

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.

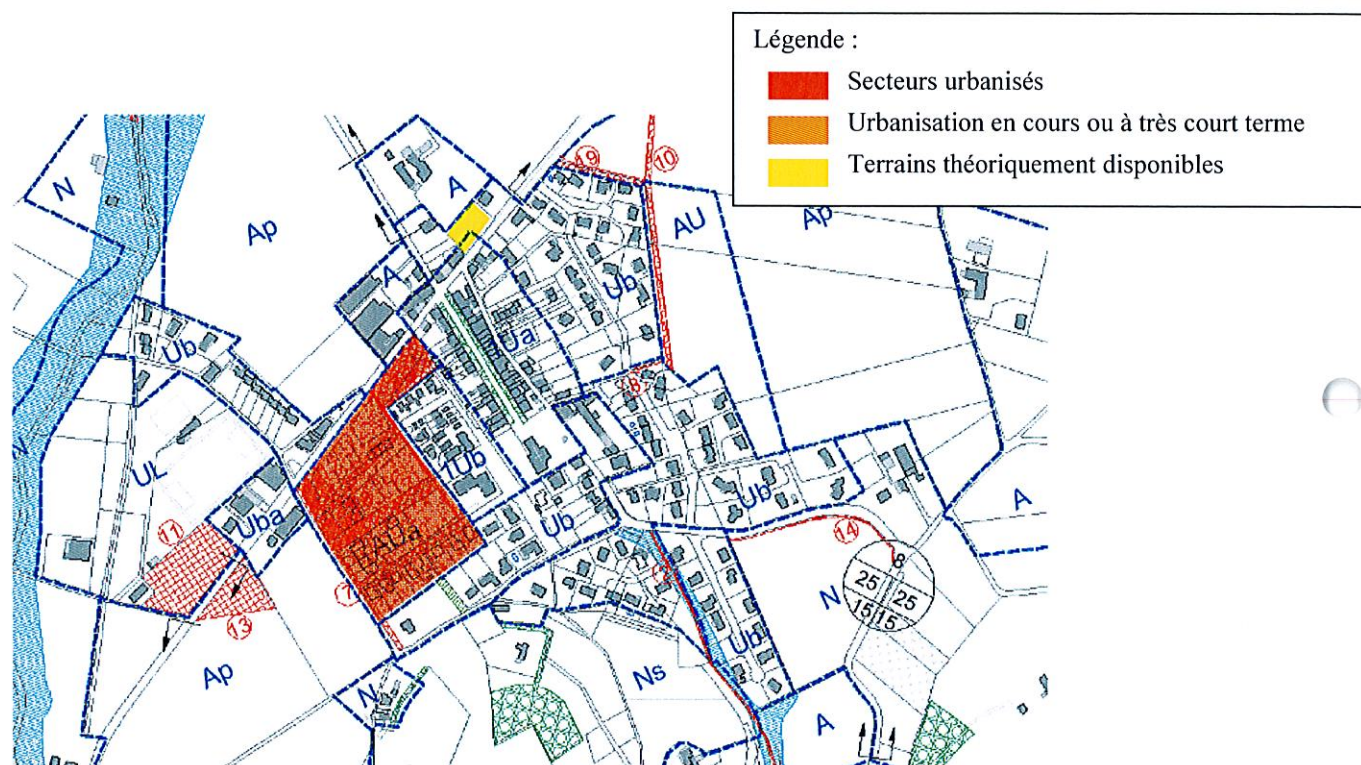
Le PLH 2018-2023 fixe un objectif maximal de 5 logements par an pour la commune, or pour la période 2018-2019- mi 2020 (2,5 ans) seulement 5 permis de construire pour des nouveaux logements ont été accordés.

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

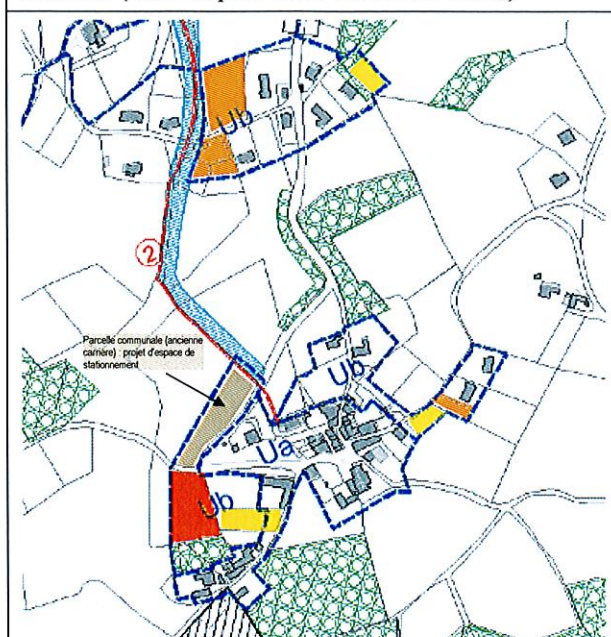
aménager par la commune sur un peu moins de 100 m). La faisabilité opérationnelle d'un projet d'aménagement et de construction dans cette zone AU est donc avérée et elle fait d'ailleurs l'objet d'une étude par un aménageur.

Bilan des capacités d'urbanisation du PLU actuel :

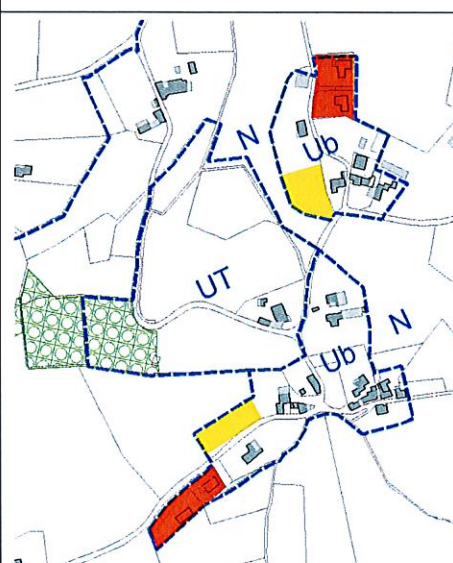
> **Au village (St-Maurice) :**



> **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



ARRETE N° 93/2021

prescrivant l'enquête publique relative à la procédure
de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme d'HOSTUN.

Le Maire,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.153-54, L.153-55, L.153-57 à L.153-59 et R.153-15,

Vu le Code de l'Environnement et notamment les articles L.153-36 à L.153-44,

Vu l'arrêté du Maire n°15-2020 en date du 16 janvier 2020 engageant la procédure de modification n°1 du PLU d'HOSTUN,

Vu la décision en date du 11 août 2021 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Grenoble désignant Monsieur ABISSET Alain en qualité de commissaire-enquêteur ;

Vu les pièces du dossier soumis à l'enquête publique,

ARRETE

ARTICLE 1 : Il sera procédé à une enquête publique d'une durée de 18 jours, du mardi 16 novembre 2021 à 14h au vendredi 3 décembre 2021 à 12h inclus, ayant pour objet **la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU)** de la commune d'HOSTUN.

Cette modification du PLU a pour objets la modification du règlement des zones A et N, le repérage de bâtiments pouvant changer de destination et la délimitation de STECAL, la mise à jour et la création d'emplacements réservés, des adaptations du règlement écrit et l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone AU.

Par décision motivée, le commissaire enquêteur peut prolonger l'enquête pour une durée maximale de 15 jours.

ARTICLE 2 :

Au terme de l'enquête publique, le dossier de modification pourra éventuellement être modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur et sera ensuite soumis au Conseil Municipal. Par délibération, le Conseil Municipal sera susceptible d'approuver la modification du PLU d'HOSTUN.

ARTICLE 3 : Monsieur ABISSET Alain, a été désigné en qualité de commissaire-enquêteur par le Président du Tribunal administratif de Grenoble.

ARTICLE 4 : Le dossier d'enquête, dans sa version papier, ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le Commissaire-Enquêteur seront déposés et consultables, pendant toute la durée de l'enquête, en mairie d'HOSTUN, aux jours et heures habituels d'ouverture soit du lundi au samedi de 08 :00 à 12 :00 sauf les mercredis.

Un poste informatique comportant la version numérique du dossier d'enquête sera mis à disposition du public, pendant toute la durée de l'enquête, en mairie aux mêmes jours et heures.

La version numérique du dossier d'enquête sera consultable, pendant toute la durée de l'enquête, à l'adresse suivante : <https://hostun.fr/>

ARTICLE 5 : Toutes observations, propositions et contre-propositions pourront être formulées et transmises, pendant la durée de l'enquête, selon les modalités suivantes :

- soit consignées dans le registre d'enquête mis à disposition du public en mairie d'HOSTUN, aux mêmes jours et heures,
- soit adressées par courrier au commissaire-enquêteur à l'adresse suivante : Mairie d'HOSTUN – 23 Avenue des Marronniers 26730 HOSTUN,

M 1

- soit adressées par courrier électronique au commissaire enquêteur à l'adresse électronique suivante : hostun.plu@outlook.fr

Les observations et propositions du public seront consultables en mairie d'HOSTUN pour celles consignées dans le registre d'enquête ou adressées par courrier postal et en ligne à l'adresse suivante <https://hostun.fr/> pour celles par courrier électronique.

ARTICLE 6 : Le commissaire-enquêteur se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations et propositions, en mairie, les :

- 16/11/2021 de 14h00 à 17h00
- 27/11/2021 de 09h00 à 12h00
- 03/12/2021 de 09h00 à 12h00

Dans le contexte d'épidémie du COVID 19, les mesures sanitaires en vigueur devront être respectées, tant pour la consultation des dossiers d'enquête que pour les permanences du commissaire enquêteur. Ainsi il sera demandé à tous de :

- porter obligatoirement le masque
- se désinfecter les mains avant manipulation du dossier d'enquête et du registre permettant de consigner les observations.

- apporter son propre stylo afin de pouvoir consigner les observations dans le registre d'enquête ouvert.

Pour favoriser la participation du public, il est possible de prendre rendez-vous téléphonique avec le commissaire enquêteur, pendant ses permanences. Pour prendre rendez-vous, le numéro à contacter est le 04 75 48 80 33 (Mairie HOSTUN)

ARTICLE 7 : A l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête sera mis à disposition du commissaire-enquêteur et clos par lui. Le commissaire enquêteur rencontrera dans un délai de huit jours le responsable du projet et lui communiquera les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le responsable du projet disposera d'un délai de 15 jours pour produire ses observations. Dans un délai de trente jours, le commissaire-enquêteur établira son rapport et ses conclusions motivées. Une copie du rapport et des conclusions du Commissaire-Enquêteur sera adressée au préfet du département de la Drôme ainsi qu'au Président du Tribunal Administratif de Grenoble. Le Public pourra consulter ce rapport et ces conclusions à la mairie d'HOSTUN aux jours et heures habituels d'ouverture, sur le site internet de la Mairie à l'adresse <https://hostun.fr/> et à la préfecture de la Drôme aux jours et heures habituels d'ouverture pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

ARTICLE 8 : Il est précisé que le projet de modification du PLU n'a pas fait l'objet d'une évaluation environnementale, conformément à la décision de l'autorité environnementale en date du 26/07/2021, suite à la demande d'examen au cas par cas. Les informations environnementales sont comprises dans la notice explicative figurant au dossier d'enquête publique. Ces informations sont donc consultables dans le dossier d'enquête, selon les modalités précisées ci-dessus.

ARTICLE 9 : Toute information relative à cette enquête pourra être demandée à Monsieur le Maire, Bruno VITTE.

ARTICLE 10 : Dès la publication de l'arrêté d'ouverture d'enquête, toute personne peut sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête auprès de Monsieur le Maire.

Le présent arrêté fera l'objet des mesures de publicité et d'information prévues à l'article R.123-11 du Code de l'environnement :

- Un avis au public reprenant les éléments de cet arrêté d'ouverture d'enquête sera publié quinze jours au moins avant le début de l'enquête, et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci, dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département.

- Quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci, cet avis sera
 - affiché en mairie d'HOSTUN et sur les plateformes de communication de la mairie,
 - mis en ligne sur le site internet de la Mairie à l'adresse suivante : <https://hostun.fr/>

Une copie des avis publiés dans la presse sera annexée au dossier soumis à l'enquête.

Une copie du présent arrêté sera

- transmise au Préfet de la Drôme
- notifiée au commissaire-enquêteur

Fait à HOSTUN, le 22 octobre 2021.

Le Maire,

Bruno VITTE



**ARRETE POUR LE LANCEMENT DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION N°1
DU PLU DE LA COMMUNE D'HOSTUN
N°51/2020**

Le Maire,

VU le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.153-36 à L.153-44 et R.153-20 ;

CONSIDERANT que le PLU approuvé le 13/02/2012 nécessite des évolutions afin :

- *D'adapter le règlement des zones A et N aux nouvelles dispositions du code de l'urbanisme; de prendre en compte des projets d'évolution d'activités en zone N et de repérer des bâtiments pouvant changer de destination en zone A ou N;*
- *De mettre à jour les emplacements réservés ;*
- *D'ouvrir à l'urbanisation la zone AU pour répondre aux besoins en logements ;*

CONSIDERANT que les évolutions projetées n'entrent pas dans l'un des champs d'application prévus à l'article L.153-31 du code de l'urbanisme (changement des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ; réduction d'un espace boisé classé, d'une zone agricole ou d'une zone naturelle et forestière ; réduction d'une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ; Ouverture à l'urbanisation d'une zone AU de plus de 9 ans) ;

Que, par conséquent, le projet d'évolution du PLU peut suivre la procédure de modification de droit commun ;

ARRETE

ARTICLE 1 : Une procédure de **modification (n°1) de PLU de la Commune d'HOSTUN** est engagée.

ARTICLE 2 : Cette modification du PLU a pour objets principalement :

- *D'adapter le règlement des zones A et N aux nouvelles dispositions du code de l'urbanisme, de prendre en compte des projets d'évolution d'activités en zone N et de repérer des bâtiments pouvant changer de destination en zone A ou N;*
- *De mettre à jour les emplacements réservés ;*
- *D'ouvrir à l'urbanisation la zone AU pour répondre aux besoins en logements*

ARTICLE 3 : Conformément aux dispositions de l'article L.153-38 du Code de l'Urbanisme, une délibération motivée du conseil municipal justifiera l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de zones AU, au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

ARTICLE 4 : Conformément aux dispositions de l'article L.153-40 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification n°1 du PLU sera notifié aux personnes publiques mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9.

ARTICLE 5 : Les points du projet de modification concernés par les articles L.151-12 et L.151-13 du Code de l'Urbanisme, seront soumis à l'avis de la CDPENAF (Commission départementale de la préservation des espaces naturels agricoles et forestiers), conformément aux dispositions de ces articles.

ARTICLE 6 : Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques et la CDPENAF seront soumis à enquête publique, conformément à l'article L.153-41 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 7 : Conformément aux articles R. 153-20 et R. 153-21 du Code de l'Urbanisme, le présent arrêté fera l'objet d'un affichage en Mairie durant un mois. Mention de cet affichage sera insérée en caractère apparent dans un journal diffusé dans le département.

Fait à Hostun, le 24 juillet 2020.

Le Maire,
Bruno VITTE

