



VILLE de HOUDAN

DÉCISION

DÉCISION N° : 2024-DEC-053

RELATIVE À : **Contrat d'externalisation de l'instruction des autorisations du droit des sols (ADS) avec URBADS.**

Le Maire,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment son article L.2122-22,**Vu** la délibération du Conseil Municipal n° 43/2021 en date du 26 Mai 2021, et notamment 4° donnant délégation au Maire pour prendre toutes dispositions concernant la préparation, la passation, l'exécution et le règlement des marchés et accords-cadres ainsi que toute décision concernant leurs avenants lorsque les crédits sont inscrits au budget,**Vu** le mémoire technique et le devis proposés par la société Ubanisme – Application du Droit des Sols (URBADS),**Considérant** que la Commune est compétente en matière d'instruction des autorisations du droit des sols,**Considérant** que cette mission relève de compétences techniques et réglementaires que la Commune ne dispose pas en interne, et doit être assurée dans des délais impartis,**Considérant** la nécessité d'avoir recours à un prestataire extérieur afin d'assurer cette mission,**DÉCIDE**

Article 1. D'attribuer la prestation l'externalisation de l'instruction des autorisations d'urbanisme à la société Urbanisme – Application du Droit des Sols (URBADS) située Espace Neptune – rue de la Calypso – BP 90020 – 62251 HENIN BEAUMONT CEDEX, ayant pour n° de SIRET 48777970400039, pour une durée de 12 mois et de signer tous documents afférents à ce marché aux tarifs suivants :

- Tarif forfaitaire pour 12 mois pour un volume estimé de dossiers et établi au devis : 17 340€ HT pour 12 mois
- Prestation de relation pétitionnaires à hauteur de 4 800€ HT pour 12 mois,
- Tarif unitaire pour chaque dossier pour les dossiers et demandes au-delà ou hors du forfait selon le devis ci-joint.

Article 2. dit que les crédits nécessaires au paiement de cette prestation sont inscrits au budget principal de la ville 2024.

Article 3. Le Maire et le Trésorier Principal Municipal sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution de la présente décision.

À HOUDAN, le 7 octobre 2024

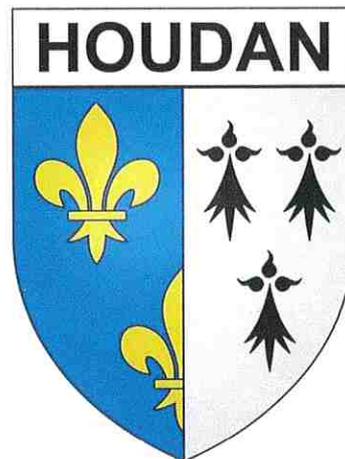
Le Maire,

Jean-Marie TÉTART

*La présente décision peut faire l'objet :*

- **d'un recours gracieux** auprès du Maire dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou notification et de sa transmission au contrôle de légalité, l'absence de réponse dans un délai de deux mois à compter de la réception du recours équivalant par principe et sauf exceptions à une décision implicite de rejet en application de l'article L.411-7 du Code des relations entre le public et l'administration,
- **et d'un recours contentieux** auprès du tribunal administratif de Versailles, notamment par voie électronique via l'application « Télérecours citoyen » accessible sur le site internet www.telerecours.fr, dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou notification et de sa transmission au contrôle de légalité, ou à compter de la réponse explicite ou implicite du Maire si un recours gracieux a été préalablement exercé, notamment dans les cas où un recours administratif préalable est obligatoire.

Commune de Houdan



Externalisation de l'instruction des autorisations du droits des sols (ADS)

Mémoire technique

URBADS



SOCOTEC

URBanisme – Application du Droit des Sols

Espace Neptune – rue de la Calypso
BP 90020 - 62251 HENIN BEAUMONT CEDEX
Tél : 03 61 19 80 00 / Fax : 03 61 19 80 04 / contact@urbads.fr / www.urbads.fr

Table des matières

I) PRESENTATION D'URBADS	3
II) MOYENS HUMAINS : COMPOSITION / COMPETENCES / ORGANISATION DE L'EQUIPE, MOYENS TECHNIQUES UTILISES (outils informatiques, matériels, etc).	4
III) METHODOLOGIE DETAILLEE POUR CHAQUE MISSION ET TYPE DE RENDU PAR MISSION, ORGANISATION DES DEMANDES	10
IV) SERVICES ET PRESTATIONS ANNEXES PROPOSES	21
V) DEVIS INSTRUCTION	27

I) PRESENTATION D'URBADS

La société URBADS est pionnière de l'activité « d'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme » en France. En effet, la société a été créée en 2006 et exerce depuis cette date dans cet unique domaine. Aujourd'hui la société travaille dans cette activité pour plus de 600 communes (membres ou pas d'EPCI ayant la compétence). Depuis 17 ans, cette expérience inégalable garantit aux clients des prestations de services, des méthodes, un travail d'équipe avec la collectivité et un sens de l'écoute sans équivalent.

La société URBADS fait partie du groupe SOCOTEC, son agence principale (siège social) est implantée à Hénin-Beaumont dans le Pas-de-Calais. Des agences sont en projets.

La société URBADS est leader en France dans son activité avec environ 2 millions d'euros de chiffre d'affaires par an. Elle comporte une quinzaine d'instructeurs juristes dont 3 cadres instructeurs, et 5 assistants aux instructeurs.

URBADS assure pour le compte des collectivités :

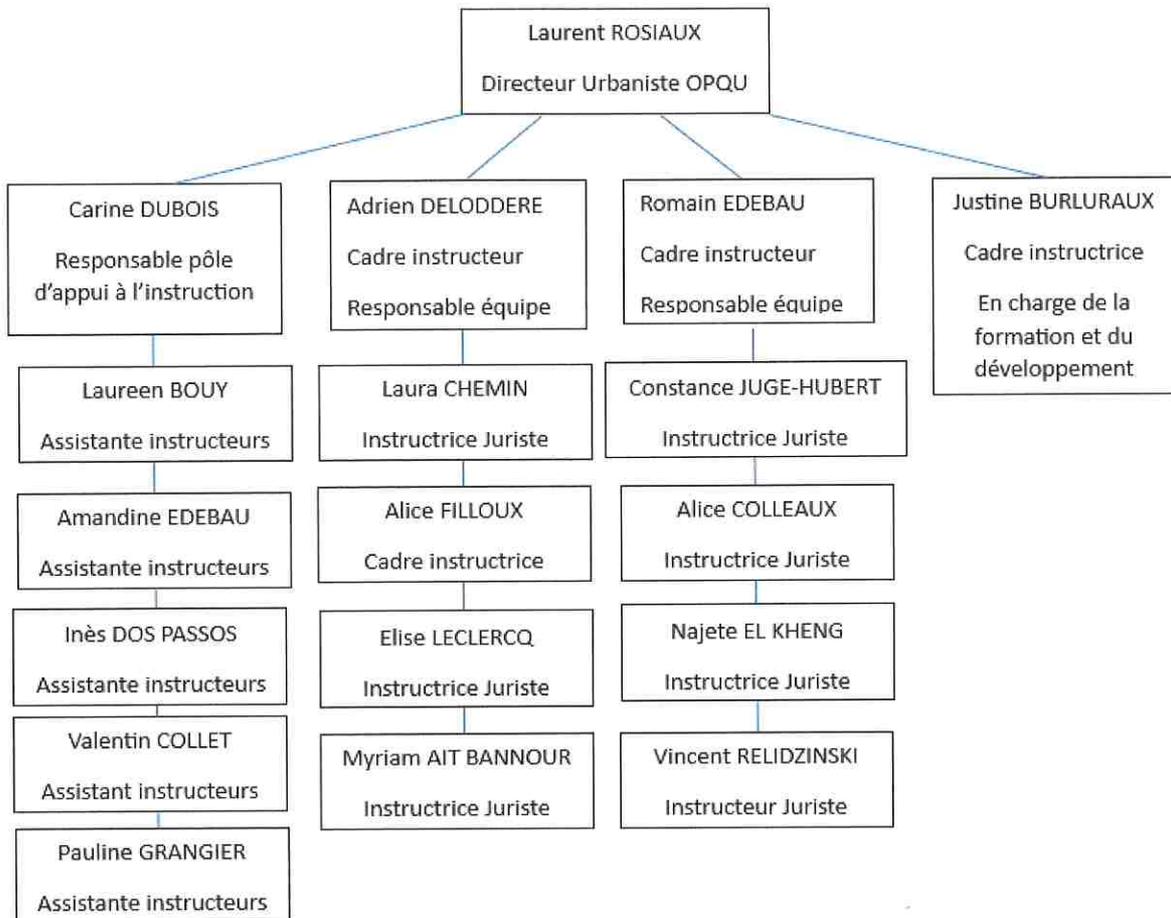
- L'instruction des demandes d'autorisations d'urbanisme (activité historique et principale) ;
- La formation à l'instruction (de l'accueil aux permis complexes en fonction des besoins) ;
- Le renforcement temporaire du service urbanisme ;
- L'expertise ponctuelle sur dossiers complexes ;
- Les audits du fonctionnement service urbanisme qui la situation le nécessite.

L'appartenance au groupe SOCOTEC garantit à la collectivité la mise en œuvre d'une politique RSE ambitieuse au sein de la société et le respect total du RGPD (détaillé ci-après).

URBADS se veut être un gage de savoir-faire, de sécurité et d'expertise auprès des collectivités.

II) MOYENS HUMAINS : COMPOSITION / COMPETENCES / ORGANISATION DE L'EQUIPE, MOYENS TECHNIQUES UTILISES (outils informatiques, matériels, etc).

MOYENS HUMAINS



L'organisation ci-dessus présente 4 pôles avec une direction composée de 5 personnes. Le pôle d'appui à l'instruction interagit avec les 2 pôles d'instruction (traitement des CUa, rejets tacites, accueil des dossiers, aide à l'organisation des instructeurs...).

Chaque territoire est attaché à un binôme d'instruction (cadre + instructeur), le binôme est renforcé au besoin par les autres membres de l'équipe (arrivée massive de dossiers, absence...)

COMPOSITION DE L'EQUIPE DEDIEE

Nous proposons un trinôme principal pour suivre l'instruction intercommunale. **Ce trinôme peut être revu ou étoffé** en cas de besoin en fonction du volume à traiter. La société est composée d'un directeur (urbaniste OPQU, 13 instructeurs **juristes** dont 3 cadres instructeurs, 1 cadre administratif et 5 assistants aux instructeurs.

L'équipe mise à disposition pour la présente mission est principalement composée d'au moins trois personnes :

- **Laurent ROSIAUX**, urbaniste OPQU (Office Professionnel de Qualification des Urbanistes) certificat n°730,
- **Justine BURLURAU**X, instructeur-juriste, cadre de la société.
- **Romain EDEBAU**, instructeur-juriste, cadre de la société.

Le principe est la désignation de Justine BURLURAU X comme interlocutrice privilégiée de la Collectivité, et de Romain EDEBAU intervenant en binôme avec celle-ci, en cas d'absence.

Ces instructeurs-juristes maîtrisent parfaitement le déroulement de la procédure des autorisations d'urbanisme sur la forme et sur le fond et seront logiquement en charge des prestations de production des documents relatifs à cette prestation de services.

Ils sont en capacité de contrôler la conformité d'une demande d'urbanisme avec les documents d'urbanisme locaux (Plan Local d'Urbanisme, documents supra-documents le cas échéant...), avec la législation nationale ou encore en fonction des réponses et solutions trouvées à la suite de diverses recherches établies au travers de la jurisprudence, des réponses ministérielles, des réponses aux assemblées ou au travers des circulaires existantes, lorsque le cas d'espèce est ambigu (notamment, questionnement sur l'interprétation des documents locaux possibles ou autres).

Laurent ROSIAUX urbaniste OPQU se présente comme un support à l'équipe. Il maîtrise l'élaboration des documents d'urbanisme locaux, l'articulation des documents supra-communaux et est garant du bon fonctionnement de l'équipe.

Justine BURLURAU X exerce des prestations exactement similaires à celles du présent marché depuis 2015 au sein de la société, avec une compétence affirmée en matière de droit de l'urbanisme.

Romain EDEBAU exerce des prestations exactement similaires à celles du présent marché depuis 2018 au sein de la société, avec une compétence affirmée en matière de droit de l'urbanisme.

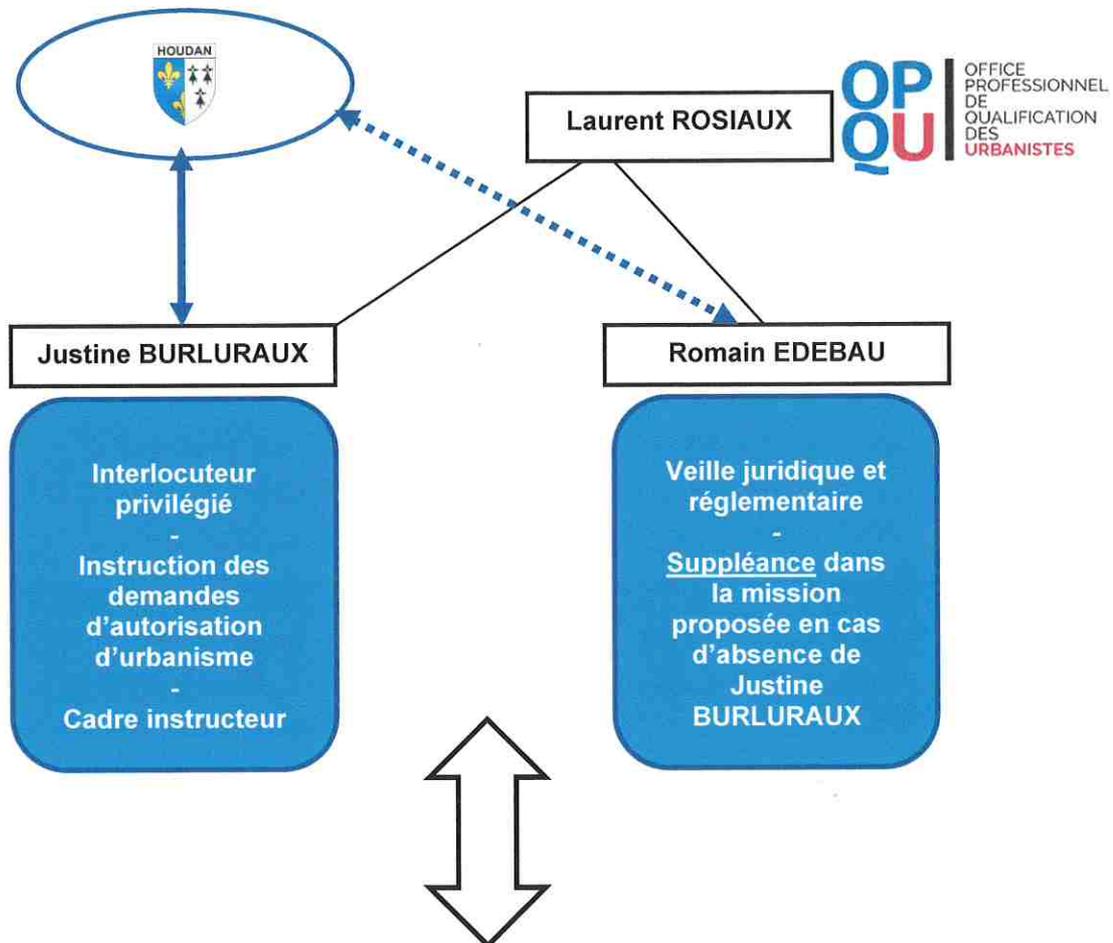
Le binôme technique proposé dispose d'une qualification spécialisée en droit de l'urbanisme et maîtrise l'ensemble des logiciels dévoués à l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

ROLE RESPECTIF DE CHACUN

Depuis 2006 et sous la direction de Laurent ROSIAUX, dirigeant de la S.A.S. URBADS, nos clients ont pu anticiper et prévenir de nombreux litiges avec les administrés, ces litiges ayant été gérés en amont notamment par :

- L'étude d'avant-projets par URBADS ;
- L'accompagnement d'URBADS si des recours administratifs et/ou contentieux ont été engagés par l'Administration ou les administrés.

Organisation de l'équipe et des moyens humains :



Les instructeurs sont joignables par la collectivité à tous moments par téléphone ou par courriel par les élus ou les techniciens

Veille juridique permanente, information hebdomadaire de la collectivité (cf. « veille réglementaire »)

Respect du RGPD (secret de l'instruction et manipulation de données à caractère personnel présentes dans les Cerfa, etc.)



Cette organisation garantit à la collectivité une continuité du service rendu dans le cadre d'une activité très contrainte par les délais légaux d'instruction. Ce schéma permet donc la réactivité requise en toute circonstance. L'équipe d'URBADS est composée d'une quinzaine d'instructeurs-juristes garantissant la continuité d'activité et le respect des délais légaux.

TRANSFERT DES DOSSIERS - ECHANGES

La société URBADS maîtrise et utilise l'ensemble des logiciels d'instruction, ce qui permet notamment de transférer assez facilement les dossiers/pièces/avis reçus par les mairies mais aussi de transférer les actes produits par URBADS à la collectivité.

Un diagnostic des niveaux d'équipements de la collectivité sera à opérer dès le début de la mission pour mettre en place les moyens de communication adéquats par commune.

La commune est équipée du logiciel Next'ADS, nos instructeurs bénéficierons d'un accès sur le logiciel afin de récupérer les données de la collectivité et proposer les différents actes par ce biais. Tous nos instructeurs sont formés à l'utilisation de ce logiciel qui équipe certains de nos clients.

URBADS informera par mail la commune dès qu'un document sera à disposition sur le logiciel (en précisant les prochaines étapes pour la collectivité et les délais à respecter).

MOYENS TECHNIQUES UTILISES

Supports juridiques

L'équipe d'URBADS, au-delà de **sa formation universitaire supérieure en droit**, dispose d'une base documentaire **à jour** constitué notamment :

- Abonnement Editions legislatives: fonds juridiques en ligne; Veille permanente; Bulletins de jurisprudence en droit de l'urbanisme.
- Codes commentés à jour: Urbanisme; Civil; Construction et Habitation; Environnement; Relations entre le public et l'Administration; Rural; Propriété des personnes publiques; Expropriation; Impôts; Commerce; Commande publique.

URBADS est donc en mesure d'intégrer la dimension juridique à l'instruction du dépôt à la décision, garantissant ainsi **le maximum de stabilité juridique en amont de toutes procédures contentieuses éventuelles**.

Supports et sécurité informatiques

Chaque instructeur est équipé d'un matériel informatique performant permettant aisément le travail distanciel avec la collectivité, chaque instructeur dispose d'une Webcam pour les réunions en distanciel le cas échéant, une salle de réunion distancielle existe par ailleurs en cas de réunions regroupant plusieurs personnes d'URBADS.

Chaque instructeur dispose de 3 écrans, lui permettant d'afficher le logiciel d'une part et les plans et/ou règlements nécessaires à l'instruction sur les deux autres (PLUI, lotissement, servitudes...)

La connexion internet est très rapide (100Go), débit garanti avec remise en service en 4 heures maximum par le fournisseur en cas d'incident permettant ainsi une rupture minimale de services dans ce cas. Cette connexion est sécurisée.

Supports téléphoniques

Le standard de la société est ouvert du lundi au vendredi aux heures d'ouverture des bureaux, aussi Justine BURLURAUX (interlocuteur principal) sera joignable sur son portable pour les cas urgents dans le cas où le standard serait fermé.

Sécurité des dossiers inhérente à la nature des activités d'instruction des autorisations d'urbanisme (RGPD et organisation):

La nature des activités d'URBADS nécessite une sécurité accrue :

- Au titre de la manipulation de données personnelles (les dossiers d'urbanisme mentionnent noms, prénoms, adresses, dates et lieux de naissance...).
- Au titre de la régularité de la procédure d'instruction (du dépôt à la décision de l'élu, le dossier en cours d'instruction ne peut être rendu public).

Les collectivités sont directement concernées par le respect du RGPD (ex : communication de renseignements sur les administrés, communication en ligne, archivage...).

La CNIL rappelle ce contexte dans le document :

<https://www.cnil.fr/sites/default/files/atoms/files/cnil-guide-collectivite-territoriale.pdf>

Dans ces conditions, la sécurité physique et informatique doit être assurée au maximum par nos services. **Le délégué à la protection des données (conformément au RGPD) est Adrien GUARESI (voir dernier volet du dossier de candidature)**. Aucune sous-traitance de dossiers n'est prévue au marché garantissant la traçabilité des traitements et des responsabilités.

Sécurité physique des dossiers (transmis par voie postale ou dossier rematérialisé) : les locaux sont sécurisés sous alarme locale, télé alarme et sous caméras de surveillance. Les locaux possèdent des volets et une grille métallique au niveau de l'accès. L'ensemble du personnel est soumis contractuellement au secret professionnel et à un contrôle d'accès électronique.

- RGPD:

❖ **Au niveau organisationnel**

- 1- Un délégué à la protection des données personnelles (DPO) est désigné au sein de SOCOTEC.
- 2- Un RSSI a été désigné et il assure les sujets, les projets et les chantiers Sécurité informatique et cyber.
- 3- Les collaborateurs autorisés à accéder aux données de SOCOTEC sont engagés à respecter la confidentialité.
- 4- Nous réalisons des actions de sensibilisation, auprès de nos collaborateurs sur la réglementation applicable en matière de protection des données personnelles et au RGPD.
- 5- Nous disposons de plusieurs politiques de protection des données personnelles.

❖ **Concernant la conformité**

- 6- Un registre de traitements de toutes les catégories d'activité effectués pour le compte de votre structure sera mis à jour.
- 7- Une analyse d'impact des traitements des données personnelles qui nous sont confiés est effectuée dans le cadre de nos prestations.
- 8- Des contrôles pour vérifier la conformité aux exigences RGPD est effectuée dans le cadre nos prestations clientes.
- 9- En cas de demandes émanant des autorités compétentes (par exemple, la CNIL) portant sur des traitements de données personnelles pour lesquelles nous intervenons, nous pouvons vous assister en vous fournissant tous les documents possibles.

❖ **Sécurité du SI et des traitements de données**

- 10- Une Politique de Sécurité des Systèmes d'Information (PSSI) été élaborée au sein de SOCOTEC.
- 11- Cette PSSI a été déclinée en plusieurs politiques opérationnelles qui sont : la politique de mot de passe, politique de gestion des incidents, politique de gestion des accès et aussi de traitement des données.
- 12- Les accès physiques aux locaux dans lesquels sont stockées les données personnelles sont sécurisés.
- 13- Un chiffrement des données personnelles lors du stockage en base de données est en place au sein de SOCOTEC.
- 14- Nous cloisons les espaces dédiées à nos clients au sein de nos systèmes.
- 15- Des logs et des traces des actions des utilisateurs (connexions, exports des données, suivies d'activité) existent, ils analysés et centralisés.

❖ **Privacy by Design / Default**

- 16- Toutes solutions utilisées pour réaliser des opérations sur le traitement des données personnelles de nos clients respectent les exigences RGPD.

❖ **Relation avec les tiers**

- 17- En cas de recours à des prestataires externes ou fournisseurs pour réaliser une partie des prestations confiées à SOCOTEC, des modalités d'intervention sont mises en place sous forme d'exigence et sont respectées.
- 18- Les données personnelles des clients sont transmises à des tiers via des canaux chiffrés.

❖ **Notification de violations de données**

- 19- Nous disposons de plusieurs mécanismes d'alerte en cas de violation : fuite, atteinte, accès non autorisé, divulgation non autorisée, perte, dommage des données.
- 20- Une procédure est prévue pour alerter nos clients en cas de violation des données.
- 21- Une procédure de gestion de crise est aussi mise en place.

RGPD et Sécurité informatique

- Processus de security by design : intégration de aspects sécurité informatique dès la conception de la solution (architecture, code, rôle, accès, ...)
- **Confidentialité : Les systèmes et les données ne sont accessibles qu'aux utilisateurs autorisés.**
 - Nous disposons en interne d'un domaine Microsoft Windows qui authentifie les utilisateurs et leurs droits respectifs via « Active Directory ».
 - L'administration des plateformes et équipements de production est réalisé à travers un bastion qui journalise et enregistre les sessions.
- **Intégrité : Les systèmes et les données sont fiables et complets.**
 - L'environnement est entièrement virtualisé.
 - Le système et les données sont sauvegardées en internet et sur deux sites.
 - Tous les terminaux « Endpoint » sont protégés par un XDR.
- **Disponibilité : Les systèmes et les données sont accessibles quand on en a besoin.**
 - Les données internes sont accessibles au travers un VPN, et qui est protégé par un MFA.
- Des restrictions sont mises en place concernant les API ouvertes, ce qui permet de limiter les accès à toutes les données des clients.
- Une politique de patching régulière existe.
- Plusieurs politiques de durcissement de configuration sont mises en place sur nos serveurs.
- Les données clients sont chiffrées.
- Une politique de sauvegarde, de backup et de restauration est mise en place.
- L'architecture réseau et sécurité est segmenté est plusieurs zones, architecture cloisonnée.
- Une politique de monitoring des ressources est mise en place.
- Plusieurs procédures de gestion d'incident sont en place.

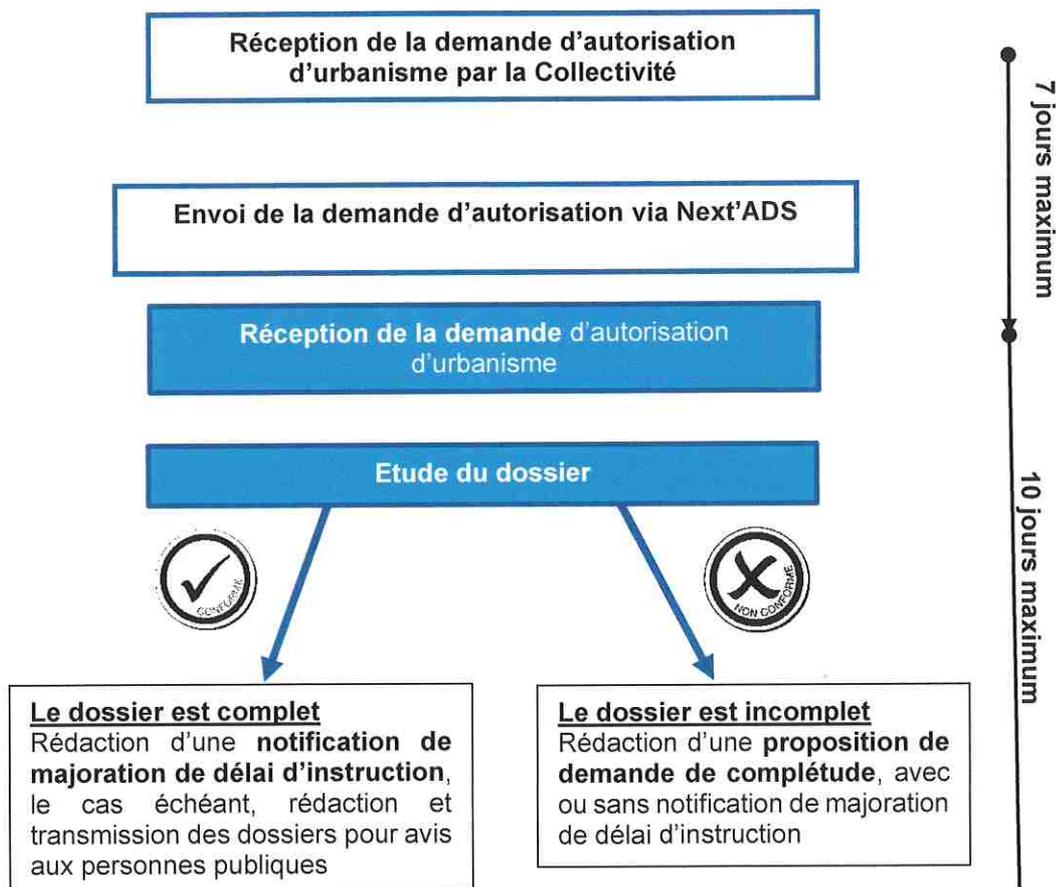
III) METHODOLOGIE DETAILLEE POUR CHAQUE MISSION ET TYPE DE RENDU PAR MISSION, ORGANISATION DES DEMANDES

Légende de l'organigramme :



Cet organigramme correspond à la pratique générale constatée par la société depuis 17 ans, il peut être adapté à l'organisation de la collectivité si nécessaire

Organisation du traitement des demandes de certificats d'urbanisme opérationnel, autorisations de travaux, déclarations préalables, permis de construire et permis d'aménager ..., délais et rôle de chacun (délais exprimés en jours ouvrés) :



Avant l'envoi des propositions de courriers, **Justine BURLURAU** contactera le service urbanisme afin d'expliquer les circonstances du dossier, et d'informer du contenu des documents envoyés.



Lorsque le dossier le nécessitera, l'envoi des propositions de courriers sera accompagné d'une notice explicative, permettant de vous avertir des spécificités du dossier, et d'informer le pétitionnaire de ces dernières, avant qu'il ne reçoive le courrier.

Envoi des pièces complémentaires déposées par le pétitionnaire **et des retours d'avis** des services extérieurs **via Next'ADS**

Réception des pièces et/ou de la totalité des avis extérieurs **via Next'ADS**

Vérification des pièces complémentaires et des avis des services extérieurs



Le dossier est toujours incomplet
Rédaction d'une proposition de courrier informant le pétitionnaire de la réception d'une partie des pièces complémentaires, et du délai restant pour fournir les autres pièces demandées.

Le dossier est complet
Rédaction d'une proposition de courrier informant le pétitionnaire du départ du délai d'instruction, le dossier étant complet, notamment lorsque des avis de services extérieurs restent en attente

*Lorsque le dossier le nécessitera, et notamment lorsque les pièces complémentaires déposées ne suffiront pas, **Justine BURLURAUX** en avertira le service urbanisme par voie dématérialisée ou par téléphone, afin de trouver avec la Collectivité une solution.*

Envoi des autres pièces complémentaires éventuelles **via Next'ADS**

Réception et vérification des avis des services extérieurs
Instruction finale

*Dans l'hypothèse où le dossier ne pourrait recevoir une suite favorable, **Justine BURLURAUX** en informera le service urbanisme par voie dématérialisée ou par téléphone, avant de proposer un éventuel refus d'autorisation ou une opposition à déclaration préalable ou un sursis à statuer.*

Rédaction de la proposition d'arrêté et envoi à la collectivité au moins 10 jours avant la fin du délai réglementaire **via Next'ADS**

10 jours maximum

10 jours maximum

Détails de la relation URBADS et des services de la collectivité

1. La collectivité affecte un numéro d'enregistrement à la demande reporté sur le registre chronologique tenu en Collectivité.
2. La collectivité ou URBADS (à déterminer au démarrage de la mission) transmet le dossier pour avis aux services à consulter lorsque le dossier le nécessite.
3. Le dossier est envoyé à URBADS par tous moyens privilégiés pour le service (dématérialisé, envoi courrier ...).

Dans tous les cas, la collectivité dispose d'une boîte « contact » privilégiée indiquée au démarrage de la prestation afin de permettre l'envoi de tous les documents liés à l'instruction de chaque dossier confié.

4. A réception du dossier, URBADS dispose de 10 jours pour étudier sa complétude et la conformité celui-ci :
 - Zonage : PLU / Servitudes, Informations, Obligations, PPR ...
 - Renseignement de la fiche d'instruction quant au zonage et à la conformité du projet au regard du document d'urbanisme en vigueur et des réglementations applicables le cas échéant.
 - Détermination du délai d'instruction.
 - Vérification des consultations déjà réalisées par la commune et éditions de consultations supplémentaires si la situation du terrain le nécessite pour envoi à la collectivité pour transmission aux services concernés.
 - Renseignement du logiciel sur les éléments à rajouter le cas échéant.

Nota : La fiche d'instruction sera transmise dans ce même délai à la collectivité permettant d'apprécier la pertinence de la première étude réalisée.

 - La collectivité, à réception des pièces complémentaires, devra transmettre celles-ci à la société URBADS.
5. La société URBADS dispose de 10 jours au maximum, à chaque réception de pièces pour les étudier et faire un retour à la collectivité si la situation le nécessite :
 - a. Si le dossier est complet et que des avis sont attendus, il reste en attente de ces derniers. Dans tous les cas, une proposition de décision sera transmise au maximum 10 jours avant la fin du délai d'instruction à la collectivité.
 - b. Si le dossier est complet et qu'aucun retour d'avis n'est attendu, URBADS propose la décision à la Collectivité.
 - c. Si le dossier n'est pas complet et que les délais le permettent, une proposition de relance d'incomplet sera transmise à la Collectivité.
 - d. Si le dossier n'est pas complet et que les délais ne le permettent plus, URBADS proposera un rejet tacite à la Collectivité.

Type de rendus par mission

Les fiches ci-après décrivent, de manière succincte, les informations qui seront fournies aux services de la collectivité dans le cadre de l'instruction des demandes d'autorisation en fonction de l'avancement et l'étude du dossier confié (liste d'exemple non exhaustive).

Contenu d'une proposition de complétude sans notification de majoration de délai :

COMMUNE DE

Rappel du n° dossier
Date de dépôt
Adresse complète des travaux

Adresse du destinataire

Madame, Monsieur,

Rappel du **type de dossier déposé**, et **références** du dossier,
Rappel de la **date de dépôt**,

Rappel de la **possibilité d'une autorisation d'urbanisme tacite, en cas de silence de l'Administration** à la fin du délai d'instruction de droit commun.

Information concernant le **dossier incomplet avec liste des pièces ou informations à apporter** ou faire parvenir, par lettre recommandée avec accusé de réception, dans un **délai de trois mois**, en mairie à l'adresse énoncé.

Rappel concernant l'**absence du dépôt des pièces complémentaires** dans le délai imparti (3 mois) et ses conséquences => **décision de rejet tacite**.

Information relative au **point de départ du délai d'instruction**, et au délai d'instruction lui-même.

Rappel concernant le **défaut de notification d'une décision expresse** de l'Administration à l'issue du délai d'instruction imparti => **Décision favorable tacite** / Affichage sur le terrain de la demande d'autorisation d'urbanisme / Possibilité de demander un certificat d'autorisation d'urbanisme tacite.

Formule de politesse

Date,
Le Maire,
Signature,

Contenu d'une proposition de complétude avec notification de majoration de délai :

La première partie de ce courrier reprend le modèle figurant ci-dessus.

COMMUNE DE

Rappel du n° dossier
Date de dépôt
Adresse complète des travaux

Adresse du destinataire

Madame, Monsieur,

*Rappel du type de dossier déposé, et références du dossier,
Rappel de la date de dépôt,*

Rappel de la possibilité d'une autorisation d'urbanisme tacite, en cas de silence de l'Administration à la fin du délai d'instruction de droit commun.

Information concernant le dossier incomplet avec liste des pièces ou informations à apporter ou faire parvenir, par lettre recommandée avec accusé de réception, dans un délai de trois mois, en mairie à l'adresse énoncé.

Rappel concernant l'absence du dépôt des pièces complémentaires dans le délai imparti (3 mois) et ses conséquences => décision de rejet tacite.

Rappel du **délai d'instruction de droit commun**.

Information relative à la **possibilité de majorer ce délai**, conformément au Code de l'urbanisme.

Explication sur le fait que le projet est concerné par telle servitude (par exemple, périmètre des monuments historiques inscrits ou encore en site archéologique...) ou doit faire l'objet d'une consultation de commissions particulières (par exemple, pour un projet concernant un établissement recevant du public...), et qu'il entre dans le **champ d'application de l'un des articles R.423-34 à R.423-37 du Code de l'urbanisme**.

Information sur le **nouveau délai d'instruction applicable**, lequel remplace et annule le délai de droit commun.

Rappel concernant le **point de départ du délai d'instruction**.

Rappel concernant les **conséquences du défaut de notification d'une décision expresse dans le délai d'instruction**, et **l'impossibilité de disposer d'une autorisation d'urbanisme tacite**, lorsque la demande d'autorisation d'urbanisme fait l'objet d'un avis provenant de services ou commissions spécifiques, le cas échéant.

Formule de politesse

Date,
Le Maire,
Signature,

Contenu d'une proposition de courrier de majoration des délais d'instruction :

COMMUNE DE

Rappel du n° dossier
Date de dépôt
Adresse complète des travaux

Adresse du destinataire

OBJET : MODIFICATION DU DELAI D'INSTRUCTION

Madame, Monsieur,

Rappel du type de dossier déposé, et références du dossier,
Rappel de la date de dépôt,

Rappel du délai d'instruction de droit commun.

Information relative à la **possibilité de majorer ce délai**, conformément au Code de l'urbanisme.

Explication sur le fait que le projet est concerné par telle servitude (par exemple, périmètre des monuments historiques inscrits ou encore en site archéologique...) ou doit faire l'objet d'une consultation de commissions particulières (par exemple, pour un projet concernant un établissement recevant du public...), et qu'il entre dans le **champ d'application de l'un des articles R.423-34 à R.423-37 du Code de l'urbanisme**.

Information sur le **nouveau délai d'instruction applicable**, lequel remplace et annule le délai de droit commun.

Rappel concernant le point de départ du délai d'instruction.

Rappel concernant les conséquences du défaut de notification d'une décision expresse dans le délai d'instruction, et l'impossibilité de disposer d'une autorisation d'urbanisme tacite, lorsque la demande d'autorisation d'urbanisme fait l'objet d'un avis provenant de services ou commissions spécifiques, le cas échéant.

Formule de politesse

Date,
Le Maire,
Signature,

A noter : Chacun de ces trois courriers ci-dessus reprendront les informations diverses et générales relatives au défaut de notification d'une décision expresse, à la durée de validité des autorisations d'urbanisme, aux obligations du pétitionnaire, aux sanctions en cas d'infractions et aux délais et voies de recours.

Fiche relative à une question spécifique :

Question de la collectivité : une commune peut-elle déposer un permis d'aménager sur des terrains dont elle n'est pas propriétaire en totalité?

Rappel des textes :

L'article R 423-1 du Code de l'urbanisme dispose que « *Les demandes de permis de construire, d'aménager ou de démolir et les déclarations préalables sont adressées par pli recommandé avec demande d'avis de réception ou déposées à la mairie de la commune dans laquelle les travaux sont envisagés :*

...

Soit par le ou les propriétaires du ou des terrains, leur mandataire ou par une ou plusieurs personnes attestant être autorisées par eux à exécuter les travaux ;

...

Il est admis par cet article qu'il n'y a pas de vérification de la qualité du pétitionnaire de la part du service instructeur. Le seul fait de signer la demande de permis de construire indique que le demandeur dispose de la qualité pour déposer sa demande d'autorisation d'urbanisme.

Jurisprudences :

Toutefois, la jurisprudence et notamment les arrêts du *Conseil d'Etat du 23/03/2015 n° 348261 M et Mme. LOUBIER* et de la *Cour Administrative d'Appel de Bordeaux en date du 05/04/2016 n° 14BX01555* admettent la possibilité de refuser une autorisation d'urbanisme, dès lors que l'autorité compétente en matière d'ADS connaît le caractère frauduleux de la demande. Ainsi : « **Lorsque l'autorité saisie d'une déclaration ou d'une demande de permis vient à disposer au moment où elle statue, sans avoir à procéder à une instruction lui permettant de les recueillir, d'informations de nature à établir son caractère frauduleux ou faisant apparaître, sans que cela puisse donner lieu à une contestation sérieuse, que le pétitionnaire ne dispose, contrairement à ce qu'implique l'article R. 423-1 du Code de l'Urbanisme, d'aucun droit à la déposer, il lui revient de s'opposer à la demande pour ce motif ».**

Conclusions d'URBADS :

Le maire, autorité compétente, dispose de cette information selon laquelle il ne dispose d'aucun droit de propriété, ni de mandat particulier sur une partie des parcelles de l'unité foncière, objet du PA. C'est donc très risqué de déposer une demande de permis d'aménager sur l'ensemble de l'unité foncière, alors que le demandeur, en l'occurrence le Maire, ne dispose d'aucun droit sur une majeure partie de l'opération.

Si une telle demande était tout de même déposée, puis octroyée, il faudra attirer l'attention sur le fait qu'une autorisation d'urbanisme obtenue par fraude peut être retirée à tout moment, sans aucune condition. La fraude pourra alors être révélée par un tiers à l'occasion d'un recours.



URBADS

Collectivité / Commune :

Numéro de Dossier :

Date de dépôt :

Demandeurs	Projet	Terrain

Notification :

- ABF
- ARCHEO
- ERP
- CDAC
- Etude Impact
- PPVE

Délai total :

Consultations :

Organismes	Date d'avis	Avis

Complétude :

Complétude / Notif envoyée le :
 Délai complétude jusqu'au :
 Complété le(s) :
 Relance le(s) :
 Complétude non officielle le :
 Complet le :

Délai max après dossier complet :

Consultation(s) envoyée(s) le :

Attestations / Pièces à fournir :

- RT/RE : fournie signée
- Fiche codemandeur :
- Dossier spécifique ERP + notices / plans sécurité / accessibilité :
- Certificat de surface de plancher : SP max :
- Certificat desserte du lot par les équipements :
- Cahier des prescriptions architecturales (ZAC) : SP max :
- Avis Architecte ZAC :
- Note Hydraulique :
- Attestation respect réglementaire parasismique :
- Autres (étude d'impact / étude de sécurité publique) :
- Attestation : SPANC PPR



URBADS

Collectivité / Commune :

Numéro de Dossier :

Date de dépôt :

Zonage :

PLU : - Zone :

- Servitude : ABF SA autres :

Situation : - Lotissement PA/DP= n°

- Z.A.C

P.P.R.T. : oui non

Zonage :

P.P.R.N. : oui non

Zonage :

Instruction :

Pièces manquantes :



Règles	C/NC/ ?	Règlement
Occupations interdites		
Occupations autorisées		
Dessertes		
Réseaux		
Implantation / voie		
Implantation / limites		
Implantation entre 2 constructions		
Emprise au sol		



URBADS

Collectivité / Commune :

Numéro de Dossier :

Date de dépôt :

Hauteur		
Aspect extérieur		
Stationnement		
Espace vert		
Performances énergétiques		
Réseaux communications		

Décision :

- Accord
- Refus
- Classement sans suite
- Rejet tacite
- Rejet implicite
- Annulation
- Sursis à statuer
- Annulation

Décision envoyée le :

URBADS

SOCOTEC

IV) SERVICES ET PRESTATIONS ANNEXES PROPOSES

Préalablement au démarrage des prestations, une réunion en mairie est organisée entre les services de la collectivité et les services d'URBADS pour échanger sur la réglementation locale et les pratiques du service urbanisme (pour assurer la cohérence et la continuité de l'instruction communale). Une autre réunion est prévue un mois après le démarrage de la mission pour faire un bilan et optimiser le cas échéant l'organisation en s'appuyant sur les premiers dossiers. Un rituel de rencontre peut ensuite être mis en place entre URBADS et la commune (tous les 15 jours, tous les mois à définir) pour échanger sur les dossiers en cours d'instruction (questions des élus, du service instructeur, des pétitionnaires...).

Prestations post-instruction, contentieux :

La société URBADS ne considère pas l'étape de l'arrêté final comme étant obligatoirement la dernière. En effet, des demandes de modifications peuvent émaner de la collectivité et URBADS se charge de modifier l'arrêté.

Par ailleurs, les éventuelles remarques du contrôle légalité, les éventuels recours gracieux des pétitionnaires sur les décisions prises font l'objet d'une réponse rédigée par URBADS qui pourra servir de base au courrier de réponse de la collectivité. En cas de recours contentieux, URBADS accompagne le conseil de la collectivité dans la défense de l'analyse technique.

Inclus dans les tarifs des prestations

Assistance :

La société URBADS propose une assistance téléphonique ou Internet incluse dans la tarification proposée sur des renseignements concernant des actes ou des demandes particulières des administrés. URBADS est joignable à tous moments par les élus/techniciens de l'intercommunalité ou des communes (pour les questions nécessitant des recherches juridiques, la réponse est donnée sous 3 jours maximum).

Un point hebdomadaire téléphonique ou en visioconférence a lieu entre URBADS et la collectivité pour échanger sur l'instruction si nécessaire sans surcoût.

URBADS transmet chaque semaine (fréquence à redéfinir si nécessaire), un tableau de synthèse des dossiers en cours faisant apparaître les échéances des différents dossiers pour avoir une vision claire des dossiers en cours de traitement pour la collectivité.

Ce tableau permet notamment à la commune de répondre aux mairies sur l'état d'avancement des dossiers si nécessaire et de connaître leurs dates maximales d'instruction.

Inclus dans les tarifs des prestations

- Rédaction d'actes particuliers :

La rédaction de certains actes d'instruction ne seront pas facturés en suppléments, il s'agit en effet de la vie « courante » des dossiers, sont concernés notamment :

- La prorogation d'une autorisation,
- La rédaction de sursis à statuer,
- Le rejet tacite d'une autorisation,
- L'attestation d'accord tacite,
- Le transfert d'autorisation,
- Certificat de non-recours,
- Certificat de non-retrait.

Inclus dans les tarifs des prestations

- Police de l'urbanisme

Nous pouvons proposer à la collectivité un accompagnement concernant les infractions (généralement construction sans autorisation ou construction non conforme à l'autorisation). Après constat d'un élu ou d'une personne assermentée nous accompagnons la collectivité dans toutes les démarches administratives.

L'exécution de travaux sans l'obtention d'un permis de construire est une infraction pénale pouvant conduire la Commune à se constituer partie civile pour demander la démolition des constructions réalisées.

Ces infractions doivent être constatées par un élu ou un agent assermenté de la Commune dans les délais de prescription pénales.

Nous nous proposons d'accompagner la commune dans les différentes étapes de cette procédure et dans la rédaction des actes/courriers nécessaires.

1/ Constatation

En matière d'infraction à la législation de l'urbanisme, l'autorité administrative est tenue de dresser un procès-verbal et de transmettre sans délai une copie au ministère public. ([Article L.480-1 du Code de l'Urbanisme](#))

Nous proposons donc d'accompagner la personne assermentée sur le terrain pour constater les irrégularités et rédiger le PV sur la base des constats réalisés. Le procès-verbal d'infraction doit parfaitement être étayé et comporter en annexe des pièces telles que photographies, extrait du PLU etc., permettant au Procureur de poursuivre l'auteur de l'infraction à la législation de l'urbanisme. (Attention ce document ne peut être transmis au pétitionnaire).

Nous rédigerons le courrier de transmission au Procureur de la République.

2/ Procédure contradictoire

Nous rédigerons un courrier à l'attention du pétitionnaire pour expliquer la situation et demander sa position sur les suites qu'il compte y donner.

3/ Pouvoir du Maire en matière d'interruption de travaux sans autorisation (le cas échéant)

Le Maire dispose un pouvoir de police spéciale consistant à édicter un arrêté interruptif de travaux en cas d'exécution de travaux illicites.

Nous proposons donc la rédaction de cet arrêté pour faire cesser les travaux non conformes au permis de construire.

Procédure contradictoire : 100€HT
Rédaction du PV/transmission : 150€HT
Arrêté Interruptif des travaux : 100€HT (si nécessaire)

Enfin, nous rappelons qu'en cas de situation précontentieuse, URBADS fait appel à ses frais à la SCP d'avocats GROS-HICTER spécialisée en urbanisme basée 69, rue de Béthune 59800 LILLE à la demande de la collectivité.

- **Traitement de situations d'urgences :**

L'instruction des dossiers d'urbanisme peut faire face à des situations d'urgence, dans ce cas URBADS se veut être réactive :

- **Dossiers transmis au-delà des 7 jours suivant le dépôt** : URBADS peut, ponctuellement, réduire le délai d'intervention pour assurer la première instruction du dossier et permettra la transmission d'une demande de pièces et/ou notification de délai au plus tard 1 semaine avant la fin du 1er mois.
- **Dossiers transmis au-delà du 1er mois** : une première analyse sera transmise sous 10 jours pour informer la collectivité de la situation du dossier au regard de la réglementation. En dernier recours, le dossier sera refusé en fin de délai et reprendra, le cas échéant, les éléments manquants au dossier.
- **Pour les dossiers les plus urgents**, le dossier sera, à titre exceptionnel, traité sous 48h : une première analyse sera transmise au plus vite pour informer la collectivité de la situation du dossier au regard de la réglementation, les suites à donner au dossier seront ensuite décidées en concertation avec la collectivité.

Dans certains cas, la situation de la collectivité a généré la constitution d'un stock de dossiers avant même qu'une aide n'ait pu être apportée au service instructeur :

- **Reprises de dossiers "stocks"** : Avant le démarrage de la mission, la collectivité liste les dossiers à reprendre par le prestataire (dossiers reçus non traités, dossiers dont l'instruction a débuté en collectivité). URBADS établit, sous 24h, un planning de traitement en fonction des délais légaux et des priorités des dossiers concernés et des éventuelles demandes de la collectivité

Inclus dans les tarifs des prestations

- **Réunions/permanences :**

Considérant que les situations liées au dossier d'urbanisme sont souvent urgentes, nous nous engageons à organiser les réunions en distanciel sous 24 heures si la collectivité le souhaite.

- Prise en charge des consultations (option):

La prise en charge des consultations est incluse dans les tarifs si celles-ci se font par voie dématérialisée.

La prise en charge des consultations par voie postale intègre l'affranchissement, les coûts copie, les manipulations, les fournitures (papier/enveloppes). En courrier simple, la consultation est facturée 11€HT, en LRAR 16€HT.

- Prise en charge de l'enregistrement complet des dossiers (option):

Cette prestation consiste suite à la réception par voie postale des dossiers à instruire à :

- Reporter l'imprimé Cerfa dans le logiciel Next'ADS.
- Décomposer les pièces du dossier, les scanner et les verser dans Next'ADS.

Le report de l'imprimé Cerfa est estimé à 15 minutes, la dématérialisation du dossier est estimée à 20 minutes.

Cette prestation en supplément de l'instruction et des consultations est tarifée 30€HT.

- Relations avec les pétitionnaires :

Une adresse mail dédiée pourra être créée (houdan@urbads.fr) pour permettre aux pétitionnaires de poser les questions relatives à l'instruction de leur dossier. Il s'agit d'une prestation forfaitaire quel que soit le volume de relations. Cette adresse est reprise sur les actes produits par URBADS. Les réponses apportées aux questions sont envoyées en copie aux services de la collectivité, lorsque la situation l'exige URBADS appelle le pétitionnaire.

La relation pétitionnaire est fondamentale pour un rendre un service public de qualité, il est important de communiquer sur les avant-projets, les demandes de pièces complémentaires ou même la recherche de solution pour des refus. Les règles d'urbanisme sont de plus en plus complexes et techniques, le pétitionnaire n'a que des relations très ponctuelles avec ce domaine au cours de sa vie et est souvent désorienté par le montage des dossiers et la compréhension du PLU et des servitudes grevant son terrain.

La relation pétitionnaire proposée a donc pour but de faciliter la démarche dans un esprit pédagogique et constructif. Généralement une relation pétitionnaire réussie se conclut par un dossier facile à instruire et un pétitionnaire satisfait de l'accompagnement qu'il a reçu.

Si cette option est activée au début des prestations, elle sera facturée au tarif de 400€ HT/mois sur la durée du contrat. Au terme du contrat, ce service restera actif jusqu'à la rédaction de la décision du dernier dossier en cours (qui marquera la fin de la mission), sans facturation complémentaire.

Veille réglementaire/base documentaire :

La société URBADS est en veille réglementaire permanente au travers de l'étude des évolutions législatives, jurisprudentielles, des documents d'urbanisme locaux. Le contenu des actualités relevées est transmis aux collectivités clientes de manière hebdomadaire. Cette démarche a pour objet de sécuriser juridiquement au mieux le contenu de la mission dans le cadre de l'étude des dossiers confiés.

Nous répondons sous 72h à toutes questions liées à l'urbanisme à la commune.
Aussi la société URBADS permet à la collectivité de se connecter sur sa base de données Axone (www.urbads.fr) afin d'accéder aux dernières actualités concernant le droit de l'urbanisme. Chaque client se voit remettre un identifiant et un mot de passe qui permet l'accès à la base documentaire classée par thème.

La commune dispose d'un identifiant et d'un mot de passe pour se connecter à cette base de données (voir page suivante).

Extrait du site :

The screenshot shows the URBADS website interface. At the top, there is a navigation bar with the URBADS logo, a search bar, and links for 'Nos solutions', 'A propos d'URBADS', 'Actualités réglementaires', and 'Nous contacter'. The main content area features a large banner for 'Actualités réglementaires' with a featured article titled 'Modification des modalités de transmission des dossiers au contrôle de légalité' dated 'VEN 01/12/2023 - 15:04'. Below this, a section titled 'Les articles les plus lus' displays three article thumbnails: 'Annulation du document d'urbanisme, quelles conséquences depuis le 1er janvier 2019?' (dated VEN 06/12/2019 - 10:18), 'Le financement des extensions de réseaux électriques : entre évolution et questionnement' (dated VEN 17/11/2023 - 17:02), and 'Poursuivre l'instruction d'une demande d'autorisation d'urbanisme' (dated MER 11/10/2023 - 12:26). At the bottom of the screenshot, the Socotec logo is visible above a login form for 'Axone, votre outil de conformité réglementaire et d'amélioration continue'. The form includes fields for 'Email' (with placeholder 'mon-adresse@email.com') and 'Mot de passe', a 'Je me connecte' button, and links for 'Mot de passe oublié?' and 'Besoin d'aide? Contactez-nous.' Below the form is a 'Pas encore client?' section with a 'Je m'inscris' button.



Axone, votre outil de conformité réglementaire et d'amélioration continue

Email

mon-adresse@email.com

Mot de passe

Je me connecte

[Mot de passe oublié ?](#)

[Besoin d'aide ? Contactez-nous.](#)

[Pas encore client ?](#)

Je m'inscris

Inclus dans les tarifs des prestations

URBanisme – Application du Droit des Sols

Espace Neptune – rue de la Calypso

BP 90020 - 62251 HENIN BEAUMONT CEDEX

Tél : 03 61 19 80 00 / Fax : 03 61 19 80 04 / contact@urbads.fr / www.urbads.fr

V) DEVIS INSTRUCTION

- Tarifs unitaires de l'instruction des dossiers :

Nature du dossier	Prix unitaire €HT
DIA	23
CUa	25
CUb	85
Déclaration Préalable (DP) simple	80
DP (général de la surface de plancher (Sdp) ou de l'emprise au sol)	110
Permis de Construire Maison Individuelle	150
Permis de Construire (PC)	180
Permis d'Aménager (DP en périmètre MH)	150
Permis d'Aménager (PA)	350
PC modificatif	100
Rédaction d'un PV d'infraction	150
Rédaction d'un arrêté interruptif de travaux	100
Procédure de retrait d'une autorisation d'urbanisme*	150
Permis de démolir	80
Autorisation de Travaux ERP	80
AP / ENS	110
Réunion en distanciel 1h00 (réunion avec tiers hors collectivité)	100
Demi-journée de présence (réunion)	500
Journée de présence	800

* facturée uniquement si la responsabilité d'URBADS n'est pas engagée

Les dossiers dont l'instruction aurait été initiée par la collectivité avant le démarrage de la mission (en attente de pièces complémentaires, en attente de retour d'avis ou décision à rédiger) seraient facturés à hauteur de 50% de leur prix unitaire.

- Tarif forfaitaire 6 mois de l'instruction des dossiers (volumétrie à rediscuter si nécessaire) :

Le forfait exprimé ci-dessous se base sur des volumétries hypothétiques, ces bases peuvent être rediscutées.

Si la collectivité s'engageait sur le volume ci-dessous pour une période de 6 mois, nous appliquerions une remise commerciale relative à la volumétrie engagée, les dossiers non prévus au forfait sont facturés en plus du forfait, si le forfait n'était pas atteint au bout des 6 mois celui-ci pourrait être prolongé de **1 mois sans frais supplémentaires**. Ce forfait pourra être renouvelé si nécessaire.

Nature du dossier/prestation	Volume	Prix unitaire €HT	Totaux €HT
CUa	50	25	1250
Cub	1	85	85
DP(prix pondéré)	48	95	4560
PC (prix pondéré)	12	165	1980
PD	2	80	160

PA	1	350	350
PA (DP en MH)	1	150	150
AP	5	100	500
		Sous-Total	9035
		Remise	455
1430€/mois pour 6 mois		Total	8580

- Tarif forfaitaire 12 mois de l'instruction des dossiers (volumétrie à rediscuter si nécessaire) :

Le forfait exprimé ci-dessous se base sur des volumétries hypothétiques, ces bases peuvent être rediscutées.

Si la collectivité s'engageait sur le volume ci-dessous pour une période de 12 mois, nous appliquerions une remise commerciale relative à la volumétrie engagée, les dossiers non prévus au forfait sont facturés en plus du forfait, si le forfait n'était pas atteint au bout des 12 mois celui-ci pourrait être prolongé de **2 mois sans frais supplémentaires**. Ce forfait pourra être renouvelé si nécessaire.

Nature du dossier/prestation	Volume	Prix unitaire €HT	Totaux €HT
CUa	100	25	2500
Cub	2	85	170
DP(prix pondéré)	96	95	9120
PC (prix pondéré)	24	165	3960
PD	3	80	240
PA	3	350	1050
PA (DP en MH)	3	150	450
AP	11	100	1100
		Sous-Total	18590
		Remise	1250
1445€/mois pour 12 mois		Total	17340

Ainsi, avec son équipe d'une vingtaine de personnes, ses moyens juridiques, son matériel intégrant la sécurité des données et son expérience (société leader et pionnière créée en 2006), URBADS propose à la commune de Houdan de l'accompagner au mieux durant cette période surcharge de travail.

A Hénin-Beaumont,
Le 1er octobre 2024

SAS URBADS
85 Espace Neptune - Rue de la Calypso
62110 HENIN-BEAUMONT
Tél : 03 61 19 80 00 - Fax : 03 61 19 80 04
Siret : 487 779 704 00039 RCS Arras

Choix de la collectivité

Merci de cocher la ou les cases correspondante(s) à votre choix, un contrat et un modèle de délibération (L.423-1 du code de l'urbanisme) vous seront transmis dès réception du devis signé.



- Formule unitaire
Formule forfaitaire 17 340 € HT /an
- Prise en charge des consultations
 Courrier simple
 LRAR
- Relation avec les pétitionnaires 400 € /mois HT
- Renseignement du logiciel

Date de démarrage souhaitée : 20.10.2024

Durée souhaitée : 12 mois

Bon pour accord, le 04/10/2024 à HOUDAN

Cachet/signature :

Jean-Marie TETART.

Maire

