

Débat annuel sur la politique locale de l'urbanisme

Conseil communautaire du 14 décembre 2023

Direction de l'Aménagement et de l'Habitat

Faits marquants de l'année 2023

2023 est avant tout marqué par la **finalisation de l'étude du Plan de Paysage et son adoption** en Conseil Communautaire le 25/05/2023. Cette étude initiée en 2020 a permis d'aboutir à **l'élaboration d'une véritable stratégie paysagère pour le territoire** assorti d'un programme de 10 actions prioritaires. Sa mise en œuvre et sa traduction par la mise en place d'actions concrètes est désormais le principal défi à relever pour en ressentir les effets. A son niveau, la communauté de communes a déjà opéré sa mise en œuvre à travers l'élaboration du futur règlement du PLUi-H avec une attention portée sur la préservation des richesses paysagère du territoire. D'autres actions conduites en 2023 ont également contribué à cette ambition comme la mise en place d'un événement de sensibilisation tel que « La Semaine du Paysage » ou encore l'engagement d'une réflexion en faveur de l'intégration paysagère des points de collecte des ordures ménagères demandée dans le cadre du déploiement du nouveau mode de collecte.

En outre, l'année a été dédiée à **la poursuite des grandes études structurantes en matière de planification territoriale** avec la construction du PLUi-H et l'amorce de l'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD). Il constitue la vision de l'aménagement du territoire à 10 ans. De la même manière, l'inventaire des zones humides et du maillage bocager s'est poursuivi afin de prospecter à terme l'ensemble des 62 communes de Mellois en Poitou.

Lié à ce contexte, il est à noter **l'implication grandissante des communes dans l'ensemble de ces travaux** avec de nombreux temps de réunions et d'échanges pour construire une prospective territoriale partagée par tous les élus et afin que chaque commune membre exprime ses attentes, dialogue et prenne part au projet.

Dans le cadre des travaux conduit sur le PLUi-H, 2023 est également marqué par **la montée en puissance de la concertation** et du déploiement des moyens pour que le projet soit connu et compris par le plus grand nombre d'habitants. L'enjeu est bien de rendre visible et accessible ce projet pour permettre la participation de tous pendant la phase d'élaboration.

Enfin en 2023, **les premiers fondements d'une politique locale de l'Habitat** ont été posés en lien avec les travaux du volet Habitat (H) du PLUi. En outre, l'année a été consacrée à la préparation d'une étude pré-opérationnelle à une opération programmée d'amélioration de l'habitat privé pour amorcer les premières actions concrètes sur l'offre de logement et la revitalisation des bourgs.

Table des matières

1	Gestion des documents d'urbanisme de portée communale	3
1.1	Rappel du contexte.....	3
1.2	Bilan des procédures engagées sur documents d'urbanisme communaux en 2023	3
1.3	Les demandes d'évolution de PLU émises par les communes en cours de traitement.....	4
2	PLUi-H Mellois en Poitou	5
3	Plan de Paysage	7
4	Inventaires des zones humides, des réseaux hydrographiques, des plans d'eau et du maillage bocager	8
5	Observatoire agricole et foncier.....	10
6	Collaboration et mise en cohérence avec les autres projets structurants de la communauté de communes	10
7	Participation à l'élaboration des documents d'urbanisme des territoires voisins.....	11
8	L'application du droit des sols.....	12
8.1	L'extension du périmètre d'instruction.....	12
8.2	Adaptation de l'organisation du service ADS	12
8.3	Bilan d'activité du service d'instruction	13
8.4	Le PLUi-H : le futur outil réglementaire du service d'instruction.....	16

1 Gestion des documents d'urbanisme de portée communale

1.1 Rappel du contexte

Le territoire de Mellois en Poitou compte **18 PLU et 25 cartes communales**. Le reste du territoire n'est couvert par aucun document d'urbanisme, c'est le Règlement National d'Urbanisme (RNU) qui s'applique.

Depuis le 1er janvier 2017, la communauté de communes Mellois en Poitou est compétente en matière d'élaboration des documents d'urbanisme en lieu et place des communes.

La prescription de l'élaboration du PLUi le 9 juillet 2018, puis du PLUi valant Programme Local de l'Habitat (PLUi-H) le 1^{er} juillet 2021 a de fait, entraîné la révision générale de l'ensemble des documents d'urbanisme de portée communale. Pour autant, l'évolution des documents d'urbanisme communaux jusqu'à l'approbation du PLUi-H reste possible, seule la révision générale d'un PLU est interdite.

1.2 Bilan des procédures engagées sur documents d'urbanisme communaux en 2023

Les procédures engagées et menées par la Communauté de Communes durant l'année 2023 sont présentées ci-après :

Commune	Document	Procédure	Avancement
Brioux sur Boutonne	PLU	<u>Modification (de droit commun) n°1</u> Correction d'une erreur d'appréciation de zonage autour d'installations agricoles	En cours d'élaboration : consultation de la mission régionale d'autorité environnementale en cours
		<u>Révision allégée n°1</u> Réduire une protection (Natura 2000) par l'extension d'une zone A sur une zone N	En cours d'élaboration : consultation de la mission régionale d'autorité environnementale en cours
		<u>Révision allégée n°2</u> Création d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) sur un ancien siège d'exploitation	En cours d'élaboration : consultation de la mission régionale d'autorité environnementale en cours
Limalonges	PLU	<u>Modification simplifiée n°2</u> Correction d'une erreur matérielle	Dossier mis à disposition du public du 24/11 au 26/12/2023
Melle	PLU de Melle	<u>Modification simplifiée n°4</u> - Modifier une orientation d'aménagement et de programmation afin d'intégrer un projet global d'habitat - Corriger une erreur d'écriture du règlement (zone N) - Corriger une erreur de numérisation du zonage.	Consultation en cours des titulaires de l'accord-cadre – début d'étude prévisible : janvier 2024

Melle	PLU de Saint Martin lès Melle	<u>Modification n°2</u> - Transformer une zone Uh1 (urbaine) en zone A (agricole) - Adapter le règlement pour l'implantation d'un parc photovoltaïque sur un ISDI	Consultation en cours des titulaires de l'accord-cadre – début d'étude prévisible : janvier 2024
		<u>Révision allégée n°1</u> Etude dite loi Barnier pour diminuer la zone non aedificandi	Consultation en cours des titulaires de l'accord-cadre – début d'étude prévisible : janvier 2024
Sauzé-Vaussais	PLU	<u>Modification simplifiée n°4</u> Modification du règlement de la zone UEi	Approuvée par le conseil communautaire du 25/05/2023
Sauzé-Vaussais	PLU	<u>Modification (de droit commun) n°1</u> - Réduire une zone UB au profit d'une zone N - Etendre une zone Ah - Réduire une zone A au profit d'une zone Ah - Correction d'erreurs matérielles - Réduire une zone UB (habitat) au profit d'une zone UX (activités économiques existantes) - Suppression d'emplacements réservés	En cours d'élaboration : consultation des personnes publiques associées

1.3 Les demandes d'évolution de PLU émises par les communes en cours de traitement

La Communauté de communes a également reçu les demandes d'évolutions suivantes exprimées par les communes sur leur document d'urbanisme :

Commune	Document	Procédure
Celles sur Belle	PLU	<u>Modification</u> Création d'un STECAL sur un ancien site à usage d'équipement public
		<u>Modification simplifiée</u> Correction d'erreurs matérielles Supprimer un emplacement réservé
Fontenille Saint Martin d'Entraigues	PLU	<u>Révision allégée</u> Réduire une zone N au profit d'une zone A en zone Natura 2000 pour l'extension d'une exploitation agricole
Sainte Soline	PLU	<u>Révision allégée</u> Etendre une zone Uer (implantation d'énergies renouvelables) impliquant la réduction de la zone Ap (protégée au titre d'une zone Natura 2000)

2 PLUi-H Mellois en Poitou

Envoyé en préfecture le 22/12/2023

Reçu en préfecture le 22/12/2023

Publié le 26/12/2023

ID : 079-200069755-20231214-C14_12_2023_04-DE



L'étude du PLUi-H (Plan Local d'Urbanisme valant Programme Local de l'Habitat) a été poursuivie en 2023 jalonnée de plusieurs étapes dont la principale est la construction du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) dont l'aboutissement interviendra au printemps 2024.

La conduite de l'étude a été marquée par un glissement de calendrier (10 mois de décalage par rapport au calendrier prévisionnel initial). Parmi les facteurs explicatifs, il y a l'inertie liée à l'ampleur de la tâche à conduire avec les 62 communes, à la nécessité d'éclairer les élus sur le projet et ses aspects techniques, ses enjeux ou encore le besoin d'échanger collectivement en commune entre élus.

Chronologiquement, l'étude a été menée en 2023 selon les étapes suivantes :

- La finalisation du diagnostic territorial et sa prise d'acte en Conseil Communautaire le 19/01/2023

Le diagnostic a fait l'objet d'une lecture croisée et partagée entre les référents communaux « Planification », les élus municipaux, les conseillers communautaires ou encore avec les partenaires institutionnels (présentation du diagnostic aux Personnes Publiques Associées le 05/12/2022). Ce travail avait été parallèlement alimenté en 2022 par la cartographie des potentiels fonciers, d'une cartographie interactive et de questionnaires communaux.

- La construction du PADD de mai à décembre 2023

Selon la méthodologie du bureau d'étude accompagnant la CCMP (Cittanova), le travail a été scindé en 3 temps :

- La définition des enjeux d'aménagement à l'échelle intercommunale et communale via l'élaboration des carnets d'intention pour chacune des communes de mai à juillet 2023. Ce travail a été accompagné par une réunion de présentation aux référents communaux et aux maires le 31/05/2023 puis déclinée en 5 réunions de bassin de vie en juin 2023 et une réunion de restitution des enjeux majeurs le 25/09/2023. En outre, des temps d'accompagnement individuel ont été déployés auprès des communes qui en avaient fait la demande.
- La construction d'un scénario qualitatif multithématiques en séminaire des élus, le 03/10/2023 puis une réunion de restitution le 27/11/2023
- Des temps de présentation en réunion des vice-présidents entre octobre et décembre 2023 pour aboutir à la production d'une première version du PADD le 07/12/2023.



Réunion bassin de vie - Périgné



Réunion bassin de vie - Chef-Boutonne



Réunion bassin de vie Clusais La Pommeraye



Séminaire élus 03/10/2023 - Fontenille-St-Martin d'Entraigues



Comité des référents communaux le 31/05/2023 - Brioux s/B

Parallèlement à ce travail politique, une démarche de concertation a été impulsée à partir de l'été 2023, liée au recrutement d'un chargé de mission de la concertation du PLUi-H en avril 2023.

Le tableau ci-dessous fait état des actions conduites en 2023 :

Bilan des actions de concertation - 2023	
Pilotage de la concertation	Construction du programme de concertation – 2 ^e semestre 2023 et année 2024 Elaboration des outils de suivi et d'évaluation de la concertation
Actions de communication	Site internet, publication sur page Facebook, magazine intercommunal, articles dans les bulletins communaux, émission radio ... Conception d'une plaquette d'information et d'une vidéo pédagogique (en cours)
Actions de concertation	Présence sur les marchés locaux (été 2023) + événements locaux (salon de l'Habitat à Lezay, forum des associations, Semaine en Famille...) Ateliers de concertations avec les acteurs locaux (3 réunions thématiques : volet « Habitat », « Patrimoine », « Environnement », « Economie »)
Exploitation des contributions	Préparation, suivi et exploitation des registres papiers et des registres numériques mis à la disposition du public pendant la durée d'élaboration du PLUi-H, réponses aux courriers Création d'une carte participative pour les habitants



Pour associer les habitants, une carte participative en ligne



Atelier de concertation avec des associations - Environnement



Émission sur le PLUi-H - Radio D4B



Tournée des grands marchés du territoire



Information et sensibilisation sur le réseau social de la CCMP

ESPACE INTERCOMMUNAL

PLUi-H : [A]ménager le territoire

Depuis 2018, Melles en Poitou s'est engagé dans l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant programme local de l'habitat (PLUi-H). Celui-ci couvre le territoire des 62 communes.

Concrètement, le PLUi-H va répondre à des questions de la vie quotidienne : où, comment allons-nous construire ? Quelle architecture, quelle implantation, quelle forme faut-il respecter ? Comment préserver les paysages naturels et bâtis, notre cadre de vie ? Où implanter les commerces, les services et les activités économiques ? Quelle offre de logement proposer ?

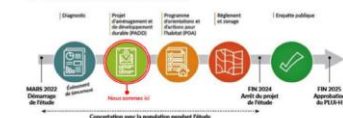
L'objectif principal est de construire un projet qui réponde aux besoins des habitants actuels sans compromettre ceux des générations futures.

La première phase de l'élaboration du PLUi-H, celle du diagnostic, a permis de dresser un état des lieux complet et précis de notre territoire.

La deuxième phase, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), permettra de définir collectivement les orientations générales d'un projet commun pour l'urbanisme mais aussi l'habitat, le développement économique, le cadre de vie, l'agriculture, la préservation de l'environnement... Ce projet sera par la suite traduit en règlement (graphique et écrit) sur lesquels reposeront toutes les autorisations d'urbanisme.

Durant toutes les phases de l'élaboration du PLUi-H, la concertation avec les habitants est ouverte. Vous pouvez envoyer un mail ou un courrier à la Communauté de communes (Direction de l'aménagement et de l'habitat), des registres papiers sont à votre disposition dans les mairies, un registre dématérialisé en ligne est accessible sur le site internet de Melles en Poitou. Vous y retrouvez également toute l'actualité du PLUi-H et l'annonce des rencontres prévues avec les habitants.

LE CALENDRIER DES GRANDES ÉTAPES



Campagne de communication dans les bulletins communaux



Atelier de concertation avec des associations - Patrimoine

3 Plan de Paysage

Depuis 2020, la communauté de communes élabore un Plan de Paysage pour constituer un outil mutualisé et opérationnel au service de son futur Plan Local d'Urbanisme Intercommunal & Habitat (PLUi-H) et du Pays d'Art et d'Histoire. L'année 2023 marque l'aboutissement de ce projet avec la formalisation d'une stratégie paysagère orientée autour des 4 grandes ambitions suivantes déclinées sous la forme d'un programme d'actions assortis de 10 actions prioritaires.

- Recentrer et améliorer le paysage des bourgs et des villages
- Cultiver la richesse des paysages agricoles et naturels
- Faire dialoguer les infrastructures avec le paysage
- Partager la stratégie paysagère avec les acteurs locaux

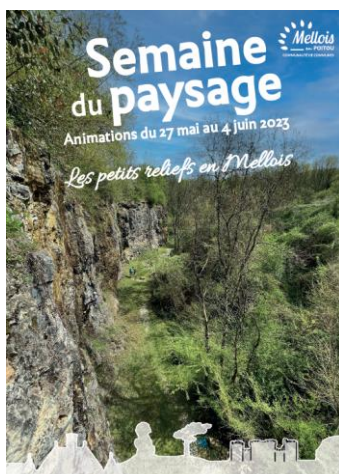
Le 1^{er} trimestre 2023 a permis de finaliser la rédaction et la validation de fiches action dont le contenu avait été alimenté par des ateliers et des échanges issus du groupe de travail « Plan de Paysage ». Le conseil communautaire a adopté ce document le 25/05/2023 et ainsi acté la mise en œuvre des actions pour des réalisations concrètes et perceptibles sur le territoire.



Plaquette de communication
 Plan de Paysage Mellois en Poitou
 (Juin 2023)

Pour marquer l'achèvement de l'étude, une réunion de mise en œuvre des actions du Plan de Paysage a été réalisée le 1^{er} juin 2023 sur la commune de Saint-Romans Les Melle afin de présenter à l'ensemble des participants la feuille de route des actions à conduire pour les dix prochaines années en matière d'aménagement de l'espace et de paysage.

Ce lancement s'est déroulé concomitamment à l'édition 2023 de « La Semaine du Paysage » axée sur le thème « Les petits reliefs en Mellois » dont l'objet est de sensibiliser et communiquer auprès des habitants et des porteurs de projet sur le paysage.



Conférence – Motte castrale – La Chapelle-Pouilloux



Conte de la Dame de Chambrille – La Mothe Saint Héray



Formation sur la gestion différenciée des espaces verts – agents municipaux



Balade animée – Celles sur Belle



Spectacle du CRAC à la Carrière de Cinq-Coux - Aigondigné

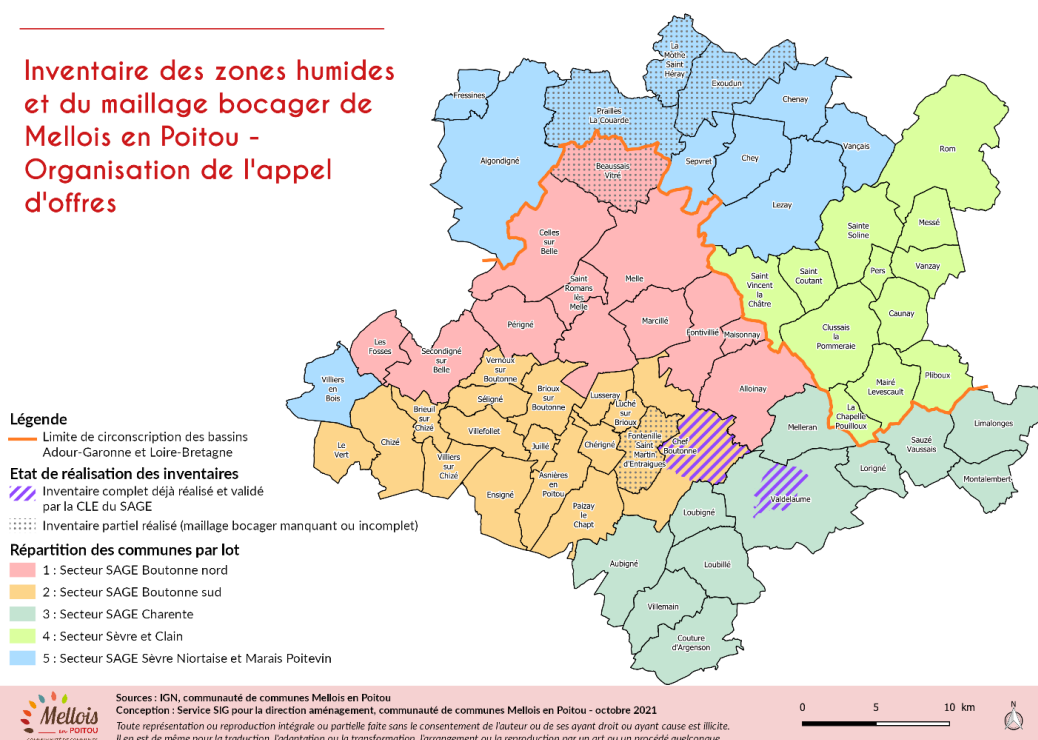


Inauguration – EAC /PAH – Carrière de Cinq-Coux - Aigondigné

4 Inventaires des zones humides, hydrographiques, des plans d'eau et du maillage bocager

L'inventaire des zones humides et du maillage bocager pour les 62 communes fait l'objet d'un marché composé de 5 lots. L'étude est réalisée par 2 bureaux d'étude :

- Lots 1, 4 et 5 : DCI Environnement (18 rue de Locronan – 29000 Quimper)
- Lots 2 et 3 : Hydroconcept (14 rue de l'Innovation – 85150 Les Achards)



L'inventaire ne pouvant être réalisé sur les 62 communes en même temps, trois priorités ont été définies afin de disposer des données plus rapidement sur les communes présentant les enjeux les plus prégnants en urbanisme, en assainissement ou par rapport à la protection de captages d'eau potable.

L'année 2023 a permis de réaliser le lancement de l'inventaire sur l'ensemble des communes dites de priorité 1, 2 et 3 [uniquement pour les secteurs SAGE Charente (lot 3) et SAGE Boutonne Sud (lot 2).] Le niveau d'avancement de l'inventaire reste toutefois à nuancer avec un taux de réalisation plus important sur la partie Sud du territoire (lots 2 et 3) et la livraison des premiers inventaires.

Un travail conséquent d'accompagnement de la communauté de communes a été réalisé auprès des communes afin de faciliter la constitution des Groupes d'Acteurs Locaux (GAL) puis la mise en place des différents temps de travail avec les bureaux d'études.

Une adaptation de la méthodologie d'accompagnement a ainsi été effectuée en doublant les réunions de lancement collectives de rencontres spécifiques en commune pour éclairer les élus et agents municipaux sur la démarche et le rôle de chaque partie prenante.

La réalisation de l'inventaire subit cependant un retard dans son déroulement lié à plusieurs facteurs. Ainsi les conditions climatiques (période de sécheresse estivale de juin à octobre ou les inondations en novembre 2023) ont empêché toute prospection de terrain avec une impossibilité de réaliser les sondages ou de produire une analyse fiable des résultats.

Toutefois, une adaptation a été mise en place pour ne pas impacter trop fortement le calendrier de l'inventaire qui a une incidence directe sur l'avancement du PLUi-H. Les prospections de terrain liées à l'inventaire du maillage bocager ont ainsi été réalisées en anticipation dans l'attente de la reprise des sondages sur les zones humides.

Etat d'avancement des inventaires par commune :

Commune	Priorité	GAL1	GAL2	Inv ZH	Inv MB	Affichage résultats	Levée de doutes	GAL3	Délib CM / validation inventaire
Aigondigné	1								
Brioux sur Boutonne	1	mai-22	mai-22	réalisé	réalisé	juin-23		26/10/2023	
Celles sur Belle	1	nov-22	dec 22	en cours	en cours				
Chef-Boutonne	1	mai-22	mai-22	réalisé	réalisé	févr-23		01/03/2023	juin-23
Chizé	1	juin-22	juin-22	réalisé	réalisé	juin-23		10/07/2023	
Clussais la Pommeraie	1	juin-22	août 22	en cours	en cours				
Couture d'Argenson	1	oct-22	oct-22	réalisé	réalisé			05/09/2023	
Fressines	1	mai-22	juin-22	réalisé	réalisé			25/10/2023	
Le Vert	1	oct-22	oct-22	réalisé	réalisé	août 23		14/09/2023	
Lezay	1	mai-22	juil-22	à finaliser	réalisé				
Limalonges	1	juin-22	juin-22	réalisé	réalisé	mai-23		22/06/2023	sept-23
Marcillé	1	sept-22	nov-22	réalisé	réalisé				
Melle	1	juin-22	nov-22	en cours	réalisé				
Montalembert	1	mai-22	mai-22	réalisé	réalisé	févr-23		27/02/2023	sept-23
Périgné	1	sept-22	nov-22	réalisé	réalisé				
Pliboux	1	juin-22	juil-22	à finaliser	réalisé				
Rom	1	juin-22	juin-22	à finaliser	réalisé				
Sainte-Soline	1	sept-22	févr-23		en cours				
Sauzé-Vaussais	1	juin-22	juin-22	réalisé	réalisé	juin-23		26/06/2023	sept-23
Sepvret	1	juin-22	juin-22	à finaliser	réalisé				
Vernoux sur Boutonne	1	sept-22	sept-22	réalisé	réalisé	août-23		14/09/2023	
Asnière en Poitou ¹	2								
Beaussais-Vitré	2	sept-23	pas de GAL2	réalisé					
Brieuil sur Chizé	2	dec 22	dec 22	réalisé	réalisé			18/12/2023	
Caunay ⁴	2	mai-23	mai-23		en cours				
Chenay	2	sept-23	nov-23						
Chérigné	2	dec 22	janv-23	réalisé	réalisé				
Chey	2								
Ensigné	2								
Exoudun	2	fev 23	pas de GAL2	réalisé	réalisé				
Fontenille Saint Martin d'Entraigues	2	fev 23	pas de GAL2	réalisé	réalisé			27/12/2023	
Juillé ¹	2								
La Chapelle Pouilloux ³	2	sept-23	oct-23						
La Mothe Saint Héray	2	mai-23	pas de GAL2	réalisé	en cours				
Les Fosses	2	fev 23	mars-23						
Lorigné	2	oct-22	oct-22	réalisé	réalisé	mai-23		22/06/2023	oct-23
Loubigné	2				réalisé				
Loubillé	2	sept-23	réalisé						
Mairé l'Evescault ³	2	sept-23	oct-23						
Melleran	2	fev 23	mars-23	réalisé	réalisé				
Pers ⁴	2	mai-23	mai-23		en cours				
Praillais La Couarde	2		pas de GAL2	réalisé					
Saint Romans les Melle	2	fev 23	mars-23						
Saint Vincent la Chatre	2	juin-23	juin-23						
Secondigné sur Belle	2	juin-23	juin-23		en cours				
Vançais	2	fev 23	mars-23	réalisé	réalisé				
Villiers en Bois	2	sept-23	oct-23						
Alloinay	3								
Aubigné	3	sept-23	sept-23						
Fontivillé ⁵	3								
Luché sur Brioux ²	3	oct-23	oct-23						
Lusseray ²	3	oct-23	oct-23		réalisé				
Maisonnay ⁵	3								
Messé	3								
Paizay le Chapt	3	oct-23	oct-23						
Saint Coutant	3								
Séigné	3				réalisé				
Valdelaume	3	avr-23	avr-23	réalisé	réalisé			30/01/2024	
Vanzay	3								
Villefollet	3								
Villemain	3				réalisé				
Villiers sur Chizé	3								
inventaire déjà réalisé antérieurement									

GAL = Groupe d'Acteurs Locaux - Inv ZH = Inventaire des Zones Humides - Inv MB = Inventaire du Maillage Bocager

5 Observatoire agricole et foncier

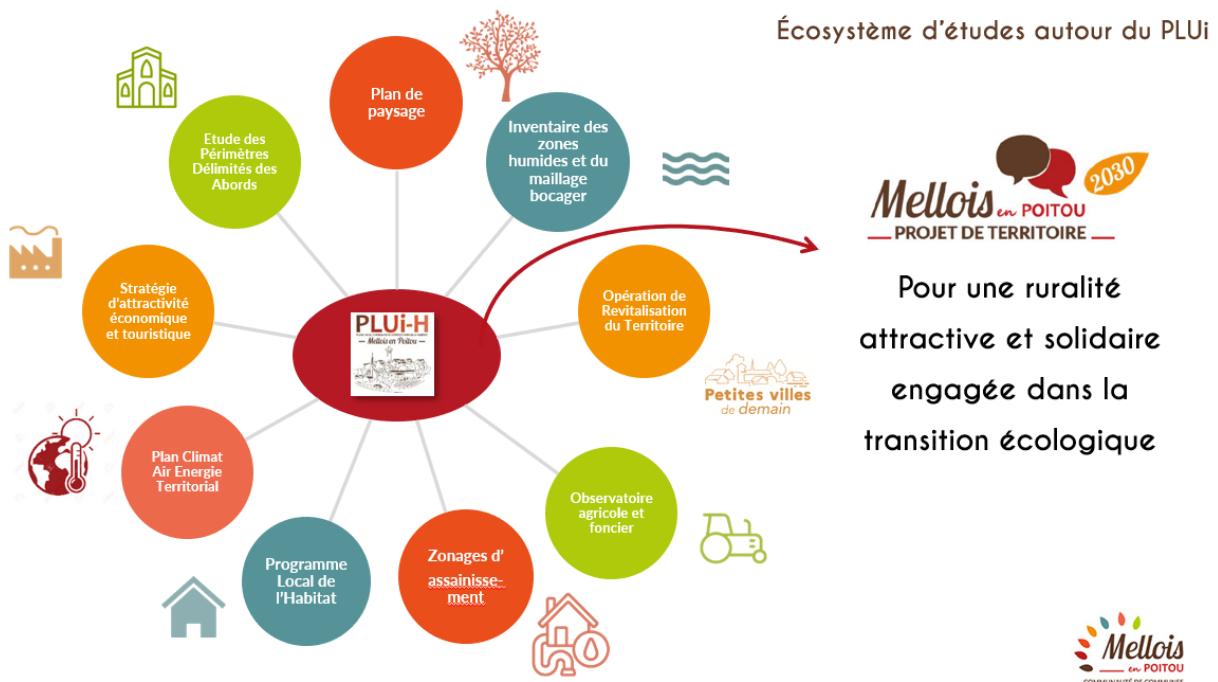
Un travail de présentation aux agriculteurs du diagnostic agricole et foncier conduit en 2019/2020 par la Chambre d'Agriculture des Deux-Sèvres avait été planifié en 2023. Or, la restitution de ce diagnostic étroitement lié à l'élaboration du PLUi-H n'a pas eu lieu en raison du retard de réalisation de l'étude du PLUi-H (décalage de 10 mois). Il est proposé un report de cette restitution en 2024 en lien avec l'élaboration du futur règlement et du zonage du PLUi-H.

En outre, une actualisation de ce diagnostic agricole et foncier sera effectué afin de mettre à jour l'ensemble des données recueillies en 2020 en lien avec les projets portés par les exploitants agricoles.

6 Collaboration et mise en cohérence avec les autres projets structurants de la communauté de communes

Les interactions entre le PLUi-H et certaines autres études en cours à l'échelle de la communauté de communes ont nécessité en 2023 des temps de coordination pour veiller à la cohérence des projets. Ainsi, un travail en transversalité sur les études et projets suivants est à l'œuvre :

- Élaboration du Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET)
- Mise en œuvre de la Stratégie d'attractivité économique et touristique et élaboration du Schéma des Zones d'Activités Economiques (ZAE)
- Révision des zonages d'assainissement
- Elaboration des Périmètres Délimités des Abords (PDA) autour des monuments historiques protégés (pilotage DRAC)
- Contribution aux chantiers du Projet de Territoire



7 Participation à l'élaboration des documents d'urbanisme des territoires voisins

La communauté de communes est saisie en tant que « Personne Publique Consultée (PPC) » pour donner un avis sur les documents d'urbanisme en cours d'élaboration ou d'évolution sur les territoires limitrophes à l'EPCI.

La communauté de communes a répondu aux sollicitations suivantes en 2023 :

- Formuler un avis sur la révision n°2 du PLUi arrêté le 22/02/2023 de la communauté de communes Haut Val de Sèvres,
- Formuler un avis sur le projet de PLUi-D arrêté le 27/03/2023 de Niort Agglomération. Un avis favorable a été émis lors du Conseil Communautaire du 29/06/2023.
- Participer en tant que PPC au PLUi de la communauté de communes Val de Charente prescrit le 20/04/2023,
- Participer en tant que PPC à la révision du SCoT valant PCAET des Vals de Saintonge prescrite le 26/06/2023.

8 L'application du droit des sols

Le service d'instruction des autorisations d'urbanisme est un service apporté par la communauté de communes aux communes compétentes en matière de délivrance des autorisations d'urbanisme, à savoir, les communes couvertes par un PLU ou une carte communale.

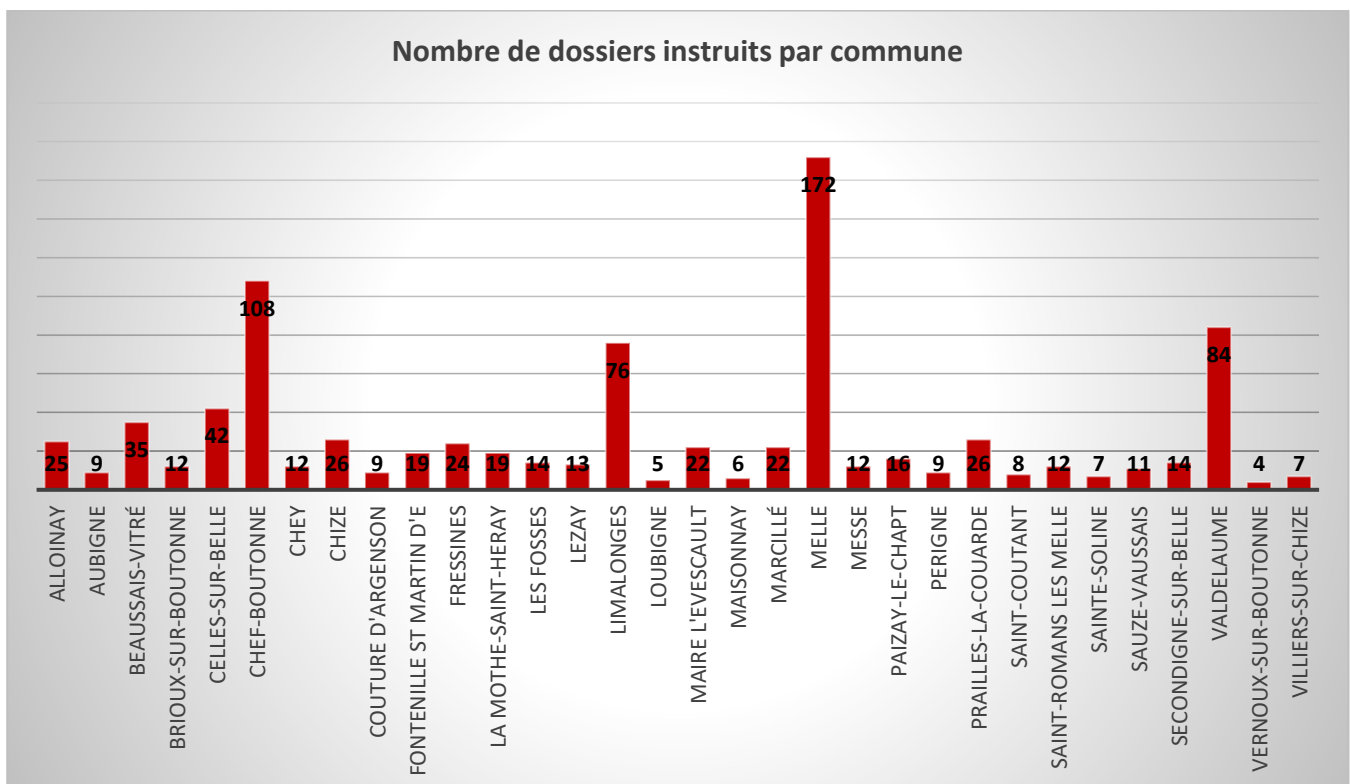
L'année 2023 a été marquée par :

8.1 L'extension du périmètre d'instruction

Le service instructeur, par avenant à la convention de délégation, instruit les déclarations préalables de travaux de la commune de Melle depuis le 01/02/2023. Une instructrice a intégré le service au 01/01/2023 afin d'adapter les moyens au volume de demandes supplémentaires.

Une nouvelle instructrice a pris son poste au 01/07/2023 en remplacement du départ d'un agent.

La part d'autorisations d'urbanisme traitées pour le compte de la commune de Melle a représenté en 2023 172 actes soit 20% du volume total d'instruction du service.



8.2 Adaptation de l'organisation du service ADS

En 2023, le service a vécu un important renouvellement des agents instructeurs du service couplé à l'extension du périmètre d'instruction ce qui a impliqué une adaptation de l'organisation.

Une évolution a ainsi été apportée au traitement des demandes par les agents instructeurs avec la suppression de la sectorisation. L'instruction s'effectue désormais « à la pile » par ordre d'arrivée chronologique des dossiers et selon la charge de travail des agents.

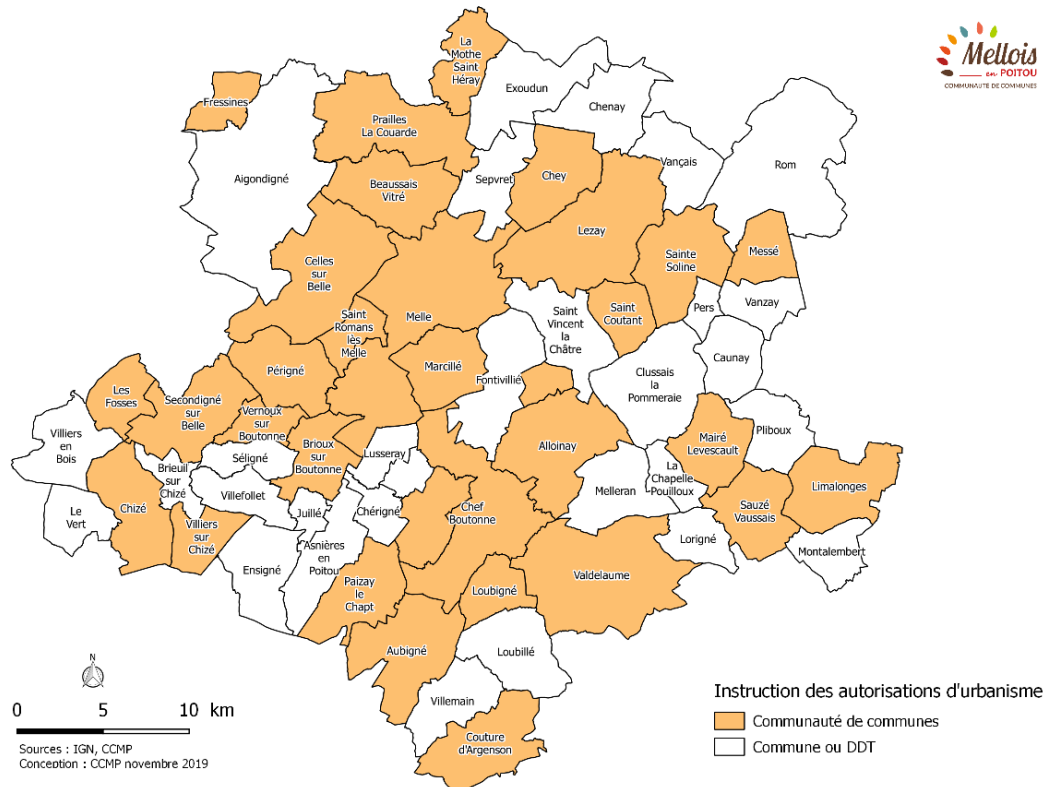
De mai à septembre 2023, délai nécessaire à la formation et à la montée en compétence des agents instructeurs, la priorité a été donnée au traitement des demandes d'autorisation déposées par les usagers avec pour effet une limitation du conseil préalable aux usagers en amont de tout dépôt. Le recours au « tacite » (absence de réponse valant accord) a également été activé pour les déclarations

préalables. Ainsi, 174 autorisations d'urbanisme (exclusivement tacitement au 30/11/2023 soit 42% du volume de DP instruites en 2023. 66% de ces autorisations délivrées tacitement ont généré une demande de certificat de non-opposition.

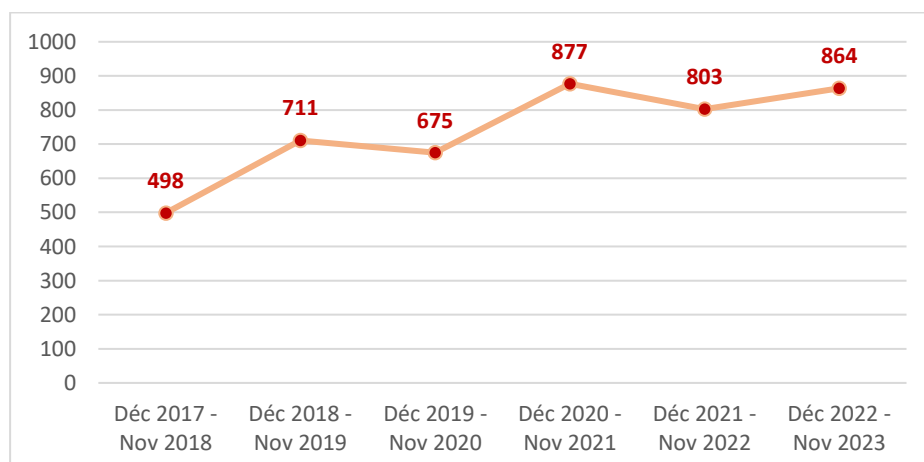
8.3 Bilan d'activité du service d'instruction

L'activité principale du service instructeur des autorisations d'urbanisme consiste à vérifier la sécurité juridique des dossiers, à vérifier la conformité du projet avec la réglementation applicable sur le terrain concerné, à proposer à la signature du maire, compétent en matière d'autorisation du droit des sols, tous les documents portant grief.

Communes pour lesquelles la communauté de communes instruit les autorisations d'urbanisme



Evolution du nombre total d'actes déposés au service par an ⁽¹⁾

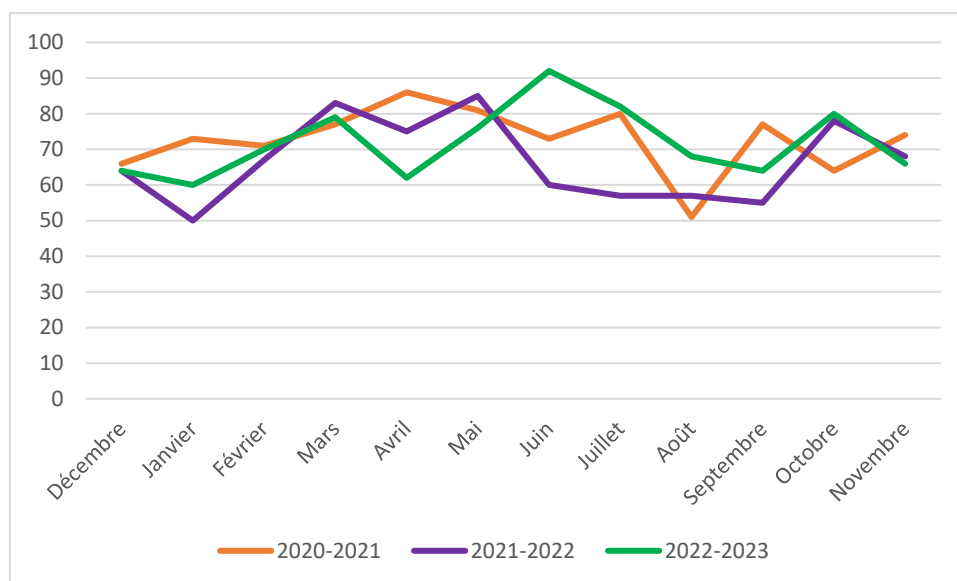


⁽¹⁾ Nombre de demandes déposées entre le 1^{er} décembre (N-1) et le 30 novembre de l'année en cours (N)

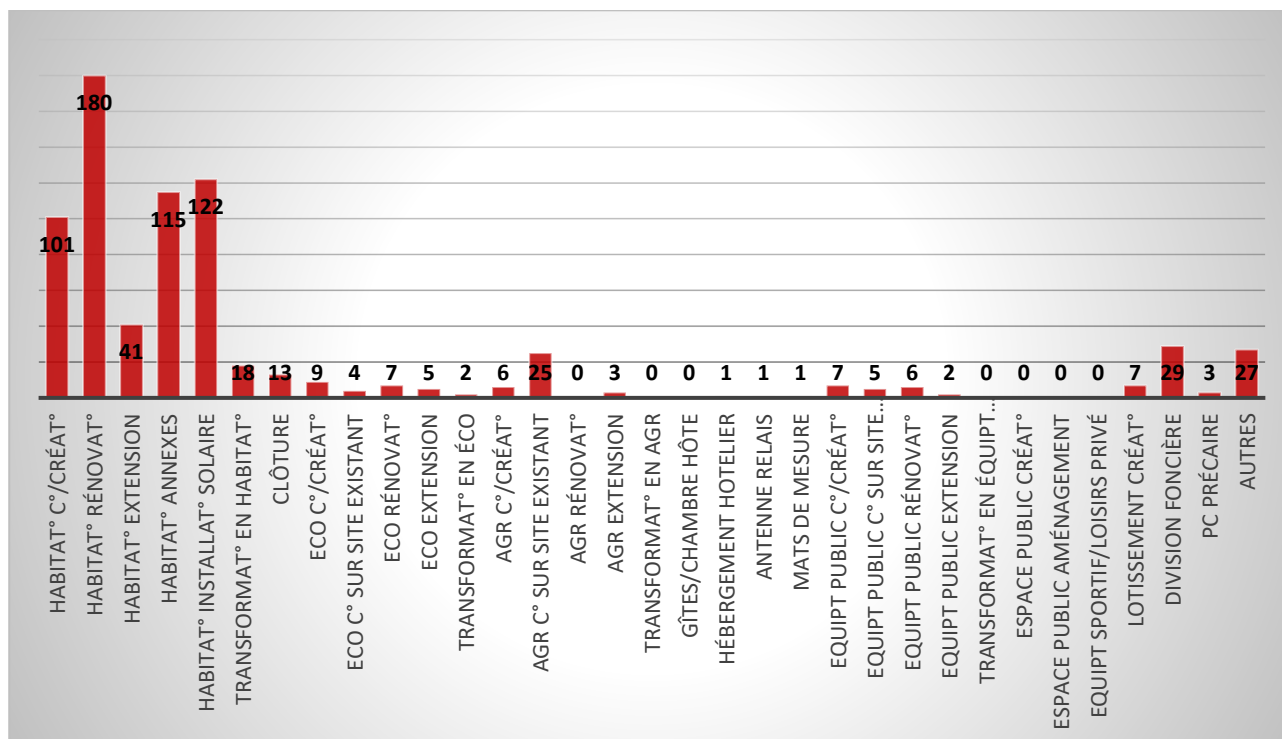
Le nombre de demandes instruites par le service est en constante évolution liée à l'extension progressive du périmètre d'instruction selon les besoins des communes adhérentes.

La part des demandes déposées par voie électronique est en augmentation en 2023 avec 171 demandes **soit 19% de dossiers déposés sous format dématérialisé.**

Evolution du nombre de demandes d'autorisation d'urbanisme déposées par mois entre 2020 et 2023

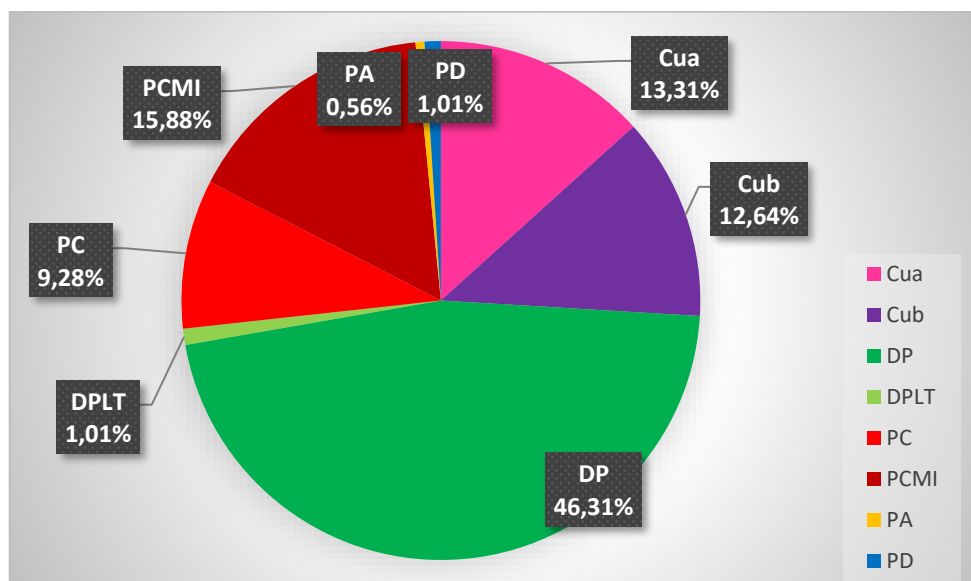


Répartition des autorisations d'urbanisme par typologie de projet



L'année 2023 a été marquée par une forte augmentation du dépôt de déclarations préalables de travaux liées à la pose de panneaux photovoltaïques sur toiture sur du bâti existant (122 demandes enregistrées).

Répartition des demandes d'autorisation d'urbanisme par type d'acte



Bilan 2023 du nombre de demandes d'autorisation d'urbanisme instruites et des coûts afférents par acte

Type d'acte	Nombre d'actes instruits	Tarif à compter du 01/10/2021	Montant en €
Cua	119	70 €	8 330 €
Cub	92	225 €	20 700 €
DP	421	120 €	50 520 €
PC	72	270 €	19 440 €
PC Modificatif	7	140 €	980 €
PCMI	128	225 €	28 800 €
PCMI Modificatif	11	140 €	1 540 €
PA	4	360 €	1 440 €
PA Modificatif	1	180 €	180 €
PD	9	80 €	720 €
TOTAL	864	-	132 650 €

Le service a aussi une mission de conseil tant aux communes qu'aux administrés et aux professionnels. Le temps dédié au conseil est croissant depuis plusieurs années, notamment vers les particuliers et professionnels.

Années	Nombre d'heures de conseil aux particuliers ou professionnels	Nombre d'heures d'accompagnement des communes	Nombre d'heures d'accompagnement des services internes à Mellois en Poitou
2019	129 h	51 h*	-
2020	155 h	81 h	-
2021	210 h	135 h	30 h
2022	267h	129 h	27 h
2023	216 h	105 h	18 h

* suivi effectué à compter d'août 2019

Dans son rôle d'accompagnement des communes, le service a mis à jour le Guide de l'urbanisme à l'attention des communes avec la production diverses actualisations. Le guide continuera d'être alimenté d'autres fiches en fonction des besoins les plus prégnants.

8.4 Le PLUi-H : le futur outil réglementaire du service d'instruction

Les agents du service instructeur sont appelés à travailler sur l'élaboration du PLUi-H en 2024, sur les règlements graphique et écrit, sur les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Ce travail s'effectuera également en collaboration avec les communes et les agents communaux qui réalisent l'instruction pour une partie des actes d'urbanisme.