

02-09-2020
REGISTRE DES
DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

L'an Deux Mil Dix-vingt, le 7 septembre à 19 heures, le Conseil Municipal de la Commune d'**HOSTUN** dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire à la mairie, sous la présidence de **Monsieur Bruno VITTE**, Maire.

Nombre de conseillers en exercice : 15

Présents : 13

représentés : 2 votants : 15

Quorum : 8

Date de convocation du conseil municipal : 3 septembre 2020

Présents : Monsieur Bruno VITTE, Le Maire, Madame Jeannine FOURNAT, Monsieur Benoît VILLARD, Madame CELERIEN Françoise, Monsieur Roger CHARVIN, Mesdames Aurore CHARLEMAGNE, Delphine HUGOT, Messieurs Patrice BERTRAND, François CHIEUX, Henri DUC (arrivée à 19h20), Mathieu GASCARD, Arnaud LAVENDOMNE et Joël RIMET.

Pouvoir : Martine SUNDBERG a donné pouvoir à Arnaud LAVENDOMNE.

Monique DA COSTA a donné pouvoir à Françoise CELERIEN

Madame Françoise CELERIEN a été élue secrétaire de séance.

MODIFICATION N°1 DU PLU – MOTIVATION DE L'OUVERTURE A L'URBANISATION DE LA ZONE AU

Monsieur Le Maire expose au Conseil Municipal les considérants suivants :

> Il a initié par arrêté n°51/2020 du 24 juillet 2020 une 1ère procédure de modification du PLU afin, entre autres, d'ouvrir à l'urbanisation la zone AU ;

> Monsieur le Maire rappelle que la zone AU est une zone à urbaniser de 2,1 ha, inconstructible en l'état et à vocation dominante d'habitat. Elle est située en continuité de la zone urbaine du centre village.

L'urbanisation de l'unique zone AUa du PLU (secteur des Marnes) étant quasiment achevée, il s'agit de prévoir des terrains urbanisables pour les années à venir.

L'utilité de cette ouverture à l'urbanisation est justifiée au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées, qui ne permettent pas de répondre aux objectifs communaux de production de logements.

En effet, ne restent disponibles que quelques terrains isolés et dispersés dans les zones Ub du PLU (voir cartographie ci-après), dont le potentiel théorique peut-être estimé à :

- 2 logements autour de St-Martin (terrains concernés par les prescriptions de la ZPPAUP)
- 1 logement entre le village et St-Martin (terrain concerné par les prescriptions de la ZPPAUP)
- 2-3 logements quartier Guerby

Ces 5 à 7 logements potentiels ne sont évidemment pas assurés et dépendent des projets individuels des propriétaires actuels.

On peut également noter un terrain dans la zone Ub du village, en façade sur la RD125, mais qui est actuellement planté en noyers et exploité et qui ne sera pas mobilisé à court ou moyen terme.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone AU est donc nécessaire pour que la commune dispose de terrains constructibles dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, qui permettra en outre d'assurer l'objectif minimal de densité prévu par le SCOT et de diversifier l'offres de logements.

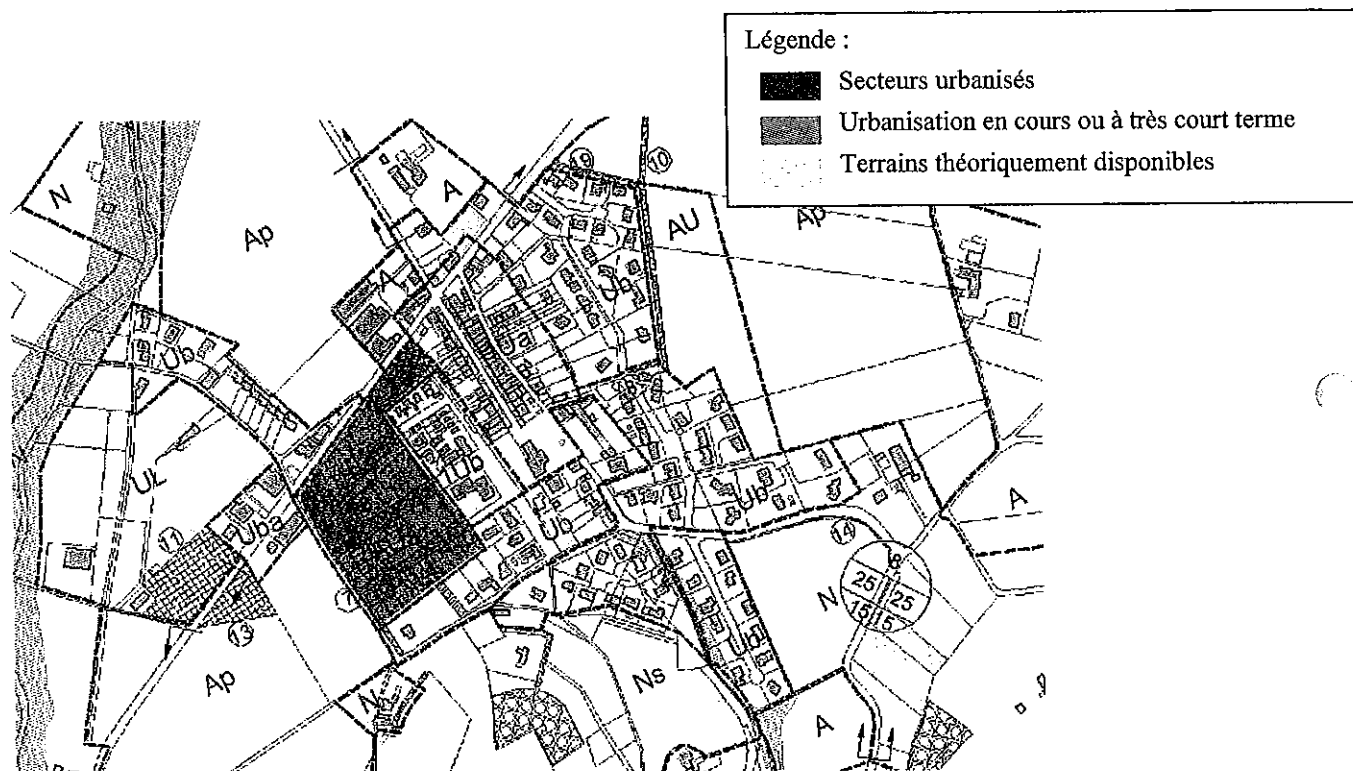
Le PLH 2018-2023 fixe un objectif maximal de 5 logements par an pour la commune, or pour la période 2018-2019- mi 2020 (2,5 ans) seulement 5 permis de construire pour des nouveaux logements ont été accordés.

La zone AU est située à proximité des réseaux d'assainissement et d'eau potable. La desserte viaire de la zone sera assurée principalement à partir de la RD125 au Nord-Ouest (par une voie de jonction à

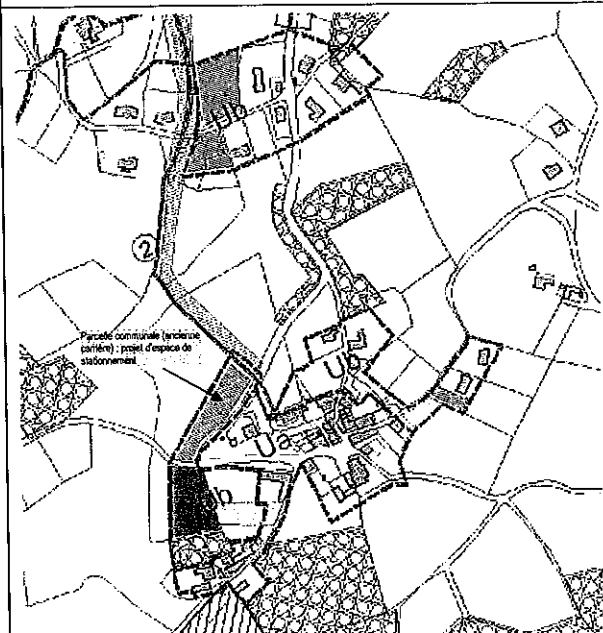
aménager par la commune sur un peu moins de 100 m). La faisabilité opérationnelle d'un projet d'aménagement et de construction dans cette zone AU est donc avérée et elle fait d'ailleurs l'objet d'une étude par un aménageur.

Bilan des capacités d'urbanisation du PLU actuel :

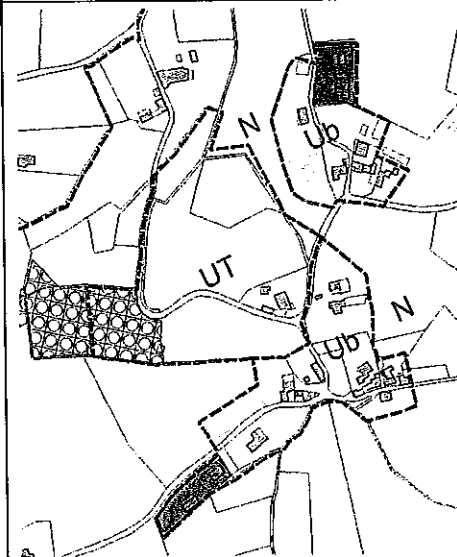
> **Au village (St-Maurice) :**



> **A Saint-Martin et entre le village et Saint-Martin (dans le périmètre de la ZPPAUP)**



> **Quartier les Guerbys et les Tortelons**



> Les dispositions du code de l'urbanisme imposent désormais que « *Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.* »

> M. le Maire demande donc au Conseil municipal de prendre une délibération justifiant les ouvertures à l'urbanisation proposées au regard, au regard des capacités d'urbanisation et de la faisabilité opérationnelle de projets dans ces zones.

Vu le Code de l'urbanisme,
Vu l'exposé de Monsieur le Maire,

*Le Conseil Municipal, après avoir pris connaissance du dossier.
Après en avoir délibéré, à l'unanimité des membres présents :*

1°) **APPROUVE** l'engagement de la procédure de modification du PLU initiée par Monsieur le Maire.

2°) **MOTIVE** l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone AU par les justifications suivantes :

- La zone AU est desservie à proximité par l'ensemble des réseaux et cette zone AU est prête à être aménagée par un opérateur ;
- Les zones urbaines et à urbaniser constructibles du PLU actuel ne disposent plus de surfaces disponibles et mobilisables à court et moyen terme :
 - L'urbanisation de l'unique zone AUa du PLU est en voie d'achèvement.
 - En zone urbaine, seuls quelques terrains isolés et dispersés dont la mise en œuvre opérationnelle est aléatoire sont non bâtis.

3°) **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer tous les documents nécessaires à la bonne exécution de cette décision.

Ainsi fait et délibéré les jours mois et an ci-dessus et ont signé au registre les membres présents,

Le Maire certifie le caractère exécutoire de cet acte après transmission en Préfecture et publication
le 2020.

Le Maire,
B. VITTE



