

Clarensac, le 19 JUILLET 2021

Monsieur Patrick GERVAIS
Maire de CLARENSAC
à
Monsieur Marc NOGUIER
Commissaire enquêteur

Désignation par le TA :

21000030/30 du 13/04/21 et
E211000030/31 du 26/04/2021

OBJET : Restitution de l'enquête publique
REF : Procès-verbal du 2 juillet 2021
PJ : Fiche sur les éléments de réponse de la commune

J'ai l'honneur de vous transmettre les éléments de réponse concernant votre procès-verbal cité en référence.

Ces réponses ont été formulées après avis en date du 16 juillet 2021 par :

- La commission d'urbanisme
 - o Avis favorable pris à l'unanimité de ses membres présents,
- L'ensemble des élus de la majorité
 - o Avis favorable pris à l'unanimité de ses membres présents hormis sur les 2 questions concernant les zones agricoles (A et AI) et l'OAP2 pour lesquelles les requérants, élus de la majorité et à l'initiative de ces questions, n'ont pas pris part à la décision.

Je me tiens à votre disposition pour tous renseignements complémentaires.

Je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de mes salutations les meilleures.



RESTITUTION DE L'ENQUETE PUBLIQUE DU PLU

FICHE REPONSES DE LA COMMUNE

N°1 - OAP n°2 Carreyrole :

Lettre des propriétaires (5) demandant la suppression de l'OPA2 associée à un collectif du quartier Carreyrole

Eléments de réponse :

Le PADD (et ses OAP) a été débattu en conseil municipal en janvier 2020 (précédente municipalité). Cette OAP2 prévoit le développement de 25 logements dont 1/3 en logements sociaux.

L'OAP 2 fait partie intégrante de l'architecture du PLU et particulièrement du PADD dont les objectifs économiques et sociaux sont inscrits. Le PLU doit répondre aux exigences du PLH et du SCOT quant à la densification et à la construction du nombre de logements sociaux.

Une OAP est définie par rapport à un potentiel foncier et non sur le statut des propriétaires. C'est un outil d'encadrement et de maîtrise du développement ou du renouvellement urbain dans les secteurs à enjeux du territoire donné à la Commune dans le cadre de l'élaboration de son PLU.

Les OAP ont été recommandées par de nombreux intervenants, membres des structures élues ou des services de l'état pour nous accompagner vers une solution afin de résorber le déficit en logements sociaux. Ces zones ont été définies sur l'examen du cadastre et des vues aériennes. Il fallait répondre aux injonctions de la loi SRU.

Il faut noter que ce PLU a été arrêté par la commune le 7 janvier 2021 après avoir été présenté lors de deux réunions publiques :

- Présentation du PADD et des OAP,
- Présentation du zonage et du règlement

Aucune remarque n'a été formulée au cours de ces réunions sur ces OAP ni après ces réunions.

OAP trop précise :

- Cette OAP fixe les grandes orientations en termes d'aménagement en respectant le règlement inscrit dans ce PLU (hauteur, gestion de l'eau...).
- Il n'y a aucune obligation supplémentaire pour cette zone ou pour les propriétaires,

Pas de consultation des propriétaires sur cette OAP :

- La consultation préalable des propriétaires ne fait pas partie de la mise en place d'une OAP.
- La commune s'interroge sur ce constat en sachant qu'un des propriétaires : première adjointe de la mairie et son mari, conseiller municipal de la majorité, ont été « naturellement et forcément » informés de cette OAP lors des multiples réunions annexes : COPIL, (maire et adjoints), réunion des élus de la majorité, rencontres informelles.

PLU non équitable :

- Une OAP n'est pas définie par rapport aux parcelles identifiées ni par rapport aux propriétaires mais en considérant le potentiel du site et un projet d'urbanisation.
- Rappelons que le village de Clarensac est en déficit de logements sociaux et que les OAP de ce PLU doivent permettre de s'inscrire dans une démarche sociale et environnementale.

Sur les questions diverses évoquées par le collectif :

- La surpopulation évoquée apparaît peu crédible en considérant que **25 logements sur 6847m²** ne représentent pas une densification outrancière.
- La hauteur (maximum R+2) s'inscrit dans le cadre général de la réglementation en vigueur dans le village,
- L'imperméabilisation des sols devra se conformer à la réglementation hydraulique,
- Le plan de circulation évoqué, la suppression d'un espace vert, les nuisances sonores, la perte de tranquillité sont bien évidemment des éléments essentiels que la commune prendra en compte dès lors qu'un projet sera initié, ce qui ne semble pas être le cas à court ou moyen terme puisque les propriétaires affirment leur volonté de ne pas vendre !
- Sur l'aspect architectural : nous serons très attentifs sur la qualité architecturale des projets dans l'OAP. Il faut noter que la partie sud du site pourra être aménagée de manière autonome.

Avis : La commune rejette cette requête et maintient son souhait de conserver l'OAP 2 dans son intégralité. Elle s'engage toutefois à prendre en compte les remarques formulées par les habitants et veillera à inscrire toute urbanisation dans le strict respect de la réglementation en y apportant un aspect paysager favorisant son intégration dans le village. Tout projet pourra faire l'objet d'une réunion de concertation avec les riverains.

N°2 - OAP n°3 Les Moulons

Nota avant d'aborder les réponses :

Cette zone des Moulons n'a pas fait l'objet d'étude approfondie car elle s'inscrit dans un projet à long terme. Une première étude environnementale a cependant révélé la présence de biodiversité qu'il conviendra de prendre en compte dans les futurs projets. Cette zone est en AU (à urbaniser) et nécessitera une modification du PLU pour devenir constructible.

2.1- ROCHE Thierry et Laurent souhaitent intégrer leurs terrains AS11 et AS 12 à l'OAP 3

Éléments de réponse :

- Ces parcelles sont en zones agricoles.
- Ces terrains sont hors zonage du PLU et trop éloignés de l'OAP3.

Avis : La commune rejette cette requête

2.2-PENA José- souhaite intégrer leurs terrains AS58 et AT6 à l'OAP 3

Éléments de réponse :

- AS 58 = en zone rouge selon l'évaluation environnementale
- AT6 = n'a pas été étudiée dans le cadre de l'évaluation environnementale et de plus, éloignée du pourtour de l'OAP
- Aucun réseau n'est à proximité.

Avis : La commune rejette cette requête

2.3 ARTAUD Jean-Michel et Marie souhaitent intégrer la parcelle AT59 à l'OAP3

Éléments de réponse :

- Ce terrain est hors zonage du PLU et trop éloigné de l'OAP3.

2.4- VIALA Hélène souhaite intégrer la parcelle AS33 à l'OAP3

Eléments de réponse :

- Ce terrain est hors zonage du PLU et trop éloigné d'une OAP.
- Il était prévu que ce secteur (cette parcelle et les deux autres du dessus) fasse partie de l'OAP mais suite à l'étude environnementale, et à la classification en zone rouge, ces parcelles ont été exclues du PLU. De plus ces parcelles se situent en aléa résiduel du PPRI

Avis : La commune rejette cette requête

2.5- KOLIANDRIS Anne-Laure souhaite que l'accès à l'OAP3 se fasse par l'Impasse Abbé Pierre et non par l'Impasse des Poincettias et souhaite supprimer la partie nord de l'OAP3

Eléments de réponse :

- Suite au permis de construire accordé sur la parcelle AS139, un découpage parcellaire a eu lieu, créant la 138 qui donne directement sur l'impasse Abbé Pierre, un des accès.
- Ces accès sont simplement inscrits comme projet et accès possibles.
- Ils ont été positionnés Impasse Abbé Pierre (à l'Ouest) et Impasse des Poincettias (à l'Est) mais il faut privilégier l'accès ouest.

Avis : La commune prend en compte cette requête et veillera, lors des projets futurs à ce que cet accès se réalise par l'ouest.

Eléments de réponse :

- Concernant la suppression de la partie Nord de l'OAP, cette surface a notamment servi au calcul de logements qui pourraient être accueillis sur cet OAP.
- Supprimer une partie remettrait en question tout le calcul, déjà pris en compte par les PPA.

Avis : La commune rejette cette requête

2.6- Indivision BERGOGNE/SCIONTI/FERRAU souhaitent :

1. L'alignement de la constructibilité des parcelles AS51-56 et 57 sur l'OAP3
2. Re-considérer les enjeux écologiques
3. Prévoir des accès à leurs parcelles via l'OAP3

Eléments de réponse :

- La classification des parcelles, en enjeux forts, ne permet pas de les inclure dans l'OAP, qui elle, bénéficie d'enjeux faibles voire moyens.
- Il n'est pas prévu de re-missionner le bureau d'étude afin de re-qualifier cette zone.
- Quant aux accès aux parcelles, ils ne peuvent pas être étudiés étant donné que les parcelles sont en enjeux forts.
- Il n'est pas possible d'étendre l'OAP3 sinon supprimer des zones par ailleurs pour respecter les directives. Nous devons nous en tenir aux limites définies.

Avis : La commune rejette cette requête

2.7- ARTAUD Jean-Michel et Marie souhaitent intégrer la parcelle AS59 en zone U et à l'OAP3

Eléments de réponse :

- Classée en enjeu fort de l'étude environnementale, l'intégration dans l'OAP n'est pas possible puisqu'inconstructible.

- De plus, il n'y a pas d'accès direct sur la voirie (entre l'impasse et la 50 de chemin d'accès privé sur la 116).

030-213000821-20240404-DEL07-04-2024-DE
Date de télétransmission : 05/04/2024
Date de réception préfecture : 05/04/2024

Avis : La commune rejette cette requête

N°3 – Les observations portant sur le règlement du PLU

3.1- M. et Mme LECOQ souhaitent dans un souci d'équité que les zones agricoles constructibles et inconstructibles soient revues

Eléments de réponse :

- Il a été décidé de classer la zone agricole (entre le chemin de St Dionisy et St Côme) en A, et non en Ai, car la zone fait l'objet d'activités agricoles actives.
- Il existe également un élevage d'escargots dans ce secteur qui fait l'objet d'autorisation de construction de bâtiment agricole lié à son activité.
- Cette zone Ai située au sud du village est en zone impactée par le PPRI en aléa fort, elle a donc été jugée inconstructible.
- Il existe également une charte paysagère avec des enjeux définis qui justifie l'inconstructibilité de la zone Ai.
- En cas de forte pression avérée au niveau de l'agriculture, une révision du PLU est toujours possible mais difficilement envisageable compte tenu des risques inondation.

Avis : La commune rejette cette requête

3.2- M. COMTAT souhaite revoir le règlement sur les hauteurs de constructions et la pose des panneaux photovoltaïques en toiture

Eléments de réponse :

- Le règlement actuel ne précise pas que la hauteur maximum au faitage de 10 mètres pour les nouvelles constructions et non le nombre d'étage ce qui peut éventuellement être interprété, par exemple, en construisant des toits plats.
- D'autre part, il est avéré que des problèmes d'infiltration d'eau existent souvent lors de la pose de panneaux photovoltaïques de manière intégré à la toiture et que l'on doit permettre la réalisation de ces panneaux soit en les intégrant, soit en sur toiture.

Avis : Il est proposé de modifier le règlement avec une hauteur de 10 mètres associée à un R+2 maximum et d'enlever l'obligation d'insérer les panneaux photovoltaïques dans la toiture

3.3- Mme MIVELAZ (parcelle AD102) demande une correction du plan annexé au PLU qui fait apparaître un cours d'eau sur sa parcelle. Ce dernier n'existerait plus depuis plus de 30 ans.

Eléments de réponse :

- Contexte : Il y a une 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 (zones humide et ripisylve) de notre PLU.
- Nous ne sommes pas en capacité de répondre et décider sur ce point car c'est au service de la Préfecture de vérifier.

Avis : La commune juge cette requête recevable mais est impératif de demander au service de l'Etat de se mettre en accord avec et de faire un constat pour savoir si le cours d'eau est existant ou pas jusqu'à la parcelle AD102. Suite à ces contrôles et aux conclusions données, nous pourrons en informer Madame MIVELAZ.

Procédure de réception en préfecture
030-213000821-20240404-DEL07-04-2024-DE
Date de télétransmission : 05/04/2024
Date de réception en préfecture : 05/04/2024

N°4 – Les observations concernant des demandes d'intégration de parcelles dans la zone constructible

4.1- M. CABERO Max souhaite intégrer sa parcelle AY61 en zone constructible

Eléments de réponse :

- Parcelle en partie en zone rouge du PPRI.
- Etude environnementale non réalisée sur ce secteur.

Avis : La commune rejette cette requête

4.2 - M. BENET Christian souhaite intégrer sa parcelle AP18 en zone constructible

Eléments de réponse :

- Un retrait de 15 m s'applique de part et d'autre de la voie le long de la RD selon les directives du département,
- De plus, le SCOT demande le maintien d'un corridor vert entre Saint Come et Clarensac,
- L'étude environnementale n'a pas été faite sur ce secteur.

Avis : La commune rejette cette requête

4.3 - M. BROCHIER Raymond souhaite intégrer ses parcelles AP2-3 et 7 en zone constructible

Eléments de réponse :

- Le SCOT demande le maintien d'un corridor vert.
- L'AP2 n'est pas concerné par le zonage du PLU,
- L'AP3 est inclus dans le zonage, donc constructible dans l'avenir dans son intégralité et l'AP7 en partie seulement.
- L'extension en zone agricole ne peut être acceptée.

Avis : La commune rejette cette requête pour les parcelles 2 et 7 (en partie)

4.4- M. FLOUTIER et Mme DEMOURGUES souhaitent intégrer la parcelle AR 73 en zone constructible

Eléments de réponse :

- Parcelle en aléa modéré du ruissellement, classée en zone A du PLU
- Etude environnementale non réalisée sur ce secteur, et pas à proximité directe de la zone constructible.

Avis : La commune rejette cette requête

4.5 - M. BOUZANQUET Rémi souhaite intégrer sa parcelle AR79 en zone constructible

Préfecture
030-213000821-20240404-DEL07-04-2024-DE
Date de télétransmission : 05/04/2024
Date de réception préfecture : 05/04/2024

Eléments de réponse :

- Parcelle en aléa modéré du ruissellement, classée en zone A du PLU
- Etude environnementale non réalisée sur ce secteur

Avis : La commune rejette cette requête

4.6 - M. et Mme COLIN Stephen souhaitent que les parcelles AH130 et AH126 passent de la zone agricole en zone constructible

4.7 - M. LEMAIRE Robert souhaite que les parcelles AH215 et AH127 passent de la zone agricole en zone constructible

4.8 - M. et Mme PENNE Hervé souhaitent que les parcelles AH131 et AH217 passent de la zone agricole en zone constructible

4.9 -M. et Mme TORREGROSSA/FINANA souhaitent que les parcelles AH214 passent de la zone agricole en zone constructible

Eléments de réponse :

- La limite de la zone constructible est calquée sur celle du POS.
- Ces terrains sont en aléa fort du PPRI.
- Pas d'ouverture à l'urbanisation en zone d'aléa fort du PPRI.

Avis : La commune rejette cette requête

4.10- Mme CALIGO Nelly souhaite que la parcelle AO50 passe en zone constructible UC

Eléments de réponse :

- Parcelle classée en zone A du futur PLU.
- Pas à proximité de la zone constructible.
- Pas d'étude environnementale réalisée dans ce secteur.

Avis : La commune rejette cette requête

N°5 – Les observations générales

5.1 - Monsieur SERVIERE Dimitri a un projet de construction d'une bergerie sur la parcelle BC39/30/31 ET 37

Eléments de réponse :

- Les parcelles sont classées en zone A du futur PLU, donc pas d'impossibilité a priori.
- Plus particulièrement, la BC39 pourrait recevoir une exploitation agricole car elle n'est que partiellement touchée par le PPRI.
- A ce jour, un dossier pourrait d'ores et déjà être instruit selon la réglementation de la zone A.
- Aucune demande n'a été formulée à la mairie et aucun dossier n'a été déposé.

Avis ; La commune considère que cette requête ne relève pas de l'élaboration du PLU. Monsieur Servière doit déposer une demande d'autorisation d'urbanisme qui sera instruite.

Eléments de réponse :

- En zone N dans le futur PLU.
- Un dossier de DP est déjà en cours d'instruction (déposé le 25/06) : réfection véranda, rénovation toiture et façades

Avis : La commune considère que cette demande n'impacte pas l'élaboration du PLU et la réfection de son muret est autorisée selon la réglementation en vigueur (classé zone N)

5.3 - Monsieur BRUNEL Jean-Louis souhaite connaître les raisons d'étendre la zone constructible au nord de la route de Caveirac et de supprimer le projet de ZAC prévu au quartier de Douran

Eléments de réponse :

- La commune doit sortir du RNU et adopter un PLU dans les meilleurs délais (rappel : initié dès 2012, soit près de 10 ans d'étude, il a déjà coûté à la commune plus de 95000 €).
- Ce RNU est source d'innombrables projets immobiliers non compatibles avec l'impérieuse nécessité d'offrir un cadre de vie respectant l'environnement et l'architecture d'un village avec son histoire.
- Le maintien de l'OAP 3 fait partie du PADD voté en janvier 2020. Il n'y a eu, d'ailleurs, aucune observation faite à ce moment-là et aucun rejet de l'OAP.
- Le projet Douran, un temps évoqué par une municipalité précédente, n'a jamais été envisagé car aucune étude environnementale n'a été réalisée.

Ces éléments de réponse sont donnés pour avis

5.4 - Projet de construction de villas de Monsieur BESSET sur les parcelles AP55 et 56.

Eléments de réponse :

- Ce projet est particulièrement sensible car la zone est difficile d'accès, sans assainissement de proximité ni de réseau électrique suffisant.
- Le dossier en cours a reçu un rejet tacite.
- Ces parcelles ne sont pas raccordables en réseau d'assainissement collectif (cf schéma d'assainissement collectif et non collectif de Nîmes Métropole)

Avis : La commune est attentive sur ce dossier mais cette demande n'est pas de notre compétence, les services de Nîmes Métropole, qui sont informés de la situation, devront y apporter une réponse pour la réalisation ou non de ce projet.