

# Mairie de Berrien

1, rue des Ecoliers  
29690 BERRIEN

Tel : 02 98 99 01 14  
Fax : 02 98 99 04 97

[mairie.berrien@wanadoo.fr](mailto:mairie.berrien@wanadoo.fr)



REVISION DU P.L.U.

**CONSULTATION DE BUREAUX D'ETUDES**

**CAHIER DES CHARGES**

(Marché en procédure adaptée en application de l'art.28 du Code des Marchés Publics)

## S o m m a i r e

	<b>Page</b>
<b>Sigles et abréviations</b>	3
<b>I - Préambule</b>	4 à 5
I 1 - Contexte de la mission	4
I 2 – Objectifs de la commune	4
I 3 - Objet de la mission	4
I 4 – Procédure et forme du marché	4
I 5 – Identification du maître d'ouvrage	5
I 6 – Identification du bureau d'études	5
I 7 – Calendrier prévisionnel	<b>5</b>
<b>II - Conditions de réalisation de l'étude</b>	6
II 1 – Documents fournis au bureau d'études	6
II 2 – Concertation avec la population	6
II 3 – Réunions	7
II 4 – Restitutions	7
II 5 – Validation et paiements	<b>8</b>
<b>III - Contenu de l'étude</b>	8
III 1 – phase 1 : diagnostic territorial et expression de la problématique	8
III 2 – phase 2 : mise au point du projet d'aménagement et de développement durables	10
III 3 – phase 3 : élaboration des orientations d'aménagement et de programmation	11
III 4 – phase 4 : construction et mise en forme du rapport de présentation	11
III 5 – phase 5 : élaboration du projet de document réglementaire (graphique et écrit)	12
III 6 – phase 6 : mise au point du projet de PLU arrêté avant consultation des personnes publiques associées et avant mise à l'enquête publique	13
III 7 – phase 7 : mise au point du PLU soumis à enquête publique	13
III 8 – phase 8 : mise au point du PLU avant approbation	13
III 9 – phase 9 : mise au point du dossier final	14
III 10 – phase 10 : mission optionnelle de conseil et de suivi	<b>14</b>
<b>IV – Remise de l'offre</b>	<b>14</b>
<b>V – Autres documents à établir</b>	14

## **Sigles et abréviations**

PLU:	Plan Local d'Urbanisme
POS :	Plan d'Occupation des Sols
PAC :	Porter à Connaissance
PADD :	Projet d'Aménagement et de Développement Durables
SCOT :	Schéma de Cohérence Territoriale
PLH :	Programme Local de l'Habitat
PDU :	Plan de Déplacements Urbains
SDAGE:	Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux
SAGE :	Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux
EPCI :	Etablissement Public de Coopération Intercommunale
OAP :	Orientations d'aménagement et de programmation
EBC :	Espace boisé classé
PAAR	Plan agricole et alimentaire régional

### **Zones délimitées dans le règlement du PLU**

U :	zone urbaine
AU :	zone à urbaniser
A :	zone agricole
N	zone naturelle et forestière

# Cahier des charges pour la révision du plan local d'urbanisme

## I - Préambule

### I-1 Contexte de la mission

La Commune de BERRIEN dispose actuellement d'un Plan local d'urbanisme approuvé le 31 août 2005. Par délibération du 18 décembre, le Conseil Municipal a souhaité la révision de son PLU.

La présente consultation a pour objet de choisir un bureau d'étude spécialisé en la matière, à qui sera confiée la mission de révision du PLU de la commune de BERRIEN

### I-2 Objectifs de la commune

Par délibération en date du 18 décembre 2013, la commune de Berrien a souhaité engager une réflexion concernant la révision du plan local d'urbanisme :

- ✓ Assurer la compatibilité du plan local d'urbanisme avec les dispositions de la loi ENE (Engagement national pour l'environnement) du 12 juillet 2010, dite loi Grenelle II
- ✓ Assurer une croissance démographique maîtrisée en lien avec la capacité d'accueil du territoire et des futurs équipements publics
- ✓ Favoriser la mixité sociale et la mixité des logements
- ✓ Favoriser un développement urbain dans une logique de gestion économe de l'espace en privilégiant le renouvellement et la densification urbaine
- ✓ Dynamiser le tissu économique local et pérenniser l'offre commerciale de proximité
- ✓ Conforter les activités artisanales
- ✓ Préserver l'activité agricole
- ✓ Conforter le niveau en équipements et en services publics
- ✓ Sauvegarder les éléments forts du paysage communal afin de conserver l'identité paysagère
- ✓ protéger la qualité des eaux
- ✓ Intégrer une démarche de développement durable et induire une dynamique de constructions durables
- ✓ développer les communications numériques

### I-3 Objet de la mission

Le présent cahier des charges a pour objet de définir la mission d'études et d'assistance technique à la commune de Berrien 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 et réglementaires en vigueur, notamment les articles L. 123-1 à L. 123-20 et R. 123-1 à R. 123-25 du code de l'urbanisme. Le respect de ces dispositions fait partie intégrante de la responsabilité du bureau d'études.

### I-4 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-5 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 de Berrien, 1, rue des Ecoliers – 29690 BERRIEN

Tél. : 02.98.99.01.14 Fax : 02.98.99.04.97

adresse @mail.: mairie.berrien@wanadoo.fr

Nom, prénom, qualité du signataire du marché : Paul QUEMENER, Maire de Berrien

### I-6 Identification du bureau d'études

Nom, prénom, qualité du signataire du marché :

### I-7 Calendrier prévisionnel

La procédure de sélection du bureau d'études permettra d'engager la mission à compter de janvier 2015. Le calendrier prévisionnel est le suivant :

<b>Etudes et diagnostic</b>	<b>Échéance indicative</b>
Expression du projet de PADD (projet politique)	
Orientations d'aménagement et de programmation	
Ecriture et mise en forme du rapport de présentation, Et une évaluation environnementale	
Projet de règlement (écrit + graphique)	
arrêt du projet de PLU	
consultation des personnes publiques associées	
enquête publique	
mise au point finale	
approbation du PLU	

## **II – Conditions de réalisation de l'étude**

La commune s'engage à fournir les documents nécessaires en sa possession ou à faciliter leur obtention auprès d'autres services.

Le bureau d'études travaillera avec les élus qui lui fourniront toutes directives ou indications nécessaires à la réalisation de l'étude. Des réunions régulières seront prévues.

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 de la présente convention sont propriété de la commune.

### **II-1 Documents fournis au bureau d'études**

Seront remis au titulaire les documents suivants :

- un dossier du PLU opposable approuvé le 31 août 2005,
- le « Porter à la Connaissance » (PAC) du PLU transmis « en continu » par monsieur le préfet à monsieur le maire,
- des données statistiques et études diverses, disponibles à la mairie
- les éléments utiles à l'élaboration du P.A.D.D,
- les éléments utiles à la rédaction du rapport de présentation du PLU,
- les éléments utiles à la rédaction du règlement du PLU,
- le diagnostic agricole, si celui-ci fait l'objet d'une commande spécifique auprès de la chambre d'agriculture ou d'un bureau d'études spécialisé. La commune peut aussi expressément demander aux bureaux d'études consultés pour l'élaboration du PLU d'inclure dans leur offre, en solution de base ou en option, une proposition pour la réalisation de ce diagnostic agricole.

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) ou que le bureau d'études puisse disposer :

- du plan cadastral numérique vectorisé,
- des fonds de plans du document d'urbanisme en vigueur numérisés et géo-référencés dans un format intégrable dans les systèmes d'information géographique.

### **II-2 Concertation avec la population**

La commune doit élaborer son nouveau PLU 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. (cf. § III) et conformément aux modalités de concertation définies par la délibération du conseil municipal prise pour l'application de l'article L. 300-2 du code de l'urbanisme si celle-ci a déjà été prise.

Le bureau d'études précisera dans son offre :

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

## II-3 Réunions

Le bureau d'études participera aux réunions nécessaires à l'élaboration du PLU (nombre de réunions à proposer par le bureau d'études pour chacune des phases, ainsi qu'un montant forfaitaire par réunion supplémentaire).

- 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 quinzaine de jours avant la date de réunion (pour les réunions impliquant des personnes associées, les dates seront dans la mesure du possible convenues de façon conjointe avec celles-ci),
- 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 4 - Restitutions

- 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'études remettra à la commune un exemplaire complet (avec les pages en couleur) en format papier ainsi qu'un exemplaire numérique vectorisé complet sur CD rom.
- Diffusion du PLU arrêté :

En plus des exemplaires destinés à la commune (*nombre à préciser*), le projet de PLU arrêté est à diffuser - en nombre suffisant - aux personnes publiques associées , sous forme papier ou de CD-ROM), sachant notamment que le nombre minimal de dossiers destinés aux services de l'Etat est de 7 exemplaires « papier » (Préfecture, DDTM, DREAL,...) et de 2 CD (DDTM, DREAL,

- un plan original numérique vectorisé et géoréférencé, dont la géométrie doit être conforme au parcellaire cadastral de la DGFIP de l'année courante, livré sous un format intégrable dans un système d'information géographique pour la partie graphique,
  - les annexes obligatoires (liste et plans vectorisés sur référentiel cadastral),
  - un règlement écrit dans un format numérique.
- PLU approuvé transmis au préfet au titre du contrôle de légalité : 2 exemplaires
  - Diffusion du PLU approuvé après contrôle de légalité :

En plus des exemplaires destinés à la commune (*nombre à préciser*), le projet de PLU arrêté est à diffuser - en nombre suffisant - aux personnes publiques associées , sous forme papier ou de CD-ROM), sachant notamment que le nombre minimal de dossiers destinés aux services de l'Etat est de 7 exemplaires « papier » (Préfecture, DDTM, DREAL,...) et de 2 CD (DDTM, DREAL,

- un plan original numérique vectorisé et géoréférencé, dont la géométrie doit être conforme au parcellaire cadastral de la DGFIP de l'année courante, livré sous un format intégrable dans un système d'information géographique pour la partie graphique,
- les annexes obligatoires (liste et plans vectorisés sur référentiel cadastral),
- un règlement écrit dans un format numérique.

NB : formats numériques souhaités :

- *des couches d'information (zonage, prescription se superposant au zonage notamment, annexes obligatoires) sous format intégrable dans un système d'information géographique conformément à la version la plus récente du guide national de référence pour la numérisation des PLU.accessible avec le lien suivant : [http://www.geomatique-aln.fr/article.php3?id\\_article=293](http://www.geomatique-aln.fr/article.php3?id_article=293)*

- *format « Word (.doc) » ou « Open Office » ou compatible pour les documents écrits .*

## **II 5 - 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.

Sauf convention particulière entre les parties, la validation d'une phase entraînera sa mise en paiement ainsi que le passage à la phase suivante.

## **III - Contenu de l'étude**

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 phases suivantes :

- phase 1 : diagnostic territorial et expression de la problématique,
- Phase 2 : mise au point du projet d'aménagement et de développement durables
- Phase 3 : élaboration des « orientations d'aménagement et de programmation »
- Phase 4 : construction et mise en forme du rapport de présentation
- Phase 5 : élaboration du projet de document réglementaire (graphique et écrit),
- Phase 6 : mise au point du projet de PLU arrêté avant consultation des personnes publiques associées et avant mise à l'enquête publique
- Phase 7 : Mise au point du PLU soumis à enquête publique
- Phase 8 : mise au point du PLU avant approbation à soumettre au contrôle de légalité du Préfet
- Phase 9 : mise au point du dossier final
- Phase 10 : mission optionnelle de conseil et de suivi

### **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<sup>1</sup>, permettant aux élus d'établir, dans les phases suivantes, un projet « politique » qui à son tour se déclinera en « orientations d'aménagement et de programmation » puis en prescriptions d'urbanisme opposables au tiers.

Les thèmes du diagnostic seront ceux nécessaires à l'expression de la problématique. Il appartient au bureau d'études 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 actualisée, prenant notamment en compte les évolutions résultant du « grenelle de l'environnement ».

A titre indicatif, le diagnostic territorial abordera les thèmes liés à la prise en compte des éléments suivants :

- la prise en compte des données générales : démographie, population dans toutes leurs composantes, les

---

1

L'objectif n'est pas d'établir une monographie sur le territoire, mais d'analyser les thèmes constitutifs de la problématique.

éléments socio-économiques, la place de l'agriculture, le développement forestier, les activités économiques à caractère industriel, commercial, artisanal, agricole..., 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, PLH, PDU, SDAGE, SAGE, PAAR...,
- la protection des milieux naturels et de la biodiversité : protection de la faune et de la flore, préservation des milieux humides... ; analyse des principales unités paysagères en identifiant les lignes de forces structurant le paysage et les éléments constitutifs de son image (escarpements, silhouettes de hameaux, palette végétale), liaisons entre espaces rural et urbain et notamment le traitement des entrées de ville, la mise à jour de la délimitation des espaces boisés classés.
- la protection et la gestion de la ressource en eau :
  - économie sur les prélèvements,
  - qualité des rejets,
  - état de l'assainissement (eaux usées), identification du réseau (collecte et traitement), capacité des stations d'épuration, état des lieux en matière de zonage d'assainissement collectif et non collectif et nécessité de mettre le zonage à jour en fonction de l'évolution des périmètres de zones constructibles.
- la gestion des eaux pluviales,
- 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, submersion marine, risques technologique, risque routier, nuisances sonores, traitement des déchets, etc...,
- l'habitat : maîtrise de l'étalement urbain, mixité sociale, logement social, économie d'énergie, possibilité de renouvellement urbain, maîtrise des zones à urbaniser AU,
- les déplacements et la mobilité : localisation des extensions urbaines et des équipements divers, diversification des modes de déplacement, desserte des quartiers nouveaux, stationnement, minimisation des besoins de déplacements de proximité...,
- le développement durable,
- lorsque le PLU nécessite d'une évaluation environnementale, cette évaluation devra être intégrée à l'élaboration du document depuis la phase de début : elle doit préparer et accompagner la constitution du document d'urbanisme.

Cette étape comprendra notamment :

- une ou plusieurs rencontres avec la commune (maire, conseillers municipaux, service urbanisme) et ses principaux partenaires (représentants de l'EPCI chargé du SCoT, de la communauté de communes, de la DDTM, des chambres consulaires...),
- la prise de connaissance et l'analyse des documents suivants :
  - le PLU actuel (historique, bilan quantitatif et qualitatif dressé par la commune),
  - les documents remis par la commune (voir § II-1),
  - le porter à connaissance de l'Etat,
- 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 (Etat, EPCI chargé du SCoT, chambres consulaires ...),
- 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.

*le diagnostic agricole établi à partir du cahier des charges correspondant ci-joint.*

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'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-2-Phase 2 : mise au point du projet d'aménagement et de développement durables**

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), présentant le projet communal pour les années à venir, 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 L. 121-1 et compatibles s'il y a lieu avec le schéma de cohérence territoriale, le plan des déplacements urbains et le 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 des eaux définis par le SDAGE ainsi qu'avec les objectifs de protection définis par les SAGE.

Au cours de cette deuxième phase, le titulaire définira, en liaison étroite 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, conformément à l'article L. 123-1 3 du code de l'urbanisme.

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

Il s'agit à ce stade de l'étude :

- de définir les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles, et forestier et de préservation, ou de remise en bon état des continuités écologiques ,
- d'arrêter les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune,
- de fixer des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Cette étape 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-3- Phase 3 : élaboration des « orientations d'aménagement et de programmation »**

Dans le respect des orientations définies par le PADD, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements, conformément à l'article L123-1-4 du code de l'urbanisme.

En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

En ce qui concerne l'habitat, elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

En ce qui concerne les transports et les déplacements, elles définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement.

NB : ce document du dossier de PLU est utilisé principalement pour :

- l'organisation des zones AU, des secteurs de ZAC et des secteurs d'entrée de ville,
- la restructuration d'îlots,
- l'aménagement d'espaces publics ou voiries.

Cette étape 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 et de programmation, 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-4-Phase 4 : construction et mise en forme du rapport de présentation**

Cette phase consiste à mettre en forme le rapport de présentation qui a pour fonctions principales

(articles R. 123-2 et L123-1-2 du code de l'urbanisme) :

- d'exposer le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement d'équilibre social de l'habitat, des transports, de commerces, d'équipement et de services,
- d'analyser l'état initial de l'environnement,
- de présenter une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers,
- d'expliquer les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant par le SCoT et au regard des dynamiques économiques et démographiques,
- d'expliquer les motifs de la délimitation des zones, des règles et des orientations d'aménagement et de programmation,
- d'évaluer les incidences des orientations du plan sur l'environnement et d'exposer la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur,
- préciser les indicateurs de consommation qui devront être élaborés pour évaluer les résultats du PLU au regard de la satisfaction des besoins en logement et, le cas échéant, de l'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants
- son contenu peut être complété en fonction de l'existence d'un ancien document de planification (révision), du contexte local, et du fait que le PLU soit soumis à évaluation environnementale.

### **III-5-Phase 5 : élaboration du projet de document réglementaire (graphique et écrit)**

Conformément aux dispositions de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme, le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à [l'article L. 121-1](#), qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

Cette phase consiste à établir :

- un projet de phasage pour les zones destinées à des « opérations d'aménagement d'ensemble » au sens des dispositions des articles L.123-1-4 et R. 123-6 du code de l'urbanisme : 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,
- 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 fiscale à mettre en œuvre pour accompagner la mise en œuvre du futur PLU (taxe d'aménagement, projet urbain partenarial...)

Cette étape comprendra notamment la participation à une ou plusieurs réunions publiques (incluant la production des documents supports nécessaires : plaquette, panneaux d'exposition, diaporamas...).

### **III-6-Phase 6 : 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 code de l'urbanisme :
  - le rapport de présentation (alimenté par les documents d'étape réalisés depuis le début de la démarche),
  - le PADD,
  - les orientations d'aménagement et de programmation,
  - le règlement (graphique et écrit)<sup>3</sup>,
  - 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...).

### **III-7-Phase 7 : Mise au point du PLU soumis à enquête publique**

Cette phase correspond à la mise en forme du projet de PLU « arrêté » et en y annexant le « porter à connaissance » de l'Etat et les avis des personnes publiques associées.

Le bureau d'études remettra une note de présentation du projet de PLU nécessaire à la demande de désignation du commissaire-enquêteur.

### **III-8-Phase 8 : mise au point du PLU avant approbation à soumettre au contrôle de légalité du Préfet**

Cette phase correspond à la mise en œuvre des modifications nécessaires à l'issue des phases précédentes de consultation des personnes publiques associées et de la population lors de l'enquête publique.

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).  
(préfecture [2 exemplaires], commune (nombre à préciser))

---

<sup>3</sup> *Le document réglementaire graphique sera établi suivant un format numérique indiqué en NB : formats numériques souhaités en § II-4 Restitutions en page 7 de ce document*

### **III-9- Phase 9 : mise au point du dossier final**

Cette phase correspond à la mise en œuvre des modifications nécessaires à l'issue du contrôle de légalité du préfet.

Elle comprendra notamment :

- la prise en compte de l'avis du préfet,
- une réunion de travail avec le conseil municipal,
- la mise au point du dossier finalisé à diffuser (nombre, support et format à préciser)

### **III-10- Phase 10 : mission optionnelle de conseil et de suivi**

Il s'agit de prévoir des vacations de l'urbaniste auteur du PLU afin d'assurer le lien avec la phase « amont » qu'est le PLU et les phases « aval » que sont les opérations d'aménagement ou de construction :

- au niveau des zones 1AU : conseil et assistance afin de permettre aux futurs opérateurs de bien comprendre et de bien intégrer les intentions et les modalités de mise en œuvre de la zone AU concernée,
- au niveau des autres secteurs: conseils ponctuels, pour cadrer un projet ayant un impact significatif, pour conseiller la commune dans l'instruction d'un PC à enjeux...

Le candidat proposera un montant de vacation par demi-journée.

### **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.

Le bureau d'études précisera dans son offre :

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

### **V – Autres documents à établir**

Comme indiqué plus haut dans ce cahier des charges, le PLU comprend divers documents spécifiques :

- le diagnostic agricole, établi dans le cadre du présent marché ou traité directement par la commune à un organisme spécialisé
- l'évaluation des incidences Natura 2000 et l'évaluation environnementale.

D'autres documents seront également à établir dans le cadre de la présente procédure :

- inventaire des zones humides,
- révision du zonage d'assainissement,
- schéma directeur des eaux pluviales.

Le cas échéant, le bureau d'études devra à l'appui de sa proposition indiquer lesquels des documents indiqués dans le présent article V son offre comprend-elle.

Les documents non intégrés dans son marché devront faire l'objet de marchés passés entre la Mairie et un ((ou des) bureaux d'études spécialisé(s).

**A....., le.....**

Pour la commune,

Le Maire,  
Paul QUEMENER

**A ....., le.....**

Pour le bureau d'études mandataire

Le directeur,  
M. ou Mme