

Envoyé en préfecture le 09/02/2023

Reçu en préfecture le 09/02/2023

Publié le

Berger
Levrault

ID : 092-219200334-20230208-2023_02_08_011-DE



AUTORISATIONS DU DROIT DES SOLS ET DECLARATIONS D'INTENTION D'ALIENER

SUIVI DE L'ACTIVITE 2022

Service Urbanisme et Aménagement
VILLE DE GARCHES

La présente note dresse un bilan de l'activité du service Urbanisme et Aménagement en matière d'autorisations d'urbanisme et de déclarations d'intention d'aliéner sur l'année 2022. Au total sur l'année, 1 095 dossiers ont été reçus dans le service et 1 134 actes ont été pris. Les autres missions du service (contentieux, planification, aménagement urbain, sécurité incendie dans les établissements recevant du public, enquêtes d'hygiène et de salubrité) ne sont pas détaillées ici.

I TYPOLOGIE DES DOSSIERS ET SUITES DONNEES

Le Tableau I ci-dessous présente les dossiers déposés en 2020, 2021 et en 2022. Les principaux types de dossiers traités sont les certificats d'urbanisme (CU) et les déclarations d'intention d'aliéner (DIA) ou de cession de commerce (DCC), qui en cumulé représentent 76 à 78 % des dossiers reçus, et dépendent directement des volumes de cessions immobilières dans l'année. Viennent ensuite les déclarations préalables de travaux (DP) pour 12 % à 14 % des dossiers et les permis de construire (PC) pour 6 % à 8 % des dossiers.

NB : le volume de dossiers reçus n'est pas, à lui seul, représentatif de la charge de travail associée. En effet, les dossiers de DP et de permis nécessitent un temps de traitement bien plus long que les CU et les DIA.

	Dépôts			
	2020	2021	2022	Delta 2022-2021
Certificats d'Urbanisme	358	441	426	-15
CUa (informatifs)	Non disponible	434	424	-10
CUB (opérationnels)	7	2	2	-5
Déclarations Préalables	106	156	130	-26
DP initiales	106	155	129	-26
Transferts	0	1	1	0
Permis de Construire	75	86	64	-22
PC initiaux	52	58	38	-20
Modificatifs	20	24	20	-4
Transferts	3	4	6	2
Permis d'Aménager	3	9	6	-3
PA initiaux	2	7	4	-3
Modificatifs	1	1	0	-1
Transferts	0	1	2	1
Permis de Démolir	0	1	2	1
Publicité et enseignes	17	12	16	4
Travaux en ERP	9	12	21	9
Sous-total urbanisme	568	717	665	-52
Déclaration d'Intention d'Aliéner	416	435	425	-10
Déclaration de Cession d'un Commerce	0	13	5	-8
Sous-total foncier	416	448	430	-18
TOTAL	984	1 165	1 095	-70

Tableau I : Dossiers déposés en 2020, 2021 et 2022 par nature de dossier

On constate une baisse du nombre de dossiers déposés en 2022 par rapport à l'année 2021, particulièrement sur les dossiers de déclaration préalable de travaux (-17 %) et de permis de construire (-26 %). Il s'agit sans doute d'un retour à la normale après une année 2021 marquée à la fois par un rattrapage des projets n'ayant pas pu être menés en 2020 à cause du Covid-19, et par l'accélération de nombreux projets avant l'entrée en vigueur d'une réglementation thermique plus contraignante au 01/02/2022. Le volume global de dossiers déposés reste cependant supérieur à celui de 2020.

Malgré cette baisse, le nombre de décisions prises en 2022 s'est avéré plus important qu'en 2021 en matière de permis de construire (cf. Figure 1). En effet, les dossiers déposés en 2021 ont généré des prises de décision jusqu'à l'été 2022 en raison des délais de traitement nécessaires. 47 % des permis de construire accordés en 2022 portaient ainsi sur des dossiers déposés en 2021. Le volume de décisions prises sur les autres dossiers est stable ou en légère baisse par rapport à 2021.

Au total, le volume d'actes délivrés s'est monté à :

- **1 149 actes en 2021**, dont 434 CUa, 267 autorisations d'urbanisme et 448 DIA ou DCC
- **1 134 actes en 2022**, dont 424 CUa, 280 autorisation d'urbanisme et 430 DIA ou DCC.

Sur les dossiers déposés en 2022, 45 dossiers d'urbanisme sont encore en cours de traitement au 31/12/2022 (contre 84 dossiers au 31/12/2021).

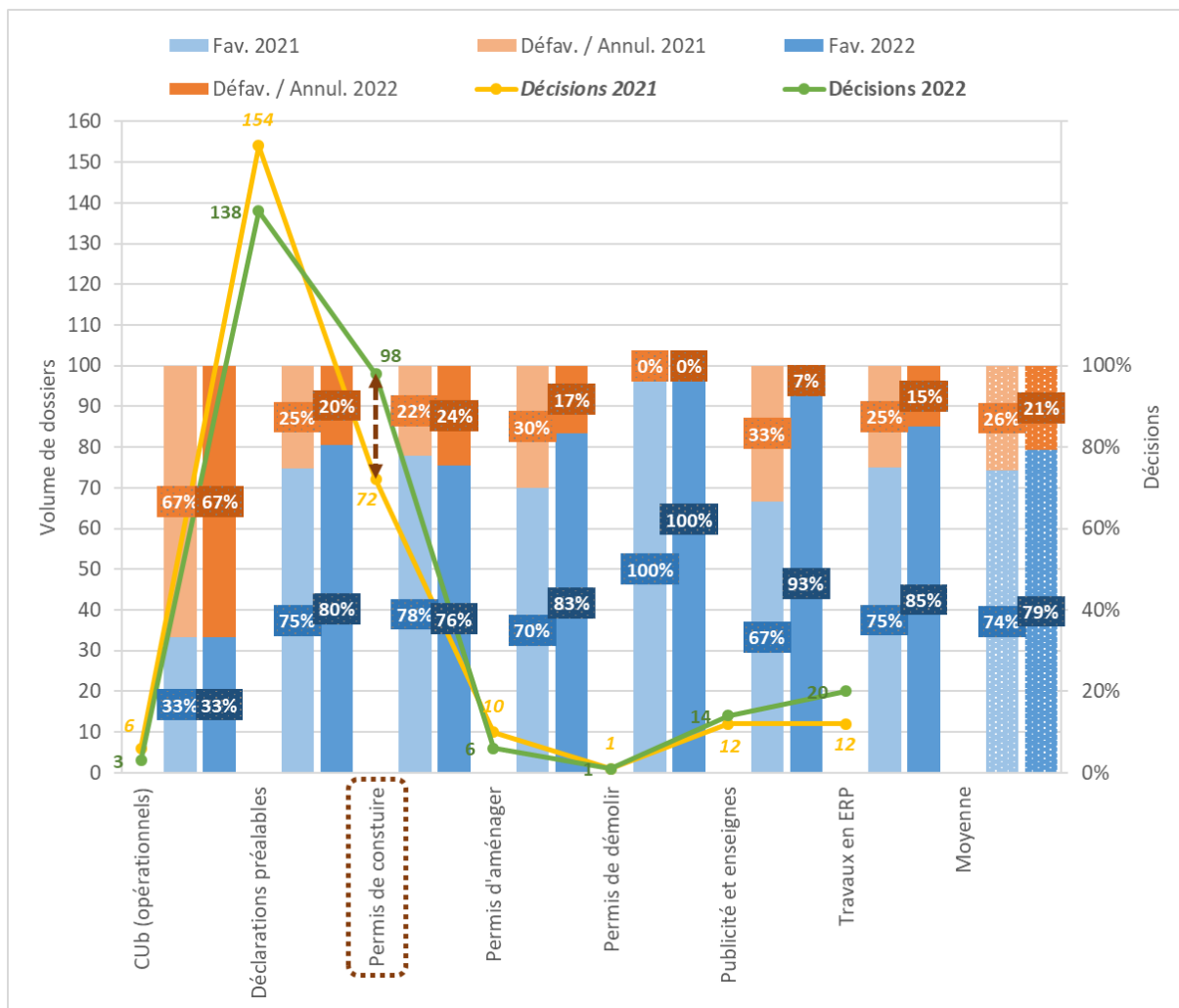


Figure 1 : Décisions prises en 2021 et 2022 par nature d'autorisation d'urbanisme

Les autorisations d'urbanisme font l'objet d'une décision favorable dans 74 % à 79 % des dossiers. Les autres dossiers font l'objet de refus ou de demandes d'annulation de la part des pétitionnaires.

Les DIA et les DCC ont toutes fait l'objet d'une renonciation.

2 NATURE DES PROJETS DE TRAVAUX (DP, PC, PA, PD)

NB : les éléments présentés ci-après ne portent que sur l'autorisation initiale délivrée pour un projet (DP, PC, PA, PD). Les modificatifs et les transferts, qui n'autorisent pas de nouveaux projets, ne sont pas comptabilisés. Sont ainsi concernés :

- 221 dossiers déposés en 2021 ;
- 173 dossiers déposés en 2022.

Les travaux prévus en 2021 et 2022, détaillés en Figure 2, portent très majoritairement sur des modifications d'aspect extérieur (47 % à 58 % des dossiers). Ces dernières sont suivies par les projets d'agrandissement par extension ou surélévation (15 % à 21 % des dossiers) et de constructions annexes (12 % à 14 % des dossiers). Les projets de constructions neuves ne représentent dans leur ensemble que 6 % à 12 % des dossiers des deux dernières années.

Il est à noter que le taux de refus des projets de logements collectifs (à partir de 5 maisons ou immeuble) est deux fois plus fort que la moyenne : la moitié des projets ont été refusés ou ont fait l'objet d'une demande d'annulation.

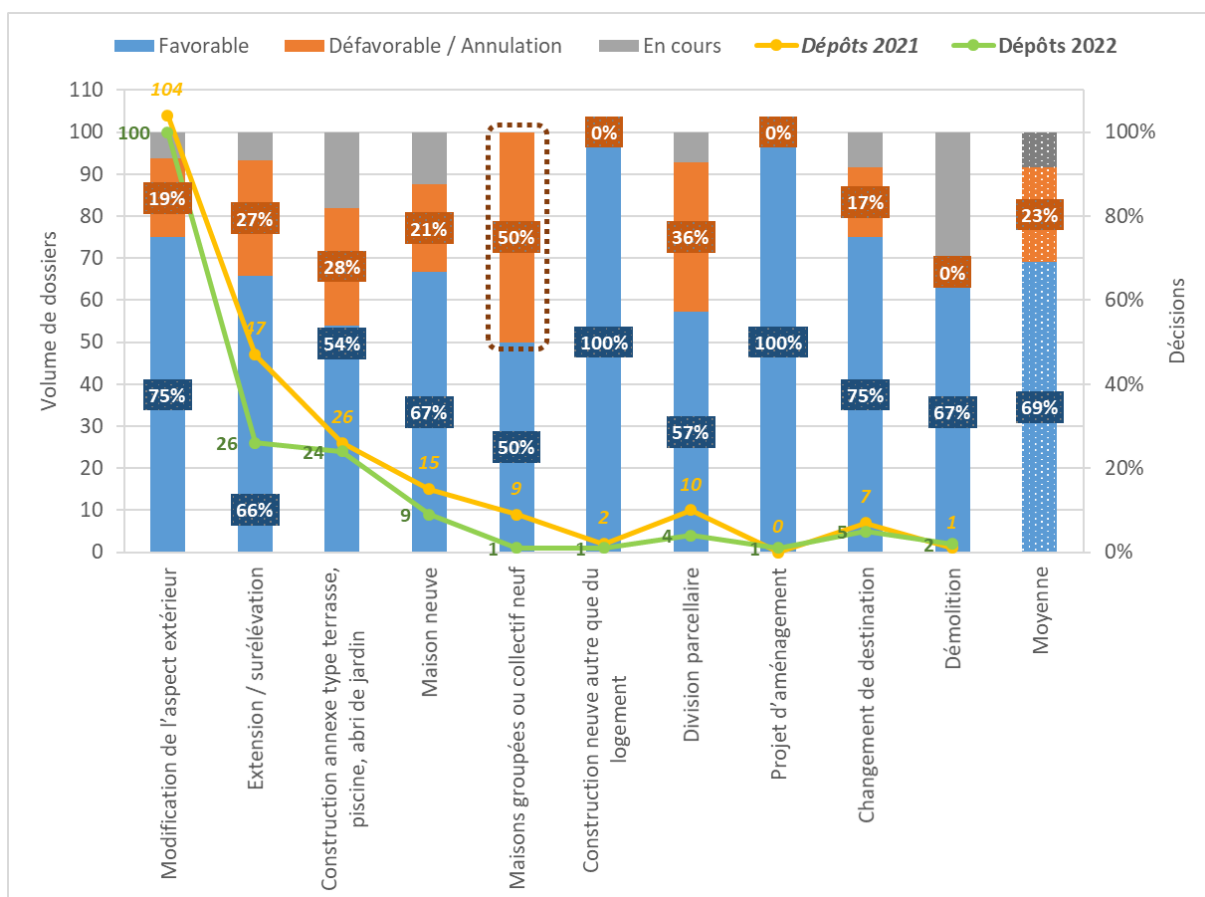


Figure 2 : Nature des projets déposés en 2021 et 2022 et décisions prises

3 NATURE DES CESSIONS IMMOBILIERES

La Figure 3 détaille la nature des biens vendus en 2021 et 2022. Les cessions immobilières portent dans leur très grande majorité sur les logements en copropriété. Les maisons individuelles ne représentent que 12 % à 13 % des ventes, et les terrains non bâtis sont extrêmement minoritaires.

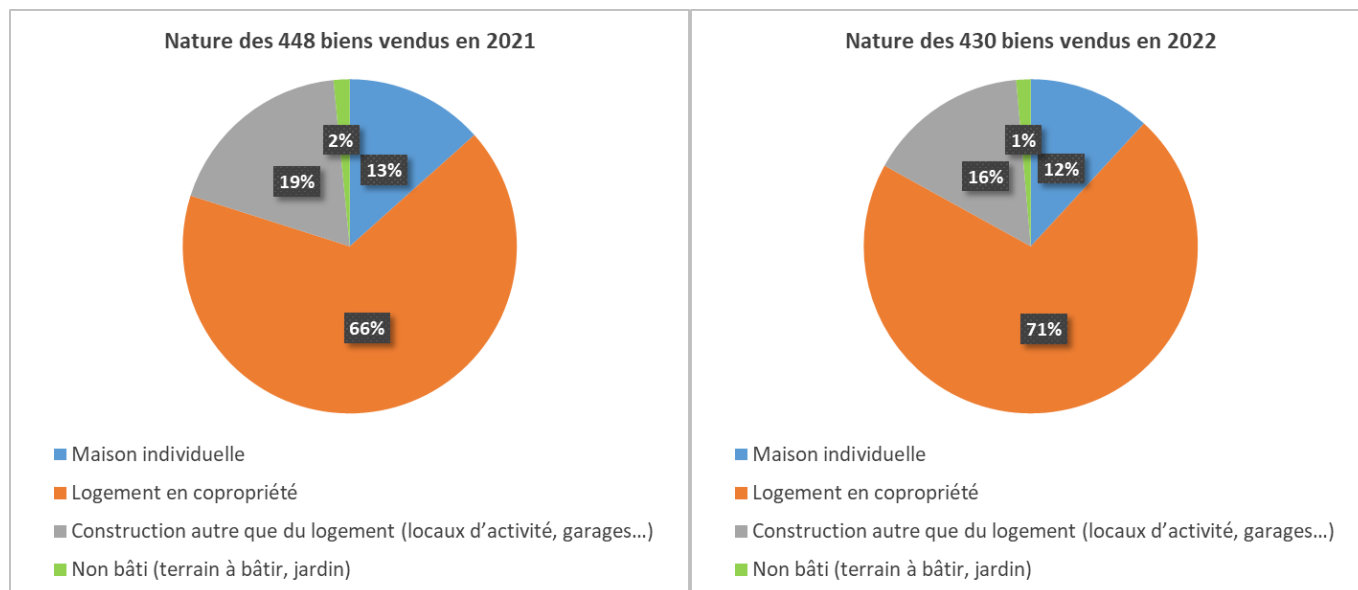


Figure 3 : Nature des biens vendus en 2021 et 2022

4 AUTRES ACTIVITES

Aux dossiers traités s'ajoutent d'autres activités plus difficilement quantifiables à ce stade, mais qui représentent une part non négligeable du plan de charge des agents :

- Activités liées à l'accueil et à l'information du public, que ce soit en mairie, par téléphone ou par écrit.
- Accompagnement des pétitionnaires pendant la préparation et l'instruction de leur dossier : rendez-vous avec les services et les élus, permanences mensuelles de l'Architectes des Bâtiments de France en Mairie, rendez-vous sur site...
- Suivi des projets en phase chantier et contrôles de conformité à l'issue des travaux.

Plusieurs actions ont également été mises en place en faveur de la dématérialisation :

- Dans le cadre de la réorganisation des adresses mail des services, mise en place d'une adresse mail unique afin de centraliser les demandes
- Mise à jour et exploitation de nouvelles fonctionnalités du logiciel métier
- Apport de nombreux compléments d'information sur la page Urbanisme du site Internet de la Ville et réduction des envois papiers aux pétitionnaires
- Publication des avis de dépôt et des autorisations délivrées sur le panneau d'affichage numérique de l'Hôtel de Ville et suppression de l'affichage papier
- Mise à disposition hebdomadaire d'un registre des dépôts et d'un registre des autorisations sur la page Urbanisme du site Internet de la Ville en sus de l'affichage en Mairie

La transmission dématérialisée des dossiers aux services extérieurs n'est pas encore fonctionnelle mais devrait l'être - au moins partiellement - en 2023.