

Débat annuel sur la politique locale de l'urbanisme

Conseil communautaire du 5 mars 2026

Direction Aménagement Urbanisme et Habitat

Faits marquants de l'année 2025

L'année 2025 a été dédiée à la **poursuite des grandes études structurantes en matière de planification territoriale** avec la construction du PLUi-H, avec l'arrêt du projet et l'engagement de la phase administrative. La possibilité de surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation d'urbanisme qui seraient de nature à compromettre la mise en œuvre du PLUi-H continue de s'appliquer. De la même manière, l'inventaire des zones humides et du maillage bocager a été mené à terme avec la prospection de l'ensemble des 62 communes de Mellois en Poitou.

La finalisation de l'étude du PLUi-H a été l'occasion de travailler finement avec les communes pour établir un zonage cohérent avec les réalités de terrain et sur les projets suffisamment engagés.

L'ensemble des actions de concertation se sont également poursuivies sur l'année 2025, jusqu'à la phase d'enquête publique en fin d'année.

L'activité du service instructeur des autorisations des sols a légèrement diminué cette année, avec une légère baisse du volume général (environ 7%).

Table des matières

1	Gestion des documents d'urbanisme de portée communale	3
1.1	Rappel du contexte.....	3
1.2	Bilan des procédures finalisées sur documents d'urbanisme communaux en 2025	3
2	PLUi-H Mellois en Poitou	4
3	Inventaires des zones humides, des réseaux hydrographiques, des plans d'eau et du maillage bocager	6
4	Collaboration et mise en cohérence avec les autres projets structurants de la communauté de communes	7
5	L'application du droit des sols.....	8
5.1	Les évènements de l'année	9
5.2	Bilan d'activité du service d'instruction - instruction	9
5.3	Bilan d'activité du service d'instruction - conseil	12
5.4	Le PLUi-H : le futur outil réglementaire du service d'instruction	12

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 finalisées sur documents d'urbanisme communaux en 2025

Les procédures engagées et menées par la communauté de communes durant l'année 2024 sont présentées ci-après :

Commune	Document	Procédure	Approbation au conseil communautaire du
(Aigondigné)	PLU de Thorigné	<u>Modification simplifiée n° 2</u> Correction d'une erreur matérielle sur le report sur le plan de zonage de l'emplacement réservé n°5	20 février 2025
Celles sur Belle	PLU	<u>Modification simplifiée n°3</u> Corriger des erreurs de zonage : ○ Sur le lotissement des Poètes, en remettant une partie de la zone US en 1AU ; ○ Concernant deux habitations isolées, l'une en zone A, l'autre en zone N, qui n'ont pas été reportées en sous-secteur Nh ou Ah, alors qu'elles étaient déjà existantes avant l'approbation du PLU en 2013 ; ○ Réduire une zone N, afin d'intégrer en zone UB une construction légalement autorisée par le précédent PLU de 2003 ; - Supprimer l'emplacement réservé n°5, dont la réalisation est abandonnée sur ce périmètre ;	20 février 2025
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.	20 février 2025

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	3 avril 2025
		<u>Révision allégée n°1</u> Etude dite loi Barnier pour diminuer la zone non aedificandi	3 avril 2025

Compte tenu de l'avancement de l'étude du PLUi-H et de l'arrêt du projet au conseil communautaire du 19 juin 2025, aucune autre procédure d'évolution de PLU communal n'a été engagée.

2 PLUi-H Mellois en Poitou



L'étude du PLUi-H (Plan Local d'Urbanisme valant Programme Local de l'Habitat) a été poursuivie en 2025, jalonnée de plusieurs étapes dont la l'arrêt du projet au conseil communautaire du 19 juin 2025. 10 conseils municipaux ayant émis un avis défavorable au projet arrêté, le projet a de nouveau été arrêté au conseil communautaire du 16 octobre 2025, sans avoir été modifié par rapport au premier arrêt.

La conduite de l'étude a été marquée par un glissement de calendrier (13 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.

L'étude a été menée en 2025 selon les étapes suivantes :

- L'arrêt du projet en conseils communautaires du 19 juin et du 16 octobre 2026 :

Le projet d'arrêt du PLUi-H constitue une étape importante de la démarche d'élaboration dans la mesure où elle marque la fin des études et la formalisation du dossier constitué :

- D'un rapport de présentation, comprenant notamment un diagnostic du territoire, l'explication des choix ou encore la justification de la compatibilité avec les documents de rang supérieur ;
- D'un PADD, Projet d'Aménagement et de Développement Durables qui expose les grandes orientations retenues pour bâtir le projet d'aménagement du territoire ;
- D'un règlement écrit et d'un règlement graphique, applicable aux différentes zones du territoire de la communauté de communes de Mellois-en-Poitou ;
- Des orientations d'aménagement et de programmation, qui précisent les orientations souhaitées ; elles sont thématiques (sur des sujets spécifiques) ou sectorielles (sur des secteurs de projets) ;
- Des annexes.

L'arrêt du projet du PLUi-H est l'étape qui permet aussi de tirer le bilan de la concertation.



Arrêt du PLUi-H 19/06/2025 – conseil communautaire à Lezay

- Les avis sur le projet de PLUi-H arrêté :

Le projet arrêté a été soumis aux communes de Mellois en Poitou ainsi qu'aux personnes publiques associées, aux personnes publiques consultées, à la Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestier (CDPENAF) et la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe).

Chaque avis a été étudié et a permis de faire évoluer le projet.

Un travail individuel a été conduit avec chaque commune qui a émis un avis défavorable, un avis défavorable avec réserves ou pour lesquelles les avis des personnes publiques associées avaient un impact.

- L'enquête publique :

Dernière étape de l'élaboration du PLUi-H, l'enquête publique a été organisée conjointement sur quatre projets : le PLUi-H, la création des Périmètres Délimités des Abords de monuments historiques, la révision des zonages d'assainissement et l'abrogation des cartes communales en vigueur. Menée par une commission d'enquête, elle s'est déroulée du 03 novembre au 03 décembre 2025, avec huit points d'enquête sur le territoire et 18 permanences de commissaire enquêteur. A l'issue de cette enquête et après étude des réponses de la communauté de communes, la commission d'enquête a émis un avis favorable à ces quatre projets.

Parallèlement à ce travail, la démarche de concertation s'est poursuivie. Le tableau ci-dessous fait état des actions conduites en 2025 :

Bilan des actions de concertation - 2025

Pilotage de la concertation	Mise en œuvre et ajustement du programme prévu pour l'année 2025. Rédaction du bilan de concertation. Organisation de l'enquête publique. Suivi évaluation de la concertation.
Actions de communication	Mise en ligne d'un site internet dédié au PLUi-H, publications sur la page Facebook, articles dans les bulletins communaux, émissions radio D4B + articles dans la presse locale ... Circulation d'une exposition itinérante sur le PLUi-H. Animations pédagogiques collège de Sauzé-Vaussais et Lezay

Actions de concertation	2 réunions publiques de présentation du volet réglementaire du PLUi-H. Concertation avec les communes pour la construction du zonage : plus de 40 rencontres communales bilatérales. Participation à la fête du jeu le 24 mai 2025. Participation au salon de l'habitat organisé à Melle le 21 juin 2025.
Exploitation des contributions	Exploitation des canaux de participation citoyenne (registres papiers et numérique, carte participative en ligne). Traitement et analyse des contributions reçues. Réponses courriers personnalisés à toutes les demandes de classement de parcelles reçues à la suite du premier arrêt du PLUi-H



Animations proposées à la fête du jeu 2025.

Animation pédagogique PLUi-H, classe de 3^{ème} au collège de Sauzé-entre-Bois.

Réunion publique de présentation du volet réglementaire du PLUi-H.



Mise en ligne d'un site internet dédié au PLUi-H.



Exposition itinérante sur le PLUi-H dans les communes.

3 Inventaires des zones humides, des réseaux 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.

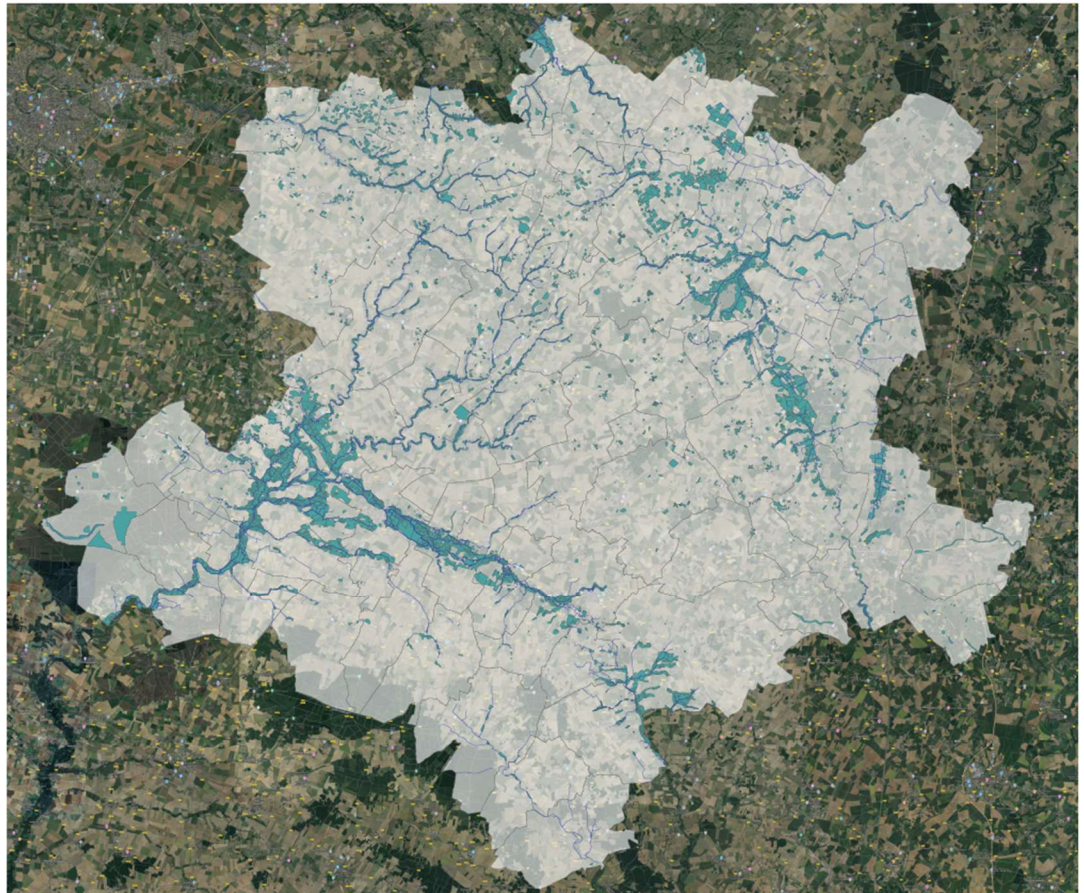
L'année 2025 a permis de finaliser l'inventaire sur les communes et de valoriser les données dans le PLUi-H, avec la définition de la protection ad-hoc des zones humides et du maillage bocager.

Les zones humides de Mellois en Poitou

Inventaire des zones humides des communes de Mellois en Poitou, 2025

Légende

— Réseaux Hydrographiques
■ Zones humides



4 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 2025 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



Mellois en POITOU
— PROJET DE TERRITOIRE —
2030

Pour une ruralité
attractive et solidaire
engagée dans la
transition écologique

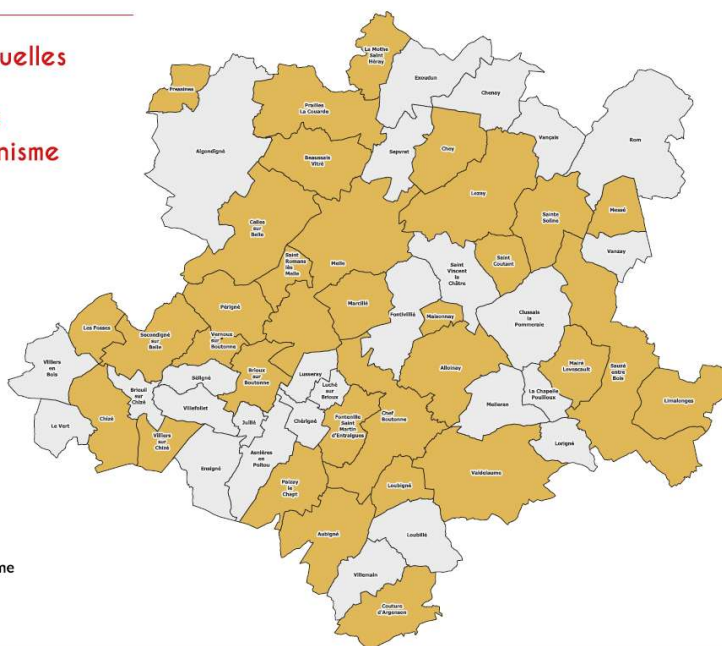


5 L'application du droit des sols

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. Il s'agit des communes couvertes par un PLU et/ou une carte communale, intégrant le périmètre non couvert par un document urbanisme (par le jeu des communes nouvelles).

Le périmètre du service instructeur a évolué au 1^{er} janvier 2025 avec la création de la commune nouvelle de Sauzé-entre-Bois, issue des communes historiques de Sauzé-Vaussais, Pers, Caunay, Plioux et Montalembert.

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



Légende

Instruction des autorisations d'urbanisme
 Communauté de communes
 Commune ou DDT



Sources : IGN, communauté de communes Mellois en Poitou
 Conception : Direction de l'aménagement, communauté de communes Mellois en Poitou - Janvier 2026
 Toute représentation ou reproduction intégrale ou partielle faite sans le consentement de l'auteur ou de ses ayant droit ou ayant cause est illicite.
 Il en est de même pour la traduction, l'adaptation ou la transformation, l'arrangement ou la reproduction par un art ou un procédé quelconque.

0 5 10 km



5.1 Les événements de l'année

Le service a subi une baisse d'effectifs notable liée à plusieurs départs et à des absences longues. L'effectif du service, bien que renforcé par l'arrivée d'une cheffe de service à compter d'octobre, a fonctionné avec une équipe incomplète. Le service rendu aux communes adhérente a donc été adapté afin d'absorber le volume des actes à instruire avec les moyens à disposition, tout en veillant à la sécurité juridique des actes.

Le dernier trimestre de l'année a été dédié à préparer la structuration du nouveau service d'instruction dans un format « post-approbation du PLUi-H » puisque la grande majorité des communes confiera l'instruction des demandes au service communautaire à compte de l'entrée en vigueur du futur PLUi-H.

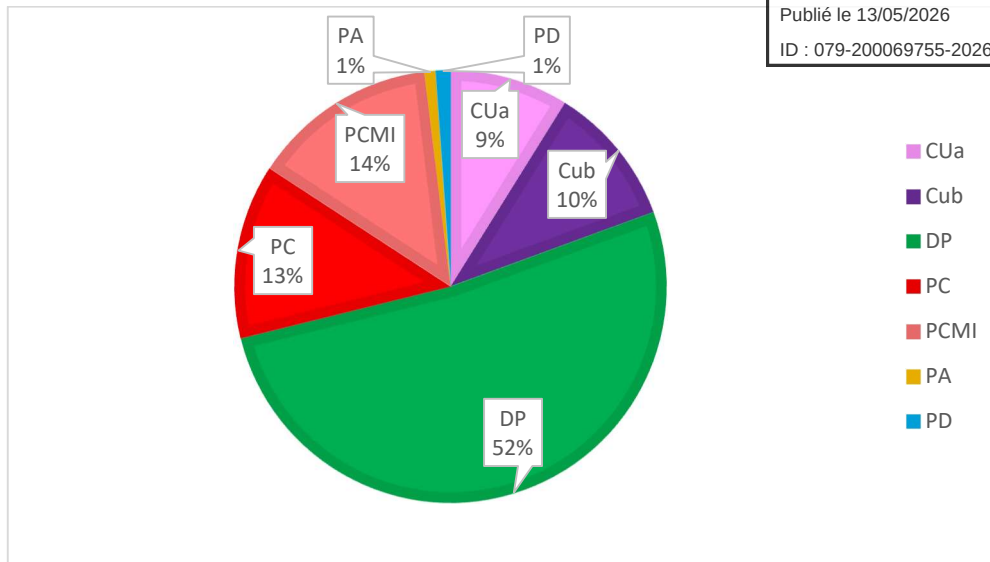
5.2 Bilan d'activité du service Application du Droit des Sols - Instruction

Le service apporté par le 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.

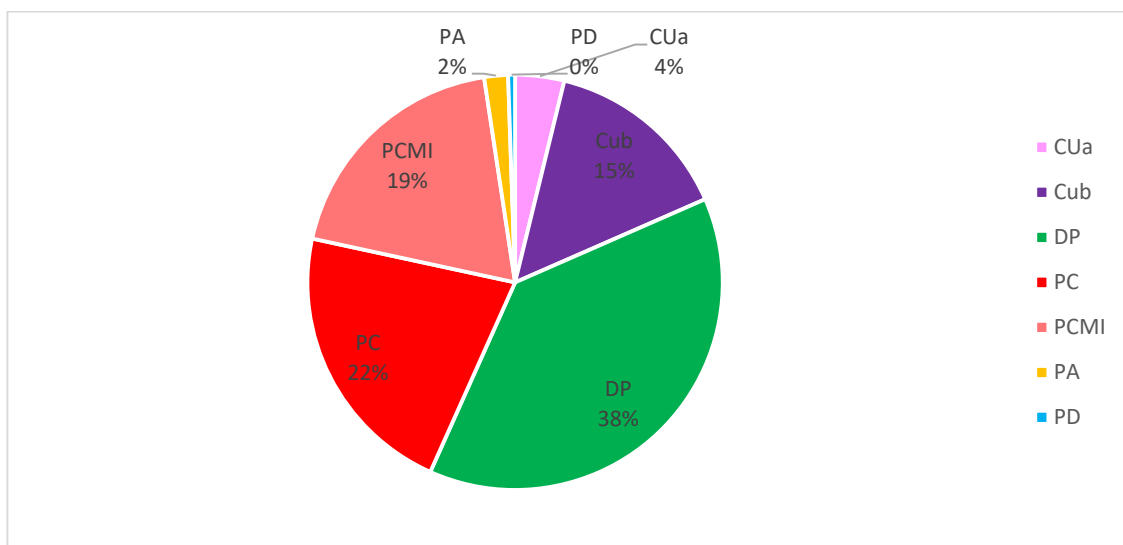
Bilan 2025 du nombre de demandes d'autorisation d'urbanisme instruites et des coûts afférents par acte

Type d'acte	Nombre d'actes instruits	Tarif depuis le 01/10/2021	Montant en €
Cua	64	70 €	4 480
Cub	76	225 €	17 100
DP	373	120 €	44 760
PC	94	270 €	25 380
PC Modificatif	9	140 €	1 260
PCMI	100	225 €	22 500
PCMI Modificatif	9	140 €	1 260
PA	6	360 €	2 160
PA Modificatif	2	180 €	360
PD	8	80 €	640
TOTAL	741	-	119 900 €

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



Répartition des recettes par type d'acte



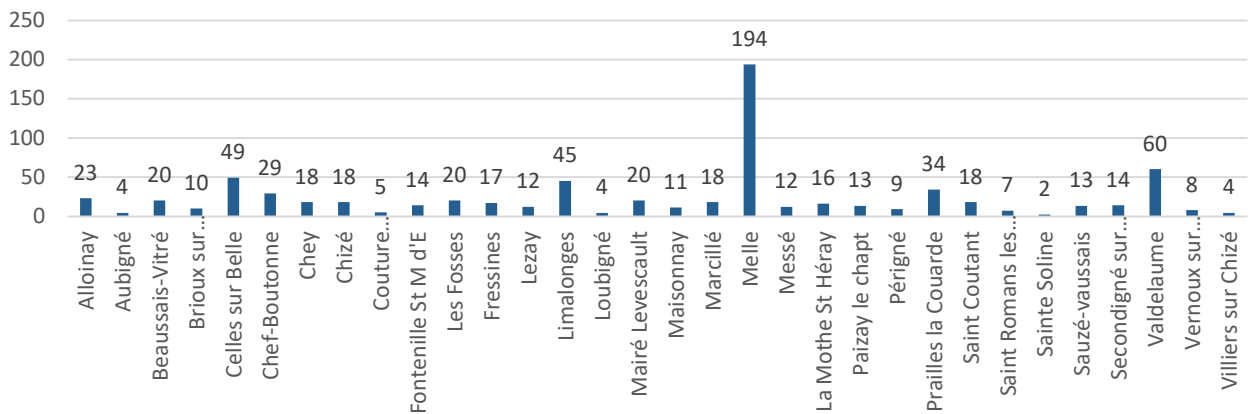
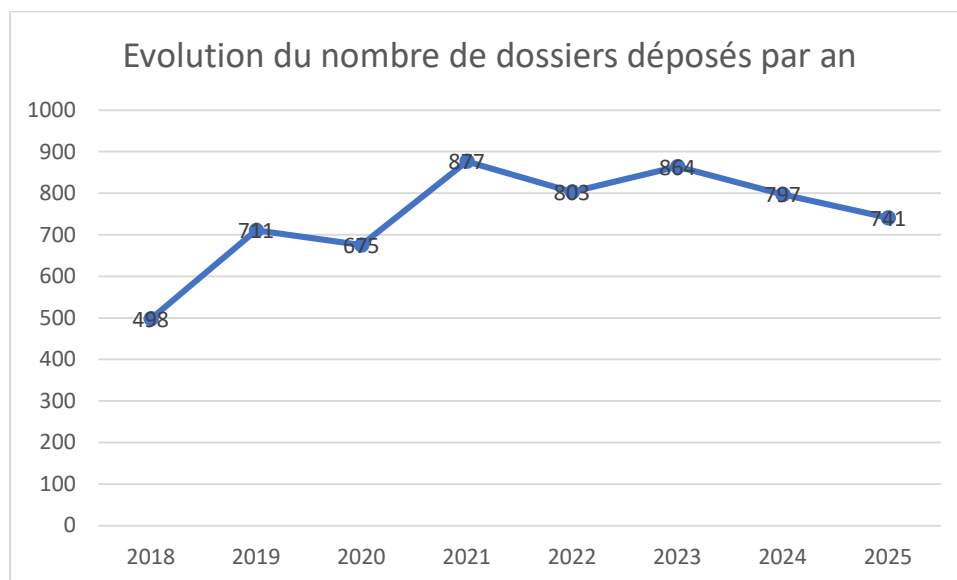
D'une manière générale, les communes instruisent les demandes de certificat d'urbanisme informatif (CUa) de manière autonome. Les communes couvertes par un PLU instruisent généralement elles-mêmes les déclarations préalables.

La recette financière relative à la prestation, pour 2025 s'élève à 119 900 € (127 005 € en 2024).

Le nombre de demandes instruites par le service en 2025 présente une diminution du nombre total de 7 % par rapport à la période précédente (797 en 2024).

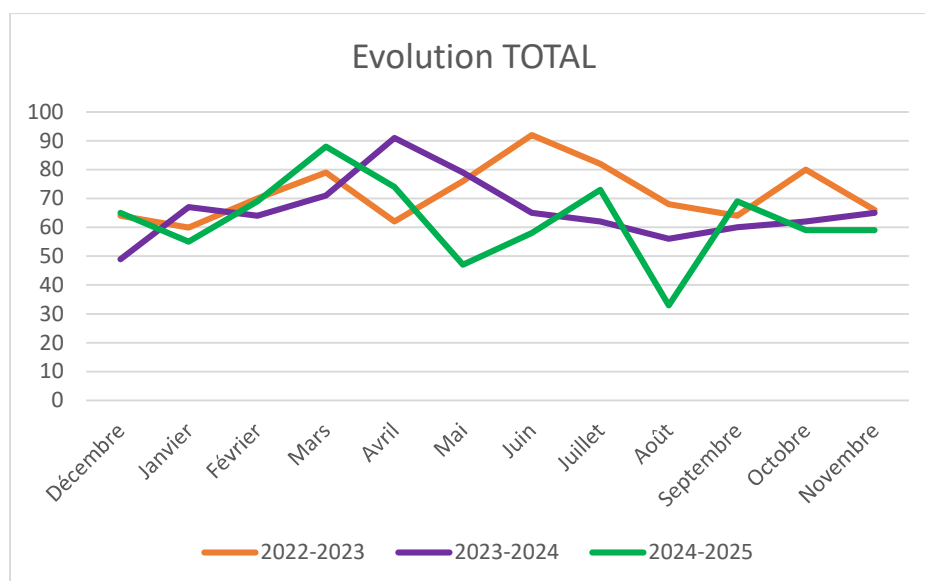
La part des demandes déposées par voie électronique en 2025 représente 38 % des dossiers déposés, soit une faible augmentation par rapport à 2024 (+7 %) malgré les obligations réglementaires concernant les demandes d'autorisations pour les personnes morales dans les communes de plus de 3 500 habitants (D 2024-1043 du 18/11/2024).

Nombre de dossiers instruits par commune

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)

Evolution du nombre de demandes d'autorisation d'urbanisme déposées par mois entre 2023 et 2025



En 2025, le volume d'actes déposés et instruit par le service instructeur est moins régulier que les années précédentes.

5.3 Bilan d'activité du service Application du Droit des Sols - Conseil

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 ainsi qu'auprès des communes.

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
2021	210 h	135 h	30 h
2022	267h	129 h	27 h
2023	216 h	105 h	18 h
2024	280 h	146 h	24 h
2025*	162 h*	84 h*	14 h*

* nombre d'heures non exhaustif (report incomplet en raison d'une charge importante et de moyens humain non adaptés)

En 2025, 261 heures recensées ont été consacrées au conseil. Cette donnée ne peut pas être comparée à l'année 2024 car les moyens humains ont été répartis sur l'année et sur les missions pour pallier les congés maternité et les départs. Le service instructeur a été réorganisé sur l'année, au fur et à mesure, afin de répondre au mieux à la prestation.

La priorité a été de conseiller plutôt les particuliers, les professionnels disposant de compétences propres, sur des projets liés à l'habitat.

En 2025, le contexte n'a pas permis d'enrichir le « guide de l'urbanisme à l'attention des communes.

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

En 2025, le service instructeur a travaillé, à partir de propositions du bureau d'études, sur la rédaction du règlement écrit.