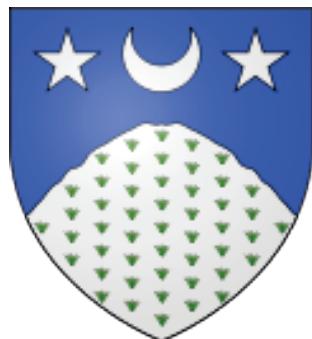


**MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME
RÉPONSE A L'AVIS DU DÉPARTEMENT**

**COMMUNE DE CLARET
34270
DÉPARTEMENT DE L'HÉRAULT**



PREAMBULE

Dans le cadre de la 3^{ème} modification de son PLU, la commune de Claret organise une enquête publique visant à présenter aux citoyens le projet de modification et les avis des personnes publiques associées.

L'enquête publique se déroulera du 9 septembre au 9 octobre 2019.

Le commissaire enquêteur est M. Alain de Bouard.

RÉPONSES AUX PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

DÉPARTEMENT DE L'HÉRAULT

SUPPRESSION DU SOUS-SECTEUR Nb

Le Département est propriétaire du Mas Neuf, directement concerné par la suppression du sous-secteur Nb et son reclassement en zone N. Il exprime son désaccord sur ce point en invoquant les enjeux liés à l'avenir du site et notamment sa vente avec pour objectif de permettre des activités de nature.

Le Département souhaite que le règlement du PLU puisse permettre un changement de destination, des possibilités de reconstruction, aménagement, extension et réhabilitation dans le cadre d'un projet de tourisme de nature.

 Les élus rappellent tout d'abord que la suppression du zonage Nb (secteurs de capacité limitée, réservés à l'aménagement et l'extension des constructions existantes) s'inscrit dans la logique des PLU Grenelle et ALUR. Ce zonage favorisait les risques de mitage de l'urbanisation et allait à l'encontre de la logique de préservation des terrains agricoles, naturels et forestiers. L'Etat permet ainsi aux communes de créer des STECAL (secteur de taille et de capacité limitée) mais ceci doit rester ponctuel, limité et précis selon le parcellaire, ce qui n'était aucunement le cas des secteurs Nb.

Concernant le Mas Neuf, les élus rappellent au CD34 que le règlement de la zone N permet :

« Dans toute la zone N

- *Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,*
- *Les extensions de 30% de la surface des bâtiments existants d'au moins 60 m² de surface de plancher. Cette possibilité d'extension s'entend comme un pourcentage maximum par rapport à une surface de plancher initiale de référence (premier permis de construire), et valant pour toute la durée de vie du PLU (depuis son approbation jusqu'à une prochaine révision),*
- *La reconstruction à l'identique sans changement d'affectation des constructions sinistrées, dans un délai maximum de 4 ans à compter du sinistre,*
- *Les piscines sur les terrains déjà bâties, dans un rayon de 20 mètres du bâti existant,*
- *Le changement de destination des bâtiments identifiés au document graphique pour l'activité de gîtes et de chambres d'hôtes dans le cadre d'une économie de tourisme de nature. Ce changement de destination sera soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.*
- *Les espaces publics de loisirs : aires de jeux et de sports ouvertes au public, sans constructions. »*

De fait, les élus estiment que ce règlement répond parfaitement aux demandes du CD34. Il est toutefois observé que le Mas Neuf n'a pas été identifié au règlement graphique, ce qui est un oubli. Le plan sera ainsi rectifié pour identifier le site et ainsi permettre le changement de destination pour les activités d'hébergement dans le cadre d'une économie de tourisme de nature.

Enfin, les élus précisent que le Mas Neuf n'est pas considéré ou identifié comme en ruine.

SUPPRESSION D'UN EBC

Le Département relève une incohérence sur l'espace boisé classé situé dans le secteur des Embruscales. En effet, le plan de zonage fait apparaître que les parcelles A102 et A103 ne sont plus couvertes par l'EBC (ce qui correspond à une demande du CD34) alors que la procédure engagée (modification) n'est pas compatible (il faut en effet passer par une procédure de révision simplifiée).

 La suppression de l'EBC sur les parcelles A102 et A103 est une erreur de dessin. Cette erreur résulte des différentes procédures qui ont été successivement initiées puis annulées lors des 2 dernières années, dont la procédure de modification avec examen conjoint qui devait permettre de répondre à la demande du Département.

Les élus précisent qu'ils prévoient toujours de répondre favorablement à la demande du CD34 en supprimant cet EBC sur les parcelles A102 et A103 afin de permettre l'aménagement d'une aire d'atterrissement pour les pratiquants du vol libre. Une procédure de révision simplifiée sera engagée ultérieurement, la priorité étant de finaliser la présente modification du PLU.

 Pour conclure sur l'avis défavorable du CD34, les élus ré-affirment que les dispositions règlementaires de la zone N et l'identification du Mas Neuf sur le plan de zonage permettront de répondre aux attentes du Département.

En ce qui concerne la suppression de l'EBC il s'agit d'une erreur de dessin qui sera rectifiée. Sur le fond, la commune souhaite engager une procédure adéquate pour permettre de répondre aux demandes du CD34.