

**DEPARTEMENT DU FINISTERE
MAIRIE D'EDERN**

29510 EDERN

☎ 02.98.57.93.22 * ☒ 02.98.57.73.20

☎ 06.42.91.56.14

mairie.edern@wanadoo.fr - www.edern.fr

**CAHIER des CLAUSES PARTICULIERES
pour la REVISION du PLAN LOCAL d'URBANISME**

I - PREAMBULE

I-1 – Contexte de la mission et Objectifs de la Commune

La commune d'EDERN est dotée d'un Plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 27 juillet 2005. Le Conseil municipal d'EDERN a décidé d'engager une révision afin de prendre en compte les dispositions réglementaires des lois portant engagement national pour l'environnement dite lois « Grenelle I et II » et afin de le mettre en conformité avec le Schéma de Cohérence Territoriale de l'Odet (SCOT).

I-2 – Objet de la mission

Le présent cahier des clauses particulières a pour objet de définir la mission d'études et d'assistance technique à la commune d'EDERN dans le cadre de la révision du PLU.

Ces études seront réalisées dans le respect des dispositions et des modalités prévues par les textes législatifs (notamment les lois Solidarité Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000, Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 et réglementaires en vigueur, notamment les articles L123-1 à L123-20 et R 123-1 à 123-25 du Code de l'urbanisme et liés au Grenelle de l'Environnement. Le respect de ces dispositions fait partie intégrante de la responsabilité du bureau d'étude.

I-3 – Procédure et forme du marché

Marché de prestations intellectuelles passé par procédure adaptée selon l'article 28 du code des marchés publics après mise en concurrence.

I-4 – Identification du maître d'ouvrage

La mission sera réalisée sous maîtrise d'ouvrage de la Commune, représentée par le Maire, le Conseil municipal et la Commission d'urbanisme.

Commune d'EDERN – Mairie – 1 route de Ty Fléhan – 29510 EDERN

☎ 02.98.57.93.22 - ☒ 02.98.57.73.20 - ☎ 06.42.91.56.14

mairie.edern@wanadoo.fr - www.edern.fr

Nom Prénom : COZIEN Jean-Paul

Qualité du signataire du marché : Maire d'EDERN

I-5 - Identification du bureau d'études

Nom :

Prénom :

Qualité du signataire du marché :

I-6 - Calendrier prévisionnel

La procédure de sélection du bureau d'études permettra d'engager la mission dès le mois de novembre 2014.

Le calendrier prévisionnel sera conforme au calendrier inscrit dans l'acte d'engagement. Les durées des périodes de validation et de procédures administratives sont du ressort du maître d'ouvrage.

II – CONDITIONS DE REALISATION DE L'ETUDE

La commune s'engage à fournir les documents nécessaires en sa possession.

Le bureau d'études se tiendra en étroite liaison avec les élus qui lui fourniront toutes indications ou directives nécessaires à la réalisation de l'étude.

Le bureau d'études informera les élus tout au long de la procédure, du déroulement de celle-ci.

Les documents présentés en réunion seront laissés à la disposition de la commune à l'issue de chaque phase de l'étude.

Toutes les études et tous les documents produits en exécution du présent marché sont propriété de la commune.

II-1 - Documents fournis au bureau d'études

Le bureau d'études aura à sa disposition les documents suivants :

- dossier du PLU opposable approuvé le 27 juillet 2005
- le plan cadastral numérique vectorisé,
- en tant que de besoin, à la demande du bureau d'études, la commune sollicitera ses partenaires pour disposer des informations ou données utiles disponibles (données statistiques, études diverses, etc).

II-2 - Concertation avec la population

Le PLU sera révisé dans le cadre d'une réelle concertation avec la population, associant celle-ci depuis les phases « amont » jusqu'aux phases « aval » de la procédure. La présente mission comprendra donc un ensemble de tâches spécifiques (travail préparatoire, préparation des documents supports nécessaires...), permettant à la municipalité de mener cette concertation dans les meilleures conditions. Ces tâches spécifiques sont précisées dans le cadre du descriptif technique ci-après.

Le bureau d'études précisera dans son offre :

- le nombre de réunions pour chacune des phases,
- les documents de communication mis à disposition du public,
- le montant forfaitaire par réunion supplémentaire.

II-3 - Évolutions règlementaires

Le bureau d'étude intégrera dans sa démarche les évolutions consécutives au Grenelle de l'Environnement.

II-4 – Réunions

Le bureau d'études participera aux réunions nécessaires à la révision du PLU :

- les ordres du jour seront fixés préalablement en accord avec les représentants de la commune,
- le bureau d'études préparera les documents de travail nécessaires en fonction des ordres du jour et précisera la liste des partenaires qu'il serait opportun d'inviter à cette réunion,
- la commune assurera la diffusion des invitations une vingtaine de jours avant la date de réunion
- les comptes-rendus seront élaborés par le bureau d'études et remis à la commune qui en assurera la diffusion en fonction des sujets traités.

Les frais de déplacement seront inclus dans le montant forfaitaire prévu pour la phase d'études correspondante.

II-5 – Restitutions

- ⊗ Les documents graphiques seront établis sur la base du cadastre numérisé.
- ⊗ Documents de travail : ils seront remis au gré des réunions, en fonction des besoins, et en nombre suffisant en fonction du nombre de participants,
- ⊗ Documents d'étape : à la fin de chacune des étapes, le bureau d'étude remettra un exemplaire complet (avec les pages en couleur) en format papier ainsi qu'un exemplaire numérique complet sur CD Rom,
- ⊗ La représentation graphique et les bases de données seront compatibles avec le système d'information géographique (SIG) de l'Intercommunalité et de la Commune, ainsi que du service instructeur et des services de l'État. Elles seront fournies au fur et à mesure des documents présentés. Le système de référencement retenu est le RGF93 CC48.
- ⊗ PLU arrêté : 1 exemplaire papier + 1 original numérique,
- ⊗ PLU approuvé : 1 exemplaire papier + 1 original numérique.
- ⊗ L'ensemble des documents du PLU fera l'objet d'une publication accessible au public sur le site internet de la ville de Edern. Ces documents, téléchargeables au format PDF, devront pouvoir être imprimables.
- ⊗ Les documents doivent être conçus de telle manière qu'ils restent lisibles et compréhensibles pour une reproduction en noir et blanc.

Formats numériques souhaités :

- format WORD (.doc) ou compatible pour les documents écrits (type Open Office),
- AUTOCAD (DWG) ou compatible pour les documents graphiques,
- Format Shape géoréférencé en Lambert 93 CC48 pour le SIG.

II-6 - Validation et paiements

La validation d'une phase entraînera sa mise en paiement sur la base d'un mémoire présenté par le bureau d'études ainsi que le passage à la phase suivante, sauf convention particulière entre les parties. Les paiements pourront, toutefois, faire l'objet d'un acompte intermédiaire à chaque phase de l'élaboration sur présentation d'un justificatif attestant de l'avancement de la mission.

III – CONTENU DE L'ETUDE

La mission inclut toutes les prestations techniques nécessaires à l'élaboration du PLU. Celles-ci seront menées de façon à évoluer de façon progressive, rationnelle et maîtrisée depuis l'expression initiale de la problématique jusqu'à l'expression finale du projet de PLU soumis à l'approbation du Conseil Municipal.

Cette progression est prévue suivant les 5 phases suivantes :

- ⇒ Phase 1 : Diagnostic territorial et expression de la problématique
- ⇒ Phase 2 : Élaboration du PADD (projet politique et orientations d'aménagement)
- ⇒ Phase 3 : Élaboration du projet de règlement (graphique et écrit)
- ⇒ Phase 4 : Mise au point du dossier de PLU avant délibération d'arrêt du projet
- ⇒ Phase 5 : Mise au point du dossier de PLU avant délibération d'approbation.

III-1 - Phase 1 : Diagnostic territorial et expression de la problématique

Cette phase a pour objet de permettre d'appréhender le territoire afin de mettre en évidence les enjeux d'urbanisme destinés à fonder le projet de PLU. Il ne s'agit donc pas de faire une monographie descriptive, mais un diagnostic problématisé, permettant dans les phases suivantes, aux élus d'établir un projet "politique" qui à son tour se déclinera en "orientations d'aménagement" puis en dispositions d'urbanisme opposables au tiers.

Les thèmes du diagnostic seront ceux nécessaires à l'expression de la problématique. Il appartient au bureau d'étude d'identifier et de hiérarchiser les thèmes nécessitant une analyse fine en terme de diagnostic, que ce soit au regard des spécificités du territoire ou au regard des exigences de la législation ou de la réglementation de l'urbanisme.

Les thèmes principaux retenus par la municipalité sont les suivants :

Lier la croissance démographique et la maîtrise du foncier :

- Maîtriser l'étalement urbain
- Réduire la consommation foncière
- Développer la mixité sociale

Renforcer le tissu économique et commercial :

- Prévoir le développement des zones artisanales
- Améliorer l'attractivité du centre-bourg notamment pour permettre le maintien des commerces de proximité

Préserver et valoriser l'activité agricole :

- Fixer les limites au développement de l'urbanisation pour préserver l'espace agricole.
- Éviter le mitage dans les zones agricoles tout en permettant la préservation du patrimoine bâti ancien.

Protéger et mettre en valeur le patrimoine naturel du territoire :

Protéger les caractéristiques paysagères et environnementales de tout le territoire :

- ✓ en préservant les zones humides identifiées;
- ✓ en recensant et en préservant la trame bocagère ;
- ✓ en identifiant certains espaces boisés à protéger;
- ✓ Recenser le patrimoine architectural et le protéger.

A titre indicatif, le diagnostic territorial abordera les thèmes liés à la prise en compte des éléments suivants, en particulier lorsqu'ils sont l'expression de la volonté politique de l'État :

- la prise en compte des données générales :
 - démographie, population dans toutes ses composantes
 - les éléments socio-économiques, la place de l'agriculture, les activités économiques à caractère industriel, commercial, artisanal,...
 - le fonctionnement communal et intercommunal
 - le contexte géographique et physique dans lesquels s'inscrit le territoire communal : ses atouts, la déclinaison des spécificités communales (morphologie : la topographie, l'hydrographie, la géologie, le couvert végétal naturel non exploité, les espaces exploités intensivement, les espaces boisés, les espaces bâtis, les éléments structurants linéaires, les éléments ponctuels,...)
 - les équipements : état de la capacité des équipements et services publics à l'échelle communale et intercommunale.
- la prise en compte des politiques supra-communales : interaction avec le SCOT, le SDAGE, le SAGE, PLH ...)
- la protection des milieux naturels et de la biodiversité, préservation de la faune et de la flore (ZNIEFF, préservation des milieux humides, tourbières,...)
- la protection et la gestion de la ressource en eau :
 - protection de la ressource, économie sur les prélèvements, qualité des rejets,...
 - état de l'assainissement (eaux usées), identification du réseau (collecte de traitement), capacité des postes, états des lieux en matière de zonage d'assainissement collectif et nécessité de mettre à jour en fonction de l'évolution des périmètres de zones constructibles.
- la préservation et la mise en valeur des paysages et du patrimoine (patrimoine archéologique, historique, impacts sur les grands paysages, qualité urbaine au droit des axes à grande circulation...)
- la prévention des risques et des nuisances (inondations, mouvements de terrains, risques technologiques, risques routiers, nuisances sonores, traitement des déchets, carrières, etc...)
- l'habitat (mixité sociale, logement social, économie d'énergie, ...)
- les déplacements et la mobilité (localisation des extensions urbaines et des équipements divers, diversifications des modes de déplacement, desserte des quartiers nouveaux, stationnement, minimisation des besoins de déplacements de proximité...),
- le recensement et la terminologie des lieux-dits en langue bretonne, qui devront être portés sur tous les documents textes ou graphiques,
- diagnostic des hameaux (recensement des bâtiments, démographie,...)

Cette étape comprendra notamment :

- une ou plusieurs rencontres avec la commune (maire, conseillers municipaux, service urbanisme) et ses principaux partenaires (représentants de la DDTM.),
- la prise de connaissance et l'analyse des documents suivants :
 - la carte communale actuelle
 - les documents remis par la commune
 - le porter à connaissance de l'État
 - la prise de connaissance "in situ" du territoire communal.

Le diagnostic territorial comprendra :

- une analyse des motivations et contributions exprimées par les élus,
- une analyse des contributions des personnes publiques associées (État, EPCI, EPCI du SCOT..),
- une analyse territoriale à l'échelle pertinente au regard des nécessités de la problématique,
- la mise en forme d'un diagnostic établi de façon à permettre d'orienter clairement et de façon constructive les phases suivantes.

Les éléments de ce diagnostic ont in fine vocation à figurer dans le rapport de présentation.

Ces éléments et propositions seront présentés et mis à la disposition de la commune en tant que de besoin au fur et à mesure de la progression du diagnostic.

Le bureau d'étude précisera dans son offre :

- ✓ les compétences mobilisées pour cette phase,
- ✓ le nombre indicatif de réunions prévues,
- ✓ un montant forfaitaire pour toute réunion supplémentaire.

III-2 - Phase 2 : Mise au point du "Projet d'aménagement et de développement durable et les orientations d'aménagement."

Au cours de cette deuxième phase, le titulaire définira, en étroite liaison avec la municipalité, en fonction des éléments analysés dans le diagnostic, des besoins recensés et du débat du conseil municipal sur les orientations générales, les perspectives d'évolution de la commune.

Définition des objectifs communaux:

Cette phase devra être élaborée en étroite concertation avec les élus en s'alimentant également de la concertation et de l'association des personnes et des services publics.

Il s'agit à ce stade de l'étude :

- ↳ de respecter les équilibres entre les espaces urbains, agricoles et naturels,
- ↳ de faire émerger les objectifs communaux en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services ainsi que tout autre objectif pouvant participer à l'élaboration du projet d'aménagement et de développement durable,
- ↳ d'étudier la cohérence entre les superficies à ouvrir à l'urbanisation, les potentialités offertes par le renouvellement urbain et les objectifs de croissance démographique de la commune,
- ↳ de recenser tous les projets privés ou publics pouvant avoir une incidence sur le développement de la ville et du territoire.

Élaboration et mise en forme du projet communal

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) présentera le projet communal pour les années à venir. Il est élaboré pour transcrire la stratégie du territoire à travers les orientations d'urbanisme et d'aménagement pensées dans le respect des principes d'équilibre des articles L.110 et L121-1 et compatibles avec le schéma de cohérence territorial, le futur programme local de l'habitat,... Il doit, également, être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité définis par le SDAGE et les objectifs de protection définis par le SAGE.

III-2 a - Expression du "projet politique"

Cette étape sera menée à partir des études préalables réalisées précédemment.

Elle comprendra notamment :

- une ou plusieurs réunions de travail,
- les investigations complémentaires nécessaires,
- la participation à une ou plusieurs réunions publiques (incluant la production des documents supports nécessaires : plaquette, panneaux d'exposition, diaporamas...) ,
- la production d'un rapport final valant expression du PADD, ayant ensuite vocation à figurer dans le rapport de présentation.

III-2 b - Mise au point des "orientations d'aménagement"

Cette étape sera menée à partir des études préalables établies précédemment.

Elle comprendra notamment :

- une ou plusieurs réunions de travail,
- les investigations complémentaires nécessaires,
- la participation à une ou plusieurs réunions publiques (incluant la production des documents supports nécessaires: plaquette, panneaux d'exposition, diaporamas...),
- la production d'un rapport final valant expression des orientations d'aménagement, ayant ensuite vocation à figurer dans le rapport de présentation.

Le bureau d'études précisera dans son offre :

- ✓ les compétences mobilisées pour cette phase,
- ✓ le nombre indicatif de réunions prévues,
- ✓ un montant forfaitaire pour toute réunion supplémentaire.

III-3 - Phase 3 : Élaboration du projet de document réglementaire (graphique et écrit)

Il s'agit de traduire en dispositions d'urbanisme réglementaire opposables aux tiers l'ensemble des éléments de projet issus des phases précédentes.

II-3 a - Élaboration du projet global

Cette étape comprendra notamment :

- une ou plusieurs réunions de travail,
- les investigations complémentaires nécessaires,
- un projet de carte de zonage : U, AU, A et N, avec le report des servitudes,

- un projet de phasage pour les zones destinées à des "opérations d'aménagement d'ensemble" au sens des dispositions de l'article R123-6 du CU : zones 1AU (à ouvrir à l'urbanisation à l'occasion du PLU), et zones 2AU (à ouvrir à l'urbanisation ultérieurement) avec un calendrier prévisionnel établi suivant les perspectives de développement mises en évidence par le diagnostic et les options du PADD,
- une justification du choix de la nomenclature retenue ainsi que les dispositions réglementaires correspondant à chaque secteur ou sous-secteur,
- un projet de règlement pour chacune des zones U, AU, A et N (zones 1AU: voir § suivant)
- une aide à la réflexion et à la décision concernant le cas échéant :
 - les politiques d'action foncière à mettre en œuvre pour accompagner la mise en œuvre du futur PLU (préemptions, acquisitions,...),
 - les politiques d'action fiscales à mettre en œuvre pour accompagner la mise en œuvre du futur PLU (TA, PVR ...),
- la participation à une ou plusieurs réunions publiques (incluant la production des documents supports nécessaires : plaquette, panneaux d'exposition, diaporamas...).

III-3 b - Élaboration des modalités particulières relatives à la définition des zones à urbaniser (AU)

Pour chacune des zones 1AU proposées, l'élaboration d'un projet définissant "les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone" au sens des dispositions de l'article R123-6 du CU, comprenant en particulier celles susceptibles de porter les projets en matière d'urbanisme durable. Le candidat indiquera un montant forfaitaire relatif à l'élaboration des éléments de définition requis par le code de l'urbanisme, au regard des intentions du PADD et des orientations d'aménagement correspondantes (montant forfaitaire par zone AU).

Le bureau d'étude précisera dans son offre :

- ✓ les compétences mobilisées pour cette phase,
- ✓ le nombre indicatif de réunions prévues,
- ✓ un montant forfaitaire pour toute réunion supplémentaire.

III-4 - Phase 4 : Mise au point du projet de PLU arrêté avant consultation des personnes publiques associées et avant mise à l'enquête publique

Cette phase consiste à finaliser le projet de PLU suivant la forme prévue par le Code de l'Urbanisme.

Elle comprendra notamment :

- la mise au point et la fourniture des documents prévus par l'article R. 123-1 du CU :
 - le rapport de présentation (alimenté par les documents d'étape réalisés depuis le début de la démarche),
 - le PADD,
 - le règlement (graphique et écrit)¹,
 - les annexes nécessaires,
- une séance de présentation du dossier complet au Conseil Municipal,
- la participation à une ou plusieurs réunions publiques (incluant la production des documents supports nécessaires : plaquette, panneaux d'exposition, diaporamas...).

¹ le document réglementaire graphique sera établi suivant un format numérique choisi en accord avec la commune suivant les recommandations adoptées au niveau départemental (à préciser)

Le bureau d'étude précisera dans son offre :

- ✓ les compétences mobilisées pour cette phase,
- ✓ le nombre indicatif de réunions prévues,
- ✓ un montant forfaitaire pour toute réunion supplémentaire.

III-5 - Phase 5 : mise au point du PLU avant approbation

Cette phase correspond à la mise en œuvre des modifications nécessaires à l'issue de la phase précédente de consultation des personnes publiques associées et de la population.

Elle comprendra notamment :

- L'analyse, l'évaluation et le cas échéant la prise en compte :
 - des avis des personnes publiques associées,
 - du rapport d'enquête publique,
- Une ou plusieurs séances de travail avec le conseil municipal,
- La mise au point et production d'un dossier finalisé (nombre, support et format à préciser).

Le bureau d'étude précisera dans son offre:

- ✓ les compétences mobilisées pour cette phase
- ✓ le nombre indicatif de réunions prévues
- ✓ un montant forfaitaire pour toute réunion supplémentaire.

IV – REMISE DE L'OFFRE

Le bureau d'études remettra son offre comprenant :

- une note de présentation générale comprenant tout commentaire utile à la compréhension de l'offre,
- une note de présentation de l'équipe pressentie pour réaliser l'étude en cas d'attribution de celle-ci (nom, qualité, compétences) ainsi que le nom de la personne pressentie pour être le mandataire de l'équipe depuis la signature du contrat jusqu'à l'aboutissement final,
- un mémoire récapitulatif indiquant un montant pour chacune des phases d'études,
- un planning prévisionnel du déroulement de l'étude.

A Edern, le.....

A le.....

Pour la Commune,

Pour le Bureau d'études,

**Le Maire,
Jean-Paul COZIEN**

**Le Directeur,
M./Mme**

