

RÉUNION COMMISSION URBANISME – HABITAT N°1

Compte-Rendu

RÉCAPITULATIF

DATE DE RÉUNION	TYPE DE RÉUNION	ANIMÉE PAR
07 mai 2021	Commission Urbanisme/Habitat n°1	Serge Soullignac Yannick Grassineau Intervenante : Murielle Royère (instructrice ADS – communauté de communes Sarlat-Périgord Noir)

HEURE DE CONVOCATION	LIEU DE RÉUNION
9h30	Salle polyvalente de Daglan

DÉROULEMENT DE LA RÉUNION

- **Participants** : Membres de la commission (cf. feuille de présence annexée)
- **Support de réunion** : Diaporama projeté (cf. annexe)

HEURE DE DÉBUT	HEURE DE FIN
9h30	12h30

ORDRE DU JOUR

SUJET	DÉTAIL
1)	Analyse de la problématique d'instruction des autorisations d'occuper le sol
2)	La dématérialisation de l'urbanisme
3)	Fiscalité de l'aménagement ; réflexions sur la taxe d'aménagement
4)	Le transfert de la compétence PLU à la communauté de communes et ses incidences
5)	L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal
6)	Questions diverses

DISCUSSIONS MENÉES PAR LA COMMISSION

1. ANALYSE DE LA PROBLEMATIQUE D'INSTRUCTION DES AUTORISATIONS D'OCCUPER LE SOL

DETAILS SUJET	CONTENU
Le contexte d'instruction ADS sur la communauté de communes Domme - Villefranche-du-Périgord	<p>Un rappel de la situation actuelle en matière d'instruction est effectué, à savoir :</p> <ul style="list-style-type: none">> Les communes peuvent toujours bénéficier de la mise à disposition gratuite des services déconcentrés de l'Etat (DDT) dans la mesure ou la communauté de communes a une population inférieure à 10000 habitants (L422-8 Code Urbanisme-CU))> Des problèmes d'instruction rencontrés par toutes les communes membres (CUB non traités, autorisations tacites nombreuses...)> Des conventions ont été signées entre chaque commune membre et l'Etat sur l'instruction des autorisations d'urbanisme> Des échanges avec les services de l'Etat en cours (réunion d'information du 12 mars à la salle polyvalente de Cénac-et-Saint-Julien, réunions de formation programmées par la DDT à destination des communes)
Intervention de Mme Royère - Instructrice ADS à la communauté de communes Sarlat - Périgord Noir	<p>Mme Royère dresse un portrait du travail d'instructeur d'autorisation d'urbanisme à la commission. Différents éléments sont ainsi mis en avant, tels que :</p> <ul style="list-style-type: none">> la diversité de traitement et d'analyse des dossiers d'urbanisme rencontrée tant dans la forme (PC, CU...) que sur le fond (territoire couvert par une carte communale ou un PLU...)> la multiplicité des tâches que doit assurer un instructeur (réception du public, veille juridique, appel téléphonique, formation...)> la nécessité de se doter d'outils « métiers » pour l'instruction ADS à fortiori dans le contexte de dématérialisation – cf. point ci-après)> les difficultés rencontrées par leur service instructeur (masse des autorisation d'urbanisme réceptionnée, les risques contentieux...) <p>→ Les membres de la commission ont interrogé Mme Royère tout au long de son exposé (cas spécifique d'autorisation d'urbanisme, le rôle central des Mairies dans l'instruction, création d'un service d'instruction ADS...). La commission retient les éléments suivants pour cette problématique :</p>

- **évaluer différents scénarios pour permettre un rétablissement de la situation problématique actuelle sur le territoire intercommunal**
- **poursuivre le dialogue avec les communes membres et la DDT**
- **approfondir la question des outils métiers**
- **une situation actuelle difficile qui ne pourra être résorbée uniquement par le biais des agents administratifs communaux**

2. LA DEMATERIALISATION DE L'URBANISME

DETAILS SUJET	CONTENU
Informations sur la saisine par voie électronique	<p>Il est rappelé les évolutions législatives et réglementaires concernant la dématérialisation des autorisations d'urbanisme. Au 1^{er} janvier 2022, toute collectivité pourra notamment être saisie de manière électronique par ses usagers (Art. L.112-8 et suiv. du Code des Relations entre le Public et l'Administration). Une fois la demande transmise par l'utilisateur par voie électronique, l'autorité administrative sera dans l'obligation de traiter cette demande. L'identification d'une adresse électronique pourrait s'avérer suffisante pour la réception des demandes dématérialisées.</p> <p>→ Les membres de la commission ont échangé sur les pistes suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> · Evaluer dès à présent les solutions potentielles pour ce point particulier (courriel, formulaire de contact, télé service ...) · Communication auprès des communes · Analyser l'opportunité de se saisir d'un outil métier approfondir la question des outils métiers (Périgéo)
Le Géoportail de l'urbanisme	<p>De même, le portail internet officiel de consultation et de téléchargement des données d'urbanisme, baptisé Géoportail de l'urbanisme, fait l'objet d'un rappel.</p> <p>Cet outil informatique vise à faciliter notamment l'accès aux données spécifiques des documents d'urbanisme existants sur le territoire national (toutes les pièces des différents documents existants ; PLU, carte communale). Il est plus particulièrement mis en avant l'obligation pour les collectivités territoriales d'alimenter cet outil depuis le 1^{er} janvier 2020.</p> <p>→ Les membres de la commission s'accordent sur le bénéfice de renseigner ce portail internet. Au-delà l'aspect réglementaire, ce travail permettra d'une part de démocratiser l'accès aux éléments des documents d'urbanisme et de soulager d'autre part les secrétariats de Mairie sur ces types de demande.</p>

3. LA FISCALITE DE L'AMENAGEMENT

DETAILS SUJET	CONTENU
Réflexions sur la taxe d'aménagement	<p>Un exposé relatif à la taxe d'aménagement est effectué. Différents éléments sont ainsi délivrés sur cet impôt local perçu par la commune et le département sur toutes les opérations de construction, reconstruction ou agrandissement de bâtiments, aménagements dès lors qu'une autorisation d'urbanisme est nécessaire. Les modalités de calcul, d'exonérations, d'instauration sont notamment précisées.</p> <p>De plus, un état des lieux du contexte actuel est apporté aux participants avec les points suivants :</p> <ul style="list-style-type: none">> en 2016, au niveau national 27499 communes disposaient d'une taxe d'aménagement, soit environ 76% des communes françaises (<i>dont 25106 à taux unique avec une moyenne de 2,7%</i>)> seules 7 communes de l'intercommunalité disposent d'une taxe d'aménagement (<i>Domme, Florimont-Gaumier, Groléjac, Nabirat, Saint Martial de Nabirat, Saint Laurent la Vallée, Villefranche du Périgord</i>)> disparité des taux et exonérations selon les communes> une taxe d'aménagement qui sera automatiquement instaurée à l'approbation du PLUi> Des problématiques recensées en matière de coût d'urbanisation et de financement des infrastructures sur plusieurs communes (retour entretiens communaux) <p>→ Les membres de la commission estiment que cette fiscalité pourrait avoir un intérêt pour les communes et par-delà la communauté de communes. En effet, des réflexions sur la taxe d'aménagement présenteraient plusieurs avantages (donner des moyens financiers aux communes, dimension collective, anticiper la hausse du volume d'autorisation d'urbanisme liée au lancement du PLUi, anticiper la mise en place automatique de la TA avec l'approbation du PLUi ...).</p> <p>Aussi, la commission propose :</p> <ul style="list-style-type: none">· d'envisager une fiscalité commune à l'échelle du territoire intercommunal tant dans la base du taux (2%) que les exonérations (ménages modestes, sites classés, locaux à usages industriel et artisanal, commerce de détail)

5. L'ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUi)

DETAILS SUJET	CONTENU
Démarche de construction et gouvernance	<p>Un état des lieux des discussions communautaires est effectué (délibérations, établissement d'un projet de territoire...) préalablement à la présentation de ce qu'est un PLUi. Il est rappelé les grandes caractéristiques d'un PLUi (composition, collaboration, procédure, temps d'élaboration, document évolutif...) ainsi que des éléments financiers et d'échéancier relative à la démarche.</p> <p>A la lumière de ces éléments, il est proposé à la commission de réagir aux premières réflexions sur la mise en place d'une gouvernance pour la construction du PLUi.</p> <p>→ Le document de travail présenté semble adapté au contexte intercommunal et à la volonté d'une collaboration dense entre tous les acteurs. Toutefois, il est proposé de désigner la commission urbanisme/habitat comme instance de pilotage en remplacement du bureau communautaire identifié dans le document de travail.</p>
Les procédures annexes de RLPI et PDA	<p>En complément de la démarche d'élaboration du PLUi, deux autres études seront menées conjointement dans le domaine de la publicité et de la protection du patrimoine. Ces démarches, dénommées respectivement Règlement Local de Publicité Intercommunal (RLPI) et Périmètres Délimités des Abords (PDA), permettront d'avoir une réflexion intercommunale encore plus globale et la mise en place d'outils réglementaires dans ces domaines.</p>

6. QUESTIONS DIVERSES

Deux prochains rendez-vous en matière d'urbanisme sont rappelés, à savoir ;

- Une formation dispensée par la DDT (Certificats d'urbanisme (CU) et Déclarations Préalables (DP) sera organisée sur le territoire
 - La tenue d'une conférence des Maires le 12 Mai 2021
-