



## COMITE SYNDICAL REGISTRE DES DELIBERATIONS

SEANCE DU : 06 AVRIL 2021

L'an deux mille vingt et un, le mardi 06 avril à dix-sept heures trente, le Comité syndical du Syndicat mixte du SCOT Sud Gard régulièrement convoqué le 30/03/2021, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans la salle des délibérations, sous la présidence de Frédéric Touzellier

Référence du service :

Avis : FT/GS/PL-03d

Objet de la délibération :

**AVIS EMIS AU TITRE DE LA COMPATIBILITE DES DOCUMENTS  
D'URBANISME, D'OPERATIONS FONCIERES ET D'AMENAGEMENT  
AVEC LE SCOT SUD GARD**

(Arrêt du Plan Local d'Urbanisme de CLARENSAC)

**Etaient présents(es) (40)**

Frédéric **TOUZELLIER**, *Président*

André **BRUNDU** Bernard **CLEMENT**, Gaël **DUPRET**, Gilles **GADILLE**, *Vice-Président(e)s présent(e)s*

Jean-Marc **CAMPELLO**, Jean-Luc **CHAILAN**, Michel **DEBOUVERIE**, Jean-Luc **DESCLOUX**, Gilles **DONADA**, Bruno **FERRIER**, Maryse **GIANNACCINI**, Jean-Jacques **GRANAT**, Jean-Christophe **GREGOIRE**, Bernard **JULLIEN**, Joffrey **LEON**, Renaud **LEROI**, Pierre **LUCCHINI**, Antoine **MARCOS**, Jean-Claude **MAZAUDIER**, Maurice **MOURET**, Rémi **NICOLAS**, Bruno **PASCAL**, Olivier **PENIN**, Thierry **PESENTI**, Patrice **PLANES**, Véronique **POIGNET-SENGER**, Jean-Louis **POUDEVIGNE**, Marie-France **RAINVILLE**, Jacky **REY**, Géraldine **REY-DESCHAMPS**, Fabienne **RICHARD-TRINQUIER**, David-Alexandre **ROUX**, Marc **TAULELLE**, Alain **THEROND**, Richard **TIBERINO**, Véronique **VAUTRIN**, Pascale **VENTURINI**, Régis **VIANET**, Valentine **WOLBER**, *Conseillers(ères) syndicaux(ales) présent(e)s*

**Etaient représentés(ées) (11 pouvoirs)**

Vincent **BOUGET** donne pouvoir à Bernard **CLEMENT** ; Mylène **CAYZAC-PRAME** donne pouvoir à André **BRUNDU** ; Audrey **CIMINO** donne pouvoir à Gilles **DONADA** ; Robert **CRAUSTE** donne pouvoir à Olivier **PENIN** ; Yoann **GILLET** donne pouvoir à Maurice **MOURET** ; Philippe **GRAS** donne pouvoir à Joffrey **LEON** ; Juan **MARTINEZ** donne pouvoir à Gaël **DUPRET** ; Jérémy **PEREDES**, donne pouvoir à Joffrey **LEON** ; Julien **PLANTIER** donne pouvoir à Frédéric **TOUZELLIER** ; Gaëtan **PREVOTEAU** donne pouvoir à Jean-Jacques **GRANAT** ; Patricia **VAN DER LINE** donne pouvoir à Olivier **PENIN**.

**Etaient excusés(ées), absents(es) (37)**

Jean-François **LAURENT**, Cécile **MARQUIER**, *Vice-Président(e)s excusé(e)s*

Bernard **ANGELRAS**, Florence **BARBOT**, Patrick **BENEZECH**, Frédéric **BEAUME**, François **BERTIER**, Olivier **BONNÉ**, Pascale **CAVALIER**, François **COURDIL**, Claude **DE GIRARDI**, Jean **DENAT**, Xavier **DUBOURG**, Brigitte **DUPONT**, Thierry **FELINE**, Richard **FLANDIN**, Lisbeth **GUERIN-GRAIL**, Robert **HEBRARD**, Catherine **LECERF**, Loïc **LEPHAY**, Pierre **MARTINEZ**, Florent **MARTINEZ**, Jean-Pierre **MEDAN**, Ombeline **MERCEREAU**, Brigitte **MIRANDE**, Laure **PERRIGAULT-LAUNAY**, Angel **POBO**, Patrice **QUITTARD**, Jean-Marie **RAYMOND**, Olivier **RIGAL**, Josiane **ROSIER-DUFOND**, Rodolphe **RUBIO**, André **SAUZEDE**, Joël **TENA**, Eddy **VALADIER**, Gilles **TIXADOR**, Lucien **VIGOUROUX**, *Conseillers(ères) syndicaux(ales) excusé(e)s*

Sièges : 88 Membres en exercice : 88

Monsieur Frédéric **TOUZELLIER**, Président, rapporteur expose :

Vu l'article L131-4 du Code de l'urbanisme ;

Vu l'article R. 142-1 du Code de l'urbanisme ;

Vu l'arrêté préfectoral N° 2002-247-2 du 4 septembre 2002 fixant le périmètre du schéma de cohérence territoriale du Sud du Gard ;

Vu l'arrêté préfectoral N° 2002-298-6 du 25 octobre 2002 portant création du syndicat mixte du S.CO.T du Sud du Gard ;

Vu la délibération n° 2007-10-17-04 en date du 17 octobre 2007 fixant les modalités d'examen des documents d'urbanisme et des opérations d'aménagements des communes et E.P.C.I. membres ;

Vu la délibération n°2015-04-01-14d en date du 1<sup>er</sup> avril 2015, transférant au bureau le vote d'avis sur les modifications et modifications simplifiées des documents d'urbanisme ;

Vu l'arrêté Préfectoral n°2016-09-B1-001 du 16 septembre 2016 relatif aux conséquences de l'extension de périmètre de trois communautés de communes sur les syndicats mixtes porteurs des SCOT « Sud du Gard » et « Uzège Pont du Gard » ;

Vu la délibération n° 2019-03-18-01d en date du 18 mars 2019 arrêtant le projet du Schéma de Cohérence Territoriale du Sud du Gard révisé ;

Vu la délibération n° 2019-12-10-01d en date du 10 décembre 2019 approuvant le Schéma de Cohérence Territoriale du Sud du Gard révisé ;

Par transmission du dossier reçu le 18 janvier 2021, la commune de CLARENSAC sollicite l'avis du Syndicat Mixte du SCoT du Sud Gard sur l'arrêt de son PLU.

**Considérant** que la commune est couvert par le Règlement d'Urbanisme National (RNU) depuis l'application de la loi ALUR sur la caducité des POS,

**Considérant** les éléments du DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE enjeux suivant :

La démographie :

Clarensac bénéficie d'une situation idéale au coeur de la Vaunage, entre Nîmes et Calvisson. Ainsi, la commune a connu une très forte croissance au cours des trente dernières années : sa population est passée de 1 600 habitants en 1982 à près de 4 243 habitants en 2015, et à 4 263 en 2017.

Entre 1968 et 1975 : période de croissance modérée, voyant la population passer de 532 à 727 habitants avec une moyenne annuelle de +5 % ;

Entre 1975 et 1990 : la dynamique démographique se renforce brusquement entre 1975 et 1990, avec une croissance annuelle de + 13,6%. La population dépasse les 2000 habitants en 1990, et a doublé sur les 7 premières années, et triplé sur l'ensemble de la période de 15 ans.

La décennie des années 90 : Entre 1990 et 1999, la population augmente de façon plus modérée, avec un accroissement de 446 habitants, soit une croissance annuelle de + 2,2 %.

Entre 1999 et 2010 : la croissance démographique de Clarensac s'accélère avec un rythme élevé de +4% sur la décennie 2000 / 2010 ;

Entre 2010 et 2015, la population de Clarensac s'est accrue de +2,2 % / an en moyenne. Aujourd'hui la commune souhaite modérer sa croissance démographique, en compatibilité avec le SCOT du Sud du Gard.

La population de Clarensac est jeune et active. Les moins de 60 ans représentent environ 80% de la population et la population active représente 64,7% de la population.

Le nombre d'habitant par foyer est de 2,66 en moyenne sur la commune contre 2,3 dans le reste du département.

Le logement :

En 2015, sur les 1742 logements que compte la commune, on recense :

1 612 résidences principales, soit 93% du parc de logements

42 résidences secondaires, soit 2 % du parc de logements

88 logements vacants, soit 5% du parc de logements.

Le parc est plutôt récent puisque construit surtout après les années 2000.

La taille moyenne des logements est élevée, avec une moyenne en 2015 de 4,2 pièces par habitation, pour un taux d'occupation de 2,4 personnes par foyer. En 2010, il était observé 4,7 pièces par habitations pour 2,67 personnes par foyer.

Cette évolution est le signe d'un net resserrement des ménages, par décohabitation des ménages ou départs des jeunes du foyer familial.

Malgré une hausse du nombre de petits logements (1 à 2 pièces), la proportion de ce type d'habitat reste faible sur la commune (5,3 % du parc en 2015). Or il a été vu plus haut que 7 % de la population est sous la forme d'un ménage composé d'une seule personne. Par ailleurs, le nombre de personnes âgées de plus de 75 ans a doublé en 10 ans pour atteindre 290 personnes en 2015, ce qui laisse supposer qu'une partie d'entre elles pourraient potentiellement être intéressées par un petit logement non existant actuellement. Les résidences principales sont majoritairement occupées par leurs propriétaires dans 76,5 % des cas. Cette proportion est en diminution constant depuis plusieurs années, au profit de la proportion de locataires. Enfin, la commune a réalisé en 2009 un programme de 41 logements aidés dont certains en locatif social, ce qui se traduit par une proportion non nulle d'une population locataire d'un HLM. Si jusqu'en 2009, la commune ne comptait aucun logement social, ce sont 41 logements aidés qui ont été construits depuis. En 2019, on dénombre trois programmes en cours de constructions qui doivent permettre la livraison d'un total de 109 logements sociaux à court terme (54 logements route de Saint Gilles, 40 logements au niveau de l'ancien boulo-drome, 15 logements au nord du cimetière). La commune souhaite désormais développer cette offre sur son territoire, afin d'assurer une certaine mixité sociale et d'effectuer un rattrapage de son parc afin d'atteindre les objectifs fixés par la loi SRU et le Programme Local de l'Habitat de Nîmes métropole.

Analyse du point mort démographique pour estimer les besoins en logement (2015-2030):

L'analyse du point mort démographique aboutit à un besoin d'un seul logement maximum pour maintenir la population.

Au regard du potentiel de renouvellement restant, nous considérons que ce renouvellement négatif risque de s'épuiser. Le taux de renouvellement projeté à l'horizon 2030 est donc de 0%. Aucun logement ne sera réinjecté dans le parc par le phénomène de renouvellement durant cette période.

Perspectives de croissance et traduction en besoin en logements

Pour le développement communal à l'horizon 2030, la commune de Clarensac a prévu une croissance démographique stabilisée à +1% / an qui porterait la population à environ 4 926 habitants. Il a été estimé que pour répondre au besoin de cette nouvelle population entre 305 et 348 nouveaux logements devraient être construits.

Le potentiel de densification du tissu urbain est estimé à 230 logements.

Le besoins en logement résiduel à réaliser en extension de la tâche urbaine est ainsi de 75 à 118 logements environ. Ces besoins en logements ne pouvant pas se réaliser en densification, c'est donc sur des sites en extension de l'enveloppe urbaine que le projet communal doit se positionner.

Estimation du SCoT des besoins en surface (25 logements/ha brut) : 5 hectares environ.

Emploi et économie:

Entre 2010 et 2015, la commune de Clarensac enregistre une hausse de 10 % du nombre d'actifs ayant un emploi. Mais ce bon résultat masque en réalité une baisse du taux d'activité de 2 %.

Les emplois sur la commune se répartissent dans tous les secteurs économique, mais plus particulièrement dans celui de « l'administration publique / enseignement / santé / action sociale ». Ce secteur d'activité concentre près de la moitié des emplois de la commune, avec un total de 229 postes, soit 45 % des emplois

de Clarensac. L'ouverture récente du collège explique une grande partie de l'évolution du nombre d'emplois de ce secteur d'activité (+ 44 emplois en 5 ans).

Le second secteur d'activité de la commune réside dans les « commerce, transports et services divers », avec 193 emplois représentant 38 % de la totalité.

Ces 2 secteurs d'activité regroupent 83 % des emplois locaux, en hausse depuis 2010, avec un chiffre de 67%.

A l'inverse, les autres secteurs ont subi une diminution notable :

L'agriculture a perdu 20 emplois en 5 ans, et ne représente plus que 1 % des postes de la commune ;

Les chiffres liés à l'industrie ont été divisés par 10 en 5 ans, avec 4 emplois en 2015, soit 1% du total ;

La construction, est en baisse moins forte, avec 25 emplois perdus, et une proportion qui est passée de 19 à 15 %.

Selon l'INSEE (données CLAP), il existe au 31 décembre 2015, 304 établissements actifs présents sur la commune de Clarensac :

12 exploitations agricoles (soit 3,9%)

19 entreprises du secteur industriel (soit 6,3 %)

51 entreprises du secteur de la construction (soit 16,8 %)

38 entreprises du secteur commerce, transport, hébergement et restauration (soit 18,4%),

57 entreprises du secteur du service aux entreprises (soit 24,8 %).

61 entreprises du service aux particuliers (soit 27,8 %)

Avec près de 72% des entreprises présentes sur la commune, le secteur tertiaire est le plus développé.

C'est aussi celui qui observe les évolutions les plus marquées : il représente plus de 80% des créations d'entreprises en 2015, essentiellement sous forme d'entreprises individuelles (16 des 19 entreprises tertiaires créées). Au 31 décembre 2015, la majorité des établissements sont sans salariés : ils représentent 263 établissements sur 304 au total. La plupart d'entre eux concernent des établissements tertiaires (174 des 304 établissements), ce qui confirme que le secteur tertiaire est constitué principalement d'entrepreneurs individuels, non-salariés. En revanche, les établissements de ce secteur représentent la majorité de ceux employant de 1 à 9 personnes (65 des 299 emplois salariés sur la commune au 31 décembre 2015). Il est à noter que le secteur des emplois publics, de santé et d'action sociale représente 5 des 8 établissements employant au moins plus de 10 salariés. Les 3 autres se répartissent dans le secteur de la construction et des commerces et services. La commune de Clarensac présente un déficit d'emploi par rapport à sa population d'actifs. C'est sans réelle surprise que l'on observe qu'environ 84% des actifs occupant un emploi exercent leur activité hors de la commune, soit

1 502 des 1 778 actifs occupés recensés en 2015. Par ailleurs, certains emplois proposés sur la commune ne sont pas occupés par des Clarensacois. Ce sont donc « seulement » 276 personnes qui résident et travaillent à la fois sur la commune de Clarensac. Toutefois, la commune reste sujette à la poursuite des phénomènes liés à la périurbanisation où l'arrivée de nouveaux habitants est déconnectée de l'offre locale d'emplois. Ceux-ci faisant le choix de résider à Clarensac en combinant cadre de vie et distance raisonnable aux lieux de travail.

Les transports et les déplacements :

Clarensac est desservie par quatre routes départementales :

La RD 999, qui relie notamment Nîmes à Quissac et qui borde la limite Nord de la commune d'Est en Ouest. Il s'agit d'une voie structurante qui est inscrite au « niveau 1 » dans le Schéma Départemental Routier du Gard (reculs de 35 mètres par rapport à l'axe de la route hors agglomération, accès nouveaux interdits).

La RD 14, qui relie le centre de Clarensac à la RD 40 (voie principale qui dessert la Vaunage : axe Nîmes / Sommières). Elle est inscrite au « niveau 3 » (voies d'accès) dans le Schéma Départemental

Routier du Gard. (Recul de 15 mètres par rapport à l'axe de la route hors agglomération, accès nouveaux interdits).

La RD 1 est également inscrite au « niveau 3 » (voies d'accès) dans le Schéma Départemental Routier du Gard. (Recul de 15 mètres par rapport à l'axe de la route hors agglomération, accès nouveaux interdits). Elle relie Clarensac à Parignargues au Nord et Saint-Côme à l'Ouest.

La RD 103 est une voie de desserte locale qui permet de relier le centre du village à Caveirac. Elle est inscrite au « niveau 4 » dans le Schéma Départemental Routier du Gard. (Recul de 15 mètres par rapport à l'axe de la route hors agglomération, accès nouveaux soumis à autorisation du gestionnaire de voirie).

La commune est par ailleurs maillée par un réseau assez dense de routes et de chemins communaux qui sont notamment utilisés par les agriculteurs et les riverains de certains quartiers. Clarensac est située à environ 20 minutes de l'A9 via l'échangeur de Gallargues et environ 30 minutes du centre de Nîmes via la RD40. L'accès à Nîmes aux heures de pointe est souvent difficile en raison des embouteillages dans la traversée de Caveirac puis à l'entrée de Nîmes (zone de Saint-Césaire et giratoire de Carrémeau). Clarensac est desservie par le réseau de transports en commune de l'agglomération de Nîmes.

Plusieurs lignes desservent la commune :

La ligne 51 (Langlade - Nîmes), 15 passages par jour, avec les arrêts suivants : Bleuets, Genêts, Florentin, Chasselas, Crouzettes (collège), La ligne 52 (Nîmes - Saint-Côme).

17 passages par jour, avec les arrêts suivants : Enclos de l'olivier, Aubanel, Bibliothèque, Chasselas, Florentin, Genêts, Bleuets.

La ligne tempo 226 (Saint-Côme - Nîmes gare routière),

La ligne tempo 228 (Saint-Côme - collège de Clarensac)

La ligne tempo 229 (Langlade - collège de Clarensac)

La ligne tempo 231 (Caveirac - lycée de Milhaud)

La ligne tempo 341 (desserte de l'école primaire de Clarensac).

84% des actifs de la commune travaillent hors de Clarensac. Pour se déplacer sur leurs lieux de travail

88,4% utilisent une voiture et seulement 3,2% les transports en communs, et 5,4% les modes actifs (vélos et marche).

Les équipements:

Les équipements administratifs sont regroupés dans les locaux de la Mairie, qui est située dans l'ancien « château » au coeur du centre ancien de Clarensac.

Les locaux de la Mairie commencent à s'avérer exigus au vu du développement de la commune.

Les équipements scolaires et périscolaires de Clarensac sont nombreux et variés. La commune compte notamment ;

Un collège « Théodore Monod » :

Il s'agit d'un collège qui accueille environ 600 élèves : 5 classes de 6ème, 6 classes de 5ème, 6 classes de 4ème et 5 classes de 3ème.

Une école élémentaire :

Les effectifs sont en légère baisse (temporaire au vu des effectifs de l'école maternelle en progression)  
: 302 élèves en 2012 contre 327 en 2008.

Une école maternelle :

Ses effectifs sont en constante évolution ces dernières années : 171 élèves en 2012 contre 152 en 2008.

Un centre de loisirs, localisé à proximité de l'école maternelle et de la cantine maternelle.

Une crèche, localisée dans les bâtiments communaux abritant également la bibliothèque et la salle municipale.

Clarensac dispose d'un bon niveau d'équipements :

Equipements culturels :

- Bibliothèque
- Salle des Associations
- Salle polyvalente
- Centre Communal d'Action Sociale (CCAS)

La vie culturelle et associative de Clarensac est très développée et dynamique avec plus de 40 associations recensées. Toutefois, le fort développement de la commune ces dernières années induits de nombreux besoins et certains manques se font sentir, notamment en ce qui concerne l'absence d'une véritable salle de spectacles et de loisirs.

Equipements sportifs et de loisirs :

- Arènes,
- Stades de football,
- Halle des sports,
- Terrains de tennis,
- Terrains de pétanque...

Ces équipements sportifs sont pour la plupart localisés à proximité du collège, dans la partie Est du village. L'église catholique est localisée au coeur du village. Le temple protestant ainsi que le cimetière communal sont situés à la sortie Nord du village, en bordure de la RD 1 (Route de Parignargues).

L'eau, l'assainissement et les déchets :

La collecte et le traitement des déchets est assurée par Nîmes Métropole. Une déchetterie existe sur la commune.

La compétence eau potable relève de Nîmes Métropole. La commune est couverte par le Schéma Directeur d'Eau Potable de Nîmes Métropole.

Le Schéma de Distribution de l'Eau Potable de Nîmes Métropole a été approuvé par délibération du Conseil Communautaire du 28/05/2019. Un Schéma Directeur d'Alimentation en Eau Potable a été réalisé par la Communauté d'Agglomération de Nîmes Métropole. Sa dernière mise à jour a été validée en Conseil Communautaire le 7 juillet 2012. Concernant l'assainissement, Nîmes Métropole exerce les compétences assainissement collectif et non collectif. Un Schéma directeur d'assainissement adopté en 2010 est actuellement mis à jour. Il n'existe pas de schéma directeur de gestion des eaux pluviales. La collecte de ces eaux se fait soit par ruissellement de surface, soit par des fossés. Il n'existe pas de réseau pluvial enterré. Les eaux pluviales transitent dans des talwegs naturels dont l'exutoire naturel est le Rhony et ses ruisseaux annexes. Clarensac est particulièrement exposée aux inondations par ruissellement pluvial. A la suite des inondations de 2014, une étude a été conduite avec la mise en place d'un PPRI. La commune s'est dotée en 2015 d'une étude sur le ruissellement pluvial (Etude SAFEGE).

B. Les principaux éléments de l'état initial de l'environnement sont :

L'agriculture :

Le nombre d'exploitations agricoles basées sur le territoire clarensacois a fortement diminué entre 2000 et 2010 : il est passé de 48 à 20 exploitations agricoles en activité, soit une baisse de 60%. En revanche, le nombre d'exploitations professionnelles s'est maintenu à 7. Par ailleurs, si l'on met en parallèle les chiffres de l'emploi salarié sur la commune, on remarque que les emplois du secteur agricole ont doublé entre les deux derniers recensements, passant de 12 à 24 en 10 ans. Les données INSEE indiquent quant à elles, une baisse du nombre d'exploitations entre 2010 (17 exploitations) et 2015 (5), et par la même du nombre d'emplois liés à l'agriculture. Par ailleurs, avec l'évolution du contexte et des pratiques agricoles, la SAU de ces exploitations a fortement augmenté, passant de 354 ha à 471 ha en 10 ans (+33%). Cela signifie que les exploitations clarensacoises ont été dynamiques en ayant pu augmenter leurs espaces de production, probablement en utilisant des terres agricoles de communes voisines, elles aussi situées dans la plaine de la Vaunage. Surface en Hectare en 2000, 354ha et en 2010 471ha, cette importante hausse de la SAU des exploitations clarensacoises trouve son origine dans la diversification des productions. D'une part les espaces en jachère ont diminué de près de 30 ha entre 2000 et 2010 et contrairement à de nombreuses autres communes du vignoble languedocien, la superficie des vignes n'a baissé que légèrement (- 20ha). Cela sous-entend que les exploitations agricoles se sont fortement tournées vers cultures céréalières, qui sont l'une des cultures dominante de la plaine de la Vaunage, avec la vigne. On constate donc une activité agricole diversifiée et réactive.

Le paysage et le patrimoine :

Le patrimoine naturel, le patrimoine paysager et le patrimoine architectural de la commune sont des éléments qui participent à l'attractivité de la commune au-delà de l'attractivité uniquement résidentielle. Ces atouts sont à préserver et à mettre en lumière pour valoriser l'image du territoire qui contribue à l'attractivité pour les activités économiques et pour le tourisme. Bien que le tourisme ne représente pas un secteur économique majeur pour la commune, cette dernière s'inscrit dans une région touristique attractive et la commune gagne à valoriser et à faire connaître son patrimoine aux visiteurs.

Ainsi le PADD identifie les éléments de patrimoine structurants :

Patrimoine naturel et paysager : Les garrigues de Nîmes, les deux sites géologiques (panorama sur la dépression de la Vaunage et l'affleurement gisement à microcodiums de Serre des Buis), les cônes de vue du territoire depuis les versants des garrigues en direction de la plaine agricole, la plaine agricole de la Vaunage, la coupure d'urbanisation entre Clarensac et Saint-Côme et la vallée du Rhony.

Patrimoine architectural : la circulade, le caractère villageois historique du centre ancien.

La commune de Clarensac s'inscrit dans l'ambiance paysagère d'une plaine agricole cernée de massifs de garrigue. Le territoire communal s'organise autour de deux entités paysagères marquées par des variations de topographie, de couvert végétal (naturel ou cultivé) ainsi que par l'occupation humaine :

Au sud du territoire communal (d'une altitude de 45 à 80 m) la plaine de la Vaufrage qui est essentiellement couverte de vignes et de cultures diverses (olivier...). La plaine offre un paysage ouvert et cultivé.

Au nord un massif calcaire (de 200 m d'altitude) couvert de garrigue et de bois dont les vastes étendus boisés sont particulièrement vulnérables et soumis au risque incendie dont le contact avec la plaine est marqué par un relief très accentué. Au-delà de ces grandes entités, la commune de Clarensac est aussi caractérisée par la présence de paysages dits « ordinaires » :

Le bourg pittoresque ancien : ces ruelles étroites et ces bâtiments en pierres ont une valeur patrimoniale indéniable. L'extension périphérique : urbanisation principalement résidentielle et lâche qui ne revêt pas de caractère patrimonial particulier mais dont les franges et les interactions avec le paysage agricole environnant sont à travailler.

Les espaces agricoles et naturels : globalement très ouverts grâce à une végétation basse, ils sont ponctués de ripisylves qui structurent le paysage.

L'environnement, Trame Verte et Bleue :

La commune souhaite préserver les continuités écologiques, en particulier la vallée du Rhony et la coupure d'urbanisation entre Clarensac et Saint-Côme. Le projet de PLU intègre une trame verte et bleue à l'échelle de la commune, avec notamment une très large part couverte par la trame verte de type réservoirs de biodiversité (ensemble de la commune hors de l'enveloppe urbaine). Ces derniers se situent très majoritairement en zone naturelle ou agricole protégée, où toutes les possibilités de nouvelles constructions sont très limitées (avec, de plus, une partie significative couverte par des EBC).

Concernant la possibilité d'urbanisation en coeur de biodiversité, le SCoT identifie la lisière nord-est de la commune urbanisée comme une « lisière urbaine à formaliser en sites sensibles ». Dans ce cas, l'urbanisation est possible (OAP 3), du fait de son caractère limité et de l'absence d'autres secteurs équivalents situés hors du coeur de biodiversité. Au sein de l'ensemble naturel patrimonial (TVB du SCoT), l'ouverture de carrière est possible au regard du règlement du PLU. Enfin, les cours d'eau, les abords et les zones humides connues sont identifiés au zonage du PLU (R-ZH) et bénéficient ainsi d'une protection contre l'urbanisation. Les aménagements, travaux, installations liés à l'amélioration de l'hydro morphologie, à la lutte contre les inondations, à l'entretien des cours d'eau et à l'ouverture au public y sont permis. Hors zone urbaine, les cours d'eau bénéficient d'une bande d'inconstructibilité de 10 m de part et d'autre.

Les risques et les nuisances :

La commune est soumise à un risque inondation fort du fait de la présence du Rhony et de ses ruisseaux limitrophes. A ce titre, elle est couverte par le PPRI du Rhony approuvé en date du 17/07/2017. La commune dispose d'un Porté A Connaissance (PAC), sur le ruissellement pluvial (étude SAGEFE de 2015).

Les espaces de garrigues et de boisements sont sujets à l'aléa incendie/feu de forêts en partie nord de la Commune.

Analyse 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. L'observation de la tache bâtie de la commune met en lumière les différents types de secteurs urbains.

L'analyse suivante se concentre sur le potentiel des tissus urbains existants. La définition des densités cibles par zones du PLU à venir est déterminée à partir des densités observées et des objectifs de densification de la commune. La commune souhaite ainsi densifier en priorité les extensions pavillonnaires passant de 18 lgts/ha actuellement à 25 lgts/ha en densité cible.

Le potentiel résiduel identifié au sein de la zone urbaine représente 7,35 ha répartis de la manière suivante :

- 4,73 ha en dents creuses,
- 2,62 ha en divisions parcellaires.

Dans ce potentiel résiduel, environ 6,5 ha sont situées au coeur de la nappe urbaine et 1 ha est situé aux franges.

En conclusion, il est établi un potentiel de logement théorique (maximal) de 195 logements et un potentiel de logements pondéré de 138 logements.

La justification des choix :

La commune affiche la volonté de maintenir une croissance modérée et la dynamique d'accueil de la population, avec une croissance de +1% par an à l'horizon 2030.

Pour cela la commune aura besoin de de 304 à 348 logements dont 230 peuvent être produits en réinvestissement urbain. Le reste du besoin en logements, soit 90 logements, sera produit en extension sur 3,23 ha.

**Considérant que le PADD s'appuie sur les orientations suivantes:**

### C. Les objectifs du PADD

#### Orientation 1 : 1 MAITRISER L'URBANISATION TOUT EN REpondANT AUX DIVERS BESOINS EN TERMES D'HABITAT ET D'ECONOMIE

Après plusieurs années de hausse constante de sa population, Clarensac compte 4 243 habitants en 2015. Aujourd'hui elle souhaite maîtriser son développement pour les prochaines années dans le cadre de la mise en œuvre de son PLU, tout en maintenant son cadre de vie et un dynamisme local.

Ainsi le projet communal se décompose en 4 objectifs :

##### 1-1 Modérer la croissance démographique.

Entre 2010 et 2015, la population de Clarensac s'est accrue de +2,2 % / an en moyenne. Aujourd'hui la commune souhaite modérer sa croissance démographique, en compatibilité avec le SCOT du Sud du Gard.

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. La volonté communale est de contenir l'accroissement démographique.

##### 1-3 Modérer la consommation d'espaces agricoles et naturels et préserver le cadre de vie

Durant les dix dernières années, la consommation d'espaces agricoles et naturels a été de 6,6 ha sur le territoire de Clarensac, essentiellement dans les secteurs des Camps et des Fouilles.

##### 1-4 Conforter et développer l'activité économique locale

Promouvoir la réalisation de programmes mixtes, maîtriser les changements de destination des rez-de-chaussée, améliorer les stationnements et les circulations, conforter le caractère économique de la zone du Grézas et soutenir l'activité agricole

#### Orientation 2 : RENFORCER L'ATTRACTIVITE ET AMELIORER LE FONCTIONNEMENT DE LA COMMUNE

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. En ce sens, cet axe s'articule autour de 3 objectifs :

##### 2-1 Développer les équipements et les loisirs :

Renforcer le pôle d'équipements publics autour du secteur du collège. Renforcer le pôle d'équipements de services publics du secteur de l'ancienne école. Prévoir le développement de nouveaux espaces publics et de loisirs. Poursuivre le renforcement et l'amélioration des différents réseaux. Encourager le développement des communications numériques et électroniques

##### 2-2 Améliorer les circulations et fluidifier les déplacements de tous types :

Sécuriser et fluidifier les circulations automobiles. Développer les modes de déplacements doux. Développer le maillage et la desserte par les transports collectifs

##### 2-3 Améliorer et réorganiser le stationnement :

Améliorer l'offre en stationnement à proximité du centre du village. Prévoir la réalisation de places de stationnement suffisantes. Maintenir les garages en rez-de-chaussée existant

#### Orientation 3 : PRESERVER ET VALORISER LE CADRE DE VIE AINSI QUE LES GRANDS EQUILIBRES ENVIRONNEMENTAUX ET PAYSAGERS

##### 3-1 Préserver le patrimoine naturel et les continuités écologiques :

Préserver les milieux naturels (et agricoles) d'intérêt, la vallée du Rhône, les garrigues de Nîmes, la zone agricole de la cuvette de Clarensac et de Calvisson, les zones humides et les mares recensées sur la commune et les deux sites géologiques : le Panorama sur la dépression de la Vaunage et l'affleurement Gisement à microcodiums de Serre des Buis. Préserver les continuités écologiques qui constituent la Trame Verte et Bleue du territoire et la coupure d'urbanisation entre Clarensac et Saint-Côme

##### 3-2 Préserver les grands équilibres paysagers :



Maintenir une « coupure d'urbanisation » entre Clarensac et Saint-Côme. Préserver et pérenniser les espaces agricoles de la commune. Les zones agricoles en pied de versant au Nord du village sont également stratégiques. Préserver et mettre en valeur les grands cônes de vue du territoire. Soigner les franges entre l'enveloppe urbaine et les zones agricole. Préserver la qualité des entrées et traversées de ville

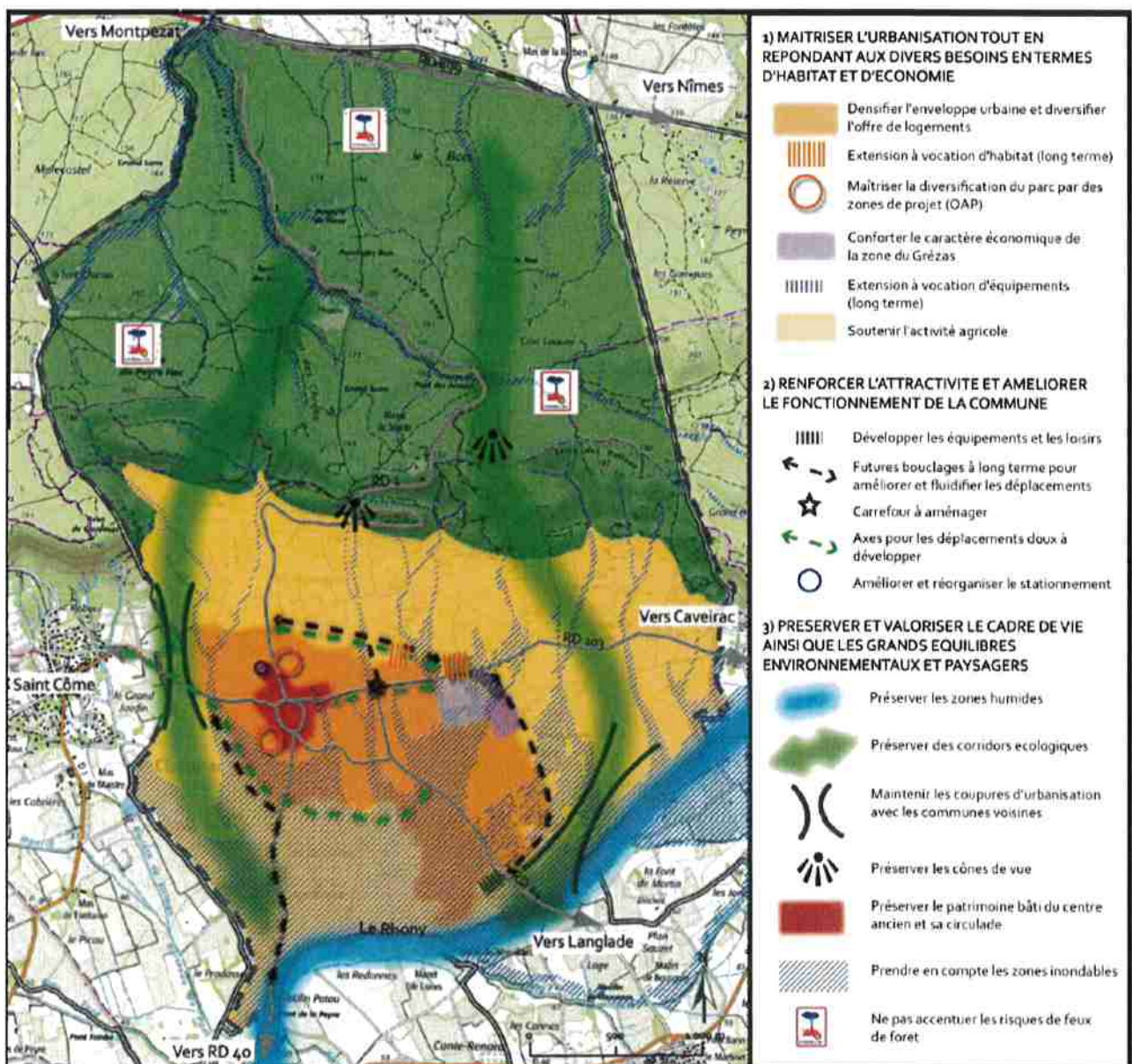
3-3 Préserver le patrimoine bâti :

Mettre en valeur la circulade et préserver le patrimoine architectural traditionnel du centre ancien

3-4 Prendre en compte les différents risques et notamment les risques d'inondation et de feux de forêt. Prendre en compte les zones inondables et ne pas accentuer les risques liés aux incendies de forêt.

3-5 Promouvoir le recours aux énergies renouvelables et améliorer l'efficacité énergétique des bâtiments

Diversifier les sources et les productions d'énergies alternatives et concevoir les espaces publics dans un souci de gestion économe des ressources (limitation de l'irrigation, etc....)



Considérant les OAP suivantes :

Les orientations d'Aménagements et de Programmation (OAP)

OAP 1 – Indivision Viala représente une surface de 5 787 m<sup>2</sup>

1. Création de logements : typologies et formes. Le site est retenu pour la création d'environ 25 logements, ce qui représente une densité moyenne de 43 logements/ha. Une mixité de formes urbaines et de types de

logements est attendue. Le programme devra comporter au minimum 18 logements locatifs sociaux. Les autres logements seront répartis en logements privés et/ou en logements en accession sociale. Les formes urbaines seront diverses avec de l'habitat individuel classique, de l'habitat intermédiaire ou individuel groupé et de l'habitat collectif. L'habitat le plus dense s'implante préférentiellement dans les parties basses du site de manière à préserver les vues sur le massif. Dans une optique d'intégration paysagère, la hauteur des bâtiments est limitée au R+1 dans la partie haute et au R+2 dans la partie basse sans dépasser l'altitude au faîte du temple. Le sens des toitures sera parallèle aux courbes de niveau en haut du site et parallèle à la voie en face du temple.

## 2. Accès et circulation

L'accès principal du site se fait par la Grand Rue. Un second accès peut être aménagé à l'est pour permettre la continuité avec le lotissement voisin. Les circulations piétonnes devront être facilitées dans l'ensemble du site et un aménagement particulier devra être prévu le long de la route départementale avec la plantation d'arbres hautes tiges.

## 3. Mesures environnementales

Trois éléments de petit patrimoine doivent être préservé et mis en valeur :

- Le muret en pierre au sud de l'accès (partie du muret la moins dégradée) sur la Grand Rue,
- La noue à l'est du site
- Les oliviers et les chênes présents au sud du site

Une attention particulière sera donnée aux points de vue sur les massifs identifiés sur le schéma d'aménagement.

Une gestion intégrée des eaux pluviales sera mise en œuvre avec l'utilisation de revêtement perméables pour les stationnements extérieurs.

OAP 2 – Carreyrole représente une surface de 6 847 m<sup>2</sup>

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

Le programme devra comporter au minimum 1/3 de logements locatifs sociaux. Les autres logements seront répartis en logements privés et/ou en logements en accession sociale. L'habitat se fera sous la forme de petit collectif limité au R+1 à proximité des constructions anciennes le long de la circulade et pouvant aller jusqu'au R+2 sur la partie basse du site. La partie sud du site peut être aménagée de manière autonome (premier schéma d'aménagement).

## 2. Accès et circulation

La partie sud est accessible depuis le chemin de Calvisson. Un accès double sens devra être aménagé en cas de réalisation autonome de cette partie. Deux autres accès sont à réaliser au nord et à l'ouest du site. Le plan de circulation du site devra éviter au maximum la création d'impasses. Les circulations piétonnes devront être facilitées dans l'ensemble du site, une attention particulière sera portée au nord pour connecter les circulations douces à la venelle existante.

## 3. Mesures environnementales

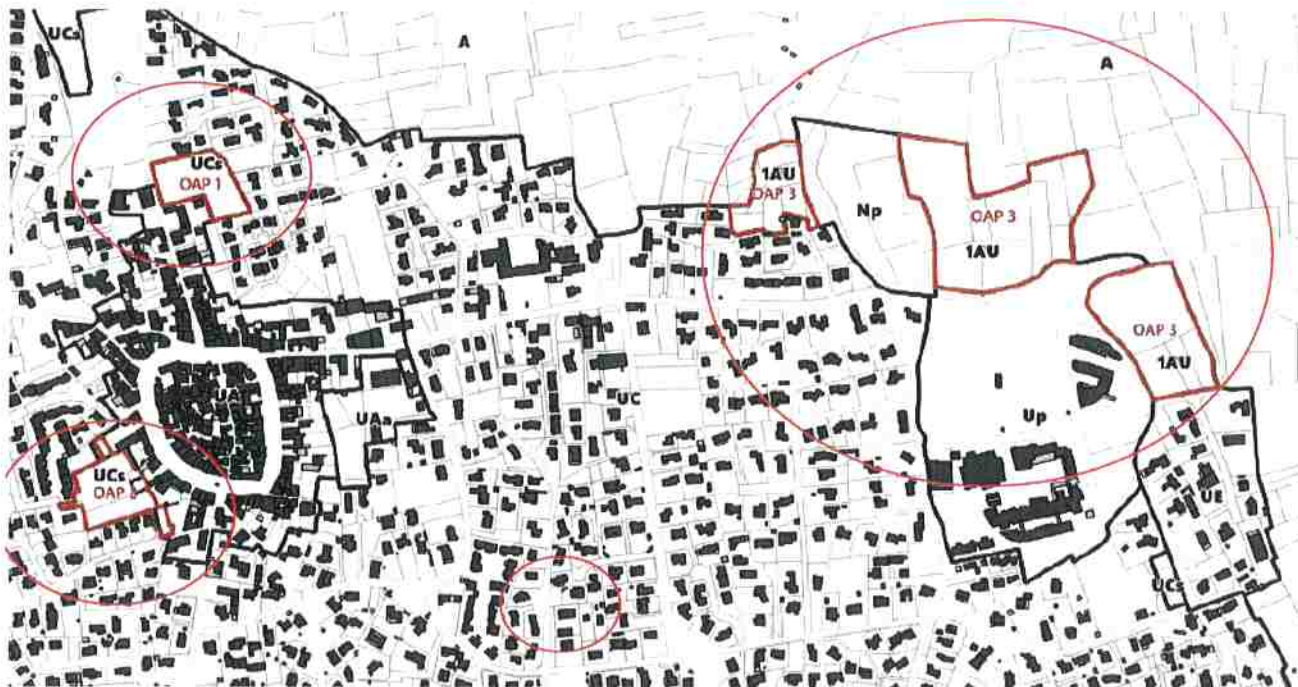
Les bosquets d'arbres et les haies identifiés sur les schémas d'aménagement sont à conserver. Une gestion intégrée des eaux pluviales sera mise en œuvre avec l'utilisation de revêtements perméables pour les stationnements extérieurs.

OAP MOULON - 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. 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 classique. 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.



Les principales caractéristiques spécifiques du règlement et du zonage :

La zone UA représente environ 10,3 ha (dont 1,0 ha pour le sous-secteur UAa). Elle reprend les contours de la zone UA du POS. La limite entre le secteur UAa et UA a cependant évolué afin d'inclure un bâtiment supplémentaire dans le secteur UAa. En effet, ce bâtiment est voué à être détruit et intégré dans le projet d'opération de logements de la zone UAa.

La zone UC représente une superficie de 150,82 ha, soit environ 10,3% du territoire communal. Elle reprend les contours des zones UC, UD et UDr de l'ancien POS et intègre également des zones supplémentaires qui étaient classées en tant que zone d'urbanisation future et qui sont aujourd'hui entièrement construites. La zone UE représente une superficie de 3,17 hectares. Elle correspond à la partie déjà urbanisée de la zone IVNA de l'ancien POS (zone d'urbanisation future à vocation artisanale). Le rétrécissement du périmètre est essentiellement justifié par la nécessité de réduire la consommation d'espaces agricoles. Par ailleurs, le SCoT n'identifie pas d'extension de la zone d'activité au niveau de Clarensac. La zone UP correspond à la partie urbanisée des anciens secteurs à urbaniser à vocation d'équipement du POS. La partie encore non urbanisée (INA) est reclassée en zone IAUP au sein du PLU (voir ciaprès). En outre, l'îlot situé entre l'école, la rue Maurice Augier et le Chemin de la Fontaine du Rouvre (zone entourée sur la carte du POS) a été entièrement rattaché à la zone UP. La parcelle sud de l'îlot était anciennement classée UD (zone urbaine à vocation principale d'habitat) dans l'ancien POS. La situation de la parcelle enclavée entre le collège et la zone d'activités des Grezas est plus propice à accueillir un équipement public. Dans le projet de PLU, la zone US est resserrée autour des deux parcelles actuellement occupées par la station d'épuration. Elle est entourée d'une zone Ai, agricole inconstructible. Dans le POS, la station d'épuration était classée au sein d'un secteur particulier de la zone naturelle (NDc). Cette zone NDc englobait les terrains de STEP et la zone de 100 mètres inconstructible autour de celle-ci. Dans le projet de PLU, la station d'épuration est encerclée d'une zone agricole inconstructible, il n'était donc pas nécessaire d'ajouter une zone de 100 mètres inconstructible.

La station existante qui traite les eaux de quatre communes dont Clarensac, ne fait l'objet d'aucun projet d'extension sur le site actuel. Pour répondre aux besoins futurs en matière d'assainissement, Nîmes Métropole prévoit la construction d'une nouvelle station d'épuration intercommunale de la Vaunage située sur la commune de Saint Dionisy. La zone IAUP représente 3,23 ha soit 0,22% de la superficie du territoire. La délimitation du secteur s'est fait en deux temps. La zone A (incluant les sous-secteurs Ai) représente une surface de 441,6 hectares soit environ 30,25% du territoire communal. L'objectif de ce classement est de

protéger les terres agricoles de l'urbanisation et ainsi de soutenir l'économie agricole. La zone N, d'une superficie de 842,93 ha, représente 51,40% du territoire communal. Elle inclut le sous-secteur Ne (8,04 ha) et deux sous-secteurs Np (3,55 ha).

Les Espaces Boisés Classés :

Les espaces boisés classés du POS, identifiés dans la partie nord de la commune (garrigue) sont maintenus dans le projet de PLU. Analyse de la consommation d'espaces agricoles et naturels projetée Evolution des limites des zones constructibles Le PLU vise à préserver les espaces agricoles et naturels. Par conséquent, il limite très fortement les zones urbaines et à urbaniser par rapport au précédent document d'urbanisme (le POS). Les principales évolutions de zonage entre l'ancien POS et le PLU sont les suivantes : Changements de vocation des zones – Bilan POS/PLU.

Le COMITE SYNDICAL, après en avoir délibéré,

**DECIDE, à l'unanimité**

Exprimés : 51 (dont 11 pouvoir(s))

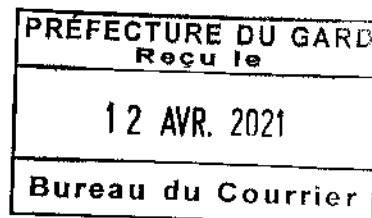
Pour : ...51.....

Contre : .....0.....

Abstention : .....0.....

**ARTICLE 1<sup>er</sup>** : De porter un avis favorable sur le principe de la compatibilité avec les orientations du S.CO.T du Sud Gard pour l'objet de cet arrêt de PLU de CLARENSAC.

**ARTICLE 2<sup>ème</sup>** : De charger le Président de l'exécution de la présente délibération.



Le Président du Syndicat Mixte  
du S.CO.T. du Sud Gard



Frédéric TOUZELLIER  
Maire de Générac  
Vice-Président de Nîmes métropole  
Conseiller régional Occitanie