels remarquables classés au titre des différents inventaires patrimoniaux et réglementaires et notamment la mosaïque agricole qui s'étend sur les communes voisines dont Saint-Côme-et-Maruéjols, et qui est à pérenniser. Ces éléments s'associent parfaitement avec la matrice de garrigues qui constituent des zones avec un intérêt patrimonial important. Ces derniers sont structurés autour du bourg de la commune, associés à des cours d'eaux identifiés à la fois comme réservoirs de biodiversité et comme corridors écologiques aquatiques (Rhône notamment) (cf. Carte 3).

Bien que la ZNIEFF de Type 1 soit présente sur la moitié sud de la commune, la zone urbaine n'est néanmoins pas concernée par celle-ci (cf. Carte 2). De même, la nature de la modification simplifiée ne présente pas d'action pouvant impacter le patrimoine naturel et la biodiversité de Clarensac.

En revanche, la commune n'est pas concernée par le réseau Natura 2000.

**Au regard de ces informations, la procédure ne peut avoir aucune incidence sur ces critères.**

## Effet sur le patrimoine bâti et paysager

Le zonage UC concerné par la modification simplifiée fait partie de l'entité urbaine. La configuration urbaine de Clarensac correspond à la morphologie des communes périurbaines. De ce fait, on note la présence d'un noyau central ancien et d'une première couronne au bâti dense puis de plusieurs extensions urbaines successives qui prennent généralement la forme de lotissements pavillonnaires. Enfin, en bordure Est du village on trouve une zone d'activités économiques clairsemée d'habitations individuelles.

Le zonage A, quant à lui, fait partie intégrante du paysage de Clarensac. Néanmoins, la modification apportée au règlement concernant cette zone ne porte que très peu atteinte à l'intégrité du paysage de la commune.

Concernant l'effet sur le patrimoine, la commune n'a pas de site patrimoine historique ou culturel inscrit.

**Au regard de ces informations, la procédure ne peut avoir aucune incidence sur les critères du patrimoine et du paysage.**

## Conclusion

**L'analyse des effets prévisibles, en tenant compte des incidences cumulatives éventuelles, ne permet pas d'identifier un risque d'incidence notable de la procédure sur l'environnement.**

Cette procédure de modification de PLU réalise des points de modifications mineures du règlement n'ayant aucuns impacts sur le projet global de PLU approuvé en 2021.

**Certains points permettent d'améliorer le PLU en vigueur en s'adaptant mieux au contexte local ou en étayant des prescriptions. Aucun point de la modification du PLU n'entraîne de consommation d'espaces à vocation agricole ou naturelle.**