



## Révision d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) Cahier des clauses techniques particulières

La loi SRU (solidarité et renouvellement urbain) du 13 décembre 2000 a instauré le PLU (Plan local d'urbanisme) comme projet et outil de l'aménagement du territoire de la commune. Le projet, appelé Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), défini par les élus, constitue le socle de ce document d'urbanisme. Celui-ci doit s'appuyer sur les éléments du diagnostic qui doit prendre en compte la grande diversité des problématiques d'aménagement du territoire. Une fois le projet défini, il est traduit de façon réglementaire (orientations d'aménagement et de programmation, plan de zonage et règlement écrit).

La loi portant Engagement national pour l'environnement (dite Grenelle 2) du 12 juillet 2010 vient compléter le dispositif du PLU en demandant la prise en compte de nouvelles problématiques (préservation et restauration des continuités écologiques, aménagement numérique des territoires, limitation de la consommation d'espaces naturels, diminution des obligations de déplacements, développement des transports collectifs ...).

La loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (loi ALUR) a réaffirmé la nécessité de diminuer la consommation des espaces naturels et de lutter contre la dispersion des constructions.

Il importe donc que le maître d'ouvrage (les élus) s'implique fortement dans la définition du projet. Il importe également que le maître d'œuvre (le bureau d'études) ait des compétences pluridisciplinaires (architecture, urbanisme, paysages, environnement...) et des qualités pédagogiques pour faire adhérer le maître d'ouvrage aux enjeux du développement durable.

La mission de maîtrise d'œuvre confiée au bureau d'études conduira à :

- la réalisation de l'ensemble des éléments constitutifs du PLU,
- l'animation des réunions de travail et de concertation avec notamment les personnes publiques associées,
- la fourniture de tous les éléments techniques nécessaires à la réalisation des supports de communication et de concertation,
- le suivi et la validation juridique du dossier de PLU.

Le présent cahier des clauses techniques particulières a donc pour vocation de :

- préciser les attentes des élus en termes de résultats et d'études,
- permettre aux prestataires de saisir l'étendue de la mission et de faire une proposition adaptée,
- fixer les modalités de travail entre la collectivité et le bureau d'études retenu.

# ***DÉPARTEMENT DE L'EURE***

**Commune de BOIS-JEROME SAINT-OUEN**

**RÉVISION D'UN PLAN LOCAL D'URBANISME**

**\*\*\*\*\***

**CAHIER DES CLAUSES TECHNIQUES PARTICULIÈRES**

**\*\*\*\*\***

## Table des matières

DÉPARTEMENT DE L'EURE .....	2
1 – Les éléments de contexte .....	4
1.1 – Les motifs de la collectivité .....	4
1.2 – Les intentions de la collectivité.....	4
1.3 – Le contexte territorial .....	5
2 – Le contenu de la mission.....	8
2.1 – Le déroulement de l'étude.....	8
2.2 – La rédaction des différentes pièces du PLU.....	13
2.3 – Les prestations liées à la procédure.....	15
2.4 – Les prestations complémentaires .....	16
3 – Les documents à remettre.....	17
3.1 - Les documents demandés.....	17
3.2 – Le format numérique des rendus .....	18
4 – Les éléments fournis au bureau d'études.....	18
4.1 – Les documents mis à disposition .....	18
4.2 – Les bases de données statistiques et géographiques.....	18
5 – La composition de l'équipe.....	19
5.1 – Les compétences nécessaires par rapport aux enjeux .....	19
5.2 – Les types de relation entre les prestataires.....	19
5.3 – Les références.....	19

# **1 – Les éléments de contexte**

## **1.1 – Les motifs de la collectivité**

Le conseil municipal a décidé d'engager la révision générale de son plan local d'urbanisme pour les raisons principales suivantes :

- Accompagner le développement du tourisme sur la commune, en particulier dans les zones naturelles, et permettre l'émergence de projets nouveaux avec les infrastructures nécessaires.
- Définir une zone pour aménagement dans la zone naturelle à aménager : création d'une STECAL (secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées) pour les parcelles B869, B867, B872 composées principalement de prairies.
- Permettre la réhabilitation de bâtiments situés en zone naturelle, pour habitation éventuelle, en particulier le château d'eau situé en parcelle B867
- Transférer quelques parcelles de 1AU vers A et de A vers 1AU afin de respecter une symétrie par rapport aux panneaux d'entrée dans la commune.
- Homogénéisation et révision des critères de construction telles que la largeur des voiries accès, l'alignement des habitations, hauteurs des habitations en R+1+combles, la réservation éventuelle de zone non constructible en fond de jardin, la définition de secteurs avec protection paysagère, l'extension du cimetière, le coefficient d'occupation des sols pour tenir compte de la tendance à occuper des terrains plus petits, ...

## **1.2 – Les intentions de la collectivité**

Depuis que la boulangerie de la commune s'est installée à l'initiative du conseil municipal, la demande d'habitat est en forte hausse et des commerçants démarchent la commune pour pouvoir s'y installer. Or le nombre de terrains disponibles à la construction est limité. La commune souhaite un urbanisme raisonné pour éviter un étalement urbain, tout en préservant l'activité agricole, donc le foncier agricole, dans une démarche de développement durable.

Le maintien de l'école qui accueille les élèves de la maternelle au CM2, est une priorité mais ne doit pas être l'occasion d'un développement urbain non maîtrisé qui ferait perdre à la commune son caractère rural, et qui obligerait les nouveaux arrivants à scolariser leurs enfants hors de la commune.

D'un point de vue financier, le développement de la commune doit se faire à coût maîtrisé : pas d'investissement qui mette en danger l'équilibre financier de la commune.

La procédure de sélection du bureau d'études permettra d'engager la mission à compter du 01/01/2023.

Le calendrier prévisionnel est le suivant :

Etape	Durée	Echéance indicative
Diagnostic de territoire de la commune et état initial de l'environnement	12 mois	31/12/2023
Elaboration du PADD	4 mois	30/04/2024
Traduction réglementaire du PLU : règlement et orientations d'aménagement et de programmation	6 mois	31/10/2024
Arrêt du projet de PLU	2 mois	31/12/2024
Consultation des personnes publiques associées	4 mois	30/04/2025
Enquête publique	2 mois	30/06/2025
Mise au point finale	4 mois	31/10/2025
Approbation du PLU	2 mois	31/12/2025
Total	36 mois	

### **1.3 – Le contexte territorial**

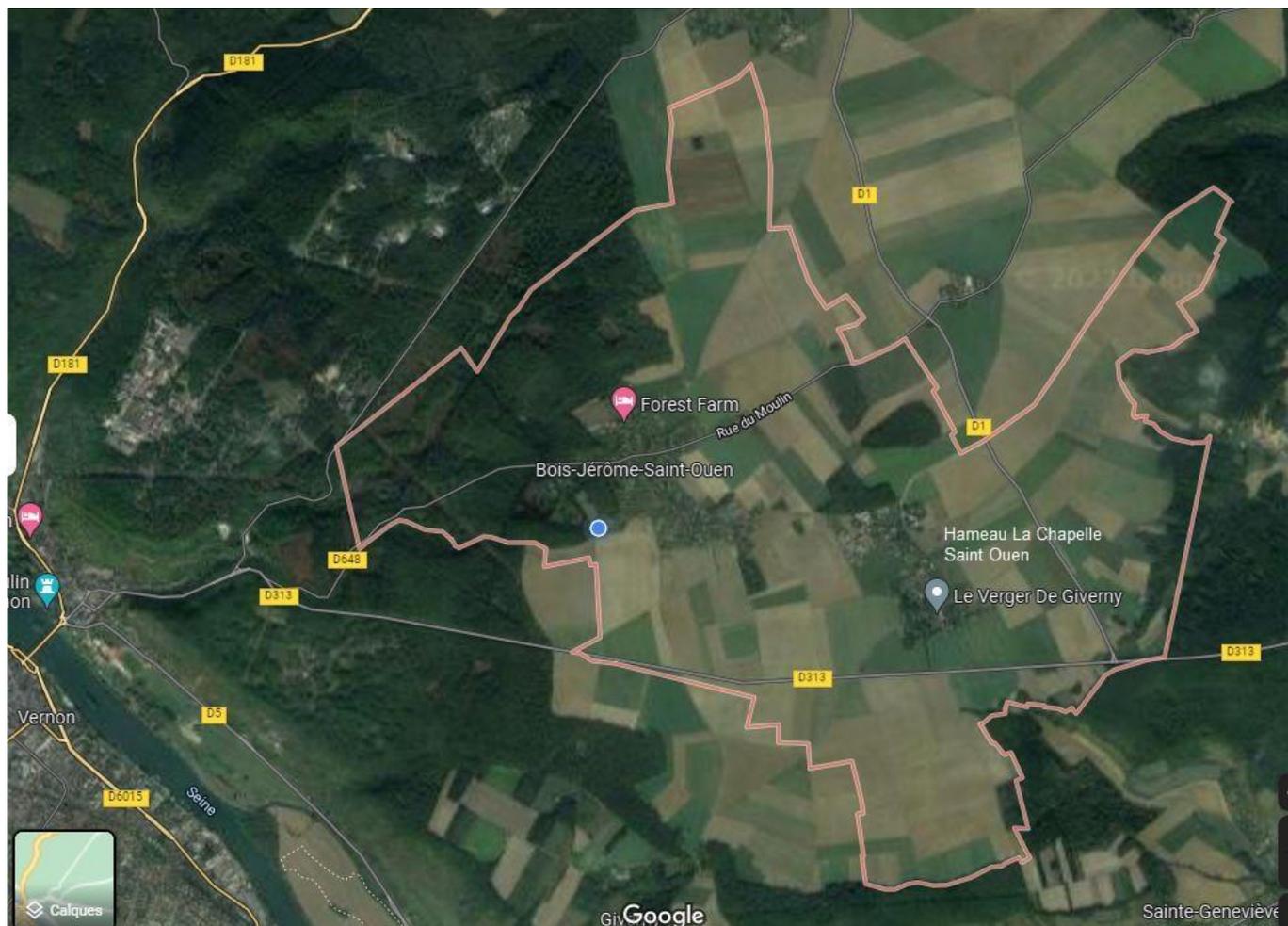
#### ◆ **Situation géographique**

◆ BOIS-JEROME SAINT-OUEN est une commune rurale situé dans le département de l'Eure en région Normandie et appartient au canton des Andelys. La commune fait partie de l'intercommunalité Seine-Normandie vallée de la Seine-Agglomération (SNA) qui comprend 61 communes.

◆ La commune est distante de 5 km de la ville de Vernon (23500 habitants) située dans la vallée de la Seine.



### Situation de l'intercommunalité



**Vue aérienne de la commune**

◆ **Données concernant la population, l'emploi, le rythme des constructions**

Au recensement de 2017 : la commune comptait 749 habitants, avec une densité moyenne de 71 h/km<sup>2</sup>. Le nombre d'habitations était de 334 dont 303 comme résidence principale. Le nombre moyen de pièces par habitation est de 5.74% des habitants ont entre 15 à 64 ans et parmi ceux-ci 68% ont un emploi. (En 2021, la population est passée à 770 habitants)

La commune est la fusion en 1844 des villages de Bois Jérôme et de La Chapelle Saint Ouen. Ce dernier est dénommé le Hameau de la Chapelle Saint Ouen.

Au centre du village, des commerces sont installés : une boulangerie, un restaurant réunionnais, un salon de coiffure, un salon d'esthétique et bientôt une ongleserie et une mini-crèche privée.

Il y aussi de la vente de lait, de cidre, de bière, de légumes, de fromage, de poulets et d'œufs chez divers commerçants répartis sur la commune.

La commune dispose d'une école primaire qui accueille les élèves de la maternelle jusqu'au CM2, ainsi qu'une cantine et une garderie.

Le rythme des constructions neuves est d'environ 7 par an, ceci est fonction de terrains disponibles ou de subdivisions de terrains existants. Depuis que la boulangerie s'est installée dans la commune, la demande d'habitat est en forte hausse.

#### ◆ **Environnement, patrimoine bâti et naturel**

##### ◆ **Monument Classé**

Le monument funéraire de Pierre Seyer est implanté sur le parvis de l'église, à proximité du monument aux morts. Il est inscrit au titre des monuments historiques depuis le 6 juin 1933. Des prescriptions sont à respecter pour l'environnement très proche et dans le périmètre des 500 m autour du monument.

(référence ESSENTIEL\_CONSEIL\_99 Bois Jérôme Saint Ouen\_Monument funéraire de Pierre Seyer\_ZFSP de la DRAC du 21/04/2021)

Remarque : A voir lors de l'élaboration du PLU, en concertation avec les bâtiments de France :

- La possibilité de réduire le périmètre de 500m,
- La possibilité de construire en R+1+comble, comme les deux maisons anciennes qui sont à proximité immédiate du monument classé, en respectant des prescriptions architecturales qui imposent le même style que les maisons existantes.

##### ◆ **Agriculture**

La commune comprend quelques exploitations agricoles ou d'élevage d'animaux. Des parcelles agricoles sont incluses à l'intérieur de la commune. Des ventes de produits fermiers sont assurées par quelques agriculteurs.

##### ◆ **Risques**

Une partie importante de la commune est soumise au PPRT de la société ArianeGroup par les risques d'incendie et d'explosion dus à la mise en œuvre de quantité importante d'hydrogène et d'oxygène. : zone B2 avec surpression de 50 mb pendant 4400 ms et zone B3 avec surpression de 35 mbar.

##### ◆ **Bilan du document d'urbanisme en vigueur**

Le PLU actuel date du 27 septembre 2012 et sert de référence pour toute demande de permis de construire ou de déclaration préalable de travaux. Il n'est plus adapté à la nouvelle norme CNIG PLU ; dématérialisation des documents d'urbanisme.

## **2 – Le contenu de la mission**

La mission du chargé d'études consiste en l'établissement du document d'urbanisme pour le compte de la commune. Le chargé d'étude réalise les études nécessaires à la production d'un diagnostic et à la création d'un projet, traduit dans l'ensemble des pièces du document d'urbanisme. Le chargé d'étude doit être une force de proposition pour permettre à la commune d'atteindre ses objectifs dans le cadre de la loi.

La mission du chargé d'étude comporte l'ensemble des prestations nécessaires à l'élaboration du P.L.U. et la production du dossier complet à chaque phase de la procédure.

La mission doit s'effectuer en respectant les clauses de ce cahier des clauses techniques particulières et comprend :

- une mission d'investigation à travers la réalisation des études d'urbanisme,
- une mission de réalisation, par la traduction réglementaire du projet d'aménagement,
- une mission d'animation, notamment au travers de la concertation préalable prévue à l'article L 103-2 du code de l'urbanisme et de l'organisation de réunions de travail.

### **2.1 – Le déroulement de l'étude**

#### **2.1.1 – L'élaboration d'un diagnostic**

L'objet du diagnostic est d'obtenir une connaissance du territoire de la commune (ses enjeux, dysfonctionnements éventuels) utile à la définition d'un projet d'aménagement.

Cette phase comprend trois étapes :

- l'examen des facteurs externes d'influence sur le territoire et le positionnement de la commune dans un fonctionnement de territoire,
- le recueil, l'analyse et la synthèse des données nécessaires pour dresser l'évolution communale et la situation présente, notamment sous les angles économique, social et environnemental,
- l'émergence des enjeux en résultant.

### **Positionnement de la commune dans un fonctionnement de territoire**

L'objectif de cette première étape est d'identifier les facteurs externes d'influence sur le territoire et de mesurer les effets de ces facteurs sur l'évolution et le fonctionnement de la commune (présence de pôles d'activités attractifs, proximité d'une agglomération...). Cet exercice nécessite l'identification du contexte intercommunal (communauté d'agglomération, communauté de communes, syndicat intercommunal...) afin de comprendre les liens qui unissent la commune à son territoire.

SNA a engagé l'élaboration de son Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) qui permet d'adopter et de mettre en œuvre une vision pour du bassin de vie pour les 20 prochaines années. Il s'applique à toutes les politiques publiques : environnement, habitat, mobilité et le développement économique. Le SCOT n'est pas encore finalisé.

### **Évolution communale et situation actuelle**

Le diagnostic porte notamment :

- sur l'analyse du porter à connaissance de l'État visé à l'article L 132-2 du code de l'urbanisme,
- sur les aspects économiques, sociaux et environnementaux et leur interaction.

Afin d'identifier au mieux la zone agricole et préserver les sièges d'exploitation viables, la mission comprend la réalisation d'un diagnostic agricole faisant état d'éléments sur le type d'exploitations, le statut, les superficies exploitées, les perspectives d'évolution de l'activité agricole et qui portera attention aux règles d'éloignement des bâtiments agricoles.

La synthèse de ce diagnostic spécifique devra se retrouver dans le diagnostic du rapport de présentation.

Sont en particulier à prendre en considération, en dégagant les points forts et les faiblesses dans chacun des domaines étudiés :

- **L'approche économique du territoire :**
- quelle est la structuration de l'économie locale : secteurs et pôles d'activités ?
- est-elle adaptée au bassin d'emploi ?
- l'offre d'équipements et de services est-elle en adéquation avec la dynamique économique ?
- y a-t-il cohérence entre l'économie, les déplacements, l'habitat ?
- quelles sont les perspectives raisonnables de développement ? • éléments de fiscalité communale et intercommunale. ?
- **L'approche sociale du territoire :**
- quelle est la dynamique démographique sur le territoire : migrations alternantes, zones denses. ?
- quelle est la composition de la population, la place de la population active, sa répartition par catégories socio-professionnelles ?
- comment qualifier l'évolution de la démographie du territoire : évolution au fil des recensements INSEE, impacts prévisibles en termes socio-économiques ?
- y a-t-il adaptation du parc de logements à la population locale ?
- quel est le dynamisme de la construction : politique sociale, évolution du bâti, adaptation au bassin d'emploi, prise en compte d'un plan local de l'habitat ?
- y a-t-il adéquation des équipements et services aux besoins présents et futurs de la population, y compris celle des gens du voyage ?

- la mixité sociale est-elle satisfaite ?
- ... ?
- **L'approche environnementale du territoire :**
- l'utilisation des ressources naturelles et de l'espace se situe-t-elle dans une perspective durable ?
- quelles sont les caractéristiques des milieux naturels ?
- quelles sont les caractéristiques du paysage, aussi bien naturel qu'urbain, et du patrimoine ?
- quels sont leurs modes de préservation et de valorisation existants ?
- comment se traduit la prise en compte du facteur environnemental sur le territoire :
- système de gestion et d'assainissement de l'eau, traitement et collecte des déchets, risques naturels (inondations, cavités souterraines...) ...?
- quel est l'impact de l'activité économique sur l'environnement : activités agricoles, risques industriels et technologiques, trafic routier... ?
- quelle est la structure des réseaux existants (eau potable, assainissement, électricité, ...), des réseaux de communication et du stationnement ? Quels sont les problèmes afférents (accidentologie, trafic, nuisances, adaptation aux besoins...) ?
- quel diagnostic peut-on faire sur la consommation des espaces naturels agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme ?
- quelle est la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales ?

Les relations entre ces approches doivent être examinées de façon à identifier les leviers dont dispose la commune pour agir sur son territoire.

Concernant les approches économique et sociale, elles doivent être élargies à un territoire plus vaste (voir positionnement de la commune dans un fonctionnement de territoire).

### La trame verte et bleue

La Trame verte et bleue (TVB), l'un des engagements phares du Grenelle de l'Environnement, est une démarche qui vise à maintenir et reconstituer un réseau écologique permettant aux espèces animales et végétales d'accomplir leur cycle de vie et d'assurer leurs déplacements (recherche de nourriture, de gîte, reproduction, migration ou encore dispersion).

Au delà même de la prise en compte d'un Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE), les PLU déterminent les conditions permettant d'assurer « la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques » (6° de l'article L 101-2 du code de l'urbanisme).

Une étude spécifique permettra de définir les grandes caractéristiques écologiques du territoire (milieux naturels ou semi-naturels structurants pour le territoire, principales entités naturelles d'intérêt écologique, etc). Cette analyse devra situer le territoire du PLU dans son contexte territorial élargi (communes et intercommunalités voisines, département, région). Cette première analyse devra conduire au choix d'un périmètre d'étude des continuités écologiques adapté.

Sur la base du recueil des données existantes, et des compléments éventuellement réalisés, une cartographie des continuités écologiques existantes ou potentielles sera réalisée. Elle devra comprendre l'identification des espaces les plus intéressants pour la biodiversité à l'échelle du territoire (les « réservoirs de biodiversité »), les corridors écologiques existants, à conforter ou à créer entre ces réservoirs, leurs zones tampon et relais, ainsi que les principaux éléments de discontinuité limitant le déplacement des espèces.

L'identification des réservoirs de biodiversité ne devra pas se cantonner à la représentation des espaces bénéficiant déjà d'une protection réglementaire particulière (souvent des espaces de biodiversité dite « remarquable »). Elle devra en effet identifier des espaces de nature plus « ordinaire » (espaces agricoles par exemple) mais stratégiques pour la biodiversité du territoire. Pour cela, des inventaires terrains aux bonnes périodes pourront être proposés dans des espaces ciblés. L'intérêt écologique de ces espaces devra être expliqué et justifié. Un lien avec les usages humains sur ces territoires sera également proposé.

Les enjeux devront être hiérarchisés et explicités. La représentation cartographique hiérarchisée des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques devra notamment apparaître avec une légende explicitée. La description des usages humains de ces espaces complétera la réflexion sur la fonction de ces espaces qu'il conviendra de favoriser.

### **Dans le cadre du diagnostic, une étude complémentaire concernant les zones humides pourra être demandée.**

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du Bassin Seine-Normandie prévoit en effet de mettre fin à la disparition, la dégradation des zones humides et de préserver, maintenir et protéger leur fonctionnalité.

Il sera donc impératif, en application des dispositions législatives et réglementaires et en respect des dispositions du SDAGE, de protéger strictement les zones humides qui auront été caractérisées sur le territoire communal et de s'opposer à leur destruction. Si le projet de PLU a pour conséquence de porter atteinte à une zone humide, il sera nécessaire de compléter le diagnostic par des éléments complétant les inventaires réalisés dans ce domaine (notamment ceux de la DREAL) en vue de justifier le projet et de définir les mesures pour éviter, réduire ou compenser les atteintes portées à la zone humide.

#### **2.1.2 – L'émergence des enjeux de territoire**

La réflexion orientée autour des thèmes précédents, confrontée à l'analyse supra-communale, doit permettre de faire émerger des enjeux de territoire, notamment dans les domaines :

- économique (emploi, ressources financières, filières, besoins, opportunités géographiques...),
- social (structure de la population, de l'habitat, besoins...),
- environnemental (les points noirs, les atouts, les éléments à préserver et/ou à améliorer...),
- de la sécurité des biens et des personnes.

À l'issue de ces phases, le chargé d'études doit produire une note de synthèse sur le diagnostic du territoire concerné appréhendé dans une démarche plus globale, accompagnée :

- de plans faisant clairement ressortir les éléments repérés,
- d'un rapport illustré (plans, photos, visualisation en trois dimensions) reprenant tous les éléments analysés, constituant le constat de l'état initial et l'émergence des enjeux en résultant.

#### **2.1.3 – Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD)**

Une fois les enjeux de territoires précisés, hiérarchisés et partagés par l'ensemble des partenaires, le chargé d'études aide et conseille les élus dans l'identification des « objectifs politiques » et à leur évaluation dans le temps.

À partir des enjeux de territoires identifiés et des marges de manœuvres par rapport à la dynamique existante, les élus se prononcent sur les objectifs à retenir, constituant les fondements du PADD.

Il doit présenter les orientations **générales** d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune dans le respect des dispositions de l'article L 101-2, et notamment fixer des **objectifs chiffrés** de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Dans un premier temps, le chargé d'études doit, à partir du diagnostic et du recueil des choix des élus et des différents partenaires, proposer des partis d'aménagement cohérents s'inscrivant dans une démarche de développement durable.

Dans un second temps, il doit fournir aux élus et aux habitants un mode d'emploi et une visualisation des solutions proposées.

Concernant les objectifs chiffrés de diminution de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, ils doivent être établis au regard d'une analyse de la consommation foncière des 10 dernières années faisant apparaître, pour les logements, la densité de constructions par hectare, comparée si nécessaire avec la consommation d'espaces des territoires voisins ou similaires.

**Ce travail se traduit par la production d'un rapport comprenant des plans, croquis, photomontages, photographies, mettant en scène les orientations du projet d'aménagement. Il doit, dès ce stade d'élaboration, mettre en relief la faisabilité des opérations envisagées et leur adéquation avec les réseaux divers (notamment pour l'eau potable et l'assainissement), l'environnement et les finances communales, voir aussi quelles procédures foncières, opérationnelles et fiscales envisagées pourraient permettre de mettre en œuvre le projet. Il servira de base à la rédaction finale du PADD.**

#### **2.1.4 – La traduction du PADD : les orientations d'aménagement et de programmation**

##### **(OAP)**

Le PADD se traduit ensuite par des d'orientations d'aménagement et de programmation qui comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements, établies en cohérence avec les orientations générales du PADD. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, 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 porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager, prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics et comporter un échancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

**Ces OAP sont obligatoires. Elles devront être établies notamment pour traduire le PADD là où le règlement n'est pas le plus adapté pour mettre en œuvre le projet de PLU, et a minima dans les zones à urbaniser.**

Les pistes de réflexion pouvant ainsi être étudiées sont :

- les mises en œuvre paysagères, urbaines et architecturales,
- les mesures de protection de l'environnement, notamment des corridors écologiques qui doivent être préservés, mais aussi, si besoin, remis en bon état écologique,
- l'aménagement des zones à urbaniser et notamment d'éventuelles zones d'aménagement concerté, en déterminant notamment un échancier d'ouverture à l'urbanisation de ces zones,
- les modifications à apporter au maillage des voies et moyens de communication existants, aux modes de déplacements (espaces réservés aux transports publics, modes de déplacements doux),
- l'amélioration de la qualité paysagère des entrées de ville (abords des routes à grande circulation),
- ...

#### **2.1.5 – La traduction du PADD : le règlement**

Le règlement du PLU est composé à la fois de dispositions graphiques (plans de zonage) et de dispositions écrites (règlement écrit).

En fixant les principes et conditions d'occupation du sol qui s'imposent sur le territoire de la commune (affectations des sols, caractère constructible, règles d'implantation et de construction), **il constitue une traduction réglementaire du PADD, avec lequel il doit être cohérent.**

Les termes du décret du 28 décembre 2015 portant modernisation du contenu des plans locaux d'urbanisme proposent une restructuration thématique du règlement.

A l'intérieur de chaque paragraphe de cette structure, les articles recodifiés suivent une même logique, les prescriptions écrites que peuvent comporter le règlement sont suivies des prescriptions à représenter sur les documents graphiques, le cas échéant.

La déclinaison des enjeux thématiques du PLU en neuf paragraphes facultatifs propose un regroupement des outils réglementaires offerts aux auteurs d'un PLU dans une logique permettant la meilleure appropriation des règles traduisant le projet de territoire. Elle a vocation à faire évoluer le règlement vers une rédaction plus opérationnelle, mettant en avant les capacités d'évolution du territoire et pas uniquement les interdictions.

Si cette nomenclature est facultative, afin d'inciter les rédacteurs de PLU à interroger l'intérêt de chaque règle au regard des objectifs du PADD, sa déclinaison suivant les trois thèmes proposés reste cependant fortement conseillée pour préserver une homogénéité de la présentation des règlements, facilitant leur lecture par les citoyens et les porteurs de projets.

**Le règlement doit être le résultat d'une pleine collaboration avec les représentants de la commune pour permettre la définition de règles claires, simples et portées par la commune.**

## **2.2 – La rédaction des différentes pièces du PLU**

Le PLU comporte les pièces suivantes :

- un rapport de présentation
- un projet d'aménagement et de développement durable (PADD)
- des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)
- un règlement (graphique et écrit)
- des annexes

Chacune de ces pièces peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques. La prestation consiste à élaborer ces documents qui devront être adaptés aux enjeux et aux contraintes du territoire communal.

La rédaction sera structurée et synthétique. Elle aura un caractère pédagogique et fera appel à des illustrations et schémas pertinents.

### **2.2.1 – Le rapport de présentation**

Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement au regard des objectifs définis à l'article L 101-2 du code de l'urbanisme et des orientations fixées par le schéma de cohérence territoriale

Il s'appuie sur le diagnostic établi (voir paragraphe 2.1.1).

Il doit comporter une analyse de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales et exposer les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers.

Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités.

Il présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme. **Cette analyse devra permettre de différencier la consommation par les logements, les activités et les équipements.**

Le rapport de présentation exposera les perspectives d'évolution des parties urbanisées, les conditions permettant à la commune de maîtriser l'urbanisation future, la justification des choix, des sites d'implantation des zones d'urbanisation. Il justifiera la vocation et le périmètre des différentes zones et exposera les motifs des limitations administratives à l'utilisation du sol apportées par le règlement. **Il comprendra enfin un tableau exposant la superficie des différents types de zones, la capacité d'accueil en logements des zones urbaines et à urbaniser ainsi que la superficie des espaces protégés.**

**L'explication des choix retenus pour établir le PADD, la justification des objectifs ainsi que l'évaluation des incidences du projet sur l'environnement et l'exposé de la manière dont le projet prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur sont des éléments importants du rapport qui doivent être particulièrement étayés.**

### **2.2.2 – Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD)**

Le projet d'aménagement et de développement durables est le document stratégique du PLU. Il exprime le projet de la collectivité.

Il définit :

- les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques,
- 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.

**Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. Ces objectifs chiffrés devront clairement apparaître dans un chapitre du PADD.**

Le PADD peut être accompagné de documents graphiques présentant les orientations générales du projet. Dans ce cas, ces orientations **sont à représenter sous une forme schématique.**

### **2.2.3 – Les orientations d'aménagement et de programmation**

**Elles sont obligatoires.**

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement (notamment pour les zones à urbaniser) et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Les orientations d'aménagement et de programmation présentent l'intérêt de concrétiser la mise en œuvre du PLU (actions et programmation).

Elles peuvent aussi permettre à la commune de réfléchir et d'afficher ses choix en matière de formes urbaines et d'espaces publics.

## **2.2.4 – Le règlement**

Il se compose de deux parties :

- des documents graphiques constitués, dans la mesure du possible, de planches à l'échelle 1/2000 et 1/5000.
- Ils délimitent les zones "U", "AU", "1AU", "2AU", "A" et "N" ;
- Ils pourront, en outre, s'il y a lieu, faire apparaître notamment :
- les espaces boisés classés (article L 113-1 du code de l'urbanisme),
- les emplacements réservés,
- les éléments de paysage (articles L 115-19 et L 151-23 du code de l'urbanisme),
- les secteurs où l'existence de risques naturels ou de risques technologiques justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations,
- les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue,
  
- un règlement écrit :
- il comprend les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones,
- il doit fixer les règles applicables aux zones urbaines (dites zones "U"), aux zones à urbaniser (dites zones "AU"), aux zones agricoles (dites zones "A") et aux zones naturelles et forestières (dites zones "N"),
- il peut comporter des schémas ou représentations graphiques explicitant les règles.

En application du code de l'urbanisme, le règlement pourra instituer des servitudes permettant :

- de geler un ensemble de terrains à urbaniser pour 5 ans dans l'attente d'un projet d'aménagement global approuvé ultérieurement par la commune,
- d'imposer un programme de logements répondant à certains critères (type de logements, pourcentages de logements sociaux,...).

## **2.2.5 – Les annexes**

Le chargé d'études doit réaliser, à partir des éléments existants et fournis au bureau d'études, toutes les annexes. Ces documents d'information doivent indiquer les servitudes d'utilité publique et les autres éléments visés aux articles R 151-51 à R 151-53 du code de l'urbanisme.

## **2.3 – Les prestations liées à la procédure**

### **2.3.1 – Le suivi de la procédure**

Le travail du prestataire débute à la notification de sa commande et s'achève à l'issue du contrôle de légalité du Préfet sur le PLU approuvé.

Le suivi de la procédure consiste en six grandes missions :

- l'aide à la préparation des actes administratifs (modèles de délibérations du conseil municipal et d'arrêtés du maire, mesures de publicité) ;
- la participation à diverses réunions de travail ;
- la présentation des documents du PLU aux personnes publiques associées ;
- la rédaction des projets de comptes-rendus ;
- la modification du projet de PLU après enquête publique pour tenir compte des remarques et avis issus de la consultation des personnes publiques, des avis du public et du commissaire enquêteur ;
- la correction du dossier PLU, suite au contrôle de légalité du Préfet, au cas où des modifications seraient demandées.

### **2.3.2 – La participation au débat sur le PADD**

Le travail d'élaboration du PADD doit se faire à partir de scénarios de développement contrastés et souhaitables. Le bureau d'études participera à l'organisation du débat avec les élus sur ces scénarios et la proposition de PADD afin qu'ils fassent des choix et valident les orientations.

### **2.3.3 – La participation à la concertation**

La concertation doit commencer en amont du projet de plan local d'urbanisme, soit dès l'élaboration du diagnostic. Elle doit permettre la participation des habitants de la commune, des associations locales et d'autres personnes concernées à cette réflexion globale afin qu'il s'en dégage une appropriation des données, une confrontation des idées et, finalement, la construction d'un projet et son enrichissement.

Les modalités de la concertation sont précisées par la délibération prescrivant l'élaboration du plan local d'urbanisme.

Le chargé d'études doit programmer et organiser la concertation en liaison avec les représentants de la commune afin de favoriser le dialogue notamment autour de la définition des enjeux de territoire et de leur traduction en projets. Il peut également faire des propositions sur des modalités de concertation supplémentaires.

Cette concertation se termine par un bilan fait à l'occasion de la délibération municipale arrêtant le projet de plan local d'urbanisme (PLU).

Le bureau d'étude devra produire un document synthétique relatif à la concertation (tenue des expositions, remarques émises par la population, compte rendu des réunions publiques, etc...) afin de permettre au maire de présenter le bilan de cette concertation dans la phase d'arrêt du projet.

## **2.4 – Les prestations complémentaires**

### **2.4.1 – L'évaluation environnementale : examen au cas par cas**

La commune n'est pas soumise à une évaluation environnementale obligatoire, mais seulement à un examen au cas par cas. La mission devra comprendre la production d'un dossier d'examen « au cas par cas » suivant le formulaire présent à l'adresse suivante :

<http://www.haute-normandie.developpementdurable.gouv.fr/formulaire-de-cas-par-cas-pour-les-plu-a1428.html>.

Ce document sera à produire à l'issue du débat relatif aux orientations du projet d'aménagement et de développement durables. Si à l'issue de l'instruction de cette demande de cas par cas, l'Autorité Environnementale demande qu'une évaluation environnementale soit réalisée, celle-ci ne devra pas être simplement une évaluation a posteriori des impacts du projet une fois le document établi, **mais une évaluation intégrée à l'élaboration du document, dans une démarche d'aide à la décision qui prépare et accompagne la construction du document d'urbanisme et permet de l'ajuster tout au long de son élaboration.**

Les prestations nécessaires à la réalisation de cette évaluation environnementale devront répondre aux spécifications mentionnées dans la fiche du CEREMA de décembre 2011 définissant le contenu de l'évaluation environnementale pour les documents d'urbanisme.

Le rapport de présentation devra ainsi être complété par le contenu prévu à l'article R 151-3.

### **2.4.2 – La consultation de la commission départementale de préservation des espaces**

## **naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF)**

Le code de l'urbanisme précise les cas où le projet de PLU doit être soumis à l'avis de la CDPENAF :

- lorsque le projet couvre une commune située en dehors du périmètre d'un SCoT approuvé et a pour conséquence une réduction des surfaces des espaces naturels, agricoles et forestiers,
- lorsque le règlement délimite dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels sont autorisées des constructions, des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage et/ou des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs,
- lorsque, dans les zones agricoles ou naturelles et en dehors des secteurs mentionnés ci-dessus, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
- lorsque le projet a pour conséquence une réduction substantielle des surfaces affectées à des productions bénéficiant d'une appellation d'origine protégée ou une atteinte substantielle aux conditions de production de l'appellation.

Le rapport permettant le passage en CDPENAF sera à produire concomitamment avec le dossier pour arrêt du projet de PLU.

Les prestations nécessaires à la réalisation de ce document devront répondre aux spécifications mentionnées dans le modèle de grille de présentation de la DDTM de l'Eure définissant le contenu du rapport pour les documents d'urbanisme.

## **3 – Les documents à remettre**

### **3.1 - Les documents demandés**

La phase « études » de l'élaboration du PLU se déroule selon une chronologie induite par la logique du processus de réflexion introduit par la loi SRU.

Cette phase « études » doit permettre d'élaborer divers documents appelés « documents d'étape ». Ces documents permettront, le moment venu, de confectionner les divers documents dits « de procédure » (arrêt de projet, ...).

La mission du prestataire comprend la confection des dossiers nécessaires aux différentes étapes de la procédure :

- le dossier soumis à l'arrêt de projet : il contient le rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation, le règlement, les annexes, les documents graphiques ;
- le document de synthèse sur le bilan de la concertation ;
- le résumé non technique qui doit accompagner la saisine du Tribunal Administratif pour l'enquête publique
- le cas échéant, la réalisation avant l'enquête publique d'un document traduisant la réponse de la commune aux observations formulées par les personnes publiques associées sur le projet arrêté ;
- le document « final » qui doit être approuvé : il s'agit du document arrêté, modifié afin de prendre en compte les avis des personnes publiques associées ou consultées et les résultats de l'enquête publique ;
- le dossier PLU corrigé suite au contrôle de légalité du Préfet, au cas où des modifications seraient à réaliser.

Conformément à l'arrêté ministériel du 16 septembre 2009 portant approbation du CCAG applicable aux marchés publics de prestations intellectuelles, **le prestataire concède à la commune la propriété exclusive de toutes les études et de tous les documents produits en exécution du présent contrat.**

Le prestataire ne pourra utiliser tout ou partie du résultat des études faisant l'objet du présent contrat qu'avec l'accord du maître d'ouvrage.

La propriété intellectuelle s'appliquera à l'équipe. Toute utilisation, communication ou présentation publique fera mention des auteurs.

À chaque stade de la procédure (arrêt du projet, approbation, modification du PLU suite au contrôle de légalité), le prestataire fournira à la commune un document sur support papier et sur support numérique.

L'édition des dossiers nécessaires à chaque phase de la procédure sera prise en charge par le bureau d'études.

### **3.2 – Le format numérique des rendus**

À l'arrêt du projet et au terme de la procédure, le prestataire remettra à la commune, en deux exemplaires, l'ensemble des pièces du dossier sous forme de fichiers informatiques **respectant le format CNIG** afin de permettre le versement du PLU sur le Géoportail de l'Urbanisme.

Cette numérisation doit ainsi répondre aux prescriptions du cahier des clauses techniques particulières spécifique portant sur la numérisation du PLU (voir le format préconisé par le CNIG (<http://www.certu.fr/geostandard-plan-local-d-urbanisme-a333.html>) et le cahier des clauses techniques particulières de livraison des données localisées numériques ci-joint).

Les documents écrits seront remis dans un format compatible avec le type d'ordinateurs et de logiciels dont la collectivité dispose.

## **4 – Les éléments fournis au bureau d'études**

Pour l'élaboration du document d'urbanisme et notamment la réalisation du diagnostic, il est nécessaire d'exploiter au préalable le socle documentaire existant.

### **4.1 – Les documents mis à disposition**

La commune mettra à disposition du bureau d'étude :

- le PLU en vigueur.

### **4.2 – Les bases de données statistiques et géographiques**

Dans le cadre de la numérisation des documents d'urbanisme, la direction départementale des territoires et de la mer propose la mise à disposition de deux référentiels géographiques (ceux du cadastre numérisé et des photos aériennes de l'IGN) servant de support à la numérisation.

## **5 – La composition de l'équipe**

### **5.1 – Les compétences nécessaires par rapport aux enjeux**

Les compétences sont nécessairement pluridisciplinaires. De nombreuses compétences peuvent être utiles : architecture, paysage, environnement, ...

L'équipe doit être constituée à minima d'un urbaniste (qualifié ou reconnu comme tel par son expérience).

L'équipe peut s'entourer le cas échéant d'autres compétences utiles à la réalisation de sa mission : architecte, écologue, programmiste, sociologue, économiste, juriste, géographe, cartographe...

Cependant :

- des éclairages complémentaires (architecture, sociologie, paysages, écologie ....) à l'étude du PLU constituent un atout supplémentaire,
- les compétences requises par le bureau d'études sont à moduler au regard du contexte communal et des enjeux du territoire.

L'équipe doit expressément présenter et justifier sa composition et ses compétences dans les domaines demandés.

### **5.2 – Les types de relation entre les prestataires**

S'il est fait appel à des compétences extérieures, un mandataire sera clairement identifié dans l'équipe retenue afin de garantir un travail d'équipe.

L'équipe titulaire s'engage à participer à toutes les réunions de pilotage et de suivi relatives à la réalisation et à la validation des résultats de l'étude. Les chargés d'études chargés de mener à bien la mission seront clairement identifiés et seront présents à chaque réunion.

Les projets de comptes-rendus des réunions seront élaborés par l'équipe et soumis à la validation de la commune.

Le coût des déplacements pour l'exécution de la mission confiée à l'équipe ainsi que celui des participations aux réunions est compris dans le coût de l'étude.

### **5.3 – Les références**

Il est demandé aux candidats de présenter leurs références en matière de :

- pilotage ou participation à des études de PLU,
- prestations en étude d'aménagement,
- prestations sur des thématiques spécifiques liées à l'aménagement du territoire,
- éventuellement, prestations en diagnostic agricole et recensement des zones humides.