



RAPPORT  
ANNUEL  
D'ACTIVITE

2017

---

**SERVICE INTERCOMMUNAL  
DU DROIT DES SOLS**

# SOMMAIRE

<b>INTRODUCTION</b>	<b>3</b>
<b>I. LE SERVICE INTERCOMMUNAL DU DROIT DES SOLS</b>	<b>4</b>
<b>A. Rappel des missions du service</b>	<b>4</b>
<b>B. Effectif, composition et fonctionnement du service</b>	<b>7</b>
<b>II. BILAN DE L'ACTIVITE DU SERVICE</b>	<b>9</b>
<b>A. Instruction des ADS : bilan quantitatif et comparatif 2016/2017</b>	<b>9</b>
<b>B. Bilan qualitatif</b>	<b>18</b>
<b>C. Bilan financier</b>	<b>25</b>
<b>III. PLANIFICATION URBAINE ET HABITAT</b>	<b>27</b>
<b>A. Planification urbaine</b>	<b>27</b>
<b>B. Habitat</b>	<b>29</b>

# INTRODUCTION

*Le service intercommunal des Autorisations du Droit des Sols (ADS) a été mis en place le 1<sup>er</sup> janvier 2015 par la Communauté de Communes du Val d'Essonne à la suite de la promulgation de la loi n°2014-366 ALUR (pour l'accès au Logement et à un Urbanisme Rénové) du 26 mars 2014 qui a profondément changé le paysage de l'instruction.*

*Afin de pallier le désengagement de l'Etat en matière d'instruction des ADS, la CCVE a ainsi proposé aux communes du territoire l'accès à ce service après avoir procédé à un état des lieux établi sur l'ensemble du territoire du Val d'Essonne sur trois ans (2010-2012). Ce diagnostic a abouti à la définition des besoins en matière d'Equivalent Temps Plein (ETP) afin de répondre de manière quantitative et qualitative aux besoins recensés pour accomplir les missions d'instruction des ADS des communes ayant conventionné avec la CCVE à ce titre.*

*Le service intercommunal des ADS instruit à ce jour les dossiers de 19 communes représentant 39479 habitants sur une superficie de 17000 ha (source INSEE population totale au 01/01/2015).*

*Les conventions de mise à disposition de service signées par ces communes avec la CCVE permettent de fixer les modalités organisationnelles et financières ainsi que les responsabilités respectives.*

*Dans le cadre de ces conventions, il est notamment prévu en article 9 - « suivi et évaluation de l'activité du service » que soit établi un rapport annuel d'activité. Ce travail a pour objectif de réaliser une analyse synthétique à la fois du fonctionnement du service, des travaux mis en place, de dresser un bilan servant à la répartition de facturation et mettre en avant une certaine dynamique du territoire notamment à travers le nombre d'actes produits.*

## ***I. LE SERVICE INTERCOMMUNAL DU DROIT DES SOLS***

### **A. Rappel des missions du service**

#### **1) L'instruction des dossiers ADS, mission fondamentale du service**

Les conventions établies avec les communes ayant souhaité adhérer au service intercommunal de la CCVE pour l'étude technique des demandes liées au Droit des Sols définissent les rôles de chacune des deux collectivités (commune / intercommunalité) à chaque étape de l'instruction d'un dossier d'urbanisme.

COMMUNE	CCVE
<b>1- En amont des demandes d'autorisation d'urbanisme</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Conseil aux porteurs de projet : <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Choix du type de dossier / nature du projet</i></li> <li>- <i>Pièces à fournir</i></li> <li>- <i>Aider les pétitionnaires à remplir le dossier et identifier les pièces...</i></li> </ul> </li> <li>▪ Renseigne sur les règles applicables et les risques présents sur le territoire ;</li> </ul>	<p><i>Conformément à la volonté des élus traduite au travers des conventions, la CCVE n'est pas tenue d'intervenir en phase préalable au dépôt des dossiers qui lui sont confiés pour instruction.</i></p> <p>Néanmoins, elle accompagne les communes de façon ponctuelle et à leur demande expresse :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>présence lors de rendez-vous en mairie avec les porteurs de projets ou les pétitionnaires ;</i></li> <li>- <i>accueil, conseil et information dans les locaux de la CCVE des porteurs de projets ou des pétitionnaires et des élus.</i></li> </ul>
<b>2- Phase de dépôt des demandes d'autorisation d'urbanisme</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Réceptionne les dossiers déposés en mairie ou transmis par voie postale et en vérifie le contenu (cf fiche de transmission mise à disposition par la CCVE) ainsi que la présence du volet fiscal pour les dossiers générant de la TA ;</li> <li>▪ Affecte un numéro d'enregistrement sur le logiciel métier mis à disposition par la CCVE, délivre un récépissé de dépôt au pétitionnaire et procède à l'affichage en mairie de l'avis de dépôt ;</li> <li>▪ Pour les CUB dits opérationnels, renseigne l'état des réseaux avant transmission à la CCVE ;</li> <li>▪ Dans la semaine qui suit le dépôt du dossier, transmet un exemplaire de la demande au(x) service(s) concerné(s) par les consultations obligatoires (STAP, SDIS, Accessibilité...) ; Informe la CCVE de la date des transmissions ;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Assure un rôle d'information éventuelle des pétitionnaires, des agents communaux et/ou élus ;</li> <li>▪ Vérifie le caractère complet du dossier dès sa réception au sein du service ;</li> </ul>

<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Transmet les dossiers à la CCVE sous un délai de 5 jours maximum ;</li> </ul>	
<b>3- Phase d’instruction des dossiers</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Transmet l’avis du maire et/ou toute information utile au service instructeur (desserte en réseaux, nuisances existantes...) ;</li> <li>▪ Notifie au demandeur, en lettre recommandée, les demandes de pièces, prolongation de délai et majoration éventuelle, suite à la proposition du service instructeur avant la fin du 1er mois ;</li> <li>▪ Dans le cas des demandes de pièces, transmet sans délai à la CCVE les pièces et/ou informations datées de leur arrivée en mairie, dès leur dépôt.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Propose une notification de demande de pièces et/ou de majoration de délai si nécessaire, au plus tard 8 jours avant la fin du 1er mois d’instruction ;</li> <li>▪ Assure un examen technique du dossier, notamment au regard des règles d'urbanisme applicables au terrain considéré ;</li> <li>▪ Consulte les personnes publiques, services ou commissions intéressées (autres que ceux déjà consultés par le maire lors de la phase du dépôt de la demande) ;</li> <li>▪ Informe le maire de tout élément de nature à entraîner un refus d’autorisation ou une opposition à la déclaration.</li> </ul>
<b>4- Phase de notification de la décision</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Notifie la décision au demandeur suite à la proposition faite par le service instructeur, par lettre recommandée avec demande d’avis de réception avant la fin du délai d’instruction, en cas d’accord avec prescriptions ou de refus de la demande ;</li> <li>▪ Transmet copie de la décision à la CCVE ;</li> <li>▪ Assure la transmission des dossiers au contrôle de légalité, au service fiscalité de la DDT et dans le cadre des renseignements d’ordre statistique, aux services de l’Etat compétent</li> <li>▪ Classe, archive et met à disposition du public les dossiers clos ;</li> <li>▪ Assure le récolement des travaux lorsqu’il est obligatoire ou lorsque le maire a décidé de le réaliser.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Rédige un projet de décision tenant compte du projet déposé, de l'ensemble des règles d'urbanisme applicables et des avis recueillis ;</li> <li>▪ Transmet cette proposition au maire par voie électronique, accompagnée le cas échéant d'une note explicative, au plus tard 8 jours avant l’échéance du délai d’instruction ;</li> <li>▪ Apporte, en cas de recours gracieux, et uniquement dans le cas où la décision contestée est conforme au projet établi par le service instructeur, les informations et explications nécessaires sur les justifications de la proposition de décision.</li> </ul>

## **2) Service-conseil aux maires, missions annexes subsidiaires**

Conformément à la mise en place du service, des missions annexes peuvent être confiées aux agents suivant la charge de travail et le lien avec l'urbanisme.

Il s'agit notamment de l'accompagnement dans le cadre de l'élaboration des PLU des communes et plus précisément de leur partie réglementaire. En effet, le service intercommunal ADS, de par ses missions d'instruction et donc de sa connaissance des problématiques de terrain, est force de proposition quant aux modifications nécessaires et points d'achoppements identifiés. A la demande des communes, le service assure donc une relecture du projet de règlement puis transmet par écrit et/ou oral ses observations.

Par ailleurs, le service intercommunal disposant des connaissances juridiques et techniques liées au dossier dont il a assuré l'instruction, émet donc des éléments de réponse à l'ensemble des points soulevés par l'auteur des recours gracieux déposés auprès des communes.

D'autres missions sont également suivies comme le conseil juridique dans le domaine de l'urbanisme mais qui ne sont pas nécessairement liés à l'instruction des ADS : problèmes de raccordement aux réseaux, procédures liées aux constructions illégales, aux arrêtés interruptifs de travaux, taxes d'aménagement....

## **B. Effectif, composition et fonctionnement du service**

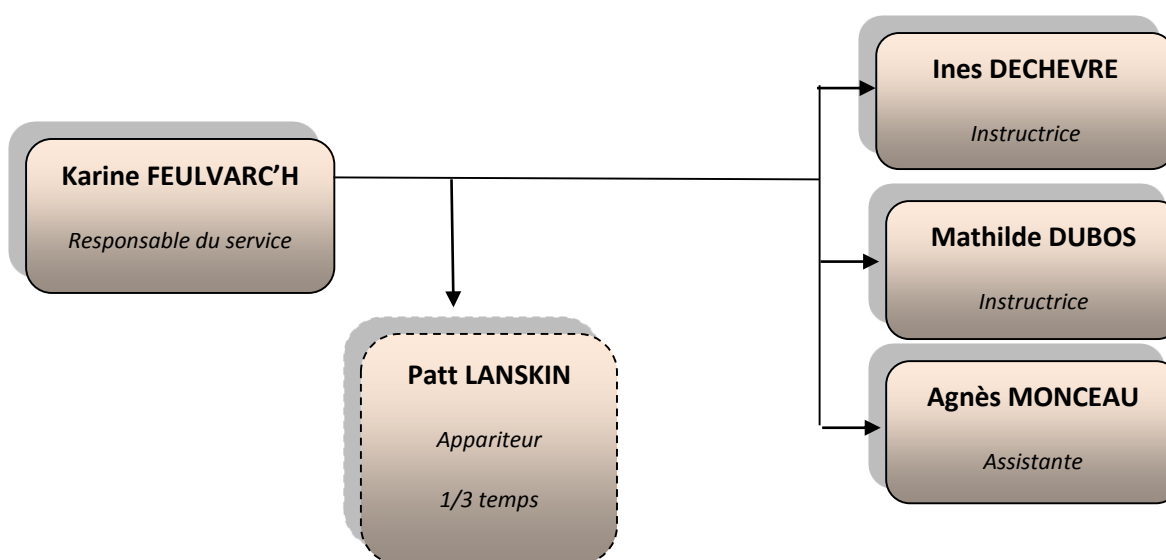
### **1) Effectif et fonctions des agents du service**

En 2014, dans le cadre du désengagement de l'Etat en matière d'instruction du droit des sols, un travail statistique a permis de calibrer le besoin en la matière dans le but de mettre en place un service instructeur intercommunal. Deux postes d'instructeurs du Droit des Sols ont ainsi été créés. Une assistante du service ADS a rejoint les effectifs en 2015. En 2016, compte tenu de la montée en charge progressive du service, il a été décidé de recruter une personne chargée en particulier de superviser, gérer et coordonner l'activité du service ADS.

D'autre part, le rapport d'activité du service ADS établi pour l'année 2015 avait mis en avant quelques difficultés, comme la longueur de la transmission des dossiers ADS à la CCVE. Ainsi, il a été proposé de mettre en place un service appariteur pour que les dossiers soient collectés directement en commune. Pour se faire, un agent de la CCVE a été missionné en décembre 2016 pour récupérer deux fois par semaine (lundi et jeudi) les dossiers d'urbanisme dans les communes. Sur 2017, 1945 dossiers ont ainsi été collectés (pièces complémentaires, dossier initial, retours signés...).

communes	total année
AUVERNAUX	17
BAULNE	145
BALLANCOURT	101
CHEVANNES	8
CHAMPCUEIL	247
CERNY	186
D'HUISON	98
ECHARCON	9
LFA	186
FONTENAY	153
GUIGNEVILLE	59
LEUDEVILLE	57
NAINVILLE	49
ORMOY	49
ORVEAU	31
SAINT VRAIN	207
VAYRES	39
VERT LE GRAND	223
VERT LE PETIT	81
<b>Total</b>	<b>1945</b>

L'équipe est à ce jour ainsi constituée :





## 2) Formations suivies par les agents du service

### FORMATIONS ANNEE 2017

<b>Objet de la formation</b>	<b>Durée</b>	<b>Période</b>	<b>Assistante</b>	<b>Instructrices</b>	<b>Responsable ADS</b>
CLUB ADS – formation et information DDT	3 ½ journées	1 <sup>er</sup> , 2 <sup>ème</sup> et 4 <sup>ème</sup> trim 2017	X	X	
REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME – formation et information DDT	½ journée	1 <sup>er</sup> trim 2017		X	X
Séminaire OPERIS – logiciel métier	2 journées	4 <sup>ème</sup> trim 2017		X	X
Rôle et positionnement en tant que cadre de direction ou resp de service - CNFPT	2 jours	3 <sup>ème</sup> trim 2017			X
Prise de parole en public - CNFPT	3 jours	1 <sup>er</sup> trim 2017		X	

## 3) Moyens matériels

- Le service intercommunal ADS est situé dans les locaux du siège de la CCVE. Un véhicule partagé est mis à disposition des agents lors de leurs déplacements sur le territoire.
- « OXALIS » est le logiciel-métier actuellement utilisé par le service mais aussi par les communes adhérentes. Les données sont hébergées par la société OPERIS et font l'objet d'une facturation annuelle d'hébergement et de maintenance prise en charge dans sa totalité par la CCVE.

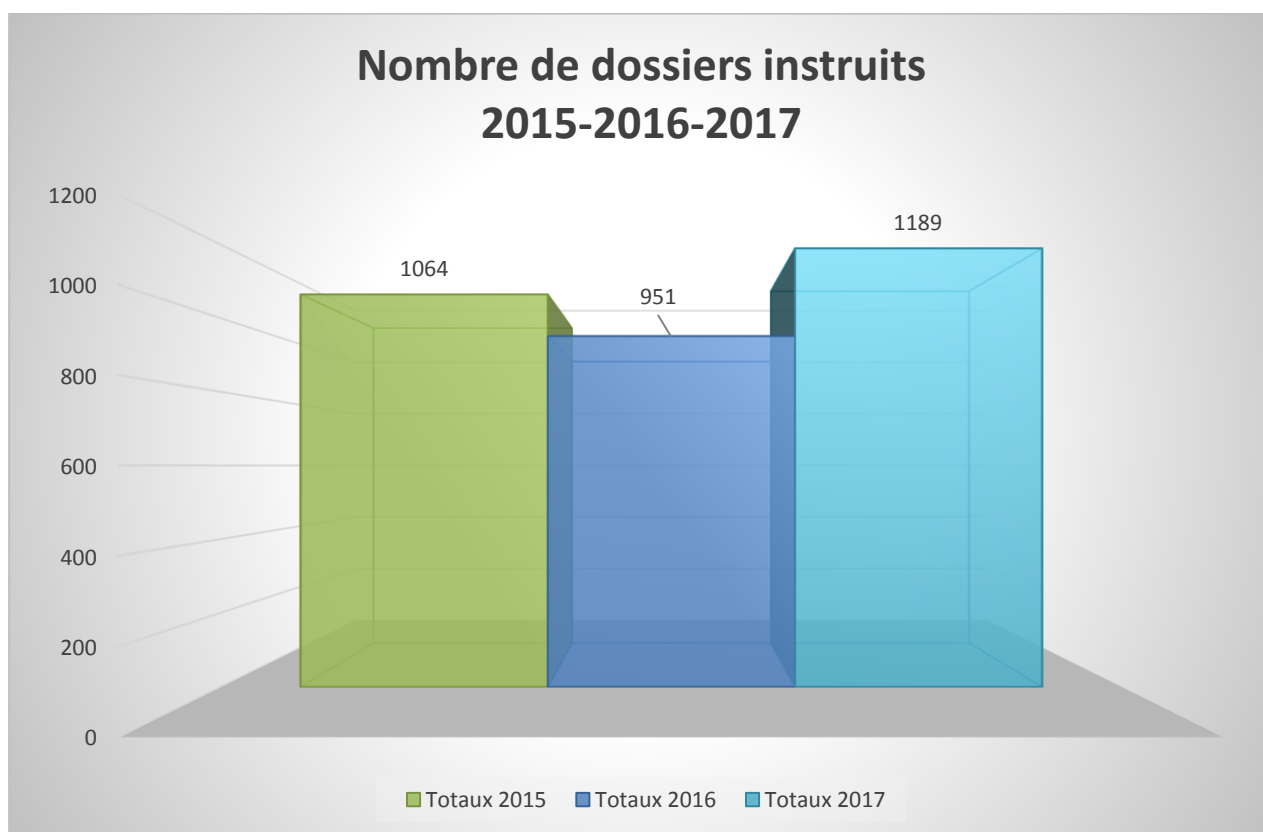
## II. BILAN DE L'ACTIVITE DU SERVICE

### A. Instruction des ADS : bilan quantitatif et comparatif 2016/2017

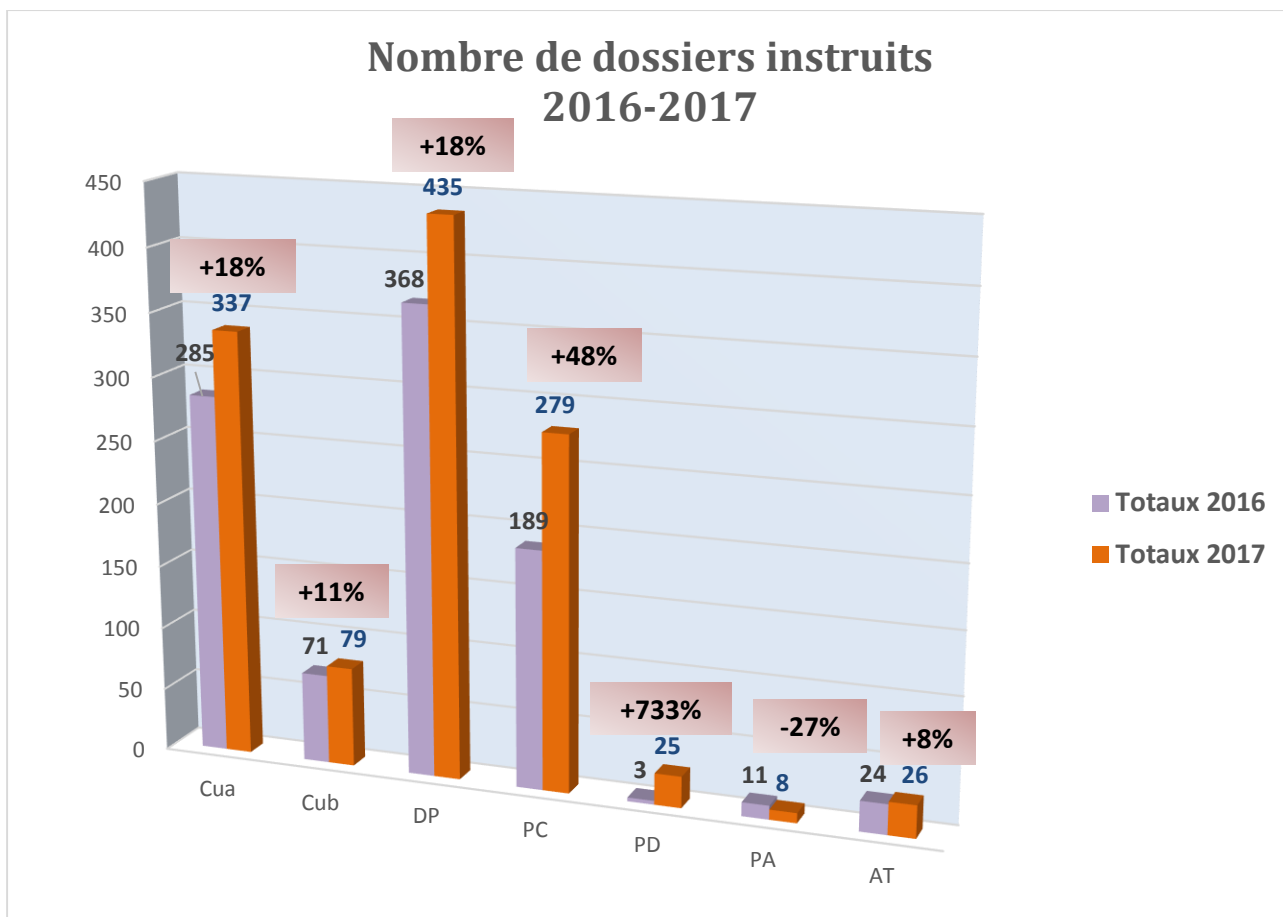
## 1) Une accélération de l'activité du service

### ➤ L'activité instruction du service en chiffres

L'activité quotidienne du service intercommunal du Droit des Sols est principalement axée sur les deux thématiques « instruction » et « accueil ». La fonction instruction porte sur l'analyse technique et règlementaire des dossiers relevant du Droit des Sols et la production de propositions aux maires d'arrêtés et de notifications aux porteurs de projet. La fonction accueil englobe quant à elle les missions de renseignements (physique et téléphonique) des pétitionnaires, agents des communes et élus.



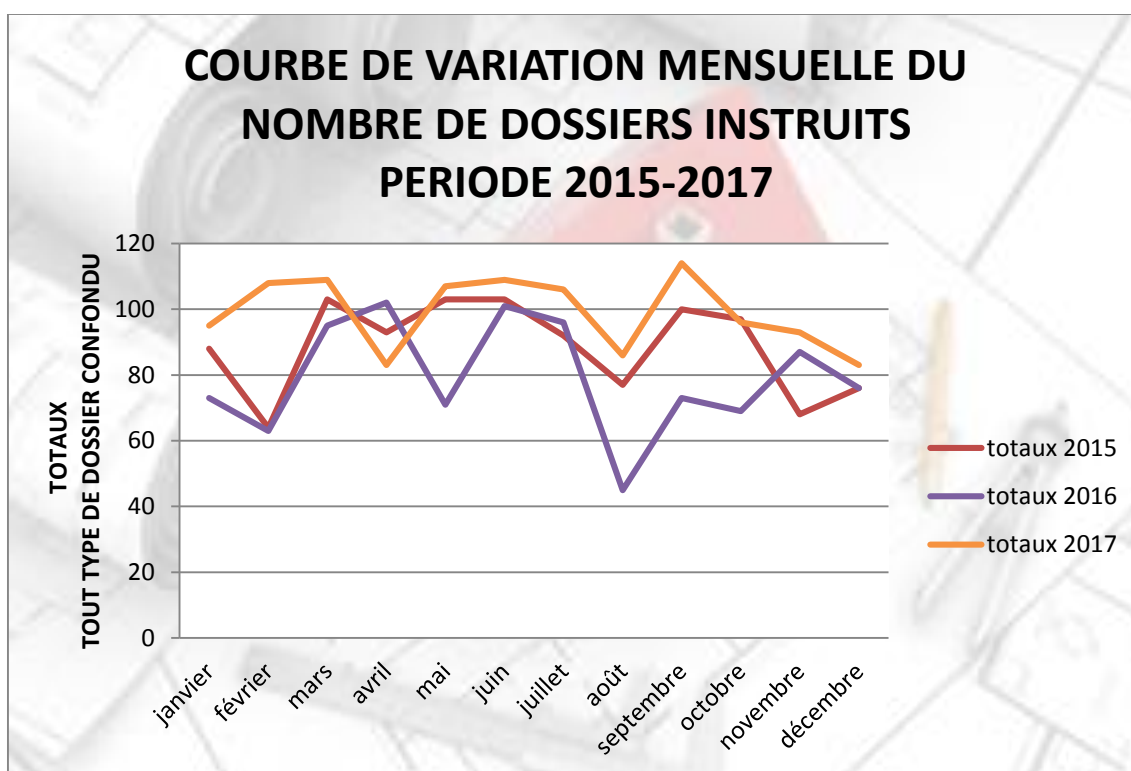
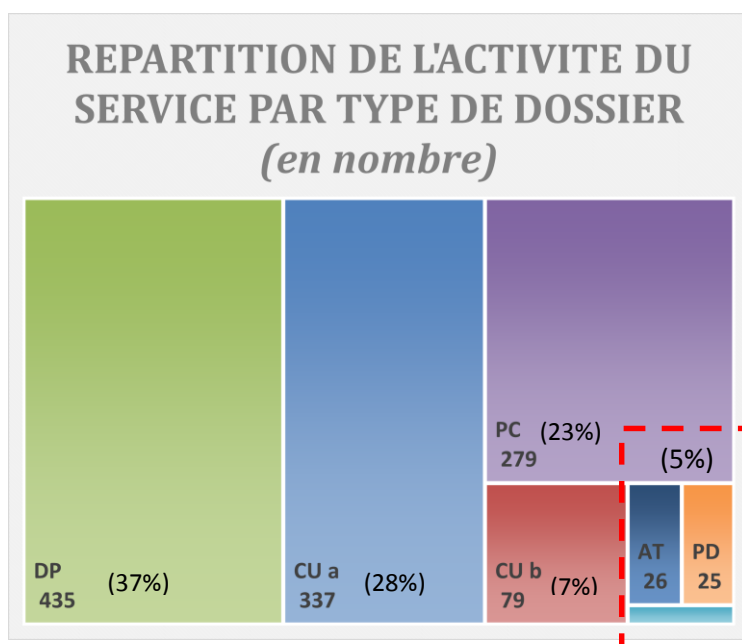
Comparativement sur les années 2016-2017, une augmentation globale de 25% de l'activité « instruction » est constatée, après une baisse 2015-2016 de 10%.



Cette accélération se traduit notamment par une hausse du nombre de PC instruits (+48%) ainsi que du nombre de Cua (+18%) et de DP (+18%). L'augmentation des permis d'aménager qui avait été constatée en 2016 s'est traduite comme prévu par un accroissement du nombre de permis de construire sur l'année 2017 et va se poursuivre sur 2018. L'augmentation du nombre de PC instruits s'explique également par l'avenant à la convention de mise à disposition entre la commune de Ballancourt et la CCVE élargissant à l'ensemble des permis de construire l'instruction par le service ADS de la CCVE.

Les CUa sont étroitement liés aux mutations foncières et généralement demandés lors des ventes et acquisitions de biens (mobiliers ou immobiliers). La variation de ce type d'actes peut notamment traduire un ralentissement ou une reprise du renouvellement immobilier sur le territoire intercommunal.

Les permis de démolir, permis d'aménager et autorisations de travaux qui représentent une faible part de l'activité ADS (4% en 2016 et 5% en 2017) sont également en légère augmentation avec 59 dossiers en 2017 contre 36 dossiers en 2016.



L'activité mensuelle du service présente une **moyenne de 99 dossiers par mois** et reste fluctuante sur l'année.

On constate une inversion de la tendance de la courbe 2017 comparativement à celles de 2015 et 2016 sur le 1er quadrimestre : variation positive sur le 1er trimestre puis variation négative sur le mois d'Avril. A compter du mois de Mai et ce jusqu'en Octobre, la tendance du tracé est similaire

sur les 3 années. Le dernier trimestre 2017 connaît un léger ralentissement mais reste supérieur à l'activité 2016 et 2015 de la même période.

➤ **L'activité instruction du service en équivalent temps plein (ETP)**

Type de dossier	Secrétariat	Instruction	Temps retenu par type de dossier	Nombre de dossiers traités en 2017	Temps annuel théorique (en heures)
<b>PCMI</b>	2 H	5 H	7 H	239	1673 H
<b>PC autres que :</b>					
- <b>PCMI</b>	3 H	6 H	9 H	29	333 H
- <b>PC &gt; 10 logements</b>					
<b>PA</b>	3 H	6 H	9 H	8	
<b>PC &gt; 10 logements</b>	3 H	8 H	11 H	10	110 H
<b>DP</b>	1,5 H	2,5 H	4 H	436	1744 H
<b>PD/AT</b>	1 H	1 H	2 H	51	102 H
<b>CU a/b</b>	1 H	1 H	2 H	416	832 H
<b>TOTAL</b>				1189	4794 H

Selon la base retenue pour le calcul des coûts unitaires 2017 de facturation des actes, le traitement des 1.189 dossiers instruits a nécessité 4.794 H de travail, soit 99% du temps de travail effectif du service.

Chaque année, la facturation des actes instruits par la CCVE est établie à partir des tarifs calculés sur l'activité du service de l'année N-1. Ainsi, les factures 2017 ont été établies sur les tarifs calculés et validés par le Conseil Communautaire de janvier 2017. Les dossiers déposés en mairie en janvier 2017 et transmis pour instruction au service ADS ont été facturés selon les tarifs 2016.

Par ailleurs, un problème d'équité avait été soulevé par les communes adhérentes et un système de critérisation de la tarification des permis de construire était devenu nécessaire afin d'être en adéquation avec le temps d'instruction des dossiers.

L'étude technique et juridique réalisée par le service ADS étant étroitement liée à l'importance du projet, il a ainsi été proposé de critériser les permis de construire selon leur nature (nombre de logements créés).

	Prix unitaire par type de dossier
PC/PA	194,28 €
PC<= 10 logements / PA	237,45 €
PC >10 logements	151,10 €
DP	86,35 €
PD/AT	43,17 €
CU a/b	43,17 €

L'activité du service instructeur du droit des sols de l'année 2017 a permis d'établir les tarifs pour 2018.

➤ **L'activité accueil (physique) du service en équivalent temps plein (ETP)**

<p><b>RDV mairie :</b> présence lors de rendez-vous en mairie avec les porteurs de projets ou les pétitionnaires* <i>Temps moyen estimé = 3H</i></p>	<p>22 déplacements <i>Soit 66 H</i></p>
<p><b>RDV CCVE :</b> accueil, conseil et information dans les locaux de la CCVE des porteurs de projets ou des pétitionnaires ayant pris RDV au préalable*  sans RDV préalable  <i>Temps moyen estimé = 45 mn</i></p>	<p>53 RDV assurés  24 (moyenne de 1/mois/agent)  <i>Soit 58 H</i></p>
<b>TOTAUX</b>	<b>124 H (2,6% ETP)</b>

\* sont inclus les rendez-vous liés à la phase instruction des dossiers

Conformément aux conventions, les échanges par mail sont privilégiés mais les agents restent facilement joignables par téléphone selon leurs disponibilités afin de répondre aux sollicitations. Ainsi dans un souci de clarification et d'efficacité, et pour répondre au mieux à la demande de certaines communes qui souhaitent ou ne souhaitent pas conserver leur rôle d'interlocuteur unique auprès de leurs administrés, un questionnaire a été établi et transmis aux communes en 2016 afin que celles-ci puissent indiquer leur souhaits et besoins en la matière. Le tableau ci-dessous reprend les réponses formulées. Une actualisation est prévue courant 2018.

## Accueil et renseignement des pétitionnaires par le service ADS

Commune	Accueil et renseignement des pétitionnaires <i>AVANT DEPOT</i>	Avec un représentant de la commune	Accueil et renseignement des pétitionnaires <i>APRES DEPOT</i>	Avec un représentant de la commune
AUVERNAUX	NON	/	OUI	NON
BALLANCOURT SUR ESSONNE	NON	/	OUI	OUI
BAULNE	OUI	OUI	OUI	OUI
CERNY	OUI	OUI	OUI	OUI
CHAMPCUEIL	OUI	OUI	NON	/
CHEVANNES	NON	/	NON	/
D'HUISON LONGUEVILLE	OUI	NON	OUI	NON
ECHARCON	OUI	OUI	OUI	OUI
FONTENAY LE VICOMTE	NON	/	NON	/
GUIGNEVILLE SUR ESSONNE	OUI	NON	OUI	NON
LA FERTE ALAIS	OUI	OUI	OUI	OUI
LEUDEVILLE				
NAINVILLE LES ROCHES	OUI	OUI	OUI	OUI
ORMOY	NON	/	NON	/
ORVEAU	OUI	NON	OUI	OUI
SAINT VRAIN	OUI	NON	OUI	NON
VAYRES SUR ESSONNE	NON	/	NON	/
VERT LE GRAND	OUI	NON	OUI	NON
VERT LE PETIT	NON	/	NON	/

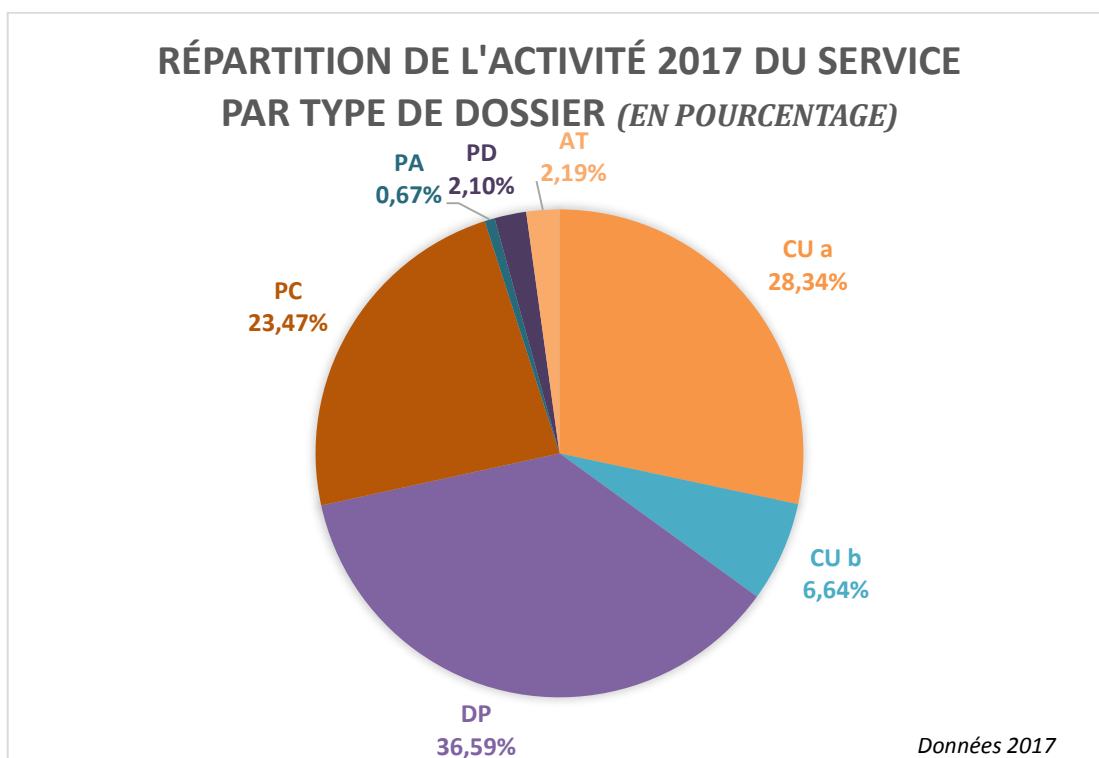
➤ **L'activité accueil (téléphonique) du service en équivalent temps plein (ETP)**

	APPELS ENTRANTS	APPELS SORTANTS	DUREE TOTALE (en heures)	% ETP
Instructrices	662	434	82 H	3%
Assistante	167	59	7 H	0.4%
<b>TOTAL POLE ADS</b>	<b>829</b>	<b>493</b>	<b>89 H</b>	<b>2%</b>

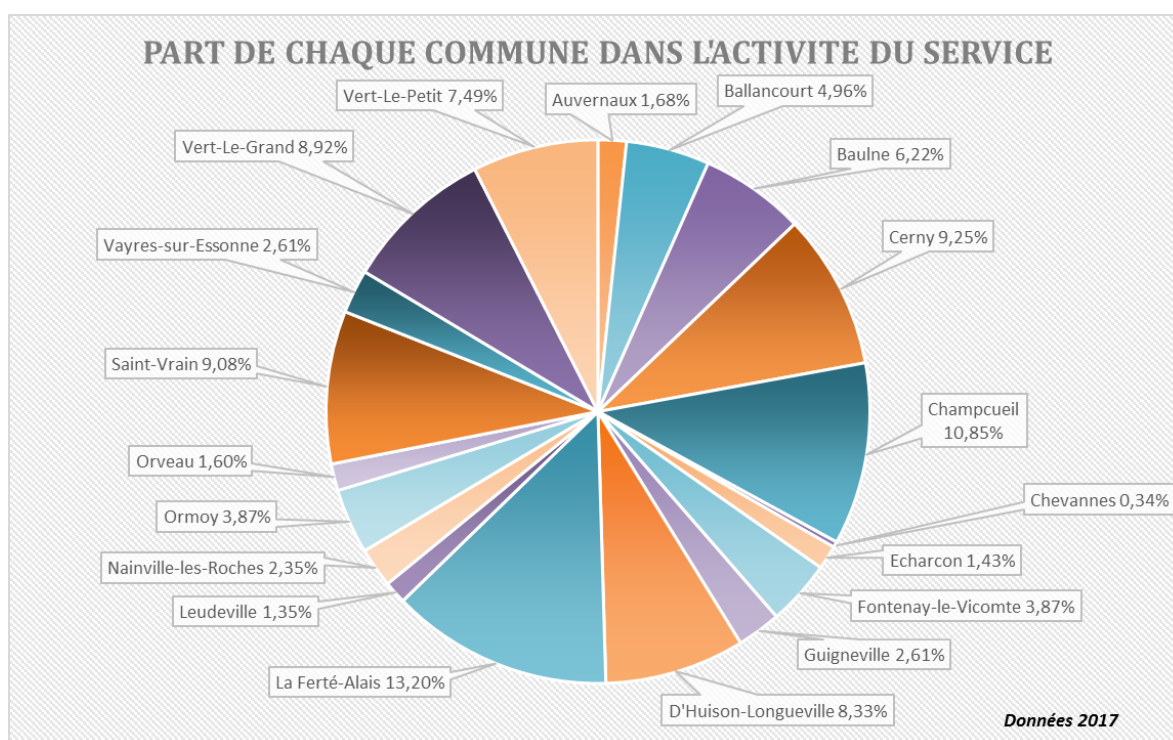
La fonction accueil, renseignement et conseils téléphoniques représente un total de 89 H de temps effectif de travail, soit environ 2 % ETP de l'activité du service.

## 2) Une répartition de l'activité du service par type de dossier et par commune sensiblement constante

### ➤ Répartition de l'activité par type de dossier



### ➤ Répartition de l'activité par commune





Le graphique en secteurs représenté ci-dessus permet de visualiser la part que représente, dans l'activité du service, l'instruction des dossiers de chacune des communes (tout type d'instruction confondu).

Ainsi, sur l'année 2017, les communes pour lesquelles l'activité du service est la plus prépondérante sont les communes de La Ferté-Alais (13%), et Champcueil (11%). Suivent ensuite Saint-Vrain, Cerny, Vert-le-Grand, D'Huisson-Longueville, Vert-le-Petit et Baulne qui oscillent entre 6 et 9% de l'activité puis suivent les 11 autres communes pour lesquelles la part de l'activité dédiée à l'instruction de leurs dossiers est inférieure ou égale à 6% de l'activité du service.

La part d'activité est étroitement liée aux types d'autorisations d'urbanisme pour lesquels l'instruction est confiée au service intercommunal de la CCVE.

Ces chiffres sont à rapprocher du choix du ou des types d'autorisations d'urbanisme pour lesquels les communes ont confié l'instruction au service commun de la CCVE. En effet, les communes qui ont souhaité que la totalité des demandes liées au Droit des Sols soit traitée par le service commun génèrent mathématiquement une part d'activité plus importante que pour les communes ayant fait le choix d'instruire elles-mêmes certains types de demandes (les CU d'information notamment).

De même, la capacité d'urbanisation (configuration des parcelles, type de construction existantes, situation de la commune au regard des potentiels d'extension de l'urbanisation autorisés) influence directement sur le nombre de sollicitations dans le cadre de projets de construction et de réhabilitation.

### 3) Un bilan d'activité qui met en exergue un fonctionnement du service en flux tendu

ACTIVITE DU SERVICE	NBRE D'HEURES ANNUELLES	% ETP (base 4821 H)
INSTRUCTION	4794 H	99 %
ACCUEIL, RENSEIGNEMENT, CONSEIL	124H + 89H = 213 H	4,4 %
TOTAUX	5007 H	<b>104 %</b>

## **B. Bilan qualitatif**

### **1) Une mission « conseil aux maires » visant à accroître et renforcer le rôle facilitateur du service intercommunal des ADS**

#### **➤ Accompagnement contentieux**

Dans le cadre des conventions qui lient les communes et la CCVE, il est notamment prévu en article 7 de ladite convention, que « *la CCVE peut apporter, à la demande du maire, et seulement en cas de recours gracieux, les informations et explications nécessaires sur les motifs l'ayant amenée à établir sa proposition de décision. La CCVE n'est toutefois pas tenue à ce concours lorsque la décision contestée est différente de la proposition faite par elle en tant que service instructeur* ».

A ce titre, le service intercommunal du Droit des Sols de la CCVE a ainsi été sollicité dans le cadre de 6 recours gracieux durant l'année 2017. Pour chacun d'entre eux, une réponse écrite a été transmise dans les délais impartis par le Code de l'Urbanisme aux communes, après vérification de l'instruction du dossier et basé sur une analyse juridique du fond et de la forme. Les recours gracieux sont généralement formulés sur des fondements qui relèvent du droit privé (code civil principalement). Selon les éléments portés à la connaissance du service, aucun recours gracieux n'a abouti en recours contentieux à ce jour.

Par ailleurs, le service intercommunal réaffirme sa volonté de se positionner comme un vrai soutien technique et juridique des communes, et peut également être amené à répondre favorablement aux communes le sollicitant dans le cadre de dossiers relevant du contentieux administratif.

Cette activité n'est à ce jour pas quantifiée mais induit une charge de travail conséquente estimée dans le tableau ci-dessous.

#### **➤ Accompagnement PLU**

L'année 2017 a vu se poursuivre les procédures de révision des POS valant élaboration de PLU pour plusieurs communes. De même, des modifications et/ou révisions de PLU ont également été lancées par d'autres afin de permettre la réalisation de certains projets de territoire mais aussi procéder aux ajustements nécessaires notamment en matière de réglementation parfois identifiées comme points d'achoppement.

La CCVE intervient dans ces procédures en qualité de personne publique associée mais elle apporte également ses compétences pour aider les communes dans l'élaboration de leurs projets communaux.

Le service intercommunal du Droit des Sols intervient notamment lors de la phase d'élaboration du règlement du PLU afin d'en assurer une relecture technique ainsi que lors de l'élaboration des OAP afin de contrôler la compatibilité entre celles-ci et les règlements de zones afférents.

<b>ACCOMPAGNEMENT ET CONSEIL AUX MAIRES</b>	
<p style="text-align: center;"><b>RDV mairie - PLU :</b></p> <p>présence lors de réunions de travail – 2 agents</p> <p><i>Temps moyen estimé = 4H</i></p>	<p>10 réunions</p> <p><i>Soit 80 H</i></p>
<p style="text-align: center;"><b>Temps passé hors réunion</b></p> <p>Préparation des réunions de travail, relecture des projets – 2 agents</p> <p><i>Temps moyen estimé = 2H30</i></p>	<p>10 réunions</p> <p><i>Soit 50 H (estimé)</i></p>
<p style="text-align: center;"><b>Sollicitations sur recours gracieux :</b></p> <p>Réponses écrites – 2 agents</p> <p>Temps moyen estimé = 3H</p>	<p>6 recours</p> <p>Soit 36 H (estimé)</p>
<b>TOTAL</b>	166 H (2.6% ETP – 4 agents)

## 2) Une interaction commune-service qui tend vers plus de fluidité et qui permet un service rendu aux administrés plus qualitatif

Le tableau présenté ci-dessous fait apparaître des données essentielles permettant de comprendre l'activité du service ADS confié à la CCVE. Il permet également d'avoir une vision comparative de ces mêmes données sur les trois années écoulées.

Communes	DELAI DE TRANSMISSION DES DOSSIERS A LA CCVE	DELAI DE RETOUR VERS COMMUNES	DELAI DELIVRANCE CCVE (à compter de la complétude du dossier jusqu'à la transmission à la commune)	DELAIS MOYEN DE REPONSE PAR TYPE DE DOSSIER (en jours)					PART D'INCOMPLETUE				
	date de réception CCVE - date de dépôt)			(date de transmission des projets de réponse - date de dépôt)					moyenne	réel (- CUA)	par type de dossier		
				DP	Cua	Cub	PC / PA	PD / AT			DP	PC / PA	PD / AT
Auvernaux	5	47	21	63	19	22	68	50	30%	40%	33%	100%	/
Ballancourt	5	87	36	/	/	/	92	54	88%	88%	/	90%	
Baulne	5	42	20	59	15	45	88	113	32%	59%	56%	82%	0%
Cerny	4	58	26	56	/	46	97	80	45%	51%	44%	79%	100%
Champcueil	3	37	18	54	17	31	85	92	29%	65%	53%	91%	0%
Chevannes	7	95	54	/	/	61	115	/	50%	67%	/	67%	/
Echarcon	4	43	28	43	15	/	94	59	41%	50%	40%	100%	0%
Fontenay-le-Vicomte	6	63	34	54	/	/	78	/	54%	54%	56%	54%	/
Guigneville	2	46	22	60	14	54	87	108	45%	78%	71%	100%	/
D'Huisson-Longueville	4	30	20	26	16	48	86	74	20%	38%	19%	93%	0%
La Ferté-Alais	4	38	21	56	16	51	118	72	29%	66%	60%	92%	64%
Leudeville	7	57	33	/	/	/	91	118	75%	92%	/	92%	100%
Nainville-les-Roches	4	83	32	65	/	/	102	/	89%	89%	91%	88%	/
Ormoy	3	35	39	63	/	50	94	104	65%	75%	73%	79%	67%
Orveau	4	37	30	60	16	55	44	/	5%	13%	17%	0%	/
Saint-Vrain	4	41	25	71	18	46	91	112	31%	75%	95%	59%	40%
Vayres-sur-Essonne	4	63	22	53	/	/	103	90	58%	58%	45%	100%	0%
Vert-Le-Grand	4	39	25	51	18	35	89	45	27%	49%	39%	92%	0%
Vert-Le-Petit	6	51	21	48	/	55	92	26	46%	55%	53%	81%	10%
TOTAUX	4	52	28	55	16	46	90	80	45%	61%	53%	81%	35%
COMPARATIF 2016	5	52	/	55	15	60	86	82	44%	55%	53%	64%	27%
COMPARATIF 2015	6	/	/	58	17	43	103	83	49%	63%	60%	84%	35%

Réduction des délais de transmission

Délais de traitement et d'instruction sensiblement constants

Part d'incomplétude en hausse

### ➤ **Des délais de transmission à la CCVE qui continuent à diminuer**

Le travail partenarial mis en place en 2016 et qui visait à réduire ces délais de transmission s'est poursuivi sur l'année 2017 avec notamment la stabilisation du service appariteur mis en place en décembre 2016.

Ce service mis à disposition des communes adhérentes sans contrepartie financière supplémentaire, semble répondre très positivement à l'objectif justifiant sa création et constitue dorénavant le point d'entrée principal des dossiers transmis par les communes. Deux collectes sont ainsi organisées chaque semaine (lundi et jeudi), les référents administratifs communaux s'étant visiblement bien organisés autour du passage de l'appariteur de la CCVE.

Néanmoins, en cas d'absence ou de congés de cette collaboratrice, la collecte n'a alors pas lieu et il convient de rester vigilant sur les délais de transmission des dossiers afin de ne pas fragiliser la qualité de l'instruction, tant sur la forme que sur le fond.

A cet effet, des automatismes de communication entre le service intercommunal des ADS et les communes sont mis en place afin de permettre une plus grande réactivité et vigilance en cas de retard : mails d'information en cas d'absence de l'appariteur, appels téléphoniques lorsque le service constate l'enregistrement de dossiers et leur non-réception dans les 6 jours.

Ainsi, un délai moyen de transmission de 4 jours a été constaté sur l'année 2017, contre 5 jours en 2016 et 6 jours sur l'année 2015.

### ➤ **Des délais de réponse stabilisés malgré la part d'incomplétude en progression**

Après un recul en 2016, la part d'incomplétude marque une hausse en 2017 avec 61% des dossiers instruits faisant l'objet de notifications d'incomplets. Cette hausse concerne principalement les permis de construire (PC) et permis d'aménager (PA) ainsi que les permis de démolir (PD) et autorisations de travaux au titre des ERP (AT). A noter toutefois que les déclarations préalables (DP) montrent une stabilisation de leur part d'incomplétude et que les PD et AT ne font l'objet d'incomplets qu'à hauteur de 35% du nombre total de dossiers traités.

L'augmentation de la part d'incomplétude explique mathématiquement l'augmentation des délais de réponse des dossiers, toutefois il est intéressant de relever également que les délais de réponse

restent quant à eux assez similaires aux chiffres 2016 malgré cette progression de la part d'incomplétude.

Ces délais incluent le temps durant lesquels les dossiers sont considérés comme incomplets.

Ainsi, le délai moyen de réponse des PC/PA est de 90 jours (contre 86 jours en 2016) alors que 81% d'entre eux font l'objet de demandes de pièces, ce qui démontre une amélioration significative des délais d'instruction puisque ceux-ci tiennent compte du temps dont disposent les pétitionnaires pour déposer les pièces demandées.

### ➤ **Des délais d'instruction par les services optimisés**

Un nouvel indicateur apparaît dans le tableau ci-dessus. Il s'agit du délai de délivrance des dossiers à compter de leur complétude jusqu'à la date à laquelle le service intercommunal des ADS de la CCVE transmet aux communes une proposition de décision.

Ce délai moyen est de 28 jours sur 2017, tout type de dossier confondu.

### **3) Pérennité de l'interaction commune-service intercommunal**

Dans la continuité des deux demi-journées d'actualités ADS organisées en 2016, une demi-journée a eu lieu le 16 Juin 2017. Ces dernières ont été évaluées comme « très bien » pour plus de 95 % des participants :

<b>L'URBANISME REGLEMENTAIRE</b>										
<b>Demi-journée d'actualité du vendredi 16 Juin 2017</b>										
<b>Analyse des fiches d'évaluation</b>										
<b>Nombre d'inscrits :</b>	<b>19</b>									
<b>Nombre de participants :</b>	<b>15</b>									
<b>Nombre de retours des fiches d'évaluation :</b>	<b>14</b>									
	<b>NIVEAU DE SATISFACTION</b>									
	<b>Très bien</b>		<b>Bien</b>		<b>Insuffisant</b>		<b>Inadapté</b>		<b>Non exprimé</b>	
<b>LES INTERVENANTS / LA FORMATION</b>										
Conformité du contenu du programme	14	100,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
Méthode pédagogique	13	92,9%	1	7,1%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
Atteinte des objectifs	14	100,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
Qualité des documents projetés	14	100,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
<b>RELATIONS / INTERACTIVITE</b>										
Avec les intervenants	14	100,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
Entre participants	11	78,6%	1	7,1%	1	7,1%	0	0,0%	1	7,1%
	80	95,2%	2	2,4%	1	1,2%	0	0,0%	1	1,2%
<b>Observations / Commentaires :</b>										
"beaucoup appris sur cette demi-journée"										
"Parfait - A la prochaine fois"										
"Parfait"										
"Très bonne présentation et grande disponibilité"										
<b>Propositions de thèmes que les participants aimeraient voir aborder lors de prochaines sessions :</b>										
"contentieux - travaux sans formalité"										
"contentieux"										
"mise en arrêté de péril et procédure éventuellement"										
"les contentieux sur PC ou DP - contrôle de conformité - constat - législation"										
"arrêté interruptif de travaux (absence d'autorisation) - Procédure étape par étape"										

Il a ainsi été demandé par les participants de réitérer ces actions en 2018.

Par ailleurs, afin de poursuivre l'optimisation de l'activité du service, une réflexion sur l'évolution de la fonction accueil a été initiée sur 2017.

Un point d'entrée « centralisateur » des appels téléphoniques pourrait en effet permettre aux instructrices de dégager du temps au profit de l'instruction des dossiers. L'assistante du service qui dispose de solides connaissances techniques en matière d'ADS pourrait alors assurer un 1er niveau de réponse qui pourrait être complété par une instructrice ou la responsable en cas de besoin.

Le service a de plus poursuivi sur 2017 les déclinaisons opérationnelles initiées en 2016 (document d'information trimestriel, questions/réponses, logigramme, rencontres régulières) ainsi que son travail de partenariat en matière de Droit des Sols auprès des communes adhérentes.

#### 4) Perspectives et objectifs 2018-2019

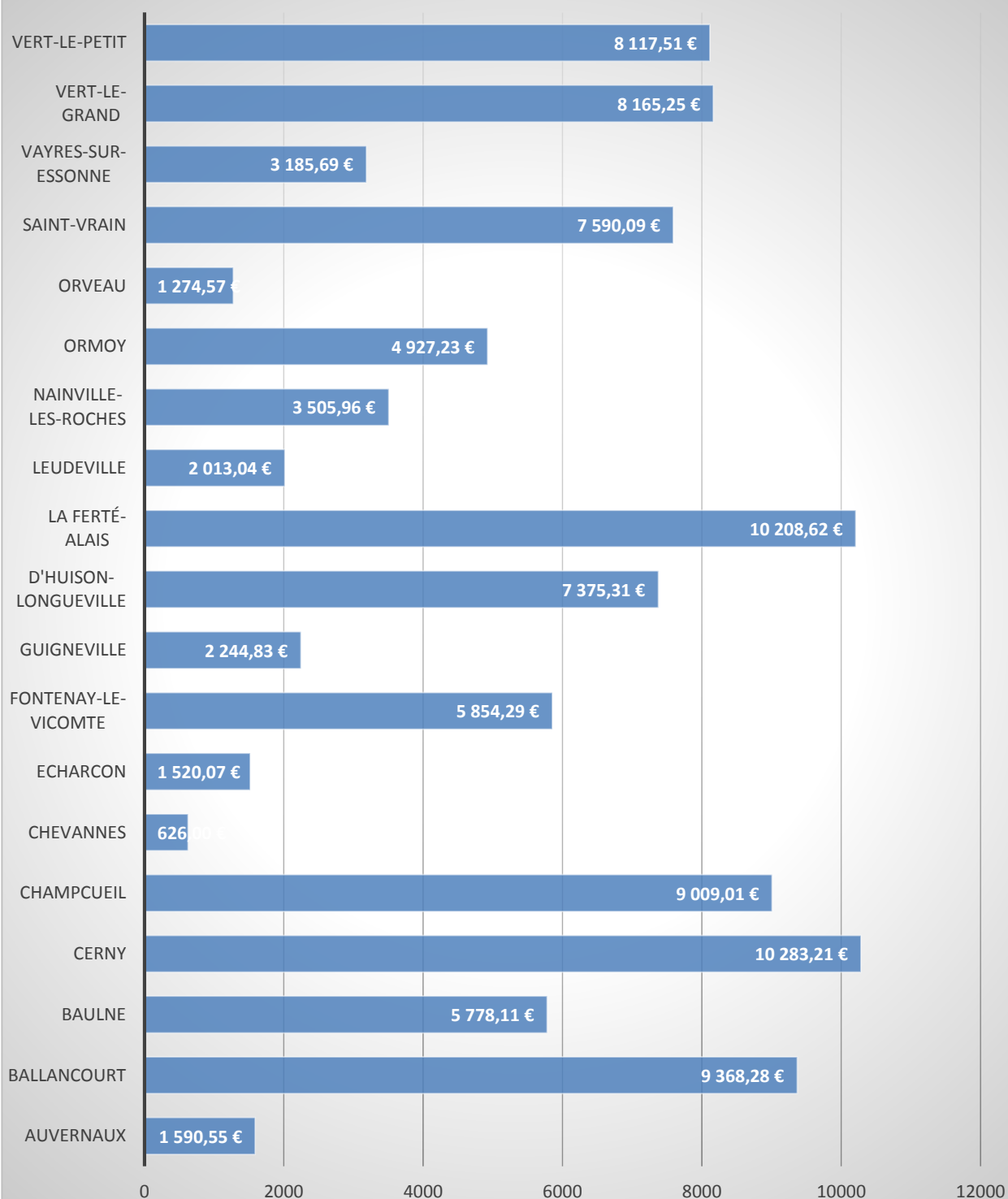
- **Poursuivre et faire évoluer l'interaction avec les communes :**
  - Remise à niveau sur l'utilisation du logiciel Oxalis : mobilité des agents référents, besoins de rappel sur les fonctionnalités, informations sur les évolutions du logiciel...
  - Formations et informations sur les évolutions réglementaires en matière d'urbanisme mais aussi sur les thématiques sollicitées par les communes
  
- **Préparation de la mise en place de la dématérialisation des autorisations d'urbanisme** (décret n° 2016-1491 du 4 novembre 2016 prévoyant les exceptions à la dématérialisation des autorisations de construire qui devait arriver à échéance le 7 novembre 2018 et prolongé à 2022)
  
- **Réflexion sur l'évolution du service visant à optimiser l'activité et maintenir la qualité des missions effectuées :**
  - Poursuite de l'évolution de la fonction accueil
  - Opportunité d'adaptation du mode de facturation
  - Mise à jour des outils (questionnaire sur l'accueil, ...)



## C. Bilan financier

BILAN FINANCIER - Service ADS				
DEPENSES		RECETTES		
	<b>2017</b>			<b>2017</b>
<b>licences + maintenance OPERIS</b>	<b>5 102,00 €</b>	<b>Facturation des actes</b>		<b>86 858,11 €</b>
2016-2018 - licences : 3740 € HT annuel		<i>(période 01/01/2017 au 31/10/2017)</i>		
2016-2018 - hébergement : 1362 € HT annuel				
		<b>Reste à facturer sur 2018</b>		<b>15 779,51 €</b>
		<i>(période 01/11/2017 au 31/12/2017)</i>		
<b>frais postaux (estimation)</b>	<b>2 646,00 €</b>			
<b>frais de personnel (3 agents)</b>	<b>108 434,28 €</b>			
<b>masse salariale restant à la charge de la CCVE (responsable de service + appariteur)</b>				
<b>charges courantes (électricité, fournitures)</b>	<b>N.C.</b>			
<b>TOTAL</b>	<b>116 182,28 €</b>		<b>TOTAL</b>	<b>102 637,62 €</b>
			<b>SOLDE</b>	<b>-13 544,66 €</b>

## Coût par commune



Données 2017

Pour rappel, La délibération fixant les tarifs pour l’instruction des Autorisations du Droit des Sols (ADS) pour l’année 2017 ayant été prise le 30/01/2017, les dossiers déposés en mairie entre le 01/01/2017 et le 31/01/2017 ont été facturés selon les prix unitaires fixés par délibération pour l’année 2016.

Par ailleurs, un système de critérisation de la tarification des permis de construire était devenu nécessaire afin d’être en adéquation avec le temps d’instruction des dossiers. Les tarifs pour l’année 2017 ont ainsi été fixés selon les prix unitaires ci-dessous :

	Prix unitaire par type de dossier
PC/PA	194,28 €
PC<= 10 logements / PA	237,45 €
PC >10 logements	151,10 €
DP	86,35 €
PD/AT	43,17 €
CU a/b	43,17 €

### **III. PLANIFICATION URBAINE ET HABITAT**

#### **A. Planification urbaine**

La CCVE intervient en tant que personne publique associée dans le cadre des modifications, révisions générales ou simplifiées des PLU des communes du territoire en particulier sur la compatibilité de ces documents par rapport au SCOT en vigueur et dans le cadre de ses compétences ou pour des projets d’intérêt communautaire.

Elle apporte également ses compétences pour aider les communes dans l’élaboration de leurs projets communaux.

L’année 2017 a marqué un tournant en matière de documents d’urbanisme puisque l’échéance fixée par la loi ALUR imposait aux communes d’avoir achevé avant le 27/03/2017 leurs procédures de révision de POS valant élaboration de PLU.

Au 31/12/2017, seules les communes d’Auvernaux, Echarcon, Guigneville, Leudeville et Orveau se voient appliquer le Règlement National d’Urbanisme (RNU) à défaut d’un PLU rendu exécutoire.

Toutefois, ces 5 communes se sont inscrites dans une procédure d'élaboration de leur PLU qui devraient pouvoir aboutir courant 2018.

Dans le cadre des évolutions des documents d'urbanisme, et à la demande des communes, la CCVE participe aux réunions de travail préalables avec les bureaux d'études chargés de ces missions et tout au long des procédures.

**Etat des lieux des PLU en 2017 :**

	<b>Révision POS en PLU</b>	<b>PLU approuvé avant 2017</b>	<b>PLU approuvé en 2017</b>
Auvernaux	<b>X</b>		
Ballancourt		<b>X</b>	
Baulne		<b>X</b>	
Cerny			<b>X</b>
Champcueil		<b>X</b>	
Chevannes			<b>X</b>
Echarcon	<b>X</b>		
Fontenay-le-Vicomte		<b>X</b>	
Guigneville	<b>X</b>		
D'Huison-Longueville		<b>X</b>	
La Ferté-Alais		<b>X</b>	
Leudeville	<b>X</b>		
Nainville-les-Roches		<b>X</b>	
Ormoy		<b>X</b>	
Orveau	<b>X</b>		
Saint-Vrain		<b>X</b>	
Vayres-sur-Essonne		<b>X</b>	
Vert-Le-Grand			<b>X</b>
Vert-Le-Petit			<b>X</b>

De par ses compétences, la Communauté de Communes du Val d'Essonne a poursuivi par ailleurs le suivi de son schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) et ainsi, sur l'année 2017, préalablement au lancement de son nouveau SCoT, une l'analyse des résultats de l'application de l'ancien document devenu caduque, notamment en matière d'environnement, de transports et de déplacements, de maîtrise de la consommation de l'espace et d'implantations commerciales a été effectuée.

## B. Habitat

### Nombre de logements autorisés sur l'année 2017– données statistiques SITADEL 2

Communes	Nombre de logements autorisés individuels purs	Nombre de logements autorisés individuels groupés	Nombre de logements autorisés collectifs	Nombre de logements autorisés en résidence	Total nombre de logements	Surface en m <sup>2</sup> de logements autorisés individuels purs	Surface en m <sup>2</sup> de logements autorisés individuels groupés	Surface en m <sup>2</sup> de logements autorisés collectifs	Surface en m <sup>2</sup> de logements autorisés en résidence	Total surface en m <sup>2</sup>
91 - Auvernaux	1	0	0	0	1	118	0	0	0	118
91 - Ballancourt-sur-Essonne	35	45	12	0	92	3617	3985	766	0	8368
91 - Baulne	2	2	55	0	59	310	188	3017	0	3515
91 - Cerny	7	0	0	0	7	814	0	0	0	814
91 - Champcueil	11	0	0	0	11	1233	0	0	0	1233
91 - Chevannes	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
91 - D'Huisson-Longueville	7	4	0	0	11	759	228	0	0	987
91 - Écharçon	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
91 - La Ferté-Alais	7	2	16	0	25	1015	131	985	0	2131
91 - Fontenay-le-Vicomte	19	0	0	0	19	1965	0	0	0	1965
91 - Guigneville-sur-Essonne	3	0	0	0	3	381	0	0	0	381
91 - Itteville	15	2	58	0	75	1815	216	3897	0	5928
91 - Leudeville	7	0	0	0	7	991	0	0	0	991
91 - Mennecey	17	2	61	0	80	2078	260	3544	0	5882
91 - Nainville-les-Roches	9	0	0	0	9	952	0	0	0	952
91 - Ormoy	9	0	0	0	9	954	0	0	0	954
91 - Orveau	2	0	0	0	2	220	0	0	0	220
91 - Saint-Vrain	2	0	0	0	2	335	0	0	0	335
91 - Vayres-sur-Essonne	1	0	0	0	1	185	0	0	0	185
91 - Vert-le-Grand	4	3	0	0	7	499	49	0	0	548
91 - Vert-le-Petit	8	54	0	0	62	1207	3468	0	0	4675
<b>TOTAUX</b>	<b>166</b>	<b>114</b>	<b>202</b>	<b>-</b>	<b>482</b>	<b>19 448</b>	<b>8 525</b>	<b>12 209</b>	<b>-</b>	<b>40 182</b>

Le tableau ci-dessus constitue une extraction des données de la base SIT@DEL2 et retracent les données collectées.

Basé sur les permis de construire autorisés, il fait état de la création théorique sur les 19 communes pour lesquelles le service ADS de la CCVE instruit les dossiers, de 482 logements sur l'année 2017.

Nom de la commune	Nombre de logements créés	Logements individuels créés	Logements collectifs créés	Typologie des logements créés						Logements locatifs sociaux	Logements accession sociale	Logements privés
				studio / T1	T2	T3	T4	T5	T6 et +			
Auvernaux	2	2					1		1			2
Ballancourt-sur-Essonne	112	82	30	0	12	14	50	28	8	24	0	88
Baulne	61	6	55	0	35	15	5	5	1	20	0	41
Cerny	13	13	0	0	0	0	7	4	2	0	0	13
Champcueil	12	12	0	0	0	1	6	5	0	0	0	12
D'Huison-Longueville	11	11	0	0	0	4	3	0	4	0	0	11
Echarcon	1	1	0	0	0	0	0	1	0	0	0	1
Fontenay-le-Vicomte	22	22	0	0	0	0	10	9	3	0	0	22
Guigneville	3	3	0	0	0	0	0	1	2	0	0	3
La Ferté-Alais	17	5	12	2	4	3	3	2	3	0	0	17
Leudeville	7	7	0	0	1	0	0	4	2	0	0	7
Nainville-les-Roches	12	12	0	0	0	0	5	3	4	0	0	12
Ormoy	108	44	64	3	25	29	30	16	5	53	0	55
Orveau	2	2	0	0	0	0	2	0	0	0	0	2
Saint-Vrain	1	1	0	0	0	0	0	0	1	0	0	1
Vayres-sur-Essonne	1	1	0	0	0	0	0	1	0	0	0	1
Vert-le-Grand	6	3	3	0	0	3	0	2	1	0	0	6
Vert-le-Petit	67	0	67	0	16	20	20	6	5	0	0	67
<b>TOTAUX</b>	<b>458</b>	<b>227</b>	<b>231</b>	<b>5</b>	<b>93</b>	<b>89</b>	<b>142</b>	<b>87</b>	<b>42</b>	<b>97</b>	<b>0</b>	<b>361</b>

Ce second tableau, établi à partir des données du logiciel-métier Oxalis, fait état quant à lui la création théorique de 458 logements sur les 19 communes pour lesquelles le service ADS de la CCVE instruit les dossiers.

L'écart se situe principalement sur la commune d'Ormoy pour laquelle les services de l'Etat n'ont pas tenu compte, à la date de l'édition des données, des ensembles immobiliers situés sur la ZAC de la Plaine Saint-Jacques.

Selon la taille moyenne des ménages (*nombre moyen d'occupant par résidence principale*) résidant sur le département de l'Essonne qui est de 2,5 (source INSEE Dossier Ile-de-France n°2 – Octobre 2016), la construction de ces 458 logements représente 1145 nouveaux habitants ou accédant à la propriété sur le territoire de la CCVE sur l'année 2017, soit 2,9 % de la population totale des 19 communes adhérentes du service (39479 habitants).

=====