

Note de synthèse annexée à la délibération du conseil municipal du 4 avril 2024 approuvant le Plan Local d'Urbanisme

1. Rappel synthétique de la procédure préalable à la présente délibération

Les grandes étapes de la procédure sont les suivantes :

- Le 29 novembre 2012, la commune de CLARENSAC a prescrit la révision de son plan local d'urbanisme (PLU) et a fixé les modalités de la concertation pour poursuivre cette révision.
- Le 28 juillet 2016, la commune a délibéré pour préciser les motifs de la révision et préciser les axes majeurs autour desquels devait s'articuler le futur PLU ;
- Le 6 février 2020, le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) a été débattu puis adopté par le conseil municipal ;
- Le 1^{er} octobre 2020, le conseil municipal a décidé de poursuivre la procédure de révision en adoptant le contenu modernisé du Code de l'urbanisme, dans sa version issue du Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015.
- Par délibération du 7 janvier 2021, la commune a :
 - o Tiré le bilan de la concertation,
 - o Arrêté le projet de PLU
- L'enquête publique s'est déroulée du 31 mai 2021 au 30 juin 2021 ;
- Par avis du 26 juillet 2021, le commissaire enquêteur a formulé un avis favorable assorti d'une réserve et de trois recommandations ;
- Par délibération du 28 octobre 2021, la commune de CLARENSAC a approuvé le plan local d'urbanisme ;
- Le 23 décembre 2021, un recours en annulation de la délibération du 28 octobre 2021 a été introduit devant le Tribunal administratif de Nîmes ;
- Par jugement avant dire droit du 13 février 2024, la juridiction a considéré que la délibération du 28 octobre 2021 n'avait pas été précédée d'une information suffisante des élus communaux ;

Elle a alors permis à la commune de délibérer à nouveau sur l'approbation du PLU, dans un délai de deux mois, en veillant à ce que la commune régularise le défaut d'information des conseillers municipaux par la transmission d'une note de synthèse préalablement à la délibération.

La délibération annexée à la présente note de synthèse a donc pour objet d'adopter le PLU de la commune dont les principales caractéristiques sont rappelées ci-après.

2. Le détail de la procédure préalable à la révision du PLU

2.1. Les motifs de la révision du PLU

La révision, engagée par délibération du 29 novembre 2012 était motivée par :

- La transformation du POS en PLU,
- La volonté de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement en réfléchissant sur les orientations en matière d'urbanisme, d'aménagement et de développement durable,
- La nécessité de redéfinir clairement l'affectation des sols et d'organiser l'espace communal pour permettre un développement harmonieux de la commune ;

Une délibération complémentaire a été adoptée le 28 juillet 2016 afin d'indiquer que le futur PLU devait s'articuler autour de trois axes majeurs, déclinés en plusieurs actions :

1. *Maitriser l'urbanisation et réduire l'étalement urbain tout en maintenant une offre diversifiée en matière d'habitat et en apportant une réponse pour le développement économique de la commune ;*
2. *Renforcer l'attrait communal et préserver l'identité du village ;*
3. *Préserver et valoriser le patrimoine environnemental, écologique et paysager ;*

2.2. Débat sur les orientations du PADD

Le 6 février 2020, le PADD a été débattu au sein du conseil municipal avant d'être adopté.

Il se décline comme il suit :

« Orientation n°1 : Maitriser l'urbanisation tout en répondant aux divers besoins en termes d'habitat et d'économie ;

- 1.1. *Modérer la croissance démographique.*
- 1.2. *Répondre à la demande en logements diversifiés par une densification de l'enveloppe urbaine et par l'extension raisonnée de l'enveloppe urbaine.*
- 1.3. *Modérer la consommation d'espaces agricoles et naturels et préserver le cadre de vie*
- 1.4. *Conforter et développer l'activité économique locale »*

Orientation n°2 : Renforcer l'attractivité et améliorer le fonctionnement urbain de la commune ;

- 2.1. *Développer les équipements et les loisirs*
- 2.2. *Améliorer les circulations et fluidifier les déplacements de tous types*
- 2.3. *Améliorer et réorganiser le stationnement »*

Orientation n°3 : Préserver et valoriser le cadre de vie ainsi que les grands équilibres environnementaux et paysagers.

- 3.1. *Préserver le patrimoine naturel et les continuités écologiques*
- 3.2. *Préserver les grands équilibres paysagers*
- 3.3. *Préserver le patrimoine bâti*
- 3.4. *Prendre en compte les différents risques et notamment les risques d'inondation et de feux de forêt*
- 3.5. *Promouvoir le recours aux énergies renouvelables et améliorer l'efficacité énergétique des bâtiments »*

2.3. Application du contenu modernisé du PLU

Le 1^{er} octobre 2020, le conseil municipal a décidé de poursuivre la procédure de révision en adoptant le contenu modernisé du Code de l'urbanisme, dans sa version issue du Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015.

En effet, le décret précité, entré en vigueur au 1^{er} janvier 2016 emportait une nouvelle codification de la partie réglementaire du Code de l'urbanisme.

L'application de ces nouveaux articles dans le cadre de l'élaboration du PLU de Clarensac a permis une meilleure adaptation du règlement sur le territoire, offrant plus de souplesse et de possibilités d'écriture du PLU afin de s'adapter aux enjeux locaux et permet de prendre en compte les enjeux de l'urbanisme actuels.

2.4. Phase de concertation

La phase de concertation s'est déroulée à compter de la délibération du 29 novembre 2012 par laquelle le conseil municipal a prescrit la révision du PLU et approuvé les modalités de concertation.

Les modalités suivantes ont été fixées pour la concertation :

- Publication dans le bulletin municipal ;
- Publication dans un journal local,
- Publication sur le site internet de la commune,
- Tenue d'un registre à destination du public où seront consignés les comptes rendus de réunion.

Conformément à cette délibération, entre 2012 et 2020, la commune a :

- Publié des informations sur la procédure de révision du PLU, sur le lancement de la concertation et sur l'organisation des réunions publiques :
 - o Dans le bulletin municipal,
 - o Dans le « midi libre » et « l'écho du griffe »,
 - o Sur le site internet de la commune,
 - o Directement dans les boîtes aux lettres des habitants de la commune ;

- Organisé des réunions publiques :
 - o Le 8 septembre 2020 ont été présentés le diagnostic, le PADD et les sites pressentis pour accueillir les OAP,
 - o Le 13 octobre 2020 ont été présentés les OAP finalisées, le zonage et le règlement ;
- Organisé des réunions sectorielles :
 - o Le 6 juin 2017, un atelier participatif a été mis en place avec les agriculteurs sur le projet de PLU,
- Organisé des rencontres avec les partenaires institutionnels :
 - o Des échanges informels ont eu lieu tout au long de la procédure avec les personnes publiques associées ;
 - o Deux rencontres formelles ont été organisées avec l'ensemble des PPA :
 - Le 2 septembre 2019 pour présenter la mise à jour du diagnostic et du PADD
 - Le 24 novembre 2020 pour présenter la traduction règlementaire du projet.
- Procédé à l'exposition évolutive de panneaux de concertations :
 - o Au cours de l'élaboration du PLU, des panneaux de présentation ont été présentés en réunion publique puis affichés en mairie ;
 - o Cinq panneaux différents ont été réalisés :
 - 2 relatifs au diagnostic, à l'état initial de l'environnement et aux enjeux du futur PLU,
 - 1 sur le PADD,
 - 1 sur les OAP
 - 1 sur le zonage et le règlement du PLU
- Tenu un registre de concertation :
 - o Celui-ci a été tenu depuis la prescription du PLU, disponible en mairie.
 - o Trente-huit contributions ont été recensées dans le registre ;

2.5. Bilan de la concertation et arrêt du projet

Par délibération du 7 janvier 2021, la commune a :

- Tiré le bilan de la concertation,
- Arrêté le projet de PLU

2.6. Phase de consultation : avis des personnes publiques associées et enquête publique

Les avis des personnes publiques associées ont été émis au début de l'année 2021.

L'enquête publique s'est déroulée du 31 mai 2021 au 30 juin 2021.

L'enquête publique a bénéficié de la publicité suivante :

- Des publications ont été faites dans deux journaux régionaux (15 jours avant l'enquête, et dans les huit jours qui ont suivi le début de l'enquête :
 - o Le Midi-Libre du jeudi 13 mai 2021
 - o La Gazette de Nîmes du 13 au 19 mai 2021
 - o Le Midi-Libre du mercredi 2 juin 2021
 - o La Gazette de Nîmes du 3 au 9 juin 2021
- L'arrêté du Maire de Clarensac prescrivant la mise à l'enquête a été affiché pendant toute la durée de l'enquête sur les panneaux d'affichage municipaux.
- Le dossier d'enquête publique était également disponible sur le site de la mairie de Clarensac, rubrique urbanisme.

3. Détail des avis émis lors de la phase de consultation

3.1. Les avis des personnes publiques associées

Les personnes publiques associées ont émis les avis suivants sur le projet de PLU arrêté :

- **Avis de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAE) du 15 avril 2021 :**
Cet avis ne porte pas sur l'opportunité du projet de plan ou document, mais sur la qualité de la démarche d'évaluation environnementale mise en œuvre par le maître d'ouvrage, ainsi que sur la prise en compte de l'environnement par le projet. Il n'est donc ni favorable, ni défavorable. Il vise à améliorer la conception du plan ou du document et à permettre la participation du public à l'élaboration des décisions qui le concernent.

Principaux enjeux environnementaux relevés :

La MRAE recommande d'illustrer le résumé non technique avec des documents graphiques synthétiques pour une meilleure perception spatiale des principales évolutions du PLU, des enjeux environnementaux, des incidences environnementales, des mesures d'évitement et de réduction. La MRAE recommande d'intégrer une carte permettant de croiser les secteurs de projets et les sensibilités environnementales sur la commune.

La MRAE recommande de préciser l'«état zéro» (valeur de référence) de chaque indicateur de suivi.

La MRAE recommande de préciser clairement les incidences résiduelles potentielles notables, de définir, le cas échéant, les mesures de réduction, voire de compensation adaptées, et de les traduire dans le règlement écrit et graphique du PLU.

Analyse et prise en compte de l'environnement :

La MRAE recommande que l'évaluation environnementale justifie les choix opérés en matière d'extension de l'urbanisation au regard des solutions de substitution raisonnables sur d'autres secteurs de la commune, sur la base d'un pré-diagnostic écologique et d'une comparaison multicritère des différents secteurs envisagés.

À l'occasion de la procédure d'évolution du PLU qui conduira à l'ouverture à l'urbanisation du secteur du Moulon, la MRAE recommande de garantir la préservation des enjeux forts dans le règlement écrit. Elle recommande de préciser clairement les incidences attendues sur les secteurs à enjeux moyens.

La MRAe recommande de garantir dans le règlement écrit et/ou graphique la préservation de la zone de reproduction avérée de la Diane (*Zerynthia polyxena*) qui présente en enjeu de conservation jugé fort.

Assainissement des eaux usées :

La MRAe recommande de décrire l'état actuel de la station de traitement des eaux usées de Clarensac et de préciser ses capacités résiduelles. LA MRAe recommande, en tant que de besoin, de conditionner toute ouverture à l'urbanisation ou densification, à la mise en service de la nouvelle unité de traitement.

Risque incendie de forêt :

La MRAe recommande que le risque feu de forêt soit mieux pris en compte par le projet de PLU. A cet effet, elle recommande : - de fournir une carte identifiant les secteurs constructibles concernés par le risque incendie de forêt ; - de démontrer la concordance du règlement du PLU avec le plan de prévention des risques incendie feu de forêt ; - de démontrer que les aménagements prévus n'aggravent pas la vulnérabilité et les risques des secteurs concernés.

La MRAe recommande de compléter le dossier en fournissant une analyse du risque incendie au droit de l'OAP du Moulon et de proposer les mesures ERC adéquates, en lien avec les services compétents.

Mobilités alternatives à la voiture individuelle :

La MRAe recommande de présenter clairement, dans une partie dédiée, l'ensemble des dispositions envisagées par le projet de PLU pour favoriser le développement des mobilités alternatives à la voiture individuelle en :

- proposant un inventaire et une carte de localisation des aménagements envisagés en faveur des mobilités douces, des transports en commun et du covoiturage, ainsi qu'une analyse justifiant la cohérence des choix retenus, et de proposer dans le PLU les outils réglementaires adaptés pour les favoriser ;
- en précisant les critères d'organisation spatiale du développement urbain (zones U et AU) retenus pour favoriser les déplacements de courtes distances et les interactions avec les aménagements en faveur des mobilités douces.

- Avis de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) du 13 avril 2021 : Avis favorable sous réserve d'intégrer les observations et de prendre en compte les améliorations demandées.

Nous demande d'initier le plus rapidement possible les études pré-opérationnelles pour les opérations d'aménagement de la zone du Moulon qui porteront une partie importante de la réponse aux besoins telle que programmée dans le PLH 2019-2024.

- Avis du Conseil Départemental du Gard du 8 avril 2021 : Activités sportives de pleine nature – PDESI

Il convient d'identifier les sentiers de randonnées d'initiative locale afin d'en assurer, via le PLU, la préservation et la pérennité dans le temps.

OAP Secteur dit « Moulon

La forme urbaine étant peu abordée, le département souhaite être associé en amont de l'arrêt du projet. Une optimisation est à rechercher en terme de densité afin de limiter la consommation d'espace. Une réduction d'un peu plus de 12% reste assez faible et semble éloigné de l'objectif du SCOT d'atteindre au moins 35%.

Infrastructures et déplacements

Les délimitations des marges de recul issues du règlement de voirie départemental ne figurent pas sur les plans de zonage : ces plans sont à compléter.

Les projets d'aménagement des accès à l'OAP n°3 « Moulon » devra recueillir l'avis préalable favorable du Département.

Habitat et logement

Le PLU n'évoque pas ce que pourrait être le taux d'équipement en logement social, à son échéance en 2030.

Cartes de bruit stratégiques des RD

Les cartes correspondantes, disponibles sur le site de la DDTM30, devraient figurer en tant qu'annexes informatives du PLU

Transport doux

L'Etat initial de l'environnement mentionne une « voie partagée de la Vaunage » reliant Caveirac, Clarensac et St-Côme, via les RD103,104 et 1. L'itinéraire a fait l'objet d'aménagements mais n'est pas sécurisé sur sa totalité.

Emplacement réservé n°1

Le département ne portant pas ce projet d'aménagement ne demande pas le transfert de l'ER à son bénéfice.

Document graphique

Les marges de recul sur les routes départementales doivent être portées sur tous les documents graphiques règlementaires du PLU, conformément au Règlement de Voirie du Département du Gard.

Règlement

Article 1 « Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, destinations et sous-destinations. » Le PLU doit autoriser explicitement les déblais/remblais nécessaires à l'aménagement d'une infrastructure, dès lors que ces travaux auront satisfait à la réglementation inhérente à ce type d'opération ainsi que pour les ouvrages, constructions, occupations et utilisations du sol nouvelles mais justifiées par leur lien avec la vie urbaine ou avec l'intérêt général : installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux et des voies de circulation de toute nature.

Article 3 « Volumétrie et implantations des constructions » Il est demandé à ce que les marges de recul des constructions par rapport à l'axe des routes et infrastructures départementales s'appliquent en dehors des zones déjà urbanisées et soient rappelées à cet article pour toutes les zones du PLU.

Article 7 « Conditions de desserte des terrains » Cet article devrait mentionner que toute création d'un nouvel accès ou transformation d'un accès existant est soumis à l'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.

- Avis du schéma de cohérence territoriale (SCOT) Sud Gard du 12 avril 2021 : Avis favorable sur le principe de la compatibilité avec les orientations du SCOT du Sud Gard.
- Avis de la communauté d'agglomération de Nîmes Métropole du 20 avril 2021 : Pour la communauté d'agglomération, les OAP 1, 2, et 3 sont raccordables aux réseaux d'eau et d'assainissement.

Il nous est demandé de respecter les prescriptions du règlement pluvial.

PADD

Programme des travaux à respecter concernant le renforcement et l'amélioration des différents réseaux (EP-AEU et pluvial)

OAP2

Prévoir une extension du réseau eau potable et un renouvellement / dimensionnement du réseau public eaux usées avec prise en charge financière de l'aménageur et travaux réalisés par le concessionnaire.

OAP3-2

Prévoir une extension du réseaux public d'eaux usées sur la RD103 ou par les réseaux présents aux abords du collège.

Urbanisation au nord de la RD103

Une extension du réseau public d'eaux usées sur la RD103 est à prévoir.

- Avis de l'institut national de l'origine et de la qualité (INAO) du 16 avril 2021 : L'INAO n'a pas de remarque à formuler sur ce projet dans la mesure où celui-ci n'a pas d'incidence directe et importante sur les AOP et IGP concernées.
- Avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels et forestiers (CDPENAF) du 6 avril 2021 : Avis Favorable sous réserve de limiter la hauteur des annexes dans les zones A et N à un rez-de-chaussée, et la recommandation de définir une surface de plancher minimale pour l'extension de l'habitation.
- Avis de la chambre de commerce et d'industrie (CCI) du Gard du 22 février 2021 : Avis favorable.
- Avis de la chambre d'agriculture du Gard du 9 avril 2021 : Avis favorable sous réserve de mettre en place une zone tampon de 10m avec les riverains au niveau des OAP, d'autoriser les extensions des constructions agricoles existantes dans les zones U, et de permettre en zone N l'accueil des activités pastorales en autorisant la construction des bâtiments nécessaires à cette activité.
- Avis du service départemental d'incendie et de secours du Gard (SDIS 30) du 12/02/2021 : Le SDIS 30 précise les caractéristiques minimales des accès des secours aux parcelles construites. Il souhaite par ailleurs être informé de la dénomination des voies créées ou renommées.

Il conviendra à veiller à ce que l'implantation des points d'eau permette d'assurer la défense extérieure contre l'incendie au fur et à mesure de l'évolution de l'urbanisme. Ces points d'eau devront être entretenus et en état de fonctionnement. Toute création, déplacement ou suppression d'hydrant devra faire l'objet d'un signalement sur la plateforme dédié « hydroweb ».

Une attention particulière devra être portée sur les mesures préventives aux risques inondations et feux d'espaces naturels.

3.2. Les avis émis lors de l'enquête publique et leur prise en compte

Le commissaire enquêteur indique que 47 avis ont été émis lors de l'enquête publique.

Les observations portaient sur les sujets qui suivent :

- Sur l'opposition à l'OAP n°2 « Carreyrole » :
 - Le collectif « quartier Carreyrole » a fait part de son opposition à l'OAP n°2 ;
 - M. et Mme LECOQ et plusieurs de ses voisins (Mme BESSET, Mme VEDEL, Mme ALLIER) ont fait part de leur opposition à l'OAP n°2 ;

- Sur l'opposition à l'OAP n°3 « Les Moulons» :
 - MM. Thierry et Laurent ROCHE demandaient le rattachement de leurs parcelles à l'OAP n°3 ;
 - M. et Mme José PENA demandaient le rattachement de leurs parcelles à l'OAP n°3 ;
 - M. Jean-Michel ARTAUD et Mme Marie ARTAUD demandaient le rattachement de leurs parcelles à l'OAP n°3 ;
 - Mme Hélène VIALA demandait le rattachement de sa parcelle à l'OAP n°3 ;

- Sur le règlement :
 - M. et Mme LECOQ ont demandé que les zones agricoles situées de part et d'autre du chemin de Saint-Dionisy bénéficient des mêmes règles de constructibilité,
 - M. Jean COMPTAT demande que le règlement :
 - Porte sur le nombre de niveaux de planchers et pas seulement sur la hauteur des constructions,
 - Supprime l'obligation d'insérer des panneaux photovoltaïques dans les toitures ;
 - Mme MIVELAZ demande la suppression du fossé repéré sur sa parcelle sur le plan de zonage ;

- Sur les demandes de droit à construire :
 - M. Max CABERO, M. Christian BENET, M. Raymond BROCHIER, M. Frédéric FLOUTIER, M. Rémy BOUZANQUET, M. Stephen COLIN, Mme Lydie COLIN, M. Robert LEMAIRE, M. Hervé PENNE, Mme Valérie PENNE, M. TORREGROSSA, Mme FINANA, Mme Nelly CALIGO demandent l'intégration de leurs parcelles, en tout ou partie, en zone constructible

- Sur les observations diverses :
 - M. Dimitri SERVIERES indique qu'il veut créer une exploitation ovine sur ses parcelles,
 - M. Gabriel PINZARU souhaite réhabiliter le mazet qu'il occupe et sa véranda situés en zone N,
 - M. Jean-Louis BRUNEL, s'étonne du choix d'étendre la zone constructible au nord de la route de Caveirac.

L'ensemble de ces participations ont été traitées par la commune qui y a répondu, soit favorablement (*cf. infra*), soit négativement. (voir annexes)

Par avis du 26 juillet 2021, le commissaire enquêteur a formulé un avis favorable assorti d'une réserve et de trois recommandations :

- La réserve portait sur la nécessité « *d'intégrer au règlement les réserves de la CDPENAF et de la Chambre d'agriculture* » à savoir :
 - Pour la CDPENAF : limiter la hauteur des annexes dans les zones A et N à un rez-de-chaussée.
 - Pour la chambre d'agriculture : mettre en place une zone tampon de 10m avec les riverains au niveau des OAP, autoriser les extensions des constructions agricoles existantes dans les zones U, et de permettre en zone N l'accueil des activités pastorales en autorisant la construction des bâtiments nécessaires à cette activité.

- Les recommandations étaient les suivantes :
 - « *Veiller à ce que la capacité de stationnement de l'OAP2 Carreyrole soit suffisante et veiller à sécuriser les accès des voies conduisant à cette OAP2 avant la réalisation de cette dernière.*
 - *Se fixer une limite de date au-delà de laquelle le projet de l'OAP2 pourrait être reconsidéré (dans l'intérêt de la commune, des propriétaires concernés, et même du voisinage).*
 - *Rechercher s'il n'y a pas de solution alternative à l'OAP3 Les Moulons en lançant au plus tôt une étude environnementale exhaustive sur un autre secteur avant l'ouverture à l'urbanisation de l'OAP3.* »

4. Les modifications apportées au projet de PLU

Afin de tenir compte des avis émis par les personnes publiques associées et lors de l'enquête publique, les modifications suivantes ont été apportées au projet de PLU.

L'ensemble de ces modifications est en lien avec les observations formulées pendant la phase de consultation et n'entraîne pas de remise en cause de l'économie générale du projet de PLU.

(Voir annexe tableau synthétique des modifications apportées avant approbation du PLU)

5. Le contenu du PLU

5.1. La composition du dossier de PLU

Le dossier de PLU se compose de six tomes :

- 1- Le rapport de présentation qui comprend :
 - a. Le diagnostic territorial,
 - b. L'état initial de l'environnement,
 - c. Les justifications des choix,
 - d. L'évaluation environnementale

2- Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD)

3- Les orientations d'aménagement et de programmation

4- Le zonage

5- Le règlement

Les annexes du règlement sont :

- a. Les éléments à préserver pour des motifs d'ordre écologique (article L.151-23 du Code de l'urbanisme),
- b. Les éléments à préserver pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural (article L.151-19 du Code de l'urbanisme)
- c. La liste des emplacements réservés
- d. La palette végétale

6- Les annexes :

- a. Les servitudes d'utilité publique
- b. Les annexes sanitaires
- c. Les annexes informatives :
 1. Carte archéologique de la commune de Clarensac – DREAL Languedoc Roussillon - 2013
 2. Mise à jour du classement sonore des infrastructures routières – DDTM du Gard
 3. Arrêté portant approbation des cartes de bruit des routes départementales – DDTM du Gard
 4. Délibération n°84-2011 relative à la taxe d'aménagement
 5. Délibération du 07/10/1994 relative au droit de préemption urbain
 6. Délibération du 04/03/2019 relative à l'application du régime forestier

5.2. Les principales dispositions réglementaires du PLU

5.2.1. Le zonage du PLU

Le PLU de CLARENSAC se décompose en 4 types de zones :

- Les zones « U » correspondent aux zones « urbaines », conformément aux dispositions de l'article R.151-18 du Code de l'urbanisme ;

Les zones U sont au nombre de 5 :

- La zone UA qui correspond au centre historique de Clarensac et se caractérise par un bâti dense et continu à l'alignement des voies. Il comprend un sous-secteur UAa qui correspond à une opération de renouvellement récente avec une densité semblable à celle du centre historique.
- La zone UC : il s'agit de la zone d'extension de la ville. A dominante pavillonnaire, elle est également parsemée d'opérations plus denses : petit

collectif et habitat intermédiaire. Elle comprend des sous-secteurs UCs ciblés pour accueillir des opérations d'habitat avec une densité légèrement plus élevée.

- La zone UE qui correspond à la zone dite des Grezas dédiée aux activités économiques.
 - La zone UP qui correspond au pôle d'équipement au nord-ouest du village.
 - La zone US qui correspond à l'emplacement de la station d'épuration existante.
- La zone « AU » correspond à une zone « à urbaniser », conformément aux dispositions de l'article R.151-20 du Code de l'urbanisme :
- La zone 1AU est une zone à urbaniser à moyen ou long terme, dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la mise à niveau du système d'épuration et par une modification ou révision du PLU.

L'ensemble de la zone est concerné par l'Orientations d'Aménagement et de Programmation du Moulon.

- Le sous-secteur 1AUP correspond à un secteur désigné pour la réalisation future d'équipements publics. Son règlement ne diffère pas du reste de la zone 1AU.
- La zone « A » correspond à une zone « agricole », conformément aux dispositions de l'article R.151-22 du Code de l'urbanisme
- La zone A comprend les terrains qui font l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur et du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. Elle est destinée à l'activité agricole. Elle comprend deux sous-secteurs Ai inconstructibles.
- La zone « N » correspond à une « naturelle », conformément aux dispositions de l'article R.151-24 du Code de l'urbanisme
- La zone N recouvre les espaces naturels et forestiers qui font l'objet d'une protection particulière en raison notamment de la qualité des sites et paysages ou de la valeur des boisements.
 - Elle comprend deux sous-secteurs :
 - **Ne** : il s'agit d'une zone équipée, strictement dédiée au parc photovoltaïque existant.
 - **Np** : il s'agit de secteurs naturels périurbains aménagés pour les pratiques de loisirs

5.2.2. Le règlement du PLU

Le règlement du PLU comprend :

- Des dispositions générales qui s'appliquent sur l'ensemble du territoire communal ;
- Des règles propres à chaque zone et à chaque secteur ; ces règles sont décomposées en trois séries de règles qui régissent :
 - o La destination des constructions, l'usage des sols et les natures d'activités,
 - o Les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères,
 - o Les équipements et les réseaux.

5.3. Les orientations d'aménagement et de programmation

5.3.1. Rappels généraux

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont une des pièces constitutives du dossier de PLU. Elles exposent la manière dont la collectivité souhaite aménager ou restructurer des quartiers ou des secteurs de son territoire.

Établies dans le respect des orientations générales définies au PADD, elles sont constituées d'un document graphique et/ou écrit qui prend généralement la forme de schémas d'aménagement.

Trois OAP ont été définies dans le cadre du PLU de la commune de Clarensac. Elles ont pour but de garantir un développement urbain encadré sur des sites stratégiques à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante et sur les sites d'urbanisation future en bordure de l'urbanisation existante.

Deux sites sont classés en zone urbaine :

- L'OAP 1 – « Indivision Viala » représente une surface de 5 787 m²
- L'OAP 2 – « Carreyrole » représente une surface de 6 847 m²

La troisième OAP concerne un périmètre élargi autour de 3 zones d'urbanisation future :

- 2 secteurs à destination d'habitat d'une superficie totale de 3,3 ha,
- 1 secteur à destination d'équipements d'une superficie de 1,5 ha

Les principales caractéristiques des OAP sont les suivantes (un schéma d'aménagement précise, pour chacune d'entre elles, les caractéristiques plus détaillées) :

5.3.2. S'agissant de l'OAP n°1 « Indivision Viala »

Le site de projet est une « dent creuse », une parcelle non construite qui s'insère dans un quartier existant.

Le terrain est situé exactement à la limite entre le tissu de l'ancien faubourg développé le long de la route départementale 1 et le tissu pavillonnaire récent tout autour. En face du temple, le projet marquera l'entrée dans le centre urbain.

Le site est retenu pour la création d'environ 25 logements, ce qui représente une densité moyenne de 43 logements/ha.

5.3.3. S'agissant de l'OAP n°2 « Carreyrole »

Le site de projet est une « dent creuse » située exactement à la limite entre le tissu ancien autour de la circulade et les extensions récentes.

Il y a trois types de formes urbaines et trois densités différentes aux abords du site :

- Bâti ancien le long de la circulade (densité brute : 100 lgts/ha)
- Petit collectif et habitat intermédiaire (densité brute : 50 lgts/ha)
- Tissu pavillonnaire (densité brute : 12 lgts/ha)

Le site est retenu pour la création d'environ 25 logements, ce qui représente une densité moyenne de 37 logements/ha.

5.3.4. S'agissant de l'OAP n°3 « Moulon »

L'OAP concerne trois secteurs identifiés pour une urbanisation future à l'entrée nord-est de Clarensac. Les secteurs sont classés 1AU fermés à l'urbanisation. La réalisation des projets est donc soumise à une modification du PLU.

La commune a souhaité donner des premières orientations de projet pour ces secteurs mais celles-ci restent très générales. Ces orientations seront redéveloppées et précisées lors de l'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs, en cohérence avec les besoins de la commune et les porteurs de projets.

Les éléments de programmation sont les suivants :

- Sur les deux secteurs à urbaniser au nord de la RD 103 (3,23ha) : création d'environ 90 logements, dont au moins 30% de logements locatifs sociaux, 30% de logements en accession sociale et 30 % de logements privés classiques.

- Aménagement d'un espace vert « naturel » le long du corridor écologique. Des aménagements légers et respectueux de la faune et de la flore présente sur site pourront être mis en place.
- Création d'équipements d'intérêt collectif sur le secteur à urbaniser au sud de la route départementale 103. Les constructions s'implanteront au nord-ouest et au sud-est du secteur. Une large bande inondable au centre sera maintenue sans constructions. Elle ne servira qu'à l'aménagement d'espaces verts, d'accès et de stationnement liés au fonctionnement des équipements.
- Lors de l'ouverture à l'urbanisation, les enjeux écologiques identifiés devront être pris en compte de la manière suivante :
 - Les secteurs à enjeux forts devront rester autant que possible non imperméabilisés et non artificialisés (exemple : aménagement d'espaces verts extérieurs avec préservation de la végétation existante). A défaut, leur artificialisation devra être compensée selon des modalités à définir lors de la procédure d'ouverture à l'urbanisation.
 - L'artificialisation des secteurs à enjeux moyens devra faire l'objet d'une compensation dont les modalités seront à définir lors de l'ouverture à l'urbanisation.

5.4. Les emplacements réservés

Le PLU comprend 8 emplacements réservés repérés sur les documents graphiques :

N°	Objet	Bénéficiaire	Superficie (m ²)
1	Voie verte St Côme	Commune	614
2	Station d'épuration	Nîmes Métropole	6546
3	Fossé de drainage	Nîmes Métropole	5268
4	Fossé de drainage	Nîmes Métropole	1485
5	Réseau de transfert EU Carteyrade	Nîmes Métropole	10 234
6	Réseau de transfert EU Derons	Nîmes Métropole	3209
7	Chemin du Serre	Commune	401
8	Entretien du fossé	Nîmes Métropole	1783

LISTE DES ANNEXES :

- Courrier adressé au commissaire enquêteur avec une fiche récapitulative des éléments de réponse de la commune
- Tableau « Synthèse des modifications pour l'approbation du PLU