



# Commission Urbanisme et Environnement

**Mardi 16 novembre 2021 à 18h00**  
**Salle des fêtes de Luxé**





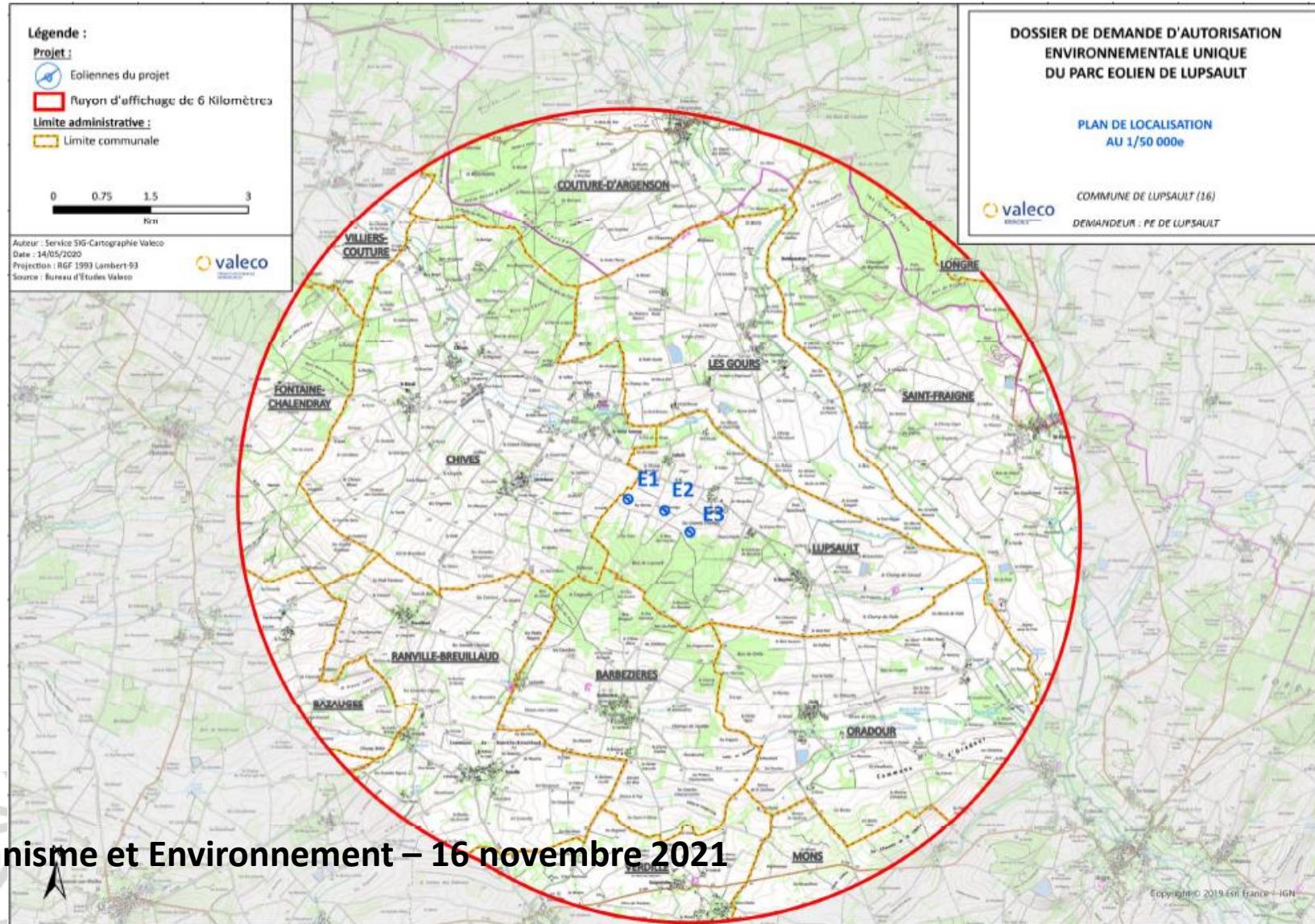
## Ordre du jour :

- 1. Avis sur le projet de parc éolien de Lupsault**
- 2. Evolution du service mutualisé d'instruction des autorisations du droit du sol (ADS)**
- 3. Questions diverses**

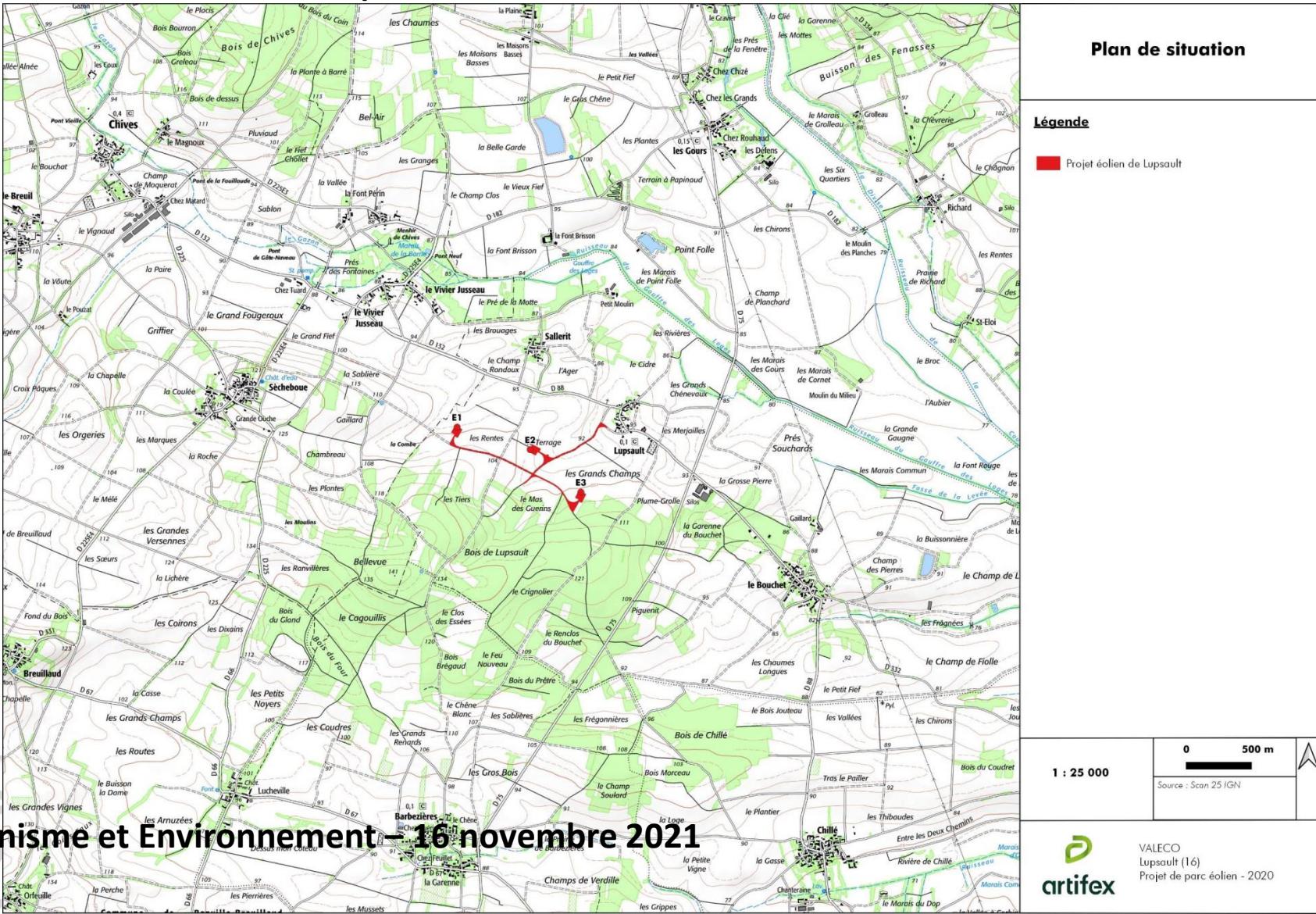


## **1. Avis sur le projet de parc éolien de Lupsault**

# Parc éolien de Lupsault : Situation



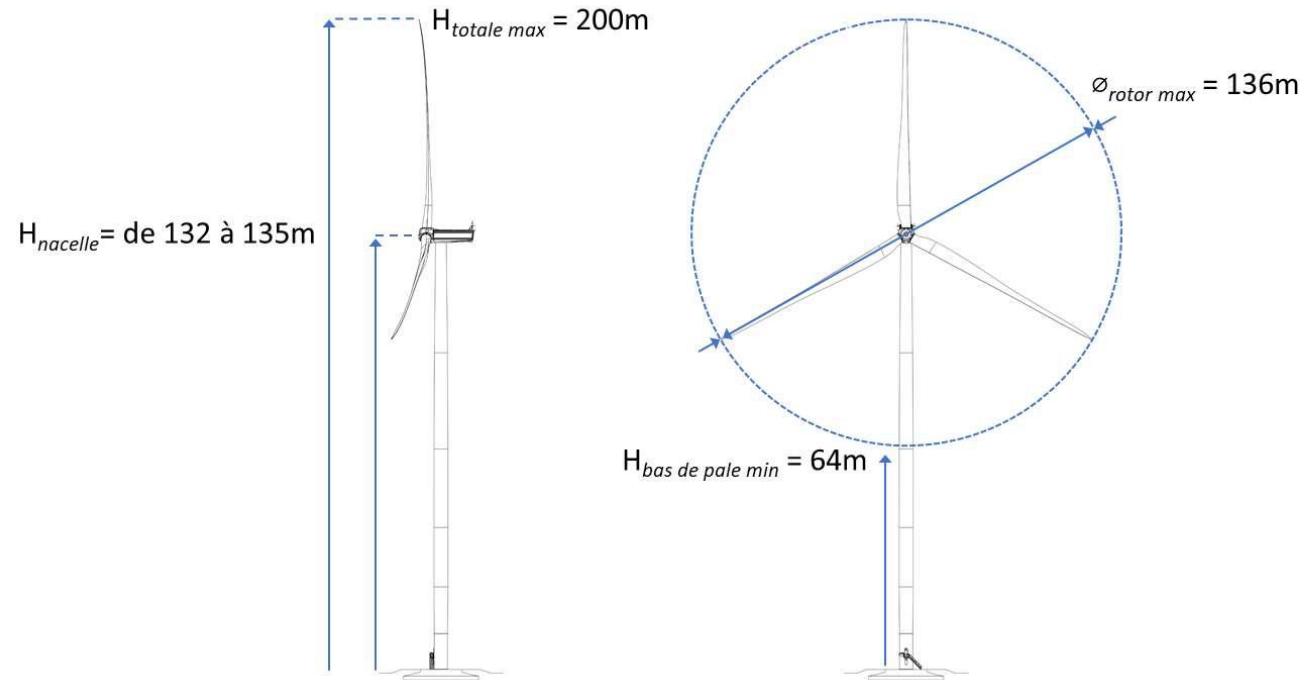
# Parc éolien de Lupsault : Situation



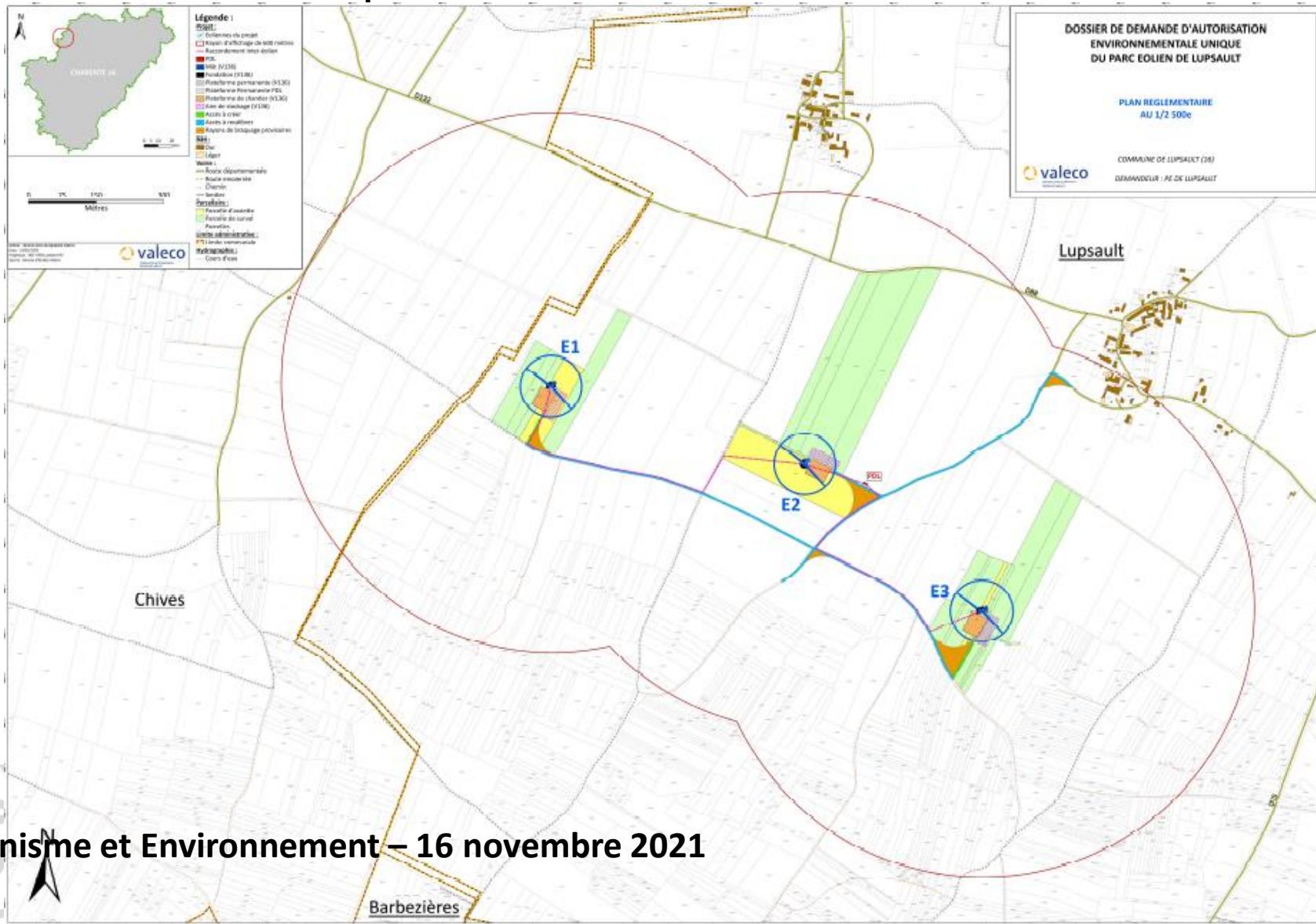


# Parc éolien de Lupsault : Présentation

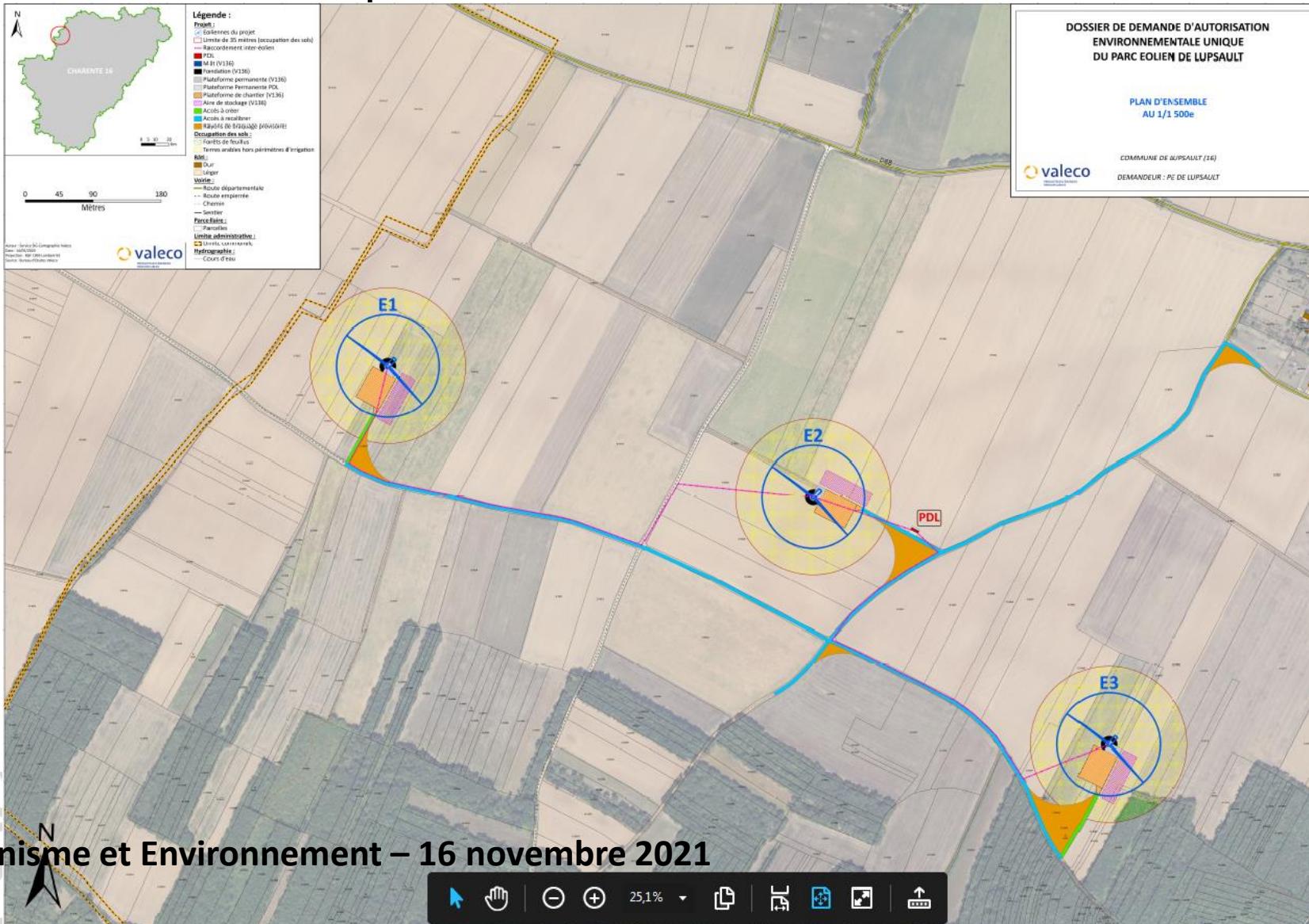
- Société : **PE de Lupsault (VALECO)**
- Nombre d'éoliennes : **3**
- Nombre de poste de livraison : **1**
- Puissance d'une éolienne : **3 à 3,9 MW**
- Puissance totale du parc : **9 à 11,7 MW**
- Hauteur du mât : **132 à 135 m**
- Hauteur en bout de pale : **200 m max**
- Diamètre du rotor : **136 m**
- Production totale prévisible pour le parc : **28,9 GWh/an**
- CO2 évités : **14 500 t/an**



# Parc éolien de Lupsault : Présentation



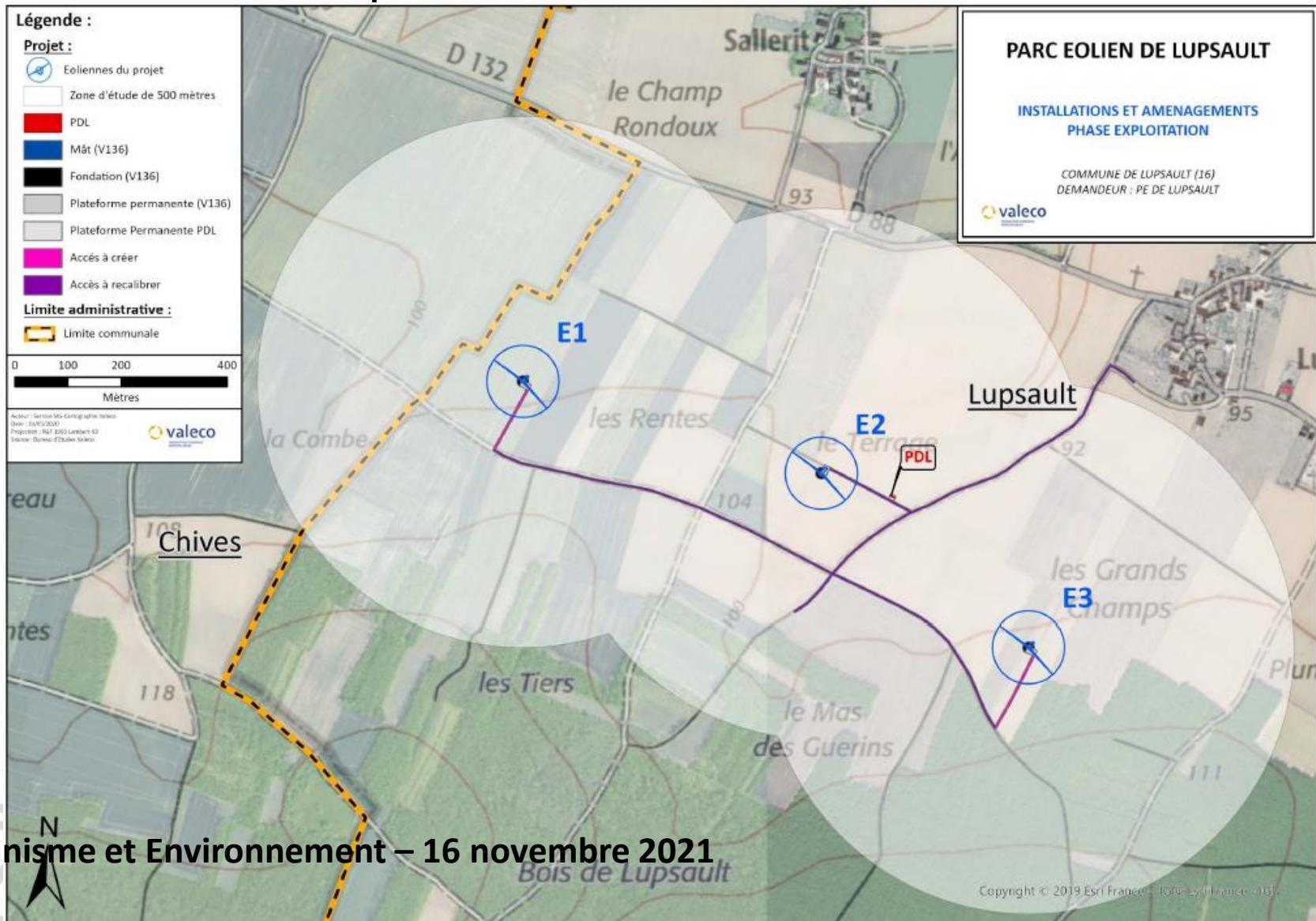
# Parc éolien de Lupsault : Présentation



Commission Urbanisme et Environnement – 16 novembre 2021



# Parc éolien de Lupsault : Présentation





# Parc éolien de Lupsault : Distances

## ➤ Rappels du guide éolien :

- Habitations : (Hmâtx6 ou) **800m minimum**
- Monuments historiques : (Hmâtx10 ou) **1300m minimum**

## ➤ Ce que prévoit le projet :

- Habitations :

Commune	Lieu-dit	Eoliennes		
		E1	E2	E3
Lupsault	Centre-bourg	1,20 km	660 m	522 m
	Sallenit	770 m	680 m	1,05 km
Chives	Le Vivier Jusseau	890 m	1,27 km	1,76 km

- Monuments : 2,6 km de l'Eglise de Barbezières

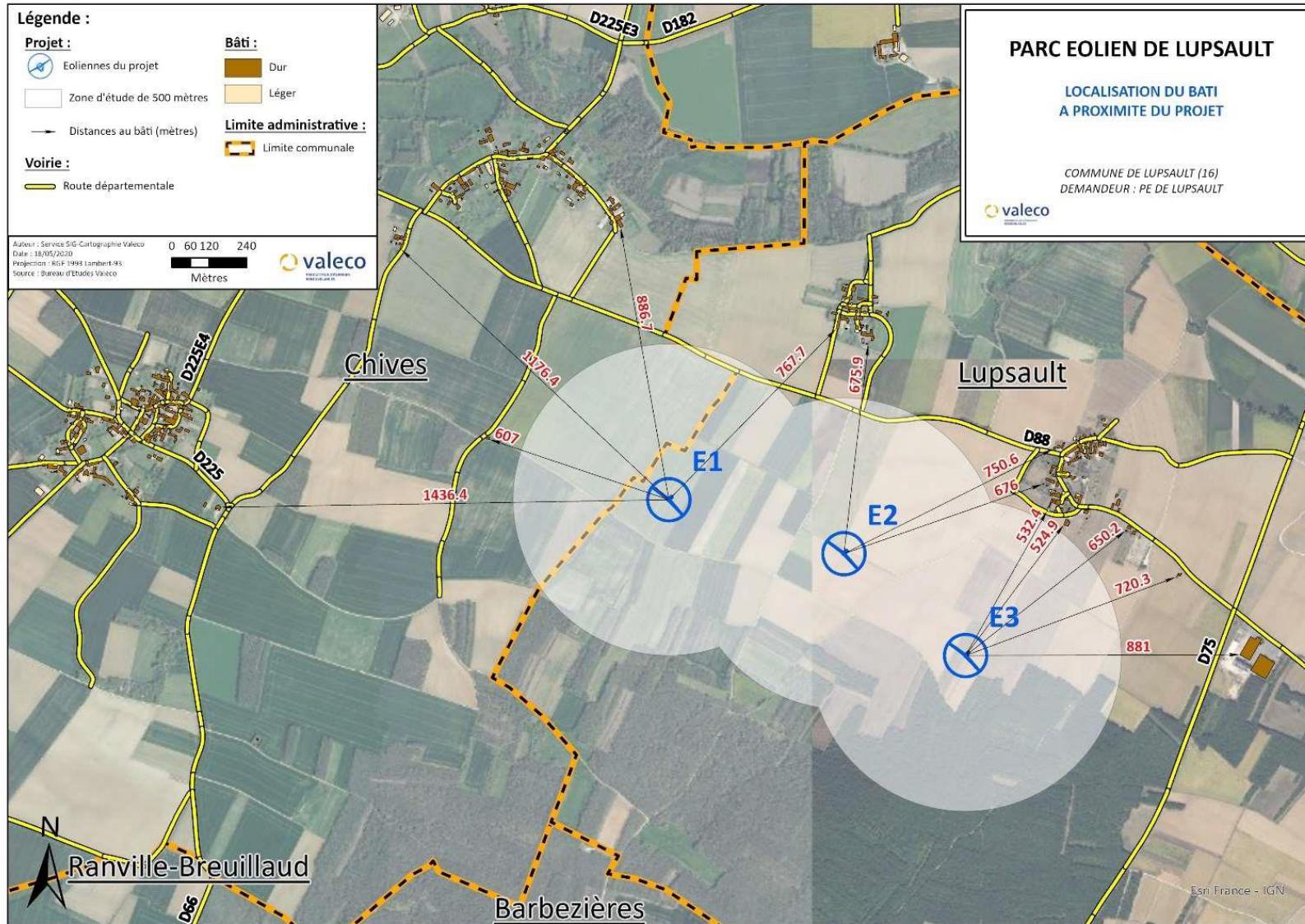
2,6 km du Château de Barbezières

6 km de l'Eglise de St Fraigne

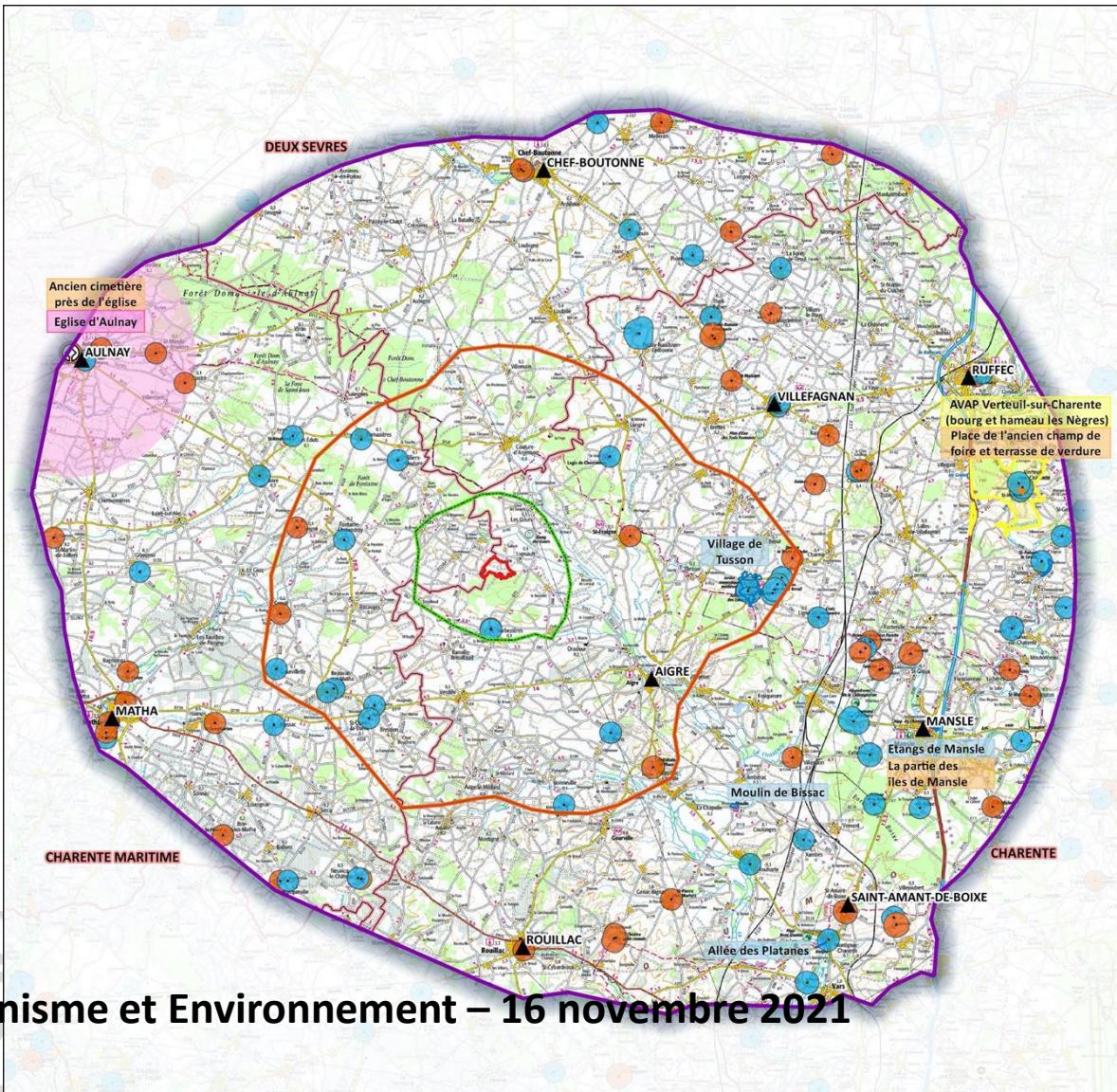
11 à 12 km des MH de Tusson

- Sites : 11 km du Village de Tusson

# Parc éolien de Lupsault : Distances



# Parc éolien de Lupsault : Distances



## Projet éolien de Lupsault



### Patrimoine réglementaire

#### Monument historique

- Monument classé ou partiellement classé et son périmètre de protection de 500 m
- Monument inscrit ou partiellement inscrit et son périmètre de protection de 500 m

#### Site protégé

- Site classé
- Site inscrit

#### Site patrimonial remarquable

- AVAP Verteuil-sur-Charente (bourg et hameau des Nègres)

#### Patrimoine mondial de l'UNESCO

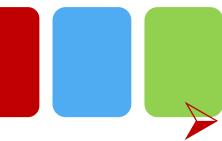
- Bien inscrit au titre des chemins de St Jacques de Compostelle > Eglise d'Aulnay
- Zone de vigilance (définie par le SRE Poitou-Charente)

- Aire d'étude éloignée
- Aire d'étude rapprochée
- Aire d'étude immédiate
- Zone d'implantation potentielle
- Limite départementale
- Ancien chef lieu de canton

Sources : Atlas des patrimoines, DRAC, WHC.unesco.org, Fond Scan100° - ©IGN Paris  
Reproduction interdite  
Réalisation : ABIES. Décembre 2019

0 4 8 km N





# Parc éolien de Lupsault : Environnement

➤ **Proximité Natura 2000** : 5 ZSC et 4 ZPS dans un rayon de 20 km, dont :

- A 1,4 km de « Plaine de Néré à Bresdon »
- A 2 km de « Plaines de Barbezières à Gourville »
- A 2,3 km de « Massif forestier de Chizé-Aulnay »
- A 7,1 km de « Vallée de l'Antenne »
- A 7,8 km de « Plaine de Villefagnan »
- A 12,7 km de « Vallée de la Charente en amont d'Angoulême »

➤ **ZNIEFF Type 1** : 19 dans un rayon de 20 km, dont 6 dans un rayon de 10 km

- A 900 m de « Rives de la couture, de la divise et du gouffre des loges »

➤ **ZNIEFF Type 2** : 9 dans un rayon de 20 km, dont 5 dans un rayon de 10 km

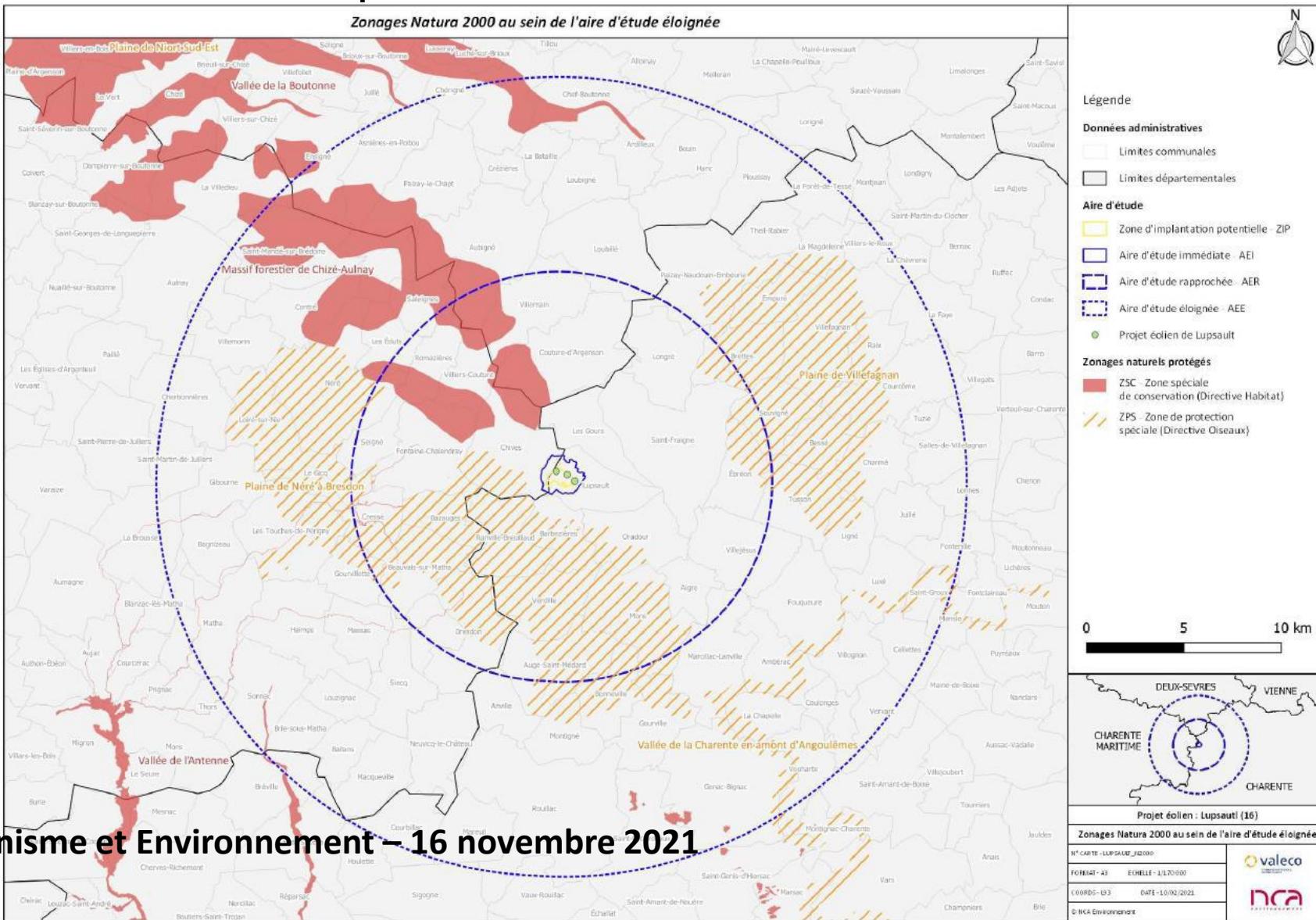
- A 1 km de « Plaine de Néré à Bresdon »
- A 2,1 km de « Massif forestier d'Aulnay et de Chef-Boutonne »

➤ **ZICO** : 2 ZICO dans un rayon de 20 km

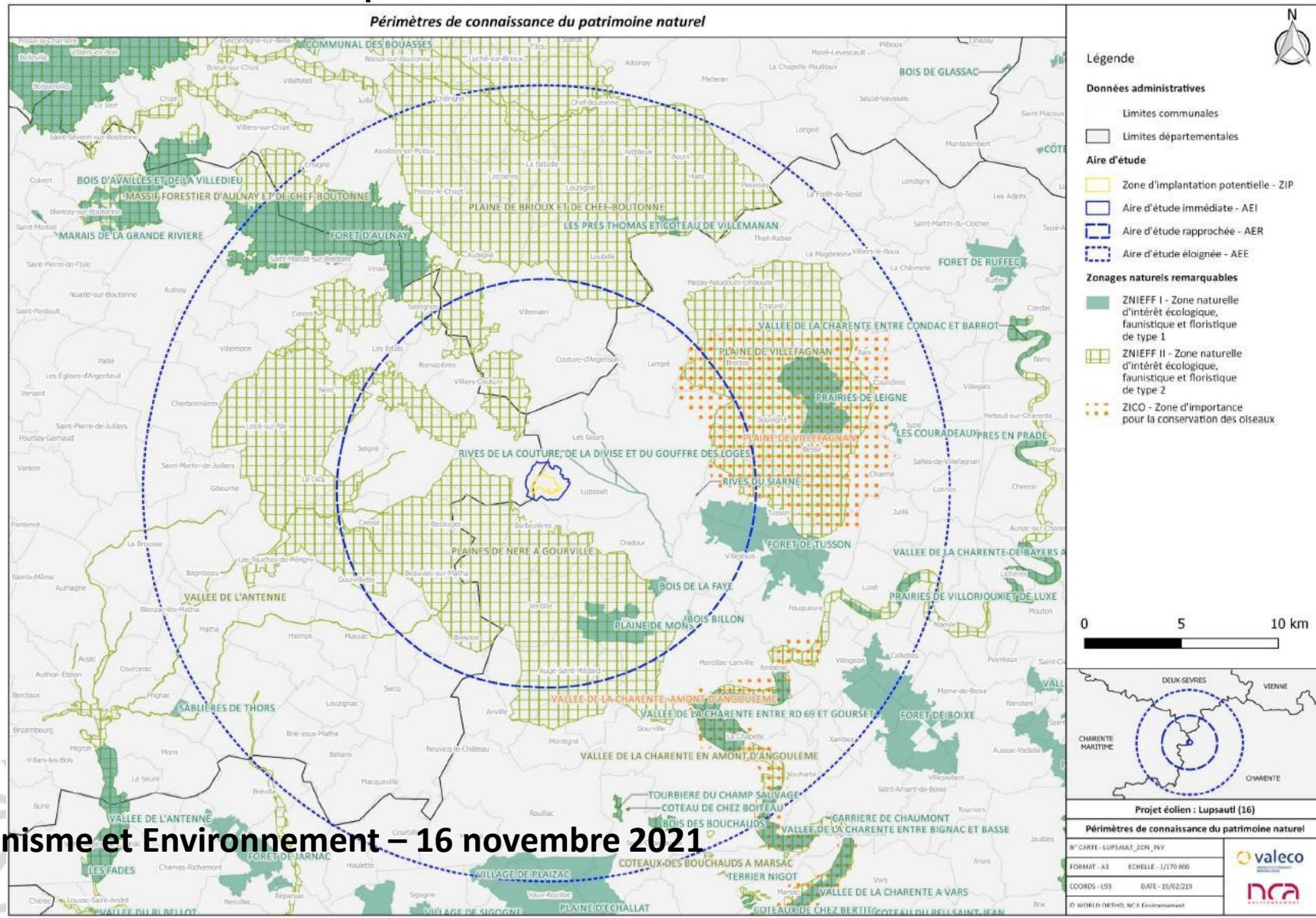
➤ **Proximité boisements** : en limite du bois de Lupsault

➤ **Trame verte et bleue** : au sein d'un grand nombre de réservoirs de biodiversité (plaines ouvertes et complexes boisés)

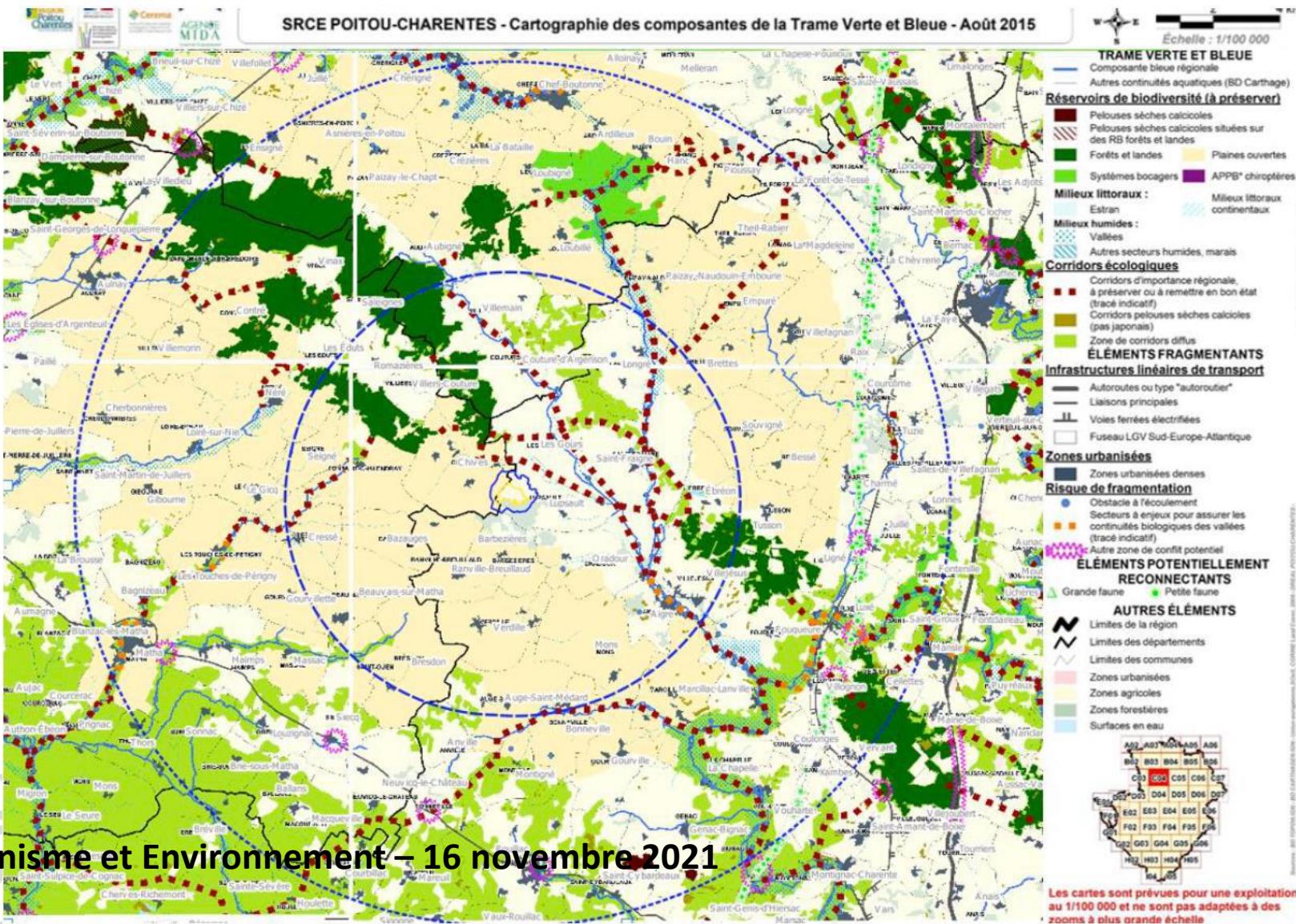
# Parc éolien de Lupsault : Environnement



# Parc éolien de Lupsault : Environnement



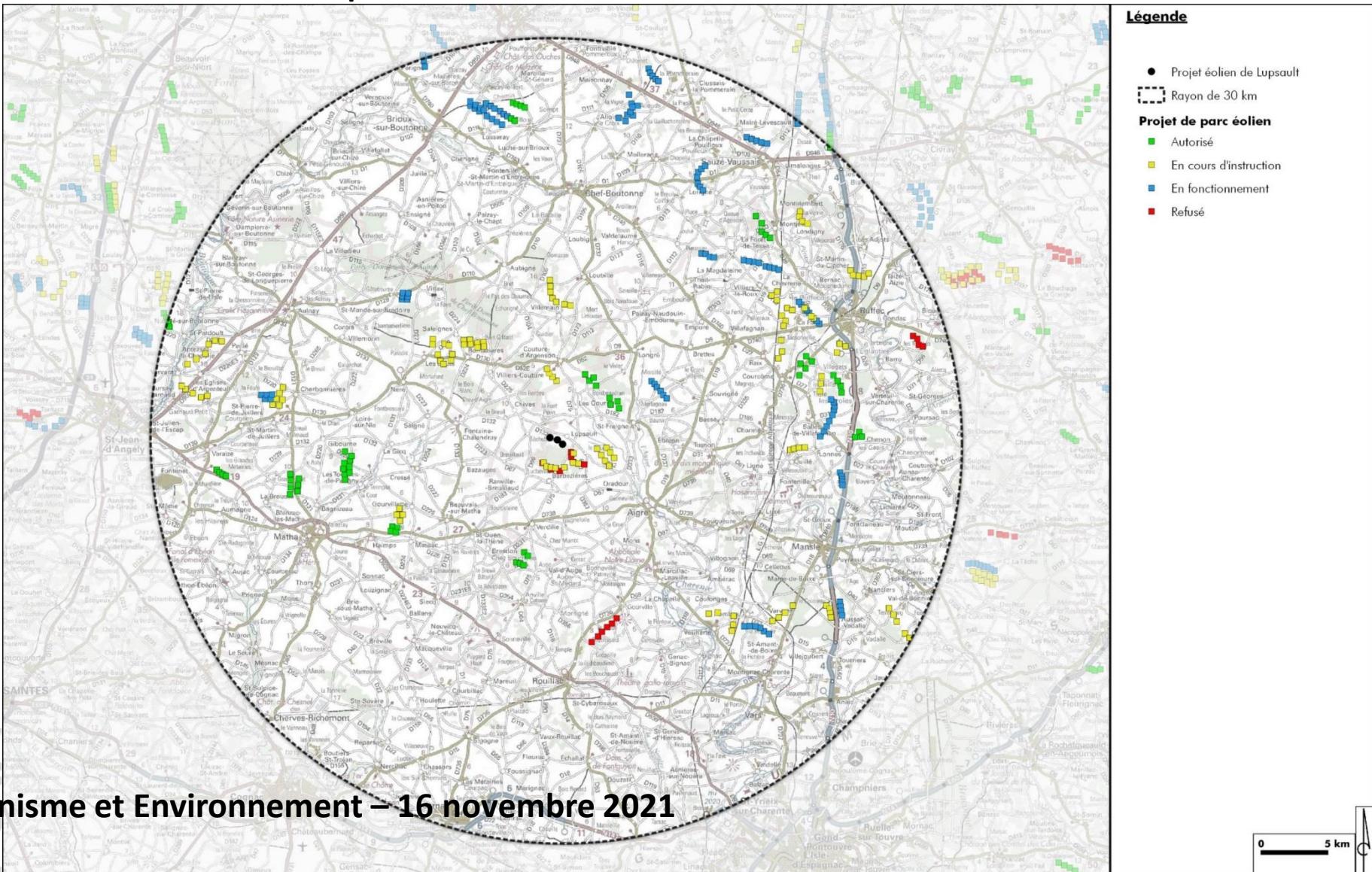
# Parc éolien de Lupsault : Environnement



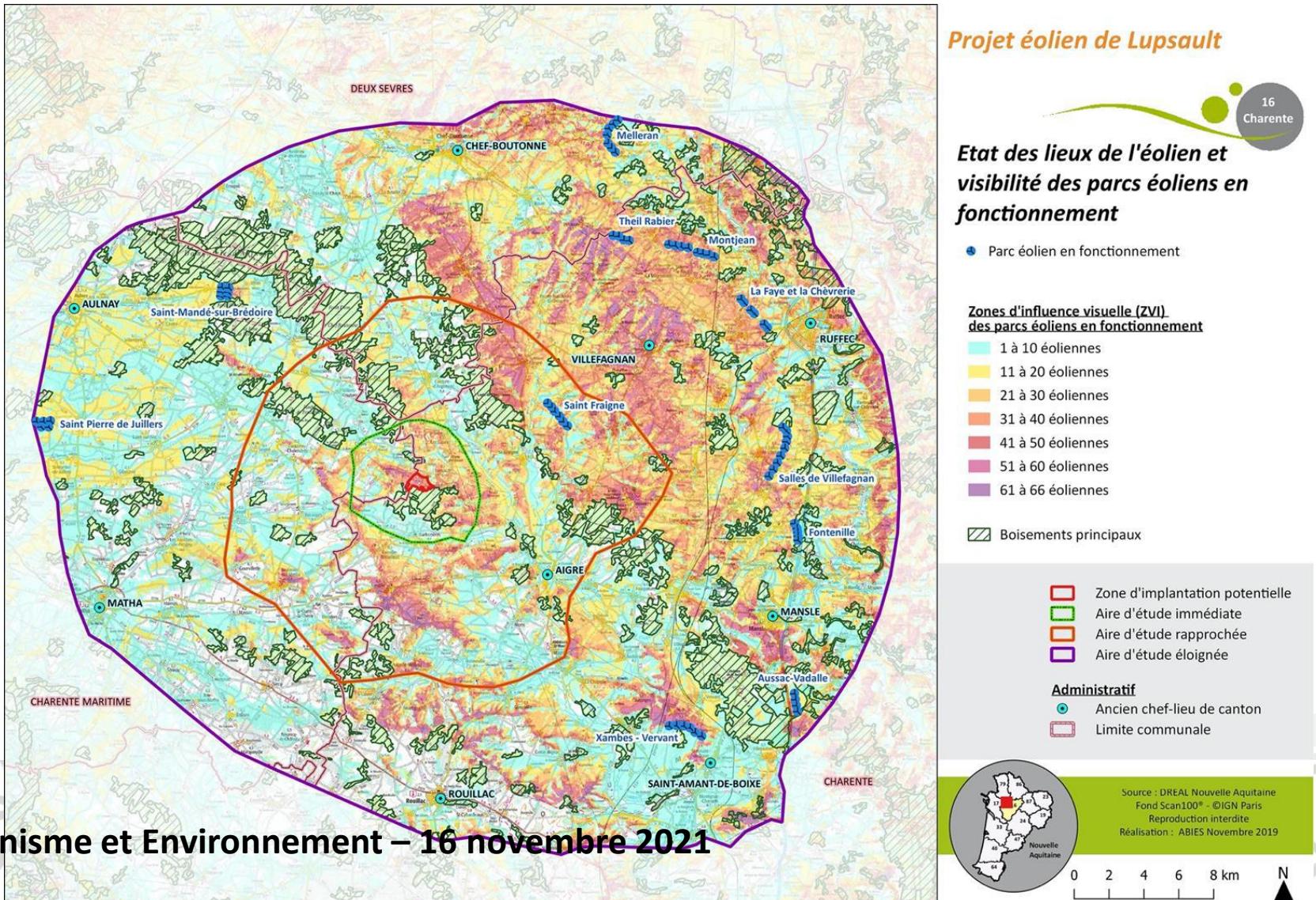
Commission Urbanisme et Environnement – 16 novembre 2021



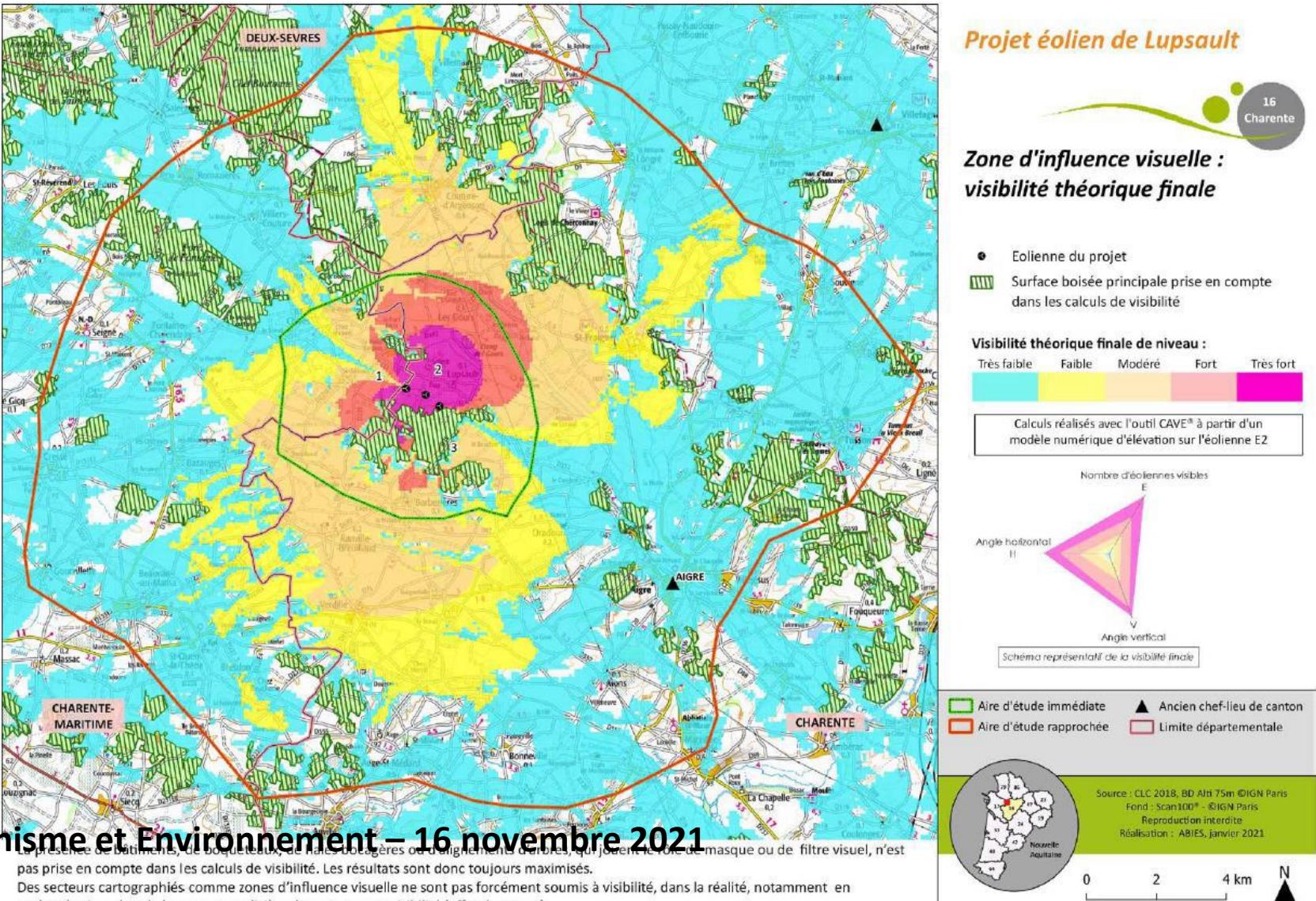
# Parc éolien de Lupsault : Cumul



# Parc éolien de Lupsault : Cumul



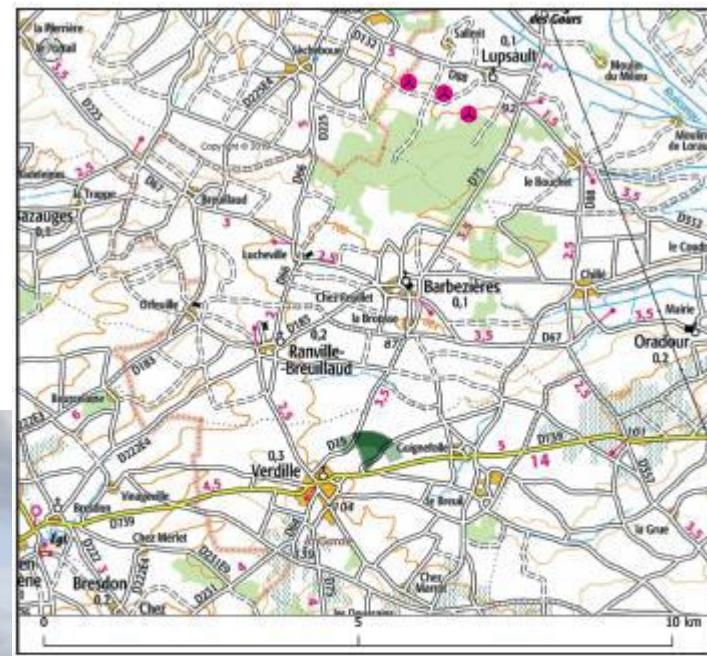
# Parc éolien de Lupsault : Impact visuel





# Parc éolien de Lupsault : Insertion

- Depuis la sortie est de Verdille, le long de la RD739



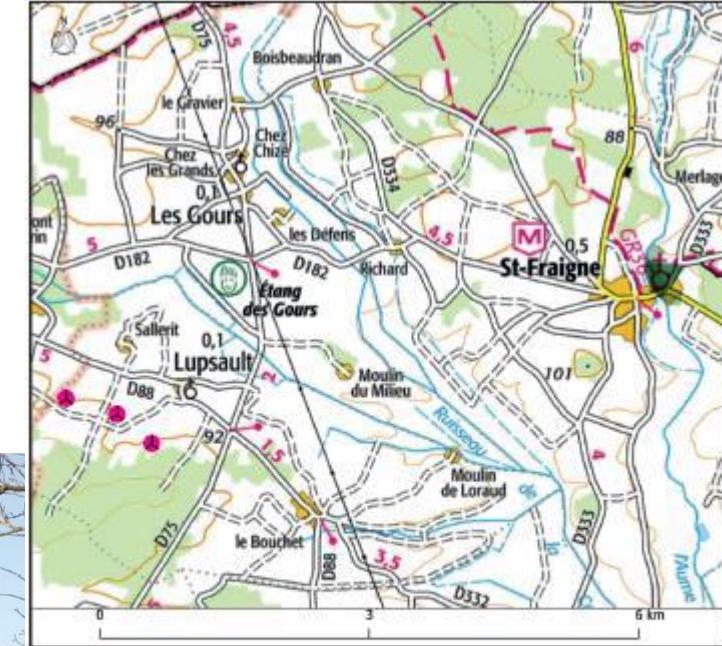
Scan100® - ©IGN Paris - Reproduction interdite  
©ABIES, Avril 2020

● Eoliennes du projet de Lupsault

● Eoliennes construites en fonctionnement

# Parc éolien de Lupsault : Insertion

- Depuis l'entrée nord-est de St Fraigne, le long de la RD182 et du GR36

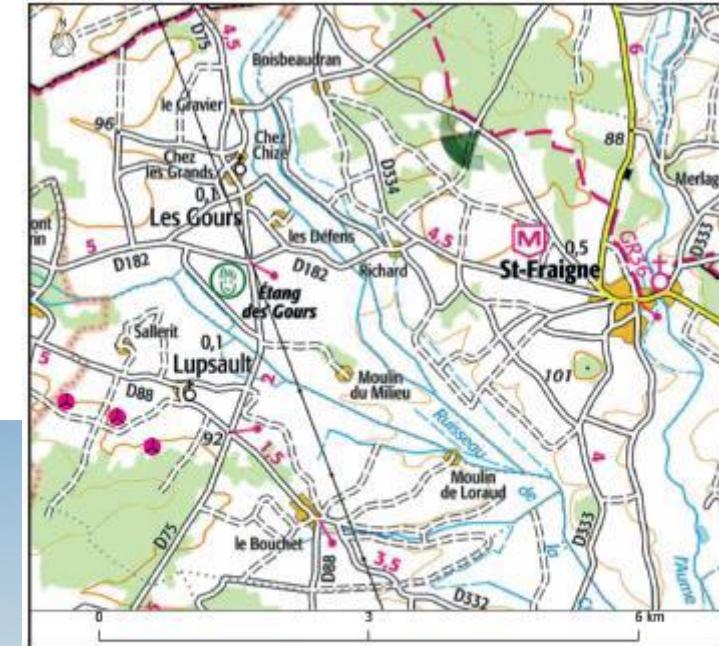
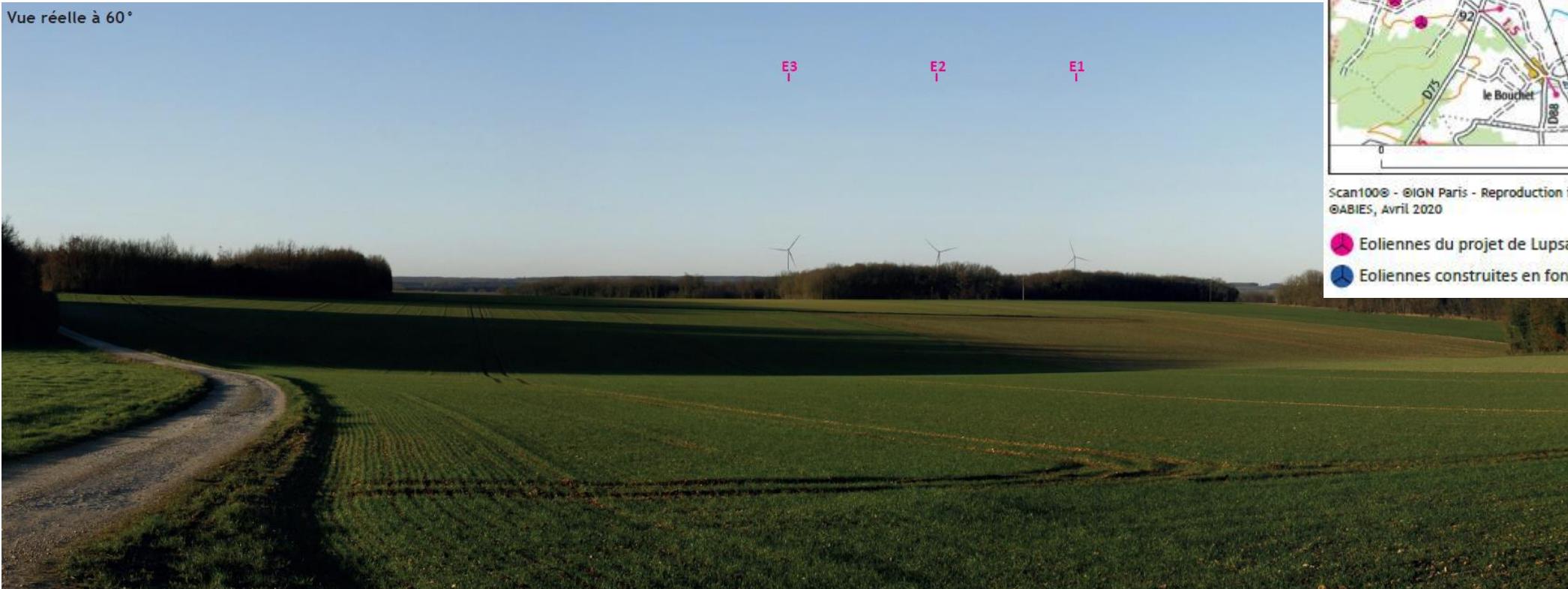


Scan100® - ©IGN Paris - Reproduction interdite  
©ABIES, Avril 2020

● Eoliennes du projet de Lupsault  
● Eoliennes construites en fonctionnement

# Parc éolien de Lupsault : Insertion

- Depuis le GR36 au nord-ouest de St Fraigne

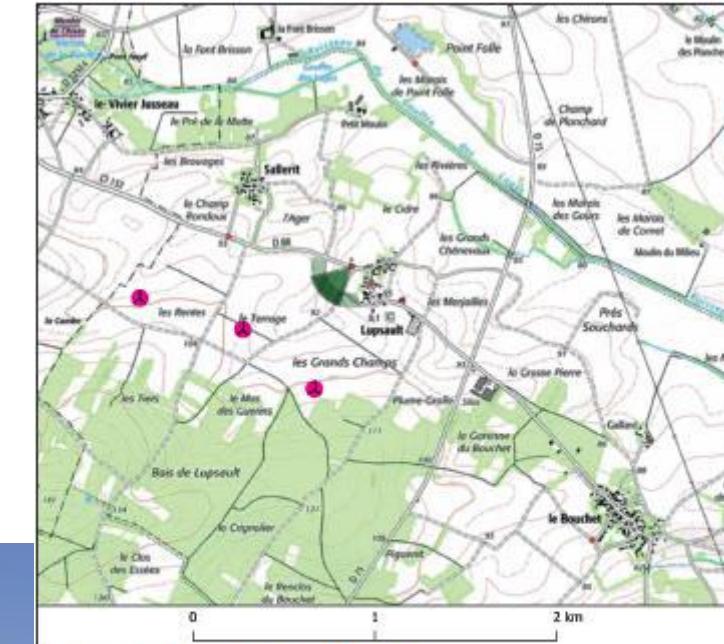


Scan100® - ©IGN Paris - Reproduction interdite  
©ABIES, Avril 2020

- Eoliennes du projet de Lupsault
- Eoliennes construites en fonctionnement

# Parc éolien de Lupsault : Insertion

- Depuis la sortie ouest de Lupsault, le long de la RD88 (1/2)

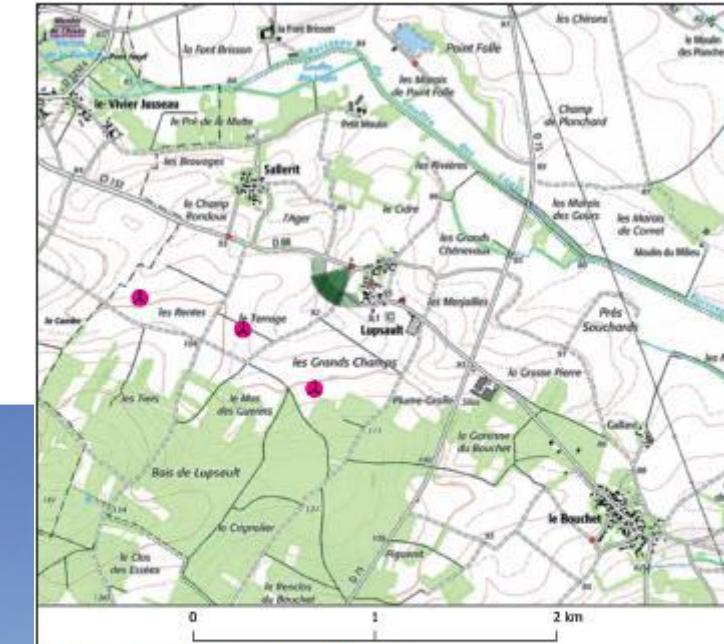


Scan25® - ©IGN Paris - Reproduction interdite  
©ABIES, Avril 2020

- Eoliennes du projet de Lupsault
- Eoliennes construites en fonctionnement

# Parc éolien de Lupsault : Insertion

- Depuis la sortie ouest de Lupsault, le long de la RD88 (2/2)

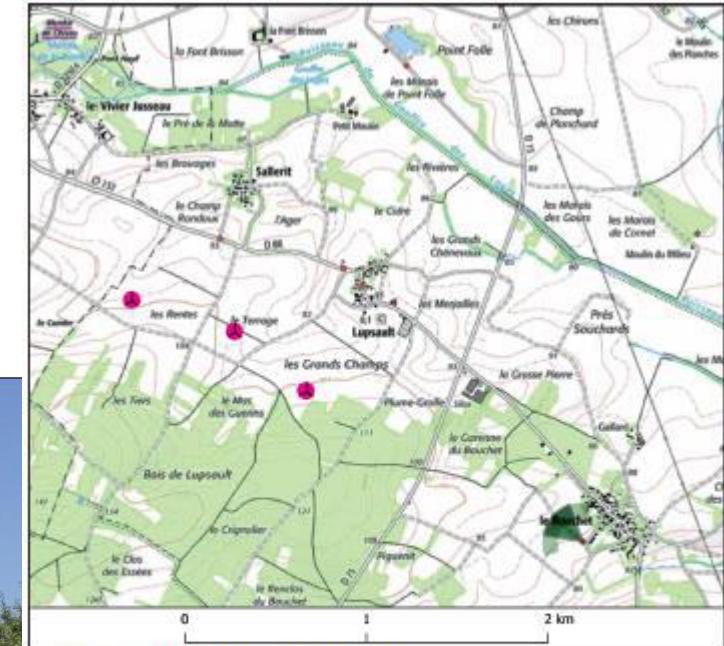


Scan25® - ©IGN Paris - Reproduction interdite  
©ABIES, Avril 2020

- Eoliennes du projet de Lupsault
- Eoliennes construites en fonctionnement

# Parc éolien de Lupsault : Insertion

➤ Depuis la sortie ouest du Bouchet

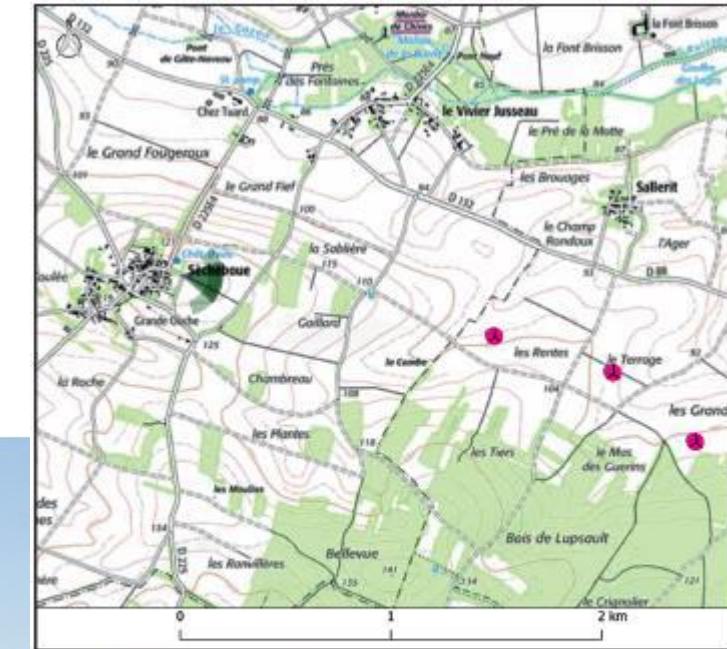


Scan25® - IGN Paris - Reproduction interdite  
©ABIES, Avril 2020

- Eoliennes du projet de Lupsault
- Eoliennes construites en fonctionnement

# Parc éolien de Lupsault : Insertion

- Depuis la lisière est de Sècheboue (Chives)



Scan25® - ©IGN Paris - Reproduction interdite  
©ABIES, Avril 2020

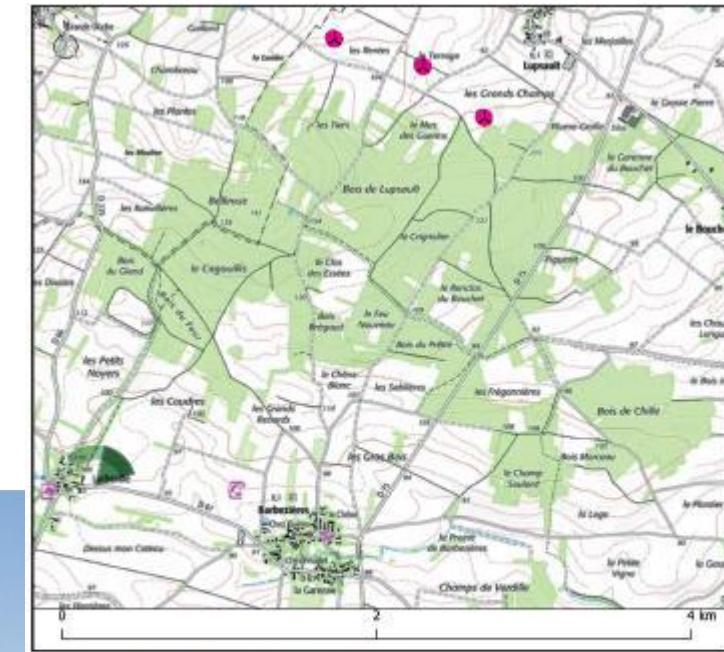
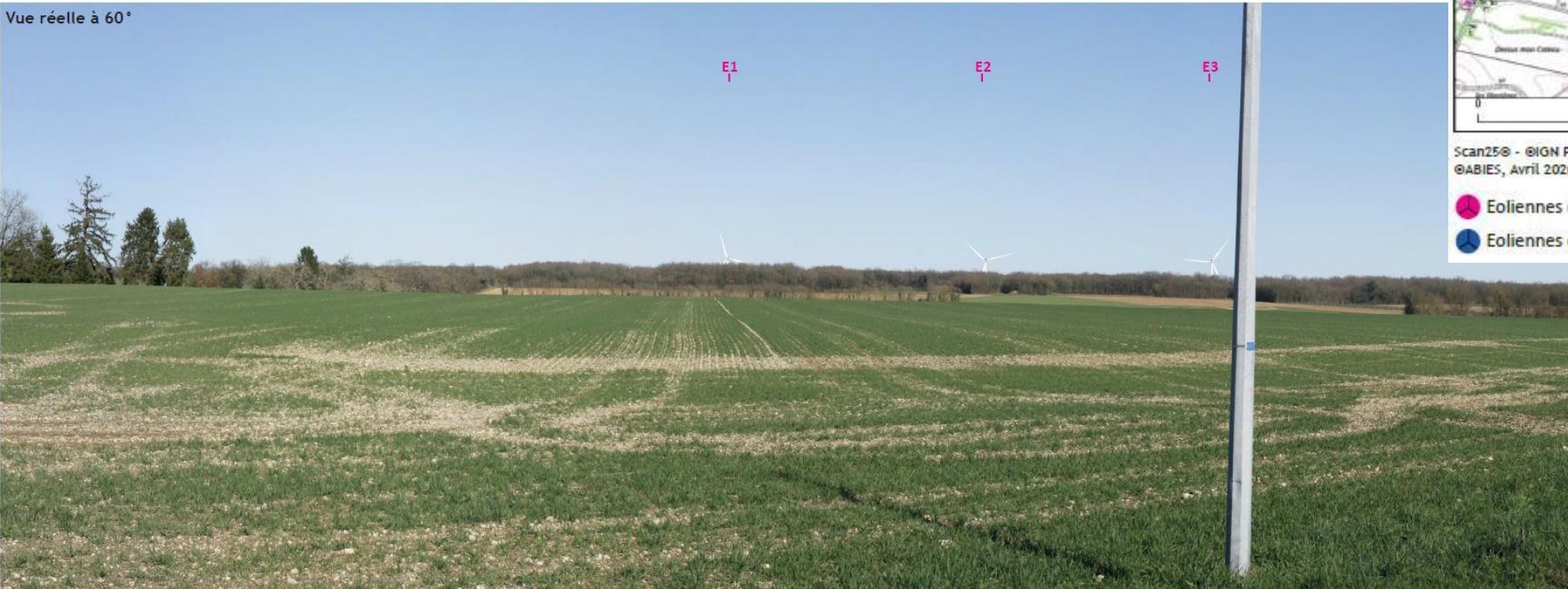
● Eoliennes du projet de Lupsault  
● Eoliennes construites en fonctionnement





# Parc éolien de Lupsault : Insertion

- Depuis la sortie est de Lucheville (Barbezières)

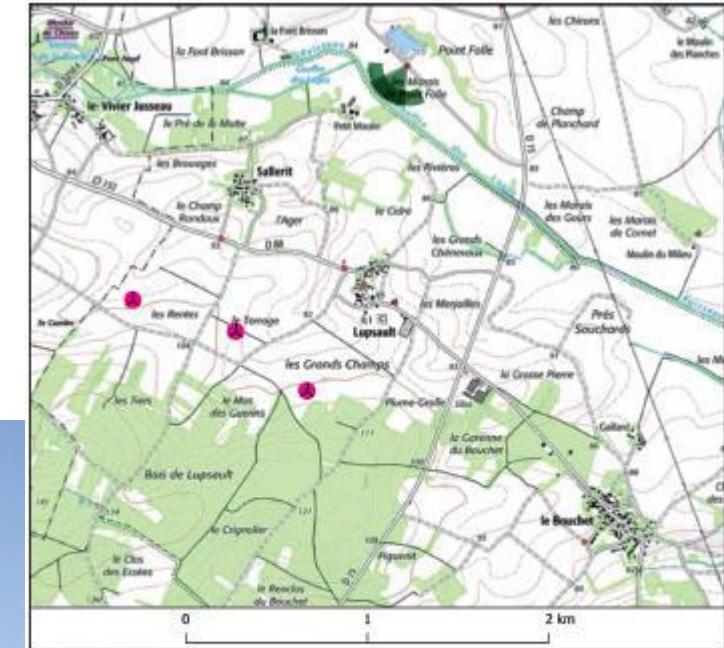


Scan25® - ©IGN Paris - Reproduction interdite  
©ABIES, Avril 2020

- Eoliennes du projet de Lupsault
- Eoliennes construites en fonctionnement

# Parc éolien de Lupsault : Insertion

➤ Depuis l'entrée de l'étang des Gours





# Parc éolien de Lupsault : Mesures

## ➤ Mesures de réduction :

- Bridage sonore des éoliennes (mode de fonctionnement réduit ou arrêt) la nuit
- Arrêt des éoliennes la nuit à certaines périodes de l'année afin de protéger les chiroptères
- Arrêt de l'éolienne E1 en cas de danger de collision avec un oiseau
- Intégration paysagères du poste de livraison

## ➤ Mesures d'accompagnement et de suivi :

- Création d'une continuité pédestre entre les chemins de randonnée existants
- Création et gestion de parcelles favorables à la biodiversité
- Suivi complet de l'activité de l'avifaune
- Suivi d'activité des chiroptères
- Suivi de l'activité du couple de Milan noir
- Suivi de l'Outarde Canepetière
- Suivi de mortalité de l'avifaune et des chiroptères
- Suivi des espèces exotiques potentiellement envahissantes



# Parc éolien de Lupsault : Vis-à-vis du projet de PLUi

- **Vis-à-vis du zonage** : E1, E2 et E3 en zone A (Agricole)
  - ⇒ Compatible avec le règlement écrit de la zone A
- **Vis-à-vis des prescriptions graphiques** :
  - Distance des zones Nf (Naturelles forestières) : *Théorie* :  $> 200\text{ m}$ 
    - ⇒ Ok pour E1 et E2, mais seulement à 69 m de E3
  - Distance des vallées principales : *Théorie* :  $> 1000\text{ m}$ 
    - ⇒ Ok pour E1, E2 et E3
  - Distance des zones U et AU : *Théorie* :  $> 500\text{ m}$ 
    - ⇒ Ok pour E1, E2 et E3



# Parc éolien de Lupsault : Divers

## Concertation :

- Mise en place d'un blog dédié au projet
- Distribution de 2 lettres d'information
- 2 permanences en mairie (06 et 09/09/2021)
- Porte à porte réalisé, puis le 07/10/2021 restitutions des avis des riverains enregistrés avec échanges

### ➤ Avis des communes ?

### ➤ Démantèlement : conforme à la réglementation en vigueur

### ➤ Financement local : aucun élément trouvé

### ➤ Retombées fiscales locales :

Estimation fiscalité annuelle pour le parc éolien Arrondi	Lupsault	CC Cœur de Charente	Charente	Nouvelle-Aquitaine
TFPB	8 000 €	2 000 €	9 000 €	/
CFE	11 600 €	2 000 €	/	/
CVAE	/	5 700 €	5 000 €	10 700 €
IFER	17 900 €	44 800 €	26 900 €	/
Total	37 500 €	54 500 €	40 900 €	10 700 €



## **2. Evolution du service mutualisé d'instruction des autorisations du droit du sol (ADS)**



# Evolution service ADS : Préambule

- **Après approbation du PLUi => DDT n'assurera plus l'instruction des dossiers d'urbanisme**
- **Différentes hypothèses pour assurer l'instruction :**
  - Compétence urbanisme entièrement transférée à la CDC
  - Instruction assurée en interne par les services de la mairie
  - Instruction confiée à un prestataire externe
  - Instruction assurée par le service mutualisé de la CDC

# Evolution service ADS : Compétence transférée à la CDC

COMPETENCE URBANISME TRANSFEREE A LA CDC		
Missions	Mairie	cdc
Accueil, information du pétitionnaire	x	x
Information sur la procédure		x
Dépôt de la demande et pièces manquantes	x	
Consultation des services extérieurs		x
Notification des délais d'instruction au pétitionnaire		x
Demande de pièces manquantes		x
Instruction de la demande		x
Proposition d'arrêté de décision		x
Signature arrêté	Président EPCI	
Transmission de l'autorisation au pétitionnaire		x
Transmission au contrôle de légalité		x
Affichage		x
Archivage		x
Contrôle des travaux, le cas échéant		x
Assistance aux contentieux		x

- Possibilité de transférer la totalité de la compétence urbanisme à l'EPCI (*à ce jour seule la planification de l'urbanisme est transférée*)
- **Les actes sont alors délivrés au nom du Président de la CDC, et non plus au nom du Maire**
- La Mairie reste le guichet unique pour attribuer des numéros et enregistrer les dossiers
- **Le récolelement et la conformité des travaux sont alors assurés par la CDC, avec un agent assermenté**



# Evolution service ADS : Instruction par la mairie

INSTRUCTION PAR LA MAIRIE		
Missions	Mairie	CDC
Accueil, information du pétitionnaire	X	
Information sur la procédure	X	
Dépôt de la demande et pièces manquantes	X	
Consultation des services extérieurs	X	
Notification des délais d'instruction au pétitionnaire	X	
Demande de pièces manquantes	X	
Instruction de la demande	X	
Proposition d'arrêté de décision	X	
Signature arrêté	X	
Transmission de l'autorisation au pétitionnaire	X	
Transmission au contrôle de légalité	X	
Affichage	X	
Archivage	X	
Contrôle des travaux, le cas échéant	X	
Assistance aux contentieux	X	

➤ Nécessité de former les secrétaires de mairie et de leur dégager du temps

Ou

➤ Nécessité de recruter en interne un agent urbaniste



# Evolution service ADS : Instruction externalisée

- La loi ELAN du 23 novembre 2018 entérine la possibilité que toute la procédure d'instruction des demandes d'autorisations d'urbanisme puisse être externalisée et confiée à des prestataires privés (article L423-1 du code de l'urbanisme). Les collectivités compétentes peuvent faire appel à un prestataire extérieur de leur choix pour confier l'instruction des autorisations d'urbanisme.
- La structure peut être privée (bureau d'études, cabinet juridique ...) ou publique (autre CDC par exemple).
- Ces prestataires proposent une instruction « à la carte » : les missions sont à définir (rédaction des majorations délai, consultation des services, types d'actes à instruire...) et peuvent être ponctuelles ou à l'année.
- Exemple des coûts du prestataire provisoire de la CDC Val de Charente :  
CUa : 35 € HT ; CUb : 100 € HT ; DP : 120 € HT ; PCMI : 150 € HT ; PC : 200 € HT ; PA : 450 € HT ; PD : 50 € HT



# Evolution service ADS : Instruction par la CDC

SERVICE MUTUALISE EN CDC		
Missions	Mairie	Service instructeur
Accueil, information du pétitionnaire	x	x
Information sur la procédure		x
Dépôt de la demande et pièces manquantes	x	
Consultation des services extérieurs		x
Notification des délais d'instruction au pétitionnaire		x
Demande de pièces manquantes		x
Instruction de la demande		x
Proposition d'arrêté de décision		x
Signature arrêté	x	
Transmission de l'autorisation au pétitionnaire et au service mutualisé	x	
Transmission au contrôle de légalité	x	
Affichage	x	
Archivage	x	x
Contrôle des travaux, le cas échéant	x	
Assistance aux contentieux		x

## Au service des communes qui le souhaitent

Le recours au service ADS (Autorisation du Droit des Sols) **est basé sur le volontariat**, c'est un service mutualisé.

Actuellement, il instruit les dossiers d'urbanisme pour le compte des communes disposant d'un document d'urbanisme (PLU ou carte communale).



# Evolution service ADS : Instruction par la CDC

## ➤ **Informer et conseiller le public :**

- Réception du public et aide dans ses démarches, avec réflexion partagée sur le projet et conseil architectural ou sur l'insertion paysagère.
- Explication de la réglementation en vigueur pour la réalisation d'un projet vis-à-vis des différentes règles (urbanisme, environnement, agricole...). Pré-consultation avant le dépôt du dossier : étude en amont du projet sur la réglementation en vigueur et la faisabilité du projet.
- Orientation des pétitionnaires vers les services compétents : architecte conseil du CAUE (permanence bi-mensuelle), conseiller info énergie, ABF, etc....
- Etude de faisabilité sur la réalisation de lotissements ou de projets structurants, avec un suivi des porteurs de projet conjointement avec les différents services extérieurs associés.
- Rôle de conseils envers les élus : faisabilité d'un projet, expliquer les refus et trouver des solutions, ...
- Conseils et soutien des secrétaires de mairies face aux différentes demandes.
- Appui aux Maires sur les dossiers précontentieux ou contentieux.
- Renseignements sur l'état d'avancement d'un dossier.

## ➤ **L'instructeur assure également une formation régulière des secrétaires de mairie**



# Evolution service ADS : Nombre d'actes et EQPC

		CUa	CUB	DP	PCMI	PC	PD	PA	TOTAL
	% EQPC	0,2	0,4	0,7	1	1	0,8	1,2	
2017	NOMBRE ACTES	673	156	279	138	70	4	3	1323
	EQPC	134,6	62,4	195,3	138	70	3,2	3,6	607,1
2018	NOMBRE ACTES	613	146	297	96	61	4	6	1223
	EQPC	122,6	58,4	207,9	96	61	3,2	7,2	556,3
2019	NOMBRE ACTES	692	169	294	128	77	5	11	1376
	EQPC	138,4	67,6	205,8	128	77	4	13,2	634
2020	NOMBRE ACTES	932		318		222			1472
	EQPC	223,68		222,6		222			668,28

80% Cua = 745 20% Cub = 187

Moyenne sans l'année 2020 impossible sans découpage

MOYENNES BRUT	681	165	297	121	69	4	7	1348,5
MOYENNES EQPC	136	65,6	207,9	121	69	3,2	8,4	616,42

Les communes au RNU ne peuvent pas instaurer de Droit de Préemption Urbain (DPU), donc n'ont pas d'instruction de DIA.  
En parallèle de l'approbation du PLUi, il faudra statuer sur le zonage global du DPU.

Estimation du nombre de DIA : 80% des CUa, soit environ 109 EPC supplémentaires par an

Une note de l'ADCF a défini une moyenne de 300 EPC par instructeur, pour une instruction efficiente.

MOYENNE EPC 4 ANS = 616 + 109 (DIA) = 725 EPC. Donc, nombre d'instructeurs à envisager = 2,5 ETP



# Evolution service ADS : Nécessité de recruter

- Besoin : 3ETP (si toutes les communes adhèrent au service mutualisé)
  - 2,5 ETP pour l'instruction
  - 0,5 ETP de secrétariat
- Actuellement :
  - 1 instructrice confirmée (1ETP)
  - 1 assistante-instructrice (0,5ETP)
- Profil souhaité ?
  - Débutant (anticiper pour prévoir temps formation)
  - **Instructeur confirmé**



# Evolution service ADS : Financement

➤ Estimation coûts annuels : **130 000 €** (hors frais de structure)

- Salaires : 120 000 €
- Logiciels ADS : 10 000 €

➤ Financement :

- Hypothèse 1 : intégralement par la CDC (*mais nécessité d'augmenter les taux d'imposition communautaires de 7% pour générer un produit fiscal supplémentaire de 130 000 €*)
- Hypothèse 2 : intégralement par les communes
- Hypothèse 3 : **répartition entre communes et CDC**

Proposition de répartition **selon la clé de répartition du produit fiscal** (« bloc communal ») **de la Taxe Foncière Bâtie** (hors part Département)

A titre indicatif : - Le taux moyen communal de la TFB sur le territoire est de 18,45%

- Le taux communautaire de la TFB est de 5,18 %

- Le taux départemental de la TFB est de 22,89 %

	Réalité	Ratio proposé	Montant pris en charge
Commune	78,08%	75,00%	97 500,00 €
CDC	21,92%	25,00%	32 500,00 €
<b>TOTAL</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>130 000,00 €</b>



# Evolution service ADS : Financement

	coeff pondération des actes	NBRE ACTES BRUT <u>2019</u>	<b>EQPC 2019</b>	% du temps d'instruction	Masse salariale	Cout unitaire de l'acte	<b>Cout unitaire arrondi</b>
<b>Cua</b>	0,2	692	138,4	21,83	28 378,55	41,01	<b>41</b>
<b>CU opérationnel</b>	0,4	169	67,6	10,66	13 861,20	82,02	<b>82</b>
<b>Déclaration Préalable</b>	0,7	294	205,8	32,46	42 198,74	143,53	<b>144</b>
<b>Permis de construire maison individuelle</b>	1,0	128	128,0	20,19	26 246,06	205,05	<b>205</b>
<b>Permis de construire ERP / Agricole / commerce</b>	1,0	77	77,0	12,15	15 788,64	205,05	<b>205</b>
<b>Permis d'Aménager</b>	1,2	11	13,2	2,08	2 706,62	246,06	<b>246</b>
<b>Permis de Démolir</b>	0,8	5	4,0	0,63	820,19	164,04	<b>164</b>
<b>TOTAL</b>		1 376	634,00	100,00	<b>130 000,00</b>		

Mode de calculs :

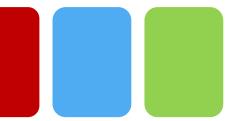
**Le coefficient de pondération** : L'Etat a établi une pondération des actes afin de tenir compte de la spécificité d'instruction de chaque acte.

**pondération du nbre d'actes** : nbre actes brut x coeff pondération de l'acte

**% du temps d'instruction** : pondération de l'acte / pondération total \*100

**masse salariale** : total des charges x % du temps d'instruction /100

**Soit un cout unitaire** = masse salariale de l'acte / nombre acte brut



### 3. Questions diverses



## Questions diverses :

### ➤ Prochaines réunions PLUi :

- COPIL PLUi : mardi 11/01/2022 à 18h
- Réunion PPA : jeudi 10/02/2022 à 14h
- Réunions publiques :
  - ✓ mercredi 09/02/2022 à 19h
  - ✓ jeudi 10/02/2022 à 19h
  - ✓ lundi 21/02/2022 à 19h
- Conférence des maires : mardi 22/02/2022 à 18h
- Arrêt du PLUi en conseil communautaire : jeudi 28/04/2022 à 18h