

République Française



Département de la Charente

Séance du Jeudi 24 Novembre 2022

Délibération n°20221124_02

Nombre de conseillers communautaires:

En exercice : 70

Présents : 49

Suppléants : 1

Pouvoirs : 14

= VOTANTS : 64

- dont « pour » : 49

- dont « contre » : 1

- dont « abstention » : 14

Objet : URBANISME : modalité de financement du service mutualisé d'ADS

Le jeudi 24 novembre 2022, le conseil communautaire de la Communauté de Communes Cœur de Charente, convoqué le 18/11/2022, s'est réuni sous la présidence de Christian CROIZARD à la Salle des Fêtes de RANVILLE-BREUILLAUD.

Présents : COMBAUD Renaud – FOURÉ Brigitte – CAILLAUD Nadia - COMBAUD Alain – GIRAUD-BERNARD Éric CHAMPALOUX Didier – LIOT Gérard – BOIZUMAULT Sylvie – LIZOT Jackie – PERCHE Marie-Annick - AGUESSEAU Norbert – BORNE Bernard – MAINGUET Martine – BLANCHON Alain – BOIREAUD Philippe – COYAUD Pierrick CECCHIN Catherine – TEXIER Didier – GAGNAIRE Marie-Claire – CHAUSSEPIED Pierre – LAMAZIERE Véronique TYSSANDIER Maguy – PAPILLAUD Sonia – CROIZARD Christian – CHABAUTY James – ROULAUD Jean-Jacques PINEAU Francine – NAFFRICHOUX Marc – MUGNIER Pierre-Hermann - LAVERGNE Didier - BERTRAND Didier JEUNE Karine – GIROUX-MALLOT Françoise – BORDES Jean-Jacques – CLAVAUD Gérard – TEILLET Anne MARCELIN Céline – FAURE Sigrid – DANEDE Laurent - VERGNAUD David – BOUCHET Éric – DE LUSTRAC Jean-Marc - LASBUGUES Elisabeth – PINTUREAU Romain - CHAVOUET DOS-SANTOS Manuella – MAGNANT Jocelyne GOYAUD Philippe – MICHONNEAU Patrick - JÉROME Géraldine.

Suppléant remplaçant un titulaire :

1-BELLAUD Maryline suppléante de GUYON Jean-Guy

Pouvoirs :

- 1-GEOFFRION Olivier pouvoir à COMBAUD Renaud
- 2-KAUD Pascal pouvoir à BORNE Bernard
- 3 CRINE Jean-Jacques pouvoir à CROIZARD Christian
- 4-DURAND Jean-Louis pouvoir à LAVERGNE Didier
- 5-THURU Marie-Danièle pouvoir à BOIREAUD Philippe
- 6-HENTRY Jimmy pouvoir à BERTRAND Didier
- 7-CHARRIAUD Sébastien pouvoir à TEILLET Anne
- 8-LACROIX Aurélie pouvoir à PAPILLAUD Sonia
- 9-ETIENNE Murielle pouvoir à CAILLAUD Nadia
- 10-SOURY Christine pouvoir à BOUCHET Éric
- 11-POTEL Maryse pouvoir à CHABAUTY James
- 12-CAMY Bruno pouvoir à LASBUGUES Elisabeth
- 13-MAHÉ Jacques pouvoir à DE LUSTRAC Jean-Mars
- 14-SEVRIT Raymond pouvoir à DANEDE Laurent

Absents : FLAUD Yves - PERRON Michelle - LEMAIRE Marie-Claude - VIGNET Aurélie - BOURABIER Jacques - ROUMAGNE Magalie.

Secrétaire de séance : Renaud COMBAUD.

Objet : URBANISME : modalité de financement du service mutualisé d'ADS

*Vu le Code de l'Urbanisme, et notamment les articles L422-1 et suivants,
Vu l'avis de la Conférence des maires réunie le 17/11/2022,
Vu l'avis du bureau communautaire,*

Monsieur le Vice-Président en charge de l'urbanisme, de l'environnement et des finances rappelle aux conseillers communautaires que, conformément à l'article L422-1 du Code de l'Urbanisme, les communes dotées d'un document d'urbanisme sont compétentes pour délivrer les demandes d'autorisation d'urbanisme.

De plus, conformément à l'article L422-8 du Code de l'Urbanisme, lorsque la commune fait partie d'un EPCI de plus de 10 000 habitants, le maire ne peut pas disposer gratuitement des services déconcentrés de l'Etat pour assurer l'instruction des Autorisations du Droit des Sols (ADS).

C'est pourquoi la communauté de communes a créé en 2017 un service mutualisé d'instruction des autorisations du droit du sol « ADS », qui instruit à ce jour les demandes d'urbanisme pour le compte des 11 communes dotées d'un document d'urbanisme.

La communauté de communes a arrêté son PLUi le 12 juillet 2022, en vue d'une approbation en avril 2023, après consultation des personnes publiques associées et enquête publique. Une fois le PLUi exécutoire, les 51 communes de Cœur de Charente seront donc tenues d'assurer l'instruction des dossiers d'urbanisme.

Il est donc proposé d'étendre le périmètre d'action du service mutualisé d'ADS à l'ensemble des 51 communes de Cœur de Charente, sous réserve des volontés concordantes de la CDC et des 51 communes.

La Conférence des maires réunie le 17/11/2022 a débattu sur le dimensionnement et les modalités de financement de ce service mutualisé. 2 hypothèses, sur les 4 présentées, ont retenu l'attention de la Conférence des maires.

Les missions proposées par le service ADS redimensionné (après approbation du PLUi) :

Le service mutualisé assurera l'instruction, pour le compte des communes membres, des demandes d'urbanisme suivantes :

- ✓ Instruction des CUB (Certificats d'urbanisme pré-opérationnels),
- ✓ Instruction des DP (Déclaration préalable), y compris pour les clôtures,
- ✓ Instruction des PC (permis de construire),
- ✓ Instruction des PA (Permis d'aménager),
- ✓ Instruction des PD (Permis de démolir), y compris hors secteur des « bâtiments de France »,
- ✓ Instruction des DIA (Déclarations d'intention d'aliéner).

La Conférence des maires a débattu sur l'opportunité d'instruire ou pas les CUa (Certificats d'urbanisme informatif). En effet, les CUa (CU informatifs sur les servitudes et contraintes d'urbanisme du terrain, demandées principalement par les notaires et en parallèle d'une DIA) sont actuellement instruits pour les 11 communes utilisatrices du service communautaire mais ne sont plus instruits par les services de la DDT pour les 40 communes au RNU (Règlement national d'urbanisme).

Selon l'hypothèse 2 « sans l'instruction des CUa », le service aurait à instruire en moyenne 1344 actes/an, qui peuvent être ramenés à 737 EQPC*/an, y compris l'instruction des Déclarations d'Intention d'Aliéner (DIA), estimées à 119 EQPC*/an.

*EQPC = Equivalent Permis de Construire.

Dans cette hypothèse (2), pour assurer l'instruction de tous les dossiers d'ADS du territoire, **le service nécessiterait 3 agents instructeurs (2,5 ETP) plus ½ temps pour le secrétariat (0,5 ETP)**. Les coûts annuels, y compris logiciels (hors frais de structure) sont estimés à 130 000 €.

Selon l'hypothèse 4 « avec l'instruction des CUa », le service aurait à instruire en moyenne 2089 actes/an, qui peuvent être ramenés à 886 EQPC*/an, y compris l'instruction des Déclarations d'Intention d'Aliéner (DIA), estimées à 119 EQPC*/an.

Dans cette hypothèse (4), pour assurer l'instruction de tous les dossiers d'ADS du territoire, **le service nécessiterait 3 agents instructeurs (3 ETP) plus ½ temps pour le secrétariat (0,5 ETP)**. Les coûts annuels, y compris logiciels (hors frais de structure) sont estimés à 150 000 €.

La clé de répartition pour le financement du service ADS redimensionné (après approbation du PLUi) :

Les communes et la communauté de communes assurent ensemble le financement du service, selon la clé de répartition suivante :

- ✓ 25% du coût à la charge de la communauté de communes,
- ✓ 75% du coût à la charge des communes.

Cette clé de répartition a été basée sur le « retour fiscal » de la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFB) au niveau du « bloc communal » (part de la TFB perçue par la CDC (22%) et par les communes (78%).

La part facturée aux communes serait facturée en fonction du type et du nombre d'actes instruits par le service ADS l'année N-1 pour le compte de chaque commune.

Selon l'hypothèse retenue, les prix forfaitaires par type d'acte sont basés, pour 2023, sur la moyenne des actes déposés sur la période 2017-2021, tels que présentés en Conférence des maires.

Au titre des 2 hypothèses privilégiées en Conférence des maires, les coûts unitaires par dossier d'urbanisme seraient les suivants :

Nature des demandes	Sigle	Montant à facturer aux communes/acte Hypothèse 2 « sans CUa »	Montant à facturer aux communes/acte Hypothèse 4 « avec CUa »
Déclaration d'intention d'aliéner	DIA	35 € x 75%	34 € X 75 %
Certificat d'urbanisme informatif	CUa	-	34 € X 75 %
Certificat d'urbanisme opérationnel	CUb	124 € x 75%	119 € X 75 %
Déclaration préalable de travaux	DP	124 € x 75%	119 € X 75 %
Permis de construire maison individuelle	PCMI	176 € x 75%	169 € X 75 %
Permis de construire autre (ERP, agricole, entreprise...)	PC	229 € x 75%	220 € X 75 %
Permis d'aménager	PA	353 € x 75%	339 € X 75 %
Permis de démolir	PD	88 € x 75%	85 € X 75 %

Monsieur le Vice-Président précise que les communes qui souhaitent confier l'instruction de leurs autorisations d'urbanisme et DIA devront délibérer sur la base des conditions d'adhésion précitées au plus tard le 1^{er} février 2023, afin que la communauté de communes dimensionne le service en conséquence.

Après en avoir délibéré, le conseil communautaire, à la majorité, décide :

- **DE VALIDER l'hypothèse 2 « instruction des autorisations d'urbanisme sans les CUa, et comprenant l'instruction des DIA » ;**
- **D'EMETTRE un avis favorable sur le dimensionnement et les modalités de financement du service mutualisé d'instruction des autorisations du droit du sol « ADS », tel que présenté ci-dessus ;**
- **D'AUTORISER Monsieur le Président ou son représentant à signer tout acte en découlant.**

Fait et délibéré les jour, mois et an susdits.
Ont signé au registre des délibérations les membres présents.
Pour extrait conforme,

Le Président,

Christian CROIZARD

