

délibération D_2023_3_1

OBJET : Convention relative au service commun d'instruction du droit des sols

Vu le Code de l'Urbanisme, et notamment les articles L422-1 et suivants,

Vu l'avis de la Conférence des maires de Cœur de Charente réunie le 17/11/2022,

Vu la délibération n°20220712_01 du 12 juillet 2022 du conseil communautaire de la Communauté de communes Cœur de Charente, tirant le bilan de la concertation et procédant à l'arrêt du PLUi,

Vu la délibération n°20221124_01 du 24 novembre 2022 du conseil communautaire de la Communauté de communes Cœur de Charente, procédant à un nouvel arrêt du PLUi,

Vu la délibération n°20221124_02 du 24 novembre 2022 du conseil communautaire de la Communauté de communes Cœur de Charente, définissant les modalités de mise en œuvre d'un service commun d'instruction des autorisations du droit des sols (ADS),

Monsieur le Maire informe les membres du conseil municipal 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).

Monsieur le Maire précise que la communauté de communes a créé en 2017 un service commun 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.

Il rappelle que 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. Monsieur le Maire précise que dès lors que le PLUi sera approuvé et exécutoire, les 50 communes de Cœur de Charente seront donc tenues d'assurer l'instruction des demandes d'urbanisme.

Sur avis de la Conférence des maires, le conseil communautaire de la communauté de communes a proposé d'étendre le périmètre d'action territorial du service commun d'instruction ADS à l'ensemble des 50 communes de Cœur de Charente, sous réserve des volontés concordantes de la CDC et des 50 communes.

La Conférence des maires réunie le 17/11/2022 a débattu sur le dimensionnement et les modalités de financement de ce service commun.

Monsieur le Maire précise au conseil municipal les missions qui seront assurées par le service ADS (après approbation du PLUi).

Le service assurera l'instruction, pour le compte des communes membres, les 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), sauf volonté contraire exprimée par la commune,

Monsieur le Maire ajoute que 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).

Monsieur le Maire précise au conseil municipal l'organisation technique qui sera mise en place par la communauté de communes pour assurer le service.

Le volume des actes à instruire pour l'ensemble des communes a été estimé à environ 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.

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

Monsieur le Maire expose la clé de répartition pour le financement du service ADS redimensionné (après approbation du PLUi). Au nom de la solidarité territoriale, 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 à la charge des communes sera 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.

Les coûts unitaires par type d'acte sont les suivants :

Nature des demandes	Sigle	Coût unitaire/type d'acte
Déclaration d'intention d'aliéner	DIA	35 €
Certificat d'urbanisme opérationnel	CUb	124 €
Déclaration préalable de travaux	DP	124 €
Permis de construire maison individuelle	PCMI	176 €
Permis de construire autre (ERP, agricole, entreprise...)	PC	229 €
Permis d'aménager	PA	353 €
Permis de démolir	PD	88 €

Monsieur le Maire donne lecture aux membres du conseil municipal de la convention de mise à disposition du service commun d'instruction des actes et autorisations du droit des sols de la Communauté de Communes Cœur de Charente au profit de ses communes membres.

Après en avoir délibéré, le conseil municipal, à l'unanimité, décide :

D'APPROUVER les conditions d'adhésion au service commun d'instruction du droit des sols porté par la communauté de communes Cœur de Charente ;

D'INSCRIRE les crédits afférents au titre des budgets primitifs, à compter de 2023 ;

d'autoriser Monsieur le Maire ou son représentant à signer tout acte en découlant.