

CONSEIL MUNICIPAL DU JEUDI 15 NOVEMBRE 2016
PROCES VERBAL SYNTHETIQUE

L'an deux mille seize et le quinze novembre

Le Conseil Municipal de la Commune de CLARENSAC, dûment convoqué s'est réuni en session ordinaire, à la Mairie, sous la Présidence de Madame Marjorie ENJELVIN, Maire

DATE DE LA CONVOCATION : 09 novembre 2016

PRESENTS : Mesdames ENJELVIN, EPAUD, SERIO, MARTELLUCCI, THEFAINE (arrivée à 20h40), MAZUR, MANZANARES, POUPA, Messieurs FADAT, MAZUR, GRAU BUENO, MISSOT, BERGOGNE, MAILHAN, COMTAT, MANTOUX, GERVAIS

ABSENTS : Mesdames TERRENZI, CORPELET, HOSTAUX, LECOQ, Messieurs LOYNET, BERGOGNE, MAILHAN, LOPEZ, QUERCI

PROCURATIONS : de Madame CONFORT à Monsieur MANTOUX, de Monsieur QUERCI à Monsieur GRAU BUENO, de Monsieur BELET à Monsieur MISSOT, de Madame CORPELET à Madame MARTELLUCCI, de Monsieur CHAUVETTE à Monsieur FADAT, de Madame TERRENZI à Madame SERIO

Secrétaire de séance : Madame Isabelle SERIO

Madame le Maire ouvre la séance.

Approbation du compte rendu de la dernière séance

Pas d'observation

Le compte rendu est approuvé à l'unanimité.

Approbation du procès-verbal de la dernière séance

Pas d'observation

Le procès-verbal est adopté à l'unanimité.

Arrivée de Madame Anne THEFAINE

Débat sur le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables)

Mesdames, Messieurs les Conseillers Municipaux,

Par délibération en date du 29 novembre 2012, complétée en date du 28 juillet 2016, le conseil municipal a prescrit la mise en révision générale du POS en PLU.

Le chapitre 3 du titre II du code de l'urbanisme fixe le contenu, la finalité et les procédures d'adoption ou de révision des Plans Locaux d'Urbanisme (PLU). C'est ainsi notamment que les PLU « comportent un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ».

Ce document constitue l'économie générale du PLU et exprime donc des orientations d'intérêt général.

Les orientations du PADD doivent être soumises en débat en conseil municipal. Les modalités de débat sont les suivantes :

- L'article L 153-12 du code de l'urbanisme stipule « qu'un débat ait lieu au sein du conseil municipal sur les orientations générales du PADD, au plus tard 2 mois avant l'examen du projet du PLU.

- En conséquence, il est proposé au conseil municipal de débattre de ces orientations générales, à la lumière des principales explications et présentations suivantes.

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme pour une commune est un dossier privilégié et la chance n'est pas donnée à toutes les équipes municipales de pouvoir écrire une page de l'histoire.

Cette page de l'histoire, c'est en partie au travers du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, que nous devons y donner son sens.

Ce projet, objet de notre débat de ce jour, est un projet de génération, un projet à cours, moyen mais aussi long terme.

Une fois le débat clos, ce PADD, notre PADD deviendra le fil d'Ariane que les élus devront garder en main pour avancer dans le temps en aménageant l'espace au rythme des besoins des Clarensacois.

Le PADD est le résultat d'un long travail produit par les élus de la commission urbanisme avec le soutien du cabinet ADELE-SFI.

Je salue l'investissement des élus et notamment l'esprit qui a animé les échanges. Tous les groupes politiques ont pu s'exprimer et donner leurs avis. Il en résulte une feuille de route d'intérêt communal globalement consensuelle.

Pour pouvoir avancer dans nos débats et en tirer les conclusions nécessaires à l'élaboration du PADD et successivement, du PLU, il était indispensable de faire un certain nombre de constats, de les accepter sans les subir et d'en faire un tremplin plutôt qu'un frein.

- Si Clarensac dispose de quatre entrées sur son territoire, n'en demeure pas moins que seule celle par la route de Langlade, RD1 peut être considérée comme une porte digne de ce nom. Par conséquent, son éloignement de la RD40 impose de repenser le développement économique du village.

- L'attractivité due à son cadre de vie et son patrimoine, ont eu pour conséquences un développement du territoire non maîtrisé qui a progressivement éloigné le centre géographique du centre historique de la commune.

- L'urbanisation galopante a généré une forte augmentation de la population entraînant un fort déséquilibre entre l'offre et le besoin d'infrastructures. Ces dernières étant plutôt vieillissantes, mal adaptées et sous dimensionnées ne répondent plus à la dynamique insufflée par une population jeune et un tissu associatif actif.

- La municipalité ne dispose plus d'aucune réserve foncière, elle doit cependant faire face à un déficit de 300 logements sociaux tout en s'obligeant à maintenir un équilibre fiscal entre ses administrés issus de différentes strates socio-professionnelles

- Clarensac est fortement impactée par les risques inondations mettant ainsi en évidence les zones d'ouvertures possibles à l'urbanisation.

Si ces constats peuvent parfois apparaître comme des contraintes, les élus membres du comité de pilotage du PLU ont préféré les appréhender comme des enjeux.

Ainsi, très rapidement, 3 axes majeurs d'orientations se sont dégagés et nous avons assez naturellement, animé ce PADD, autour des verbes : Maîtriser, Renforcer et Préserver.

Maîtriser :

Il est impératif d'avoir pleine conscience d'un devoir de maîtrise de l'urbanisation tout en répondant aux divers besoins en termes d'habitat et d'économie.

Il s'agit donc de modérer la croissance, d'ouvrir de nouveaux espaces, de préserver le cadre de vie, de conforter et développer l'activité économique locale sans créer de conflit d'usage.

Renforcer :

Nous devons, à chaque occasion qui se présente, renforcer l'attractivité et améliorer le fonctionnement de la commune.

Développer les équipements et les loisirs doit être au centre de nos préoccupations tout comme l'amélioration des circulations et la fluidification de tous les types de déplacements. Ce dernier point doit être intégré à une réflexion faite en parallèle quant à l'amélioration et la réorganisation du stationnement.

Préserver :

Si notre Commune doit évoluer, elle ne doit être ni l'auteur, ni la victime de négligences. Aussi, nous devons à l'aide de tous les outils à notre disposition, préserver et valoriser le cadre de vie. Cette vigilance va forcément de pair avec une attention toute particulière portée aux grands équilibres environnementaux et paysagers.

Pour ce faire, il faudra tout mettre en œuvre pour préserver le patrimoine naturel et les continuités écologiques, être attentif à l'évolution de la qualité paysagère de la Vaunage.

Le patrimoine bâti a toute sa place dans cette préservation car il fait partie de l'héritage que nous léguons aux générations futures.

Tirons donc bénéfices du passé, de l'histoire et du vécu de notre village, en prenant inévitablement en compte les risques inondations et feux de forêts.

Osons l'avenir en écrivant notre destin, soyons fiers de nos atouts et novateurs en promouvant le recours aux énergies renouvelables et en améliorant l'efficacité énergétique notamment de nos bâtiments.

Je vous le disais en préambule, nous avons la chance d'écrire une page de l'histoire de notre village. Nous devons en faire une cause commune pour léguer à nos enfants, plus qu'un territoire, un « Pays » comme souvent appelé dans le midi, où il fait bon vivre !

Mesdames, Messieurs les Conseillers Municipaux, je vous cède la parole.

Madame le Maire propose aux élus présents de prendre la parole tout en permettant de répondre aux questions.

Madame le Maire donne la parole à M. COMTAT (groupe minoritaire « Clarensac Ensemble »)

Un consensus s'est dégagé assez rapidement sur les différentes orientations, et je m'en suis ouvert par écrit lors du dernier conseil municipal, concernant le choix de la ZAD de DOURAN qui avait été accepté en commission urbanisme, puis qui avait disparu en Conseil municipal. Effectivement, le groupe majoritaire est légitime et a tout loisir de définir sa politique, et qu'il abandonne la ZAD s'il a des éléments nouveaux pour le faire mais j'aurais souhaité que les éléments nouveaux ayant permis ce changement de positions soient expliqués en commission urbanisme. Je ne reviendrai pas plus longtemps sur ce point.

Les 3 axes expliqués dans le PADD reprennent un travail fait sous le précédent mandat, certes qui n'avait pas été poussé aussi loin, mais qui avait été fait en cohérence avec les autres communes de la Vaunage de manière à avoir un ensemble cohérent entre les différentes communes. Je partage tout à fait la philosophie qui se dégage de ces trois axes.

Par contre lorsque l'on met en œuvre ces axes, je suis réticent, notamment en ce qui concerne la maîtrise de l'habitat, ce qui est proposé est assez dangereux.

En effet, il est prévu la construction de 335 logements de plus en fonction des critères du SCOT. De plus, on nous dit qu'il y aura 7 ha bâtis à l'horizon 2030, c'est-à-dire dans 15 ans, il n'y aura seulement que 335 logements bâtis ; or ce nombre de logements ne sera pas suffisant pour répondre à la problématique de production des logements locatifs sociaux. La commune de Clarensac aura par la suite des pénalités à payer, et je crains, comme le prévoit la Loi, que ces pénalités soient multipliées par 5. Donc dans les années 2020/2030, on risque de devoir payer 150.000€ par an, ce qui correspond à un remboursement d'emprunt de 1 million d'euros environ qui nous permettrait la construction d'une ou deux salles culturelles par exemple. Donc donner 150.000€ par an pour la non-réalisation de logements sociaux me paraît être une chose à laquelle il faut réfléchir. Il y a un piège d'ailleurs car cette somme ne va pas au budget de l'Etat, mais au budget départemental. Elle est destinée aux communes qui font des efforts sur la production de logements sociaux. Bien évidemment les Communes qui font l'effort et qui sont rassemblées autour du Préfet ont tout intérêt à recevoir cet argent-là, et tout intérêt à ce que les pénalités soient payées par les communes qui ne répondent pas à la production de logements sociaux sur leur sol. C'est quelque chose qui m'a beaucoup inquiété.

J'ai d'ailleurs rédigé une lettre au Maire et au bureau d'étude afin de mettre en priorité la loi SRU qui impose des logements sociaux avant de mettre en œuvre des impératifs locaux comme les contraintes du SCOT, etc...Même si ces impératifs dépendent de lois. Le PLH et le SCOT sont des éléments locaux qui viennent après la loi SRU. On devrait se prémunir de ces pénalités et faire le nécessaire pour construire ces logements et éviter ces problèmes par la suite.

D'autre part, il y a un certain nombre de rédactions qui peuvent être dangereuses. Certes je sais qu'il y a des difficultés, comme le SCOT...mais pour bien me faire comprendre, j'ai l'impression que l'on se tire une balle dans le pied ! Quand on dit qu'il y aura un certain nombre de logements sociaux sur les 15 prochaines années sur 7 hectares, on le dit très nettement ; lorsque les services de l'Etat examineront notre PLU, et nos permis de construire par la suite, ils se reporteront à nos textes en nous demandant de mettre en pratique ce qu'on l'on a écrit. Si vous dépassez, vous êtes en contradiction avec vos propres textes. Donc ce sera retoqué. Je dis cela car lorsque nous avons demandé à ce que Monsieur BRAQUET, responsable de l'habitat à la DDTM discute avec nous afin de nous aider à trouver un certain nombre de pistes, à répondre à ce problème de logements sociaux, il ne s'est pas déplacé, et nous a envoyé la personne qui examine nos permis de construire. Cette personne s'est alors comportée comme un véritable censeur, en disant qu'il fera ça ..., je ferais en sorte que tous vos permis soient en accord avec les textes du PLU, du PADD, etc... C'est la raison pour laquelle je dis ici que si l'on a des précisions trop fortes, on va tomber sur le coup de ce censeur ; moi, je proposerais des rédactions un peu plus souples qui permettraient des évolutions.

Quand on dit, page 8 « lutter contre l'étalement urbain », je suis d'accord. Et « à l'horizon 2030 ne sera ouvert que 7 hectares ... par ailleurs quelques hectares supplémentaires soient destinés à accueillir des équipements et parcs publics ». Si on écrit cela et que des hectares soient nécessaires par différents documents d'urbanisme ou autre, je crains que le censeur fasse opposition, et ça me pose problème.

Madame le maire précise qu'il est écrit « environ », donc cela peut être plus.

Monsieur COMTAT reprend : moi je préférerais une rédaction telle que celle-ci : « à l'horizon 2030, ne sera ouvert à l'urbanisation que les surfaces de terrain nécessaires à la résorption du retard en matière de logements sociaux. Ces logements seront accompagnés d'équipements et parcs publics nécessaires à la vie collective », c'est-à-dire que je ne précise pas.

Je dis qu'en précisant 7 hectares on risque de tomber sur les coups du censeur car le texte serait en opposition avec nos réalisations et on ne résorbe rien du tout et on est sous le coup des pénalités.

Tandis qu'en se laissant une ouverture, on pourrait ouvrir plus, et on ne tomberait pas sur le coup du censeur qui dirait que nos textes seraient en opposition avec ce que vous me dites.

De même sur la densité après, « dans le cadre du PLU, la densité moyenne globale à l'échelle des nouveaux quartiers sera d'au moins 20 logements/ ha, comme le dit le SCOT », mais sans limitation supérieure, pour pouvoir répondre au cas par cas. Quand on dit 20, ça peut être 20, 25 ou 30, mais ça ne sera pas 100% sur un cas particulier comme on le fait.

C'est pour cela que je dis de laisser une certaine souplesse pour que nos textes ne soient pas retoqués par la DDTM qui dirait que vous êtes en contraction avec notre propre PADD.

Je dis donc que votre texte colle trop au SCOT, qui correspond à l'ensemble des élus du sud Gard, mais ces choses peuvent changer.

Madame le Maire intervient pour rappeler qu'il n'y a aucune limite de temps pour qui que ce soit et toute la place aux débats et c'est la raison de ce conseil municipal dédié au PADD.

Madame le Maire répond qu'il y a eu beaucoup de débats sur ce besoin de foncier pour répondre aux obligations de l'Etat. C'est toute la difficulté, effectivement, nous avons l'Etat qui ne parle pas d'une seule voix :

D'un côté, les services de l'Etat nous disent qu'on leur doit 300 logements sociaux sinon nous serons dans l'illégalité et nous devons des pénalités, et d'un autre, on a aussi l'Etat qui nous dit qu'on n'a droit qu'à 7 hectares pour ouvrir à l'urbanisation. Effectivement, monsieur BRAQUET ne s'est certes pas déplacé mais on a eu 3 représentants de la DDTM qui ont été clairs et qu'en leur qualité de PPA qu'ils ne valideront pas plus de 7 hectares, c'est une forme de censure, mais c'est la loi de l'Etat. C'est pour cela que j'ai rajouté dans ce PADD une phrase qui est peut-être nuancée et qui tend à dire en page 6 : « le projet communal s'attache à œuvrer pour la préservation de la qualité de vie et l'attractivité du village tout en prenant en compte les nombreux enjeux et contraintes qui concernent le territoire paradoxalement, alors que la commune doit faire effort pour rattraper le retard de logements sociaux, elle doit donc aussi respecter tous ces paramètres qui réduisent fortement les

marches de manœuvre »; donc le message que nous avons souhaité faire passer aux services de l'Etat, c'est que l'on va faire de notre mieux pour répondre aux obligations, mais que lorsqu'il n'y aura plus de foncier on n'y répondra plus !

Donc, il faut équilibrer, on ne peut pas produire QUE du social. Le logement social c'est bien mais il faut aussi du logement « classique ».

Egalement, concernant ce document-là, la difficulté est d'être assez précis pour qu'il soit opposable à partir de demain, alors qu'on n'aura pas arrêté le PLU et que des gens continueront de venir déposer des permis de construire et permis d'aménager, mais pas suffisamment abouti pour laisser la place à une éventuelle modification et ne pas avoir dans le cadre de l'élaboration du PLU, non pas refaire un remaniement total du PLU mais plutôt une modification, c'est là la nuance et la difficulté.

Monsieur COMTAT intervient et dit : Page 6, on souhaite maîtriser le développement et mener une réflexion à plus long terme au-delà de l'horizon 2030 en terme d'impact de développement urbain futur sur les déplacements. Cela me gêne car dans ce document là on me fait comprendre que l'on veut arranger l'existant, et il n'a pas une vision plus large. Il n'est pas dit comment structurer la commune, quels sont les futurs pôles d'attraction, comment organiser la vie collective, comment aider à ce développement futur avec quelle réserve foncière, comment attirer des entreprises, élargir les voies, il faudrait quelques éléments qui montrent que l'on se soucie d'améliorer l'existant uniquement mais une vision de Clarensac au-delà de l'horizon 2030.

Madame le Maire répond que c'est la raison pour laquelle il est dangereux d'être trop précis, car ce soir on débat sur le PADD, mais il ne s'agit que d'axe de travail, ce n'est pas ce document que nous validons stricto sensu. Attention de ne pas tomber dans le piège que trop de précisions pourraient nous revenir dans la figure, donc rester vague est mieux, ce qui ne sera pas le cas dans le PLU. Dans le PLU il faudra préciser le zonage avec des espaces réservés pour implanter des voiries, des espaces équipements sportifs. C'est la difficulté de donner la ligne de conduite sans donner trop de détails non pas pour cacher quoi que ce soit mais pour ne pas être bridé par ce document-là.

Monsieur GERVAIS (groupe minoritaire « Agir ensemble pour Clarensac ») prend la parole : ce PADD a été réalisé lors des réunions de commission de pilotage du PLU, pour donner des informations claires aux citoyens. Il donne des orientations généralistes d'urbanisme et d'aménagement du développement du territoire communal c'est donc un projet politique adapté aux besoins et enjeux du territoire, il a été élaboré de manière consensuelle, son écriture a sensiblement évolué avec le temps et en particulier après interventions du cabinet d'étude, débutant avec des bases de discussions internes d'où est sorti le projet du 5 janvier 2016. La prise en compte des différentes directives réglementaires tant nationales (loi SRU, ENE Grenelle2, ALUR), régionale (SRCE) et départementale (SCOT), et locale (PLH) ont contribué à la rédaction final d'un projet politiquement et juridiquement correct dans le but d'obtenir le feu vert des autorités de l'Etat. Donc on écrit un texte que je considère à minima pour que les autorités de l'Etat nous valident ce PADD. Ce texte amènera la fin des prérogatives du maire en matière d'urbanisme au profit de l'agglomération et des services de l'Etat. Est-ce un mal ? Bien que globalement d'accord sur l'objectif, les principaux points de divergence ayant conduit à la rédaction de ce document sont les points 1.1, 1.2, 1.3 et 2.1 de ce projet donc je les détaille :

Le premier point c'est la modération de la croissance démographique. J'ai fait un graphique. Ce graphique représente l'évolution de la population en répondant à deux hypothèses.

1. la croissance de la population évolue au rythme annuel actuel d'environ +2.6% pour atteindre 5800 habitants en 2030.

2. la croissance de la population évaluée à partir de 2017 au rythme annuel d'environ +1.1% pour atteindre 5000 habitants en 2030 en compatibilité avec les directives SCOT du Gard.

La courbe d'évolution de 2007 à 2013 est celle générée par le chiffre de l'INSEE avec prolongation jusqu'en 2017 en l'absence de toute possibilité de maîtriser cette évolution.

On nous demande de prendre en compte l'année 2013 en base de modération de l'évolution de la démographie, enfin la population du village, mais depuis 2013 on augmente, on va peut-être augmenter entre 2 et 2.6 donc jusqu'en 2017 voire 2018, on n'a aucun moyen de freiner cette augmentation de la population. On n'a aucun

moyen pour refuser le permis de construire, donc à l'heure actuelle on a un taux nettement supérieur à celui du SCOT.

Après avoir travaillé en commission d'urbanisme sur une prévision de 5000 habitants en 2020 et de 7000 habitants en 2030 (projet PADD du 5 janvier 2016) jusqu'en mai 2016, il est prévu 5000 habitants en 2030 soit une augmentation d'environ 600 habitants par rapport à 2016 (donc 260 logements au lieu de 335). Car ni la population ni les constructions n'ont cessé de croître depuis 2013 (différence de 2013 à 2017).

Puisque la différence de 2013 à 2017 c'est les constructions qui auront été réalisées depuis 2013. Car ni la population ni les constructions n'ont cessé de croître depuis 2013.

Comment respecter ces objectifs en sachant que les divers projets discutés en commission d'urbanisme s'élèvent à environ à 140 logements en tissu urbain existant. Il reste donc 120 logements à construire jusqu'en 2030 soit environ 10 logements à l'année (logements sociaux, loi ALUR inclus). Ce PADD nous éloigne donc de la réalité et nous incite à nous projeter avec des bases de calcul pour le moins inappropriées. Que deviennent donc les obligations de réalisation liée à la LOI ALUR et les 300 logements sociaux à construire (pénalités ?).

La dotation annuelle par habitant ainsi que la fiscalité locale représentent l'intégralité de recettes budgétaires de la commune. Quelle évolution de la population doit on prendre en compte pour effectuer des projets réalistes pour l'avenir de Clarensac (en 2015, les recettes par habitant s'élèvent à 866 euros par habitant soit en 2030 un différentiel de recette d'environ 800000 euros entre les deux bases de calcul).

En fait, on est en train de faire des projets pour 2018/2020/2025 mais pas de projet si on ne sait pas les recettes. Mais quelles bases de recettes ? Celle avec une augmentation de 1.1 d'augmentation de la population ou 2.6 ou quelque chose d'approchant, je suppose qu'on étudie le budget, alors comment faire si on n'a pas une base de calcul raisonnable ?

1.2 Etendre progressivement le tissu urbain en continuité de l'existant.

L'abandon de la zone de Douran nous semble dommageable à l'extension du village. Sa proximité avec le centre du village était semble-t-il un moyen de redynamisation de celui-ci après le départ des professions médicales et paramédicales et le déménagement de la mairie. Les zones du Moulon et des Gazelles étant éloignées de la continuité de l'existant.

Je dis bien la zone de Douran dans le cas où il est obligatoire de construire des logements sociaux, mais ça l'est.

1.3 Utiliser le tissu urbain existant afin de produire du logement.

A l'horizon 2030, il ne sera ouvert que 7 hectares en extension du village contre 29 hectares de 2002 à 2012 et 12 hectares sur le projet PADD de mai 2016. En mai 2016 on était encore sur 12 hectares et c'est l'intervention du cabinet Adèle-SFI qui nous a sommé de descendre à 7 hectares pour nous aligner sur le SCOT

Madame le Maire répond que « sommé » est un bien grand mot qui insinue que c'est le cabinet qui a piloté avec aucun garde-fou et que les élus n'ont pas arbitré.

Monsieur GERVAIS répond : nous avons arbitré, mais on a été contraint car le cabinet a annoncé « vous avez prévu les 12 hectares zone Douran, les gazelles et ainsi de suite, et le PADD vous sera refusé, si on reste sur cette base ». C'est bien contraints et forcés que nous sommes descendus à 7 hectares.

Madame le Maire répond : le cabinet est dans son rôle d'accompagnement technique et de conseil, donc les termes que vous utilisez sont forts puisque le cabinet est là pour nous accompagner, pour trouver un document non pas le PADD mais le PLU. Pour que PLU ait l'adhésion non pas que de la DDTM (car s'il n'y avait que la Commune et la DDTM autour de la table, on arriverait à discuter), mais il faut trouver l'accord de toutes les personnalités publiques associées, et la liste est de plus en plus longue puisque le législateur ne fait que la rallonger.

Monsieur GERVAIS reprend la parole :

Nous tenons à rappeler notre opposition à une sur-densification excessive dénaturant le cadre pavillonnaire de notre village qui en est sa caractéristique principale.

Conclusion :

Après une première ébauche de PADD écrite par les élus (05/01/2016) puis avec l'aide du bureau d'études (modification de mai et septembre 2016), une écriture du PADD a été effectuée pour être proposée au débat lors de ce conseil municipal ; Suite aux discussions dans le cadre de la concertation, ce document peut être complété ou amendé dans certaines proportions. Nous souhaitons à l'issue de ce débat voire quelques modifications apparaître :

1/ prendre en compte une évolution de la population plus réaliste en actant l'évolution de la population de 2013 à 2017/2018. (Construction de 335 logements à compter de 2017 et non de 2013 pour atteindre une prévision de 5500 habitants environ

2/ réintégration de la zone de DOURAN dans l'extension future du village

3/ fixer la densité moyenne globale des futurs projets au plus près des 20 logements/ha

Madame le Maire reprend la parole en revenant sur 3 points de l'intervention de Monsieur GERVAIS

Concernant l'augmentation de la population, il est vrai que Clarensac a connu une augmentation sans précédent de sa population ; les chiffres font apparaître un rythme de 2.6/an sur plusieurs dizaines d'années donc effectivement si nous continuons à cette cadence, nous atteindrons des plafonds très hauts et très rapidement.

Là où je diverge de votre avis, c'est que je ne pense pas que cette cadence va être maintenue. Et pour cause, lorsqu'il n'y aura plus de place, on ne construira plus ! Notre rôle d'élus alors ne sera pas de recalculer et de refaire les chiffres. J'ai envie de dire, on se donne rendez-vous dans 15 ans et on se comptera, mais notre action sera plus efficace dans le règlement du PLU, zone à zone, où il faudra que nous soyons suffisamment drastiques pour éviter qu'il ne se construise sur le moindre cm² de cette Commune.

Donc, je ne veux pas m'inquiéter outre mesure ni pour autant être négligente, mais je pense que ce rythme va ralentir de fait. En effet, nous ne pourrions plus construire et je pense qu'avec ces 7ha, que nous autoriserait l'Etat, terme que je n'aime pas trop, il y a de quoi faire. Cela nous permettrait de voir comment la population va augmenter et d'engager par la suite une éventuelle modification du PLU et de continuer l'ouverture.

Pour ce qui est de la zone de Douran, ça n'a jamais été un secret pour personne, car dès notre arrivée aux affaires, c'est un des premiers actes politiques que nous avons marqué en disant que nous ne souhaitions pas que l'extension se fasse de ce côté-là. Après, je dois reconnaître très humblement que seuls les idiots ne changent pas d'avis et que devant les conseils et, surtout devant la preuve irréfutable, que l'extension urbaine ne pouvait se faire que sur le Nord du village, il est par conséquent des choses qui ne trompent pas.

Là où nous divergeons, c'est sur le point de départ. En effet, dans le groupe que j'ai l'honneur de présider, nous considérons que le point de départ doit être le rond-point du collège avec un maillage à terme, voir à très long terme avec la RD1 et donc le carrefour de la carrière vieille avec la route de la côte.

Nous venons nous raccrocher aux équipements existants, puisque, comme je l'ai expliqué dans mon propos, la vie s'est déplacée vers le quartier des équipements publics, tels que l'école et le collège, donc il nous paraît important que ce point de départ, ce maillage, se fasse par ce rond-point.

Enfin, quant à la densification, vous savez que nous partageons aussi votre inquiétude, c'est la raison pour laquelle nous avons noté dans la rédaction « au moins » 20 logements à l'hectare bien évidemment il serait raisonnable de rester sur ce chiffre-là. Mais ne nous fermons pas les portes non plus et c'est comme cela que nous avons, collectivement, rajouté en réunion préparatoire, ce terme de « au moins » devant les logements à l'hectare pour fixer le point de départ et pour ne pas se fixer de point d'arrêt haut.

Monsieur COMTAT prend la parole :

J'entends bien tout ceci, cependant si nous passons aux calculs, il sera impossible mathématiquement de répondre à la Loi SRU et d'avoir le nombre de logements sociaux nécessaires sur la Commune. Je dis que logements sociaux c'est une chose, mais il s'agit aussi de mixité c'est-à-dire du logement social, du logement à l'accession et du logement privé aussi, pour qu'il y ait des populations différentes et parce qu'il y a besoin sur cette Commune de ces logements plus petits. La commune est composée de pavillons avec des personnes un peu âgées, peut-être, qui se trouvent dans de grandes maisons un peu isolées et qui auraient peut-être besoin ou envie d'aller dans des logements ou appartements plus petits de manière à ce qu'il y ait une certaine rotation. Donc tel qu'on l'écrit ici, on n'aura pas de construction de logement sur Clarensac. Donc, il y a cet aspect de manque de

logements pour la population décrite, manque de logements pour les enfants qui souhaiteraient revenir près des parents, pour des jeunes couples qui s'installeraient sur la Commune, manque de logements également pour les recettes communales, ce qui a déjà été plus ou moins abordé, car la Commune n'a aucune recette si ce n'est les taxes foncière et d'habitation et donc compte tenu du fait qu'elle est relativement bien équipée, à part pour ce qui est du culturel, on pourrait accepter une population un peu plus grande qui amènerait des ressources au budget communal, qui permettraient alors de baisser les impôts pour l'ensemble de la population puisqu'il y aurait des ressources qui arriveraient par cette nouvelle population. Donc si on reste sur ces bases-là, on ne pourra pas avoir ces logements, donc mathématiquement on aurait les pénalités et c'est ce qui me pose problème.

Monsieur GERVAIS prend la parole

Je tenais à préciser que la recette budgétaire n'est pas pour moi le Graal ; je ne souhaite absolument pas qu'il y ait de plus en plus d'habitants pour avoir plus de recette, soyons clair là-dessus.

Madame le Maire prend la parole :

Effectivement, on n'a rien inventé dans ce domaine, tout nouvel habitant, rapporte des recettes à la Commune. Là, je vous rejoins M. Gervais, je ne suis pas à la recherche de l'habitant perdu pour trouver des ressources fiscales, charge à nous élus de gérer le denier public d'une manière différente pour valoriser le patrimoine.

C'est ce que j'appelle aussi le but de la recherche de l'équilibre fiscal.

Vous savez tout le respect que j'ai pour le logement social. Je me permets de dire, attention de ne pas sombrer dans le tout social. Cela peut peut-être surprendre cette assemblée que je tiens ces propos ce soir, mais il est impératif pour nous de trouver le juste équilibre entre les familles les plus modestes, celles qui fiscalement contribuent le moins au fonctionnement communal et les familles qui ont plus de moyens. C'est la difficulté que nous avons et c'est ce but-là que nous devons entretenir.

Concernant l'objectif des 20% de logements sociaux que nous impose la Loi, bien évidemment, avec ce que nous proposons aujourd'hui, nous n'atteignons pas l'objectif et j'en suis consciente.

Ce que Monsieur Le Préfet doit aussi entendre ainsi qu'à travers lui, les services de l'Etat, c'est que la plus belle fille ne peut donner que ce qu'elle a ! Donc la commune de Clarensac fait un effort considérable puisqu'elle est actuellement à 2.5, 2.7 de ce montant-là de logements sociaux et qu'une fois que ce plan se sera déroulé, nous arriverons à peu près à 11.5, 12% de logements sociaux.

C'est un effort considérable, et sans précédent pour la Commune, mais effectivement nous n'atteindrons pas ces 20%, et je pense qu'il est très important que cela soit souligné dans le procès-verbal de ce Conseil Municipal.

Monsieur COMTAT prend la parole

Concernant les logements sociaux, il faut dire que beaucoup de gens dans le département peuvent prétendre aux logements sociaux, pour moi environ 2/3 des habitants du Gard peuvent y prétendre. Ce ne sont pas forcément les familles très défavorisées. Un couple de personnes qui débutent avec des enfants, avec des revenus corrects aux alentours du SMIC, s'il y a un ou deux salaires, ils peuvent avoir un logement social, ils peuvent répondre aux critères d'attribution. Donc ces logements s'adressent à toute la population de Clarensac.

Madame le Maire prend la parole :

Pour compléter ce que vous dites ; effectivement actuellement dans ce département 7 personnes sur 10 peuvent prétendre à un logement social. Là où, je pense que nous avons entretenu ou que nous entretenons une polémique stérile, c'est que nous n'avons jamais répondu à la question « qu'est-ce qu'est réellement le logement social ? ». Nous nous sommes cantonnés à des immeubles qui allaient accueillir des appartements tels que nous pouvons tous les connaître ou qu'un jour nous avons pu habiter sur un démarrage dans la vie, un premier couple... Mais ce n'est pas que ça.

Le logement social c'est aussi des résidences pour personnes âgées, des lits dans des maisons de retraite, des aires d'accueil pour les gens de voyage, des structures adaptées pour les personnes en situation d'handicap. Donc lorsque l'Etat nous fixe 20% de logements sociaux, il ne nous dit pas que l'on doit faire 20% d'appartements à loyer modéré. Il nous offre une palette nécessaire et possible pour répondre à cette attente.

Enfin, M. COMTAT vous avez dit quelque chose d'intéressant en début de votre intervention : les pénalités qui sont prélevées dans les communes vont sur des fonds spéciaux gérés par des EPCI. Il serait utile que nous demandions l'accès à ces fonds car ils peuvent servir aux communes pour faire de l'acquisition foncière. Comme je vous le disais en préambule, la Commune ne dispose plus d'aucune réserve foncière, et c'est bien le mal de cette commune. C'est le travail je vais m'engager à faire sur les prochaines années, c'est-à-dire d'essayer, à chaque fois que cela sera possible, de refaire la réserve foncière de la Commune.

Madame le Maire demande s'il y a d'autres interventions.

Monsieur COMTAT reprend la parole :

En page 9 sur « développer les équipements et les loisirs », « En liaison avec le développement urbain attendu, la commune doit se doter de nouveaux équipements, afin de répondre aux attentes de la population... », je rajouterai « économiques » à « équipements » car l'aspect économique disparaît pratiquement de ce document sauf à la fin de la colonne de droite en page 9 « Encourager le développement des communications numériques et électroniques... » que je mettrais au tout début entre « Ainsi il est prévu de » et « renforcer le pôle équipements publics... » de façon à mettre l'accent sur cette volonté de faire en sorte que la Commune se développe au niveau du numérique, alors que là on le met à la fin comme si c'était quelque chose de peu important. Moi je souhaite, et ça ne change rien au texte, valoriser cette idée d'améliorer le développement du numérique sur la Commune.

Madame le Maire intervient :

Malheureusement, nous n'avons pas la main sur ça, et pour ce qui est du développement du numérique sur la Commune, encore une fois c'est l'Etat qui pilote les renforts numériques sur les Communes. Par chance, après les multiples rencontres que nous avons eu, et je pense que vous faisiez partis de la réunion avec Mme FONTAINE d'Orange, nous avons cru comprendre et même entendu que Clarensac faisait partie du prochain lot, et que 2017 serait consacré au déploiement de la fibre optique pour une mise en service début 2018. Donc, c'est une bonne nouvelle que je me permets de glisser à ce Conseil. Pour revenir sur le développement numérique, je crains que l'on n'ait pas la main sur cet aspect.

Monsieur COMTAT répond :

Je pense qu'il faut dire à la population que c'est quelque chose qui nous soucie, que l'on veut développer le télétravail, des choses comme ce ceci. Nîmes Métropole a bien posé la fibre optique pour les équipements publics ? Donc Orange va bientôt faire quelque chose, mais la commune pourrait éventuellement demander dans le cadre des permis de construire le raccordement à une artère de fibre optique, ou quelque chose comme ça, si on met l'accent dessus. Dire que l'on s'en soucie, plutôt que de le faire apparaître en dernier point parce que ce n'est pas de notre ressort, moi je dis, à titre de communication, de noter que c'est quelque chose d'important, on le met au début avant de « renforcer le pôle des équipements publics » etc etc... Tout ceci est intéressant mais c'est du renforcement ou de l'amélioration de l'existant, ça ne va pas, tel qu'on le disait au début, vers une vision future du développement de Clarensac.

De plus, c'est quelque chose d'important pour nous si on renforce le pluvial, on va lutter contre les inondations donc on favorise aussi le développement de la Commune donc je crois qu'il faut mettre quelque chose sur le réseau pluvial qui est à renforcer et à développer sur la Commune.

Madame le Maire demande s'il y a d'autres interventions

Le débat sur le PADD est clos.

Madame le Maire passe au point n°2 : avis du Conseil Municipal sur le projet du PPRI

Madame le Maire rappelle que le projet était consultable en Mairie et sur le site de la Préfecture.

Madame le Maire donne la parole à M. GERVAIS

Après avoir lu les 46 pages du règlement du PPRI, il y a 2-3 choses intéressantes et nouvelles, entre autre dans « champs d'application, et effets du PPRI » par exemple : « *la réalisation des mesures prévues au 3° et 4° du II peut être rendu obligatoire en fonction de la nature et de l'intensité du risque dans un délai de 5 ans, pouvant être réduit en cas d'urgence. A défaut de mise en conformité dans le délai prescrit, le Préfet peut, après mise en demeure non suivie d'effet, ordonner la réalisation de ces mesures aux frais du propriétaire, de l'exploitant ou de l'utilisateur* ». Donc en fait, des dispositions de sauvegarde des biens et des personnes sont prises dans le cadre de ce PPRI et ces mesures peuvent obliger certaines habitations déjà construites en zone inondable à effectuer des travaux à leur frais, donc il est très intéressant pour la population de savoir dans quelle zone elle se trouve.

Madame le Maire prend la parole :

Effectivement c'est un document qui pourrait paraître contraignant, qui a raison de l'être me semble-t-il. Effectivement, nous savons que nous sommes dans un secteur à risque où il y a du danger, nous en avons déjà fait les frais, je n'aimerais pas être le maire d'une de ces communes qui disparaît régulièrement sous le flot des vagues. C'est aussi, et c'est dans cet esprit-là que j'ai rencontré plusieurs fois les services de l'Etat, et, que je leur ai exprimé le fait que je ne serai jamais, en la matière, le Maire qui ira tenter, ira tester, ira voir, imaginera et puis se contentera d'écouter celles et ceux qui disent mais « ici il n'y a jamais eu d'eau, et il n'y en aura jamais ». Les techniciens ont rendu leur rapport et effectivement il sort de ce document qui donne un certain nombre de prescriptions, que ces dernières créent un certain nombre de zones dans la Commune et qui, assez naturellement, interdit les constructions dans certains secteurs.

Il est effectivement un document qui doit être et peut être consulté par la population et qui peut servir d'outil dans le but de vaincre le risque inondation et d'aller dans ce sens-là.

Donc effectivement, un document qui de prime à bord paraissait très contraignant et qui au final, pour ma part, est un outil pour passer le futur au sec.

Monsieur GERVAIS prend la parole :

Il y a quand même quelques contraintes qui sont relativement simples : concernant l'information du public, nous devons maintenant tous les 2 ans délivrer une information à la population sur les risques naturels, ça c'est du rôle de la Mairie, nous devons aussi revoir l'élaboration du plan communal de sauvegarde tous les 2 ans.

Madame le Maire : Il y a bien un plan de sauvegarde, mais qui a besoin d'un toilettage et d'être complété effectivement. Nous repoussons toujours devant la somme de dossiers à appréhender, mais il va bien falloir que nous nous y mettions.

Pour finir quelques détails pour vous informer qu'hormis votre avis contraire que vous donneriez, votre avis est réputé favorable, également que l'enquête publique a débuté aujourd'hui 15/11 avec la présence du commissaire enquêteur, et qu'il sera à nouveau en Mairie le mercredi 30/11 de 8h30 à 12h et le vendredi 16/12 de 14h à 17h pour conclure son enquête. Durant toute l'enquête publique, un registre est à la disposition des administrés pour recueillir les éventuelles observations.

Aucun élu n'émet d'autre observation, ni d'avis défavorable.

Le Conseil municipal émet donc un avis favorable.

Monsieur COMTAT intervient pour demander ce qu'il advient de ce débat PLU/PADD, sur les remarques qui ont pu être faites, s'il y aura des modifications, amendements sur le texte définitif du PADD qui sera soumis par la suite ?

Madame le Maire répond que ce PADD ne donne pas lieu à un vote, n'en demeure pas moins qu'un PV relatant tout ce qui s'est dit sera annexé au document initial qui a servi à la discussion de ce soir.

Monsieur COMTAT demande si annexé veut dire intégré au document notamment s'il y a un accord sur les termes qui ont été avancés ?

Madame le Maire répond : à ma connaissance, le PV sera annexé au document de départ, donc il fait foi, il sert de complément au document de base.

Monsieur COMTAT : A partir du moment où les remarques seront intégrées, est-ce qu'il y aura un nouveau document ?

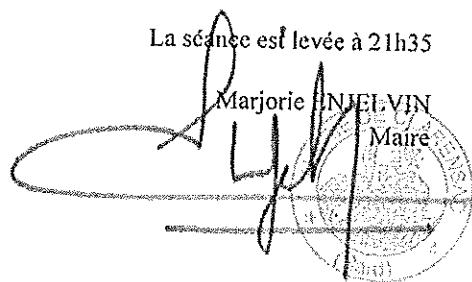
Madame le Maire répond que normalement, il n'y aura pas de nouveau document, mais ce sera vu avec le bureau d'étude. Celui-ci a bien expliqué, et cela a été validé par l'avocat de la Commune, que le document que vous avez entre les mains n'est pas le document qui a été approuvé. C'est virtuel et compliqué à toucher du doigt, ce document est la base de travail mais il est enrichi du débat de ce soir, et c'est surtout le débat qui fait foi. La procédure impose qu'il y ait un procès-verbal dressé du débat pour rapporter les dires lors de la séance.

Monsieur GERVAIS intervient en disant que d'après ce qu'il a pu lire, le document peut être complété ou amendé.

Madame le Maire termine en disant que s'il y a lieu de modifier le document, le bureau d'étude, qui n'en est pas à son premier PADD, fera ce qui doit être fait.

La séance est levée à 21h35

Marjorie INJELVIN
Maire



Christophe FADAT
1^{er} Adjoint

Estelle EPAUD
2^{ème} Adjoint

Christophe MAZUR
3^{ème} Adjoint

Isabelle SERIO
4^{ème} Adjoint

Frédéric GRAU BUENO
5^{ème} Adjoint

Corinne MARTELLUCCI
6^{ème} Adjoint

Thierry BELET
Conseiller Municipal

Olivier LOYNET
Conseiller Municipal

Marion MANZANARES
Conseiller Municipal

Anne THEFAINE
Conseiller Municipal

René BERGOGNE
Conseiller Municipal

Pascal CHAUVETTE
Conseiller Municipal

Christiane CORPELET
Conseiller Municipal

Michaël MAILHAN
Conseiller Municipal

Nathalie MAZUR
Conseiller Municipal

Michel MISSOT
Conseiller Municipal

Sophie TERRENZI
Conseiller Municipal

Jean-Paul LOPEZ
Conseiller Municipal

Jean COMTAT
Conseiller Municipal

Nathalie HOSTAUX
Conseiller Municipal

Hélène LECOQ
Conseiller Municipal

Gérard QUERCI
Conseiller Municipal

Jacques MANTOUX
Conseiller Municipal

Marie-Thérèse CONFORT
Conseiller Municipal

Patrick GERVAIS
Conseiller Municipal

Christine POUPA
Conseiller Municipal