

République Française
Liberté-Egalité-Fraternité

**EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**

DE LA COMMUNE DE HAUTECOURT-ROMANECHE

L'an Deux Mil vingt-deux, le 25 janvier, le Conseil Municipal de cette commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur Marc ROCHET, Maire

Nombre de conseillers

| | |
|----------------|----|
| Effectif légal | 15 |
| en exercice | 15 |
| Présents | 12 |
| Votants | 15 |
| Pour : | 15 |
| Contre : | 0 |
| Abstention : | 0 |

Présents :

MRS : Gérard BREVET, Gilbert CHABOT, Jean-Paul CHATARD, Jean-Luc CHEVALLIER, Mickaël CLÉMENT, Christian FEVRE, René LANDES
 MMES : Anne-Hélène DESBOIS, Karine GOYENECHE, Véronique MAIGRE-ROLLAND, Sophie PHILIBERT
 Excusées : Christelle LAMBERET donne pouvoir à Anne-Hélène DESBOIS, Carine BESANCON donne pouvoir à Marc ROCHET, Nathalie PERDRIX donne pouvoir à Véronique MAIGRE ROLLAND

Mr René LANDES a été élu secrétaire de séance.

Date de convocation : 18 janvier 2022

OBJET : PLU DE HAUTECOURT-ROMANECHE – Modification N°01- Délibération modificative de la délibération du 30/11/2017-

Exposé du maire :

Par arrêté municipal du Maire en date du 25/01/2022, il a été engagé la procédure de modification du PLU.

L'article L.153-36 du code de l'urbanisme stipule qu'en dehors des cas où une révision s'impose, en application de l'article L.153-31, le plan local d'urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification, lorsque la commune envisage de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

L'article L.153-38 précise aussi que, lorsque le projet porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, le conseil municipal justifie, par une délibération motivée, 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.

L'article L.153-41 précise que le projet de modification est soumis à enquête publique lorsqu'il a pour effet : soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ; soit de diminuer ces possibilités de construire ; soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser, soit d'appliquer l'article L.131-9 du même code (qui concerne les PLU tenant lieu de PLH).

Motivations entraînant la modification :

Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU dite « Cœur de bourg », par un classement en zone 1AU, et modification de l'Orientations d'Aménagement et de Programmation au bourg d'Hauteclourt, au lieu-dit « La Fontaine »

La modification répond aux conditions définies à l'article L.153-36 du code de l'urbanisme, et est soumise à enquête publique, conformément à l'article L.153-41 du même code.

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est justifiée au regard des éléments suivants.

- L'unique zone 1AU du PLU n'est pas urbanisée à ce jour, car la négociation de l'opérateur avec les propriétaires est bloquée ; les terrains n'ont pu être achetés ; l'urbanisation de cette zone, également incluse dans l'OAP au bourg d'Hauteclourt, pourra être envisagée dans un second temps.
- La zone 2AU est intégrée au PLU au sein d'une réflexion globale, dans un souci de cohérence de l'aménagement au cœur du bourg (OAP du bourg d'Hauteclourt).

- Un projet est constitué sur la zone 2AU par la SEMCODA, comprenant 4 logements de 60 m² lots libres et 4 maisons groupées. Il intègre également un espace public au Nord avec aménagement d'un parking et d'un chemin existant.
- La maîtrise foncière des terrains des terrains est assurée (sauf parcelle AD5) ; la mise en place d'un emplacement réservé pour son acquisition pourra être envisagée.
- La zone 2AU est la zone de ce type la mieux située au sein du village ; le projet s'inscrit, en effet, au cœur du village, à proximité immédiate de la mairie, de l'école, de la salle des fêtes, et des nombreux équipements sportifs, qui pourront être reliés en toute facilité et sécurité, via le cheminement doux qui sera aménagé au Nord. Le projet est également proche des commerces et services situés sur Hautecourt (notamment à côté de la mairie).
- Le besoin effectif en logements sur la commune a été déterminé à 54 logements de 2012 à 2022. Le potentiel en réhabilitation/remise sur le marché de logements vacants, estimé à 10 logements, a été réalisé, d'après le registre des permis de construire (de 2012 à 2021 incluses, 16 logements ont été créés, dont 5 maisons individuelles neuves et 11 logements créés par réhabilitation/rénovation). Un seul des logements envisagés au sein des potentiels identifiés en zones U (dents creuses, zones U en épaissement) a été réalisé, témoignant d'une rétention foncière très forte, plus importante qu'escomptée (le potentiel était estimé à une quinzaine d'unités après prise en compte d'un taux de rétention de 50%). Aussi, si le PLU offre encore des possibilités de constructions ponctuelles au sein de ses zones U, l'ouverture à l'urbanisation d'un secteur vaste, situé en cœur de bourg, permettra de participer à la réalisation des objectifs de production de logements au sein d'une opération d'ensemble, cohérente avec l'existant, et qualitative.
- Le projet permet un développement urbain « en épaisseur », selon un axe Est-Ouest, évitant le développement d'une urbanisation linéaire le long des voies.
- Le projet est compatible avec le PADD concernant, notamment :
 - la réponse à des besoins en logements variés,
 - la production de logements neufs sur des opérations de qualité, dans des sites stratégiques,
 - l'émergence d'une centralité communale grâce à un projet au cœur d'Hautecourt, sur les espaces non construits, mitoyens de la Mairie, renforçant la vocation de pôle équipé d'Hautecourt (secteur de développement prioritaire).
- La zone est aisément raccordable aux réseaux humides et secs, présents à proximité. Leur capacité est suffisante : la station d'épuration de Hautecourt, d'une capacité de 700 EH, présente une capacité résiduelle de 123 EH, et est donc suffisante à l'accueil de la population attendue sur la zone 2AU (une trentaine d'habitants supplémentaires). La station est conforme en équipement, comme en performance. Les ressources en eau potable sont également suffisantes.
- La desserte viaire de la zone est aisée (création d'un accès depuis la RD59).

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-31 et suivants.

Vu le plan local d'urbanisme approuvé par délibération en date du 28/11/2013,

Après avoir entendu l'exposé de Monsieur le Maire et en avoir délibéré, le Conseil Municipal :

1 - autorise le maire à prescrire la modification pour les objectifs définis ci-dessus, et à signer tout contrat, avenant, ou convention de prestations ou de services concernant la modification du PLU,

2 - indique que conformément aux articles R.153-20 et R.153-21 du code de l'urbanisme, la présente délibération fera, l'objet d'un affichage en mairie durant un mois et d'une mention en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département

Pour extrait conforme au registre des délibérations du Conseil Municipal.

Fait et délibéré en Mairie, les jour, mois et an ci-dessus

Pour copie conforme

Acte rendu exécutoire

après dépôt en Préfecture

le

Publication ou notification

Du

Le Maire,

Marc ROCHET

