

Département du Finistère
Commune de Plougonven



REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Référentiel foncier et immobilier
Etude densification/renouvellement urbain

Cahier des clauses particulières

Date limite de remise des offres : lundi 20 avril 2015 à 16h00

SOMMAIRE

1. Preamble

- 1.1. Présentation de la commune
- 1.2. Contexte de la mission et objectifs de la commune
- 1.3. Objet de la mission
- 1.4. Procédure et forme du marché
- 1.5. Maîtrise d'ouvrage de la mission
- 1.6. Identification du bureau d'études
- 1.7. Calendrier prévisionnel

2. Conditions de réalisation de l'étude

- 2.1. Documents fournis au bureau d'études
- 2.2. Concertation avec la population
- 2.3. Réunions
- 2.4. Restitutions
- 2.5. Validation et paiements

3. Contenu de l'étude

- 3.1. Diagnostic territorial et expression de la problématique
 - 3.1.1. Référentiel foncier
 - 3.1.2. Etude architecture centre bourg
 - 3.1.3. Etude environnementale systématique
- 3.2. Révision du projet d'aménagement et de développement durables
- 3.3. Elaboration des orientations d'aménagement et de programmation
- 3.4. Construction et mise en forme du rapport de présentation
- 3.5. Elaboration du projet de document réglementaire
- 3.6. Les annexes
- 3.7. Elaboration du projet de PLU arrêté avant consultation des personnes publiques associées et avant mise à l'enquête publique
- 3.8. Mise au point du projet du PLU soumis à enquête publique
- 3.9. Mise au point du PLU avant approbation à soumettre au contrôle de légalité du Préfet
- 3.10. Mise au point du dossier final

4. Remise de l'offre

1. Préambule

1.1. Présentation de la commune

La commune de Plougonven s'étend sur une superficie de 70 km² environ et comprend 3 300 habitants. Elle est située à 10 km au Sud de Morlaix.

Ses communes limitrophes sont : Plourin-lès-Morlaix, Plouigneau, Lannéanou, Scrignac, Le Cloître-Saint-Thégonnec.

La commune fait partie de l'arrondissement de Morlaix et du canton de Plouigneau. Elle appartient à la communauté d'agglomération de Morlaix Communauté qui regroupe 28 Communes et comptabilise 67 796 habitants pour un territoire de 680 km² environ.

Forte de son patrimoine architectural, la commune a instauré une ZPPAUP et elle est concernée par le site Natura 2000 Monts d'Arrée Centre et Est situé au sud de la commune.

Cf. annexe 1 : présentation de la commune et intentions de la municipalité

1.2. Contexte de la mission et objectifs de la commune

La commune de Plougonven est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme depuis le 25 septembre 2003 (date de son approbation). Le PLU a fait l'objet de modification et de révision :

- 1^{ère} modification : 19 juillet 2005,
- 2^{ème} modification : 18 septembre 2007,
- 1^{ère} révision simplifiée : 18 septembre 2007,
- 2^{ème} révision simplifiée : 18 septembre 2007,
- 3^{ème} révision simplifiée : 15 juin 2010,
- 3^{ème} modification : 15 juin 2010.

Le conseil municipal de Plougonven a décidé, par délibération du 20 novembre 2014 (Cf. annexe 2), d'engager la révision de son PLU.

Les objectifs de la municipalité :

- Une urbanisation équilibrée du territoire
- La limitation de la consommation des espaces agricoles
- Réflexions sur une restructuration du centre-bourg
- Un travail sur les moyens d'une redynamisation commerciale
- Etudes sur les moyens du renouvellement urbain
- Réalisation d'un référentiel foncier et immobilier

Les intentions de la commune seront complétées et approfondies en fonction des éclairages apportés par les études.

Le PLU devra être compatible avec des documents supra-communaux tels que :

- Le schéma de cohérence territorial de Morlaix Communauté (mis en révision)
- La charte du parc naturel régional d'Armorique
- Le programme local de l'habitat de Morlaix Communauté
- Le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (en cours d'élaboration)

1.3. 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 Plougonven dans le cadre de la révision du PLU. Cette mission comprendra également un volet études (distinctes ou intégrées au PLU, à définir avec le

bureau d'études) : une étude permettant d'établir un référentiel foncier et immobilier ainsi qu'une étude relative à la densification et/ou renouvellement urbain.

La révision du PLU sera réalisée dans le respect des dispositions et des modalités prévues par les textes législatives 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.

Les prescriptions nationales pour la dématérialisation des documents d'urbanisme, fournies ici (cf. annexe 3), font partie intégrante du cahier des charges.

1.4. Procédure et forme du marché

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

1.5. Maîtrise d'ouvrage de la mission

La mission sera réalisée sous maîtrise d'ouvrage de la commune, représentée par son maire, le conseil municipal et la commission urbanisme.

Commune de Plougonven
Place de la résistance
29640 Plougonven

02 98 78 64 04
Fax : 02 98 78 71 58
Mail : mairie-de-plougonven@fr.oleane.com

Nom : LE COUSSE
Prénom : Yvon
Qualité du signataire du marché : Maire de Plougonven

1.6. Identification du bureau d'études

Nom :
Prénom :
Qualité du signataire du marché :

1.7. Calendrier prévisionnel

La procédure de sélection du bureau d'études permettra d'engager la mission à compter du 1^{er} mai 2015.

Chaque bureau d'études proposera un calendrier prévisionnel précisant chaque étape des études avec l'échéance indicative, la révision du PLU devant être achevée dans un délai maximum de 24 mois à compter de la notification du marché.

2. Conditions de réalisation de l'étude

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 les indications ou directives nécessaires à la réalisation des études.
Le bureau d'études informera les élus tout au long de la procédure, du déroulement de celles-ci.

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

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

La commune souhaite qu'une personne référente ou conducteur de l'étude soit désignée pour être son interlocuteur permanent.

2.1. Documents fournis au bureau d'études

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

- Dossier du PLU approuvé le 25 septembre 2003 modifié
- Le « porter à connaissance de l'Etat »
- Le SCoT de Morlaix Communauté de 2007 + son bilan
- Les prescriptions nationales pour la dématérialisation des PLU-CNIG-Octobre 2014 (puis les mises à jour éventuelles tout au long de la procédure)
- En tant que besoin, à la demande du bureau d'études, la commune sollicitera ses partenaires pour disposer des informations ou données utiles disponibles (données cadastrales, orthophotos, données statistiques, études diverses, ...)

2.2. Concertation avec la population

Le PLU sera révisé dans le cadre d'une concertation avec la population associant celle-ci tout au long de la procédure. Les modalités de la concertation ont été définies par délibération du conseil municipal du 20 novembre 2014 (annexe n° 2), conformément à l'article L. 300-2 du code de l'urbanisme.

La mission comprendra un ensemble de tâches spécifiques (travail préparatoire, préparation des documents supports nécessaires) permettant à la municipalité de mener cette concertation.

2.3. 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
- Le bureau d'études assurera la diffusion des invitations
- Les comptes rendus seront élaborés par le bureau d'études et il en assurera la diffusion
- L'invitation aux réunions des personnes publiques associées sera systématiquement accompagnée de documents préparatoires

2.4. Restitutions

Les documents de travail seront remis au gré des réunions, en fonction des besoins, et en nombre suffisant en fonction du nombre de participants.

A la fin de chaque étape, le bureau d'études remettra deux exemplaires papiers complets (en couleurs) ainsi qu'un exemplaire numérique complet sur CD ROM.

Diffusion du PLU arrêté : le bureau d'études fournira

- deux exemplaires papiers complets (en couleurs) ainsi qu'un exemplaire numérique complet sur CD ROM

- les documents graphiques : deux exemplaires papiers en couleurs et un plan original numérique conforme au plan cadastral livré sous un format intégrable dans le système d'information géographique de Morlaix Communauté

Diffusion du PLU approuvé après le contrôle de légalité :

- deux exemplaires papiers complets (en couleurs) ainsi qu'un exemplaire numérique complet sur CD ROM
- les documents graphiques : deux exemplaires papiers en couleurs et un plan original numérique conforme au plan cadastral.

Dans le cadre de la dématérialisation des documents d'urbanisme (ord. 19/12/13), il sera imposé au prestataire de structurer et nommer les fichiers graphiques selon les dispositions nationales fournies par le CNIG. Ceci sera, dès 2016 sur le territoire de Morlaix communauté, une condition préalable à la recevabilité de la prestation. Le bureau d'études s'engage donc à suivre ces prescriptions nationales et à veiller à travailler à partir de fichiers – notamment cadastraux – à jour.

Le bureau d'études peut préciser dans son offre le coût unitaire hors taxes relatif à la réalisation de dossiers supplémentaires nécessaires à la commune pour en assurer la diffusion.

2.5. 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.

Le paiement correspondant aux documents graphiques se fera après contrôle par les services de Morlaix Communauté, sous condition de respect du format CNIG.

3. Contenu de l'étude

La mission inclut toutes les prestations techniques et d'assistance nécessaires à la révision du PLU, à la conduite d'une étude devant aboutir à l'établissement d'un référentiel foncier et immobilier ainsi qu'une étude relative à la restructuration urbaine.

3.1. Diagnostic territorial et expression de la problématique

Le diagnostic devra permettre de disposer d'éléments de connaissance du territoire communal pour proposer des éléments de réponse aux objectifs de la collectivité. Le bureau d'études identifiera, en lien avec les élus, les thèmes nécessitant une analyse au regard de la spécificité du territoire et prenant en compte les évolutions législatives.

Le diagnostic territorial abordera les thèmes liés à la prise en compte des éléments suivants :

- Données générales : démographie, population, éléments socio-économiques, place de l'agriculture, les activités économiques
- Le contexte géographique et physique du territoire
- Les équipements, les services offerts à la population
- La préservation et la mise en valeur des paysages et du patrimoine (patrimoine archéologique, historique, impacts sur les grands paysages, qualité urbaine)
- La prévention des risques et des nuisances
- L'habitat : maîtrise de l'étalement urbain, mixité sociale
- Les transports

Cette étape comprendra notamment une ou plusieurs rencontres avec la commune et ses principaux partenaires.

La vocation du PLU est d'élaborer un projet urbain. Ainsi, un référentiel foncier et immobilier et une étude relative au renouvellement urbain seront menés lors de la phase d'élaboration du diagnostic territorial.

Un diagnostic agricole sera également réalisé par la Chambre d'agriculture lors de la phase de réalisation du diagnostic territorial.

3.1.1. Référentiel foncier et immobilier

Il s'agit d'établir une feuille de route de la politique foncière de la commune. Le référentiel foncier et immobilier sera un outil pour identifier le potentiel en densification et ou en renouvellement urbain et s'appuiera sur une analyse des besoins de la population. L'objectif poursuivi consiste en la valorisation du centre-bourg.

3.1.2. Etude densification et ou renouvellement urbain

La réflexion menée dans le cadre de l'établissement du diagnostic et du référentiel foncier et immobilier se concrétise par la réalisation d'une étude de densification et/ou de renouvellement urbain, qui doit être menée en concertation avec la commune.

Cette étude sera menée sur le centre-bourg, notamment sur le site de la ZPPAUP, et abordera également la liaison urbaine entre le centre-bourg et l'hôpital Guervénan.

Elle inclura un aspect architectural mené en concertation avec les services des bâtiments de France et de dynamisation commerciale en partenariat avec la chambre de commerce et d'industrie de Morlaix et Morlaix communauté.

3.1.3. Evaluation environnementale systématique

La commune étant située sur une zone Natura 2000, une évaluation environnementale devra être établie afin d'évaluer les incidences du PLU sur l'environnement. Cette évaluation environnementale sera contenue dans le rapport de présentation et devra contribuer aux choix de développement et d'aménagement.

La méthodologie précise pour élaborer cette étude reste à l'initiative du bureau d'études. Une description détaillée de la méthode sera indiquée dans l'offre.

3.2. Projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

Le PADD est l'expression du projet politique d'organisation du territoire. Le bureau d'études accompagnera la commune dans ses choix en s'appuyant sur les enjeux et axes prioritaires du diagnostic.

Le PLU devra être un véritable outil de la politique de développement de la commune plus qu'un simple document réglementaire.

Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, le PADD devra être débattu en conseil municipal. Il est impératif que le bureau d'études conçoive ce document synthétique de la façon la plus lisible et compréhensible possible.

3.3. Elaboration des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Les orientations d'aménagement et de programmation devront permettre à la commune de faire des choix cohérents pour l'aménagement futur du territoire. Elles seront définies sur l'ensemble des secteurs du développement proposés dans le cadre du PADD.

Au travers de ces OAP, la commune de Plougonven attend un véritable projet urbain.

3.4. Construction et mise en forme du rapport de présentation

Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le PADD, les OAP ainsi que le règlement écrit et graphique.

3.5. Elaboration du projet de document réglementaire (graphique et écrit)

Cette phase s'inscrit dans la continuité des phases précédentes et respectera les prescriptions nationales pour la dématérialisation des PLU, au jour de l'approbation.

3.6. Les annexes

Il appartient au bureau d'études d'informer la commune de procéder à la production et/ou à la mise à jour des annexes qui le nécessitent et ce dans un délai compatible avec le planning global de l'opération.

3.7. Mise au point du projet de PLU arrêté avant consultation des personnes publiques associées et avant mise à l'enquête publique

Le projet de PLU arrêté prendra la forme prévue par le code de l'urbanisme : rapport de présentation, le PADD, les orientations d'aménagement et de programmation, le règlement et les annexes nécessaires.

Au préalable ou lors de la présentation du projet de PLU arrêté, le bilan de la concertation sera présenté au conseil municipal. Le cabinet d'études participera et contribuera à l'organisation de la concertation préalable (élaboration en concertation avec les élus et production des documents supports).

3.8. Mise au point du projet du PLU soumis à enquête publique

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

3.9. 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 précédentes phases de consultation (personnes publiques associées et population lors de l'enquête publique), et du rapport du commissaire enquêteur.

Une ou plusieurs séances de travail avec la commission urbanisme sera organisée ainsi que la réunion du conseil municipal pour soumettre le projet à approbation.

3.10. 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.

4. Remise de l'offre

Pour chaque phase, le bureau d'études précisera dans son offre :

- La méthode utilisée et les compétences mobilisées
- Les documents de communication mis à disposition du public
- Le nombre indicatif de réunions prévues et le montant forfaitaire pour toute réunion supplémentaire (les frais de déplacement seront inclus dans le montant forfaitaire)
- Un planning prévisionnel
- Le bureau d'études distinguera dans le bordereau des prix :
 - une ligne correspondant à la restitution du document d'urbanisme sous forme dématérialisée,
 - une ligne pour le référentiel foncier et immobilier et
 - une ligne relative à l'étude densification/renouvellement urbain.

A Plougonven,
Le
Le Maire, Yvon Le Cousse

A
Le
Pour le bureau d'études mandataire