

**Commune de
BAURECH**

REVISION du PLAN LOCAL D'URBANISME

Consultation de bureaux d'études

Cahier des charges

SOMMAIRE

| | |
|--|-----------|
| 1. LE CONTEXTE | 3 |
| 2. ETENDUE ET MODALITES D'EXECUTION DE LA MISSION | 3 |
| 3. COMPOSITION DE L'EQUIPE D'ETUDE | 4 |
| 4. DEROULEMENT DE LA MISSION | 4 |
| 4.1. PILOTAGE DE L'ETUDE : | 4 |
| 4.2. ORGANISATION DES REUNIONS : | 4 |
| 4.3. DELAI DE REALISATION DE LA MISSION : | 4 |
| 4.4. DOCUMENTS DISPONIBLES : | 5 |
| 4.5. DOCUMENTS A REMETTRE PAR LE BUREAU D'ETUDES : | 5 |
| 5. REMISE DES OFFRES | 6 |
| 6. CRITERES DE CHOIX DU BUREAU D'ETUDES | 6 |
| 7. PROGRAMME D'ETUDES | 7 |
| 7.1. OBJECTIFS DE LA REVISION | 7 |
| 7.2. DETAIL DES PRESTATIONS DEMANDEES | 8 |
| 7.2.1. <i>L'évaluation environnementale</i> : | 8 |
| 7.2.2. <i>Phase d'études : de la prescription au projet de PLU</i> | 9 |
| 7.2.2.1. Analyse du porté à connaissance du Préfet (PAC)..... | 9 |
| 7.2.2.2. Objectifs poursuivis par la Commune..... | 9 |
| 7.2.2.3. Diagnostic, besoins | 9 |
| 7.2.2.4. Le projet communal | 9 |
| 7.2.2.5. Concertation | 11 |
| 7.2.2.6. Montage du dossier du projet de PLU | 11 |
| 7.2.3. <i>Du projet de PLU arrêté à l'approbation du PLU</i> | 13 |
| 8. ANNEXES | 13 |

**Commune de
BAURECH**

REVISION du PLAN LOCAL d'URBANISME

1. LE CONTEXTE

- Par délibération du 10 janvier 2017, le Conseil Municipal de la Commune de BAURECH a décidé la mise en révision de son plan local d'urbanisme (PLU).
- Les études nécessaires à cette révision ainsi que les productions matérielles qui y sont liées seront confiées à un bureau d'études.
- La Commune est susceptible de confier à des prestataires spécialisés des études thématiques qu'il serait souhaitable d'effectuer, en complément des autres études de base du PLU, pour apporter aux élus les éléments d'éclairage nécessaires à leurs décisions.
Le bureau d'études chargé de la révision du PLU devra intégrer dans sa réflexion les données, orientations et décisions découlant de ces études, ainsi que de toute autre étude existante dont la synthèse devra figurer dans le rapport de présentation.
- Le présent cahier des charges précise les conditions dans lesquelles la Commune procède à la consultation de bureaux d'études ainsi que le contenu et les modalités d'exécution de la prestation à réaliser.

Le contenu de cette prestation est détaillé dans le programme d'étude objet du paragraphe 7 ci-après.

2. ETENDUE ET MODALITES D'EXECUTION DE LA MISSION

La Commune de BAURECH a décidé d'engager une réflexion globale pour la révision complète de son plan local d'urbanisme en s'adjoignant le concours d'un bureau d'études pour l'ensemble des tâches à réaliser, de la prescription jusqu'à l'approbation du futur plan.

Toutes les dispositions qui permettront de gérer la relation entre le maître d'ouvrage et le maître d'œuvre, non inscrites dans le présent Cahier des Charges seront celles du Cahier des Clauses Administratives Générales - Prestations intellectuelles.

Il est rappelé que le présent document sera partie intégrante du contrat qui sera passé avec le bureau d'études retenu.

3. COMPOSITION DE L'EQUIPE D'ETUDE

L'équipe d'étude devra être pluridisciplinaire pour être à même d'appréhender l'ensemble des thèmes énoncés dans le programme d'études.

Les compétences requises concernent donc en particulier le traitement de l'ensemble des données intéressant le territoire communal, les éléments socio-économiques, le paysage, l'environnement, l'analyse fine des problèmes d'urbanisme et leur traduction dans le PLU.

Dans le cas d'une association de bureaux d'études, il s'agira d'un groupement solidaire dont le bureau d'études à dominante urbanisme sera le mandataire.

La sous-traitance de complémentarité est possible à condition que les thèmes qui seront sous-traités soient identifiés et indiqués au maître d'ouvrage par le bureau d'études dans sa proposition d'étude.

Dans les critères de choix du bureau d'études qui sera retenu pour exécuter le contrat, il est insisté sur le fait que la qualité des intervenants groupés sera déterminante, en particulier la présence de spécialistes dans les domaines du paysage et de l'environnement. Aucun changement d'intervenant au sein du groupement ne pourra intervenir sans l'accord du maître d'ouvrage. Celui-ci se réserve la possibilité en cas de changement proposé par le maître d'œuvre de mettre fin au contrat sans indemnités.

4. DEROULEMENT DE LA MISSION

4.1. Pilotage de l'étude :

La Commune de BAURECH, maître d'ouvrage du PLU, assurera le pilotage de la mission.

4.2. Organisation des réunions :

Le bureau d'études précisera dans son offre le nombre et l'organisation des réunions qu'il estime nécessaires et s'engagera à préparer et à assurer toutes les prestations relatives à la tenue de ces réunions. Toute réunion supplémentaire, pourra donner lieu à facturation particulière en accord entre la Commune et le Bureau d'Etudes.

4.3. Délai de réalisation de la mission :

Le délai de réalisation de la mission est fixé à 18 mois à compter de la notification du contrat jusqu'à la remise du projet de PLU à arrêter par le Conseil Municipal. Le bureau d'études proposera un échéancier faisant apparaître la durée approximative de chacune des phases d'étude telles que détaillées au § 7.2 ci-après.

Le bureau d'études s'engage à assurer la totalité de la mission de révision du PLU jusqu'à l'approbation du PLU, quel qu'en soit le délai. Il s'engage également à exécuter chaque phase dans les délais visés à l'alinéa précédent, dès lors que la commande lui en aura été notifiée par la Commune. En cas d'inexécution, la Commune pourra mettre fin au contrat d'étude sans que le titulaire de celle-ci puisse prétendre au versement d'une quelconque rémunération ou indemnité.

4.4. Documents disponibles :

La commune de BAURECH fournira au bureau d'études le plan cadastral informatisé (PCI), sous forme de fichiers au format EDIGEAO, en projection Lambert 93.

Le bureau d'études fera son affaire de la collecte de toutes les données nécessaires à sa prestation, en particulier les données cartographiques, socio-économiques et statistiques de toute nature dont l'acquisition sera à sa charge.

Autres documents disponibles : PLU existant

4.5. Documents à remettre par le bureau d'études :

Le bureau d'études remettra à la Commune :

- tous les documents nécessaires à la tenue des réunions.
Au fur et à mesure de leur élaboration, les rapports d'étape, plans, etc., seront remis à la commune en 2 exemplaires au moins. Ces documents seront transmis au moins deux à trois semaines avant la tenue des réunions pour en permettre l'examen préalable.
Pour les documents à distribuer en réunion, le bureau d'études remettra suffisamment tôt un exemplaire reproductible à la commune qui en assurera la duplication.
- les comptes rendus des réunions. En particulier lors de l'examen des observations formulées par les personnes publiques et au cours de l'enquête publique, le compte rendu comportera un tableau de synthèse rappelant le contenu des observations, les points de vue exprimés par les différents services, l'avis du commissaire enquêteur, la décision de la commune et ses motivations éventuelles.
- les dossiers nécessaires aux différentes étapes de la procédure d'élaboration du PLU :
 - projet de PLU avant arrêt du Conseil Municipal 2 dossiers + 1 CD
 - enquête publique 3 dossiers + 1 CD
 - approbation de la révision 4 dossiers + 1 CD
- tout document nécessaire à la procédure de concertation.
- les originaux reproductibles du PLU approuvé, qui resteront la propriété de la Commune :

- les pièces écrites

Elles seront obligatoirement établies sur supports informatiques.

Les fichiers seront fournis aux formats .doc et .xls, ainsi qu'au format .pdf, indexés par tête de chapitre à partir d'un sommaire structuré.

- les documents graphiques

Ils seront obligatoirement établis en format .pdf.

En outre, pour les documents qui constitueront le PLU final approuvé, la Commune souhaite disposer de fichiers permettant une exploitation sous système d'information géographique (SIG).

A cette fin, le Bureau d'études devra :

- respecter les spécifications du cahier des charges de numérisation dont une version type est consultable à l'adresse suivante:

<http://cnig.gouv.fr/>

- livrer une base de données structurée en système d'information géographique (couches cartographiques associées à des tables alphanumériques). Les fichiers seront livrés au format SHAPE. Le géoréférencement sera établi en projection Lambert 93.

5. REMISE DES OFFRES

Les propositions seront remises avant le **31 mai 2018** à l'adresse suivante :

MAIRIE de BAURECH
1400 route de Malagar
33880 BAURECH
Elles comprendront :

- a) **Le coût forfaitaire de l'étude**, sachant que la commande effective devrait intervenir au maximum deux mois après la remise des propositions du bureau d'études.

Le devis estimatif fera apparaître au minimum le phasage suivant :

- de la prescription au projet du PLU arrêté inclus,
- du projet de PLU arrêté à l'approbation.

Le Bureau d'études indiquera en outre :

- le coût unitaire de toute réunion supplémentaire.
- l'échéancier et les modalités de règlement correspondant à la rémunération de la mission.
- Le prix ferme

- b) **Une note apportant toutes précisions utiles sur :**

- le contenu de la mission,
- la méthode proposée pour la réalisation des études, la durée estimée de chaque phase jusqu'à l'arrêt du projet de PLU, le nombre et l'organisation des réunions.
- les logiciels et moyens informatiques mis en œuvre, en particulier en ce qui concerne la fourniture de fichiers permettant une exploitation sous système d'information géographique (SIG), conformes au cahier des charges indiqué au § 4.5 ci-avant.
- dans le cadre de la concertation, la participation à des réunions publiques et la mise en forme des supports correspondants.

- c) **la composition de l'équipe d'études**,

- d) **les références** des membres de l'équipe d'étude ainsi que les prestations similaires déjà réalisées

6. CRITERES DE CHOIX du BUREAU D'ETUDES

Le choix de l'équipe d'étude sera notamment basé sur l'examen des critères suivants :

- Les compétences des membres de l'équipe et leur capacité à satisfaire la demande formulée par la Commune.
- La démarche proposée pour le déroulement de l'étude.
- Le coût global de l'étude et celui des réunions supplémentaires.

7. PROGRAMME D'ETUDES

7.1. Objectifs de la révision

La commune de BAURECH est actuellement couverte par un PLU approuvé par délibération du conseil municipal en date du 6 juillet 2009.

Depuis son application, le PLU a fait l'objet d'un jugement rendu par le Tribunal Administratif de TOULOUSE en date du 19 décembre 2013.

La révision générale du PLU a été prescrite par la délibération du conseil municipal en date du 10 janvier 2017.

Les objectifs fixés par la Commune et devant servir de base à l'étude du PLU sont les suivants:

- renforcer la traduction réglementaire des enjeux identifiés par la collectivité en matière de maîtrise de sa capacité d'accueil et de développement, avec prise en compte des modifications législatives (loi ALUR) ;
- actualiser le document d'urbanisme au regard de la législation en vigueur et notamment la loi portant engagement national pour l'environnement (Grenelle II);
- prise en compte d'un PADD intercommunal;
- prise en compte du Plan de Prévention des Risques Mouvements de terrains (PPRMT);
- améliorer le document existant par une analyse plus fine de son règlement

Le Bureau d'études devra confronter les objectifs de la Commune avec les enjeux et contraintes liés à l'exercice des différents modes d'occupation de l'espace existants :

- les zones urbaines (habitat, activités, équipements publics),
- les zones naturelles à vocation agricole (viticulture, sylviculture...)
- les autres zones naturelles à protéger (espaces boisés, zones écologiquement fragiles, sites, paysages...).

Ces divers modes d'occupation de l'espace étant souvent en concurrence, il s'agira, en s'appuyant d'une part sur les études préliminaires visées au § 7.2.1.3 ci-après, et d'autre part sur les études thématiques éventuellement nécessaires, d'apporter à la Commune tous les éléments d'aide à la décision permettant :

- d'effectuer les arbitrages indispensables, à chaque étape de la procédure,
- de justifier les choix de développement retenus,

7.2. Détail des prestations demandées

Le bureau d'études assurera, dans les conditions définies au présent cahier des charges, l'ensemble des prestations nécessaires à la totalité du déroulement des études et de la procédure jusqu'à l'approbation définitive.

Le titulaire du marché s'attachera à respecter les réglementations en vigueur, notamment des codes de l'urbanisme et de l'environnement. Il a un objectif de résultat sur la sécurité juridique du document.

La composition du PLU est celle définie par le code de l'urbanisme. En complément, il est apporté les précisions suivantes :

7.2.1. L'évaluation environnementale :

Depuis le 1^{er} février 2013, les documents d'urbanisme font éventuellement l'objet d'une évaluation environnementale, soit de manière systématique, soit après un examen au cas par cas par l'autorité administrative de l'Etat compétente. Celle-ci appréciera la manière dont l'environnement est pris en compte (explications des choix, pertinence des mesures envisagées afin d'éviter, réduire, voire compenser les impacts, etc. ...).

L'évaluation environnementale est une démarche conduite de façon itérative tout au long du projet. Elle est intégrée aux pièces constitutives du PLU et ne doit pas donner lieu à un rendu supplémentaire.

La commune de BAURECH est bordée par la Garonne concernée par la zone NATURA 2000.

Le rapport de présentation comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

7.2.2. Phase d'études : de la prescription au projet de PLU

7.2.2.1. Analyse du porté à connaissance du Préfet (PAC)

- prise en compte des préoccupations affichées par les Personnes Publiques (Etat ou autres),
- première synthèse.

7.2.2.2. Objectifs poursuivis par la Commune

- recueil, analyse, synthèse,
- confrontation avec le PAC

7.2.2.3. Diagnostic, besoins

Les études préliminaires porteront sur les domaines énoncés aux articles L101-2 et L 151-4 du code de l'urbanisme en les replaçant le plus souvent possible dans un contexte territorial élargi, par exemple celui de la communauté de communes.

Le diagnostic devra aboutir à une synthèse identifiant les éléments importants devant être pris en compte dans l'étude du PLU et du projet communal, notamment :

- les enjeux,
- les besoins en matière de développement économique, d'agriculture, le développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement et notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de commerce, de transports, d'équipements et de services.
- l'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

- la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis en tenant compte des formes urbaines et architecturales.
- l'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 mutation de ces capacités.

7.2.2.4. Le projet communal

Cette phase comportera :

- le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) :

Conformément à l'article L 151-5, le PADD :

- définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.
- définit les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, 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.
- fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Toutes les options examinées, y compris celles non retenues seront consignées pour alimenter la partie du rapport de présentation dédiée aux explications des choix du PADD et l'évaluation environnementale.

- les orientations d'aménagement :

En application des dispositions des art. L 151-6 et L 151-7 du Code de l'Urbanisme, des orientations d'aménagement et de programmation doivent être fixées dans le respect des orientations du PADD.

Elles peuvent notamment :

- 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 ;
- Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- 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 ;
- Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36."

Sont notamment concernés les aménagements et actions à prévoir :

- dans les zones d'urbanisation future (cf § suivant)
- et ceux correspondant aux objectifs de la municipalité :

- l'étude des zones à urbaniser (AU) :

Il s'agira dans un premier temps de vérifier la faisabilité de ces zones en intégrant notamment les contraintes liées à la capacité des équipements publics, aux structures foncières, à la topographie, au paysage, à l'assainissement, à la voirie, aux accès et à l'insertion dans le tissu urbain existant. L'étude prendra en compte l'accessibilité pour tous les modes de déplacement, dans un souci de sécurité et de maîtrise de l'étalement urbain. Après éventuellement une analyse des variantes envisageables, le bureau d'études devra élaborer, en concertation avec la Commune, un schéma d'aménagement de chaque zone AU, qui portera au moins sur :

- 1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
- 2° La mixité fonctionnelle et sociale ;
- 3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;
- 4° Les besoins en matière de stationnement ;
- 5° La desserte par les transports en commun ;
- 6° La desserte des terrains par les voies et réseaux. (cf. art R 151-8).

Lors de cette phase, le bureau d'études procédera, avec le concours des concessionnaires, à l'estimation sommaire des coûts de viabilité des secteurs à urbaniser souhaités par la Commune et non encore équipés ou insuffisamment desservis. La prise en charge des réseaux étant à la charge de la Commune, cette démarche permettra à la municipalité de disposer des éléments d'appréciation nécessaires à ses décisions et à la programmation des équipements publics.

7.2.2.5. Concertation

Le bureau d'étude fournira à la Commune les documents à mettre à la disposition du public, au fur et à mesure de l'avancement des études en version papier et numérique.

Il participera également à 2 réunions publiques selon des modalités à définir ultérieurement avec la municipalité.

Il rédigera le cas échéant des courriers argumentés.

Le tarif de ces interventions apparaîtra dans l'offre de manière détaillée.

7.2.2.6. Montage du dossier du projet de PLU

Le dossier complet du plan local d'urbanisme comprend :

- **Pièce 1 - Rapport de présentation**

Le contenu du rapport de présentation sera établi en conformité avec les articles R.151-1 et R151-2 ou les articles R151-1 et R151-3 du code de l'urbanisme si une évaluation environnementale telle que prévue par les articles R104-9 ou R104-28 et suivants est nécessaire.

En outre, au titre du L151-4 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation analyse la consommation d'espaces naturels et forestiers, justifie les objectifs retenus dans le PADD au regard des objectifs de consommation d'espaces fixés et précise les indicateurs qui devront être

élaborés pour l'évaluation des résultats de l'application du plan prévue à l'article L. 153-27 (art R151-4)

Le rapport de présentation adoptera strictement le même plan de rédaction que les articles de référence du code de l'urbanisme.

D'une manière générale, le parti d'aménagement retenu et sa traduction réglementaire dans le PLU seront clairement explicités et argumentés dans le rapport de présentation.

Un effort particulier sera attendu sur la justification des décisions et l'exposé des raisons qui ont conduit à écarter certains choix.

Le bureau d'études y fera figurer une carte montrant l'évolution du zonage pour chaque type de zone.

- **Pièce 2 - Projet d'aménagement et de développement durable**

Le PADD ne comportera ni rappel réglementaire, ni éléments de diagnostic ou d'explication mais seulement des éléments de projets synthétisés.

- **Pièce 3 – Orientations d'aménagement**

Elles sont obligatoires au titre du R151-6 et suivants du code de l'urbanisme.

Elles devront être formalisées et illustrées par des schémas d'intention qui définiront les items présents à l'article R151-8 du code de l'urbanisme.

- **Pièce 4 - Plan du zonage et des réservations**

Il sera élaboré sur fond de plan cadastral à jour (bâti existant, aménagements récents, divisions parcellaires).

- **Pièce 5 - Règlement d'urbanisme**

La révision du PLU sera l'occasion de procéder à un réexamen de l'ensemble du règlement et à sa réécriture.

Le règlement écrit qui fixe les règles applicables à chacune de ces zones dans le respect de l'article R 151-9 et suivant sera un document simple, adapté à la collectivité et aux enjeux de la commune.

Il appartient au bureau d'étude de n'y inscrire que des prescriptions, cohérentes avec son projet d'urbanisme et le PADD, justifiées dans le rapport de présentation, et clairement énoncées sans risquer d'entraîner des interprétations différentes sources de contentieux.

Le règlement ne comportera pas de dispositions appréciatives, ni relevant de législations autres que le code de l'urbanisme.

Le bureau d'études aidera la Commune à définir le type de forme urbaine désirée pour chaque zone et apportera les éléments d'éclairage utiles à la rédaction de tous les articles du règlement. Il mènera à cette fin toute analyse et réflexion préalable nécessaires (typologie du bâti, aspects extérieurs des constructions, clôtures, besoins en stationnement, traitement des espaces libres,...).

- **Pièce 6 – Les annexes**

Le bureau d'étude se conformera aux articles R 151-51 à R 151-53 du code de l'urbanisme.

Servitudes d'Utilité Publique

Cette annexe du PLU sera mise en forme par le bureau d'étude, sur la base des éléments transmis par le PAC et complétés par ceux émanant des services gestionnaires et dont la commune détient un exemplaire.

Le bureau d'étude chiffrera un plan de synthèse des servitudes sur fond de plan cadastral.

Annexes sanitaires

- Schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets, existants ou en cours de réalisation, en précisant les emplacements retenus pour le captage, le traitement et le stockage des eaux destinées à la consommation, les stations d'épuration des eaux usées et le stockage et le traitement des déchets.
- Schéma d'assainissement: délimitation des zones résultant de l'étude et note de synthèse (carte d'aptitude des sols à l'assainissement individuel, filières de traitement, etc...). Il faudra veiller à la cohérence entre celui-ci et les dispositions retenues dans le PLU

7.2.3. Du projet de PLU arrêté à l'approbation du PLU

Deux phases sont concernées :

- la consultation des services de l'Etat et des autres personnes publiques,
- l'enquête publique.

Pour chacune d'elles, le Bureau d'études devra :

- analyser toutes les observations formulées ainsi que, lors de l'enquête publique, les conclusions du Commissaire Enquêteur,
- proposer une suite à donner à ces observations. Ces propositions seront ensuite examinées avec la Commune, et si nécessaire au cours de réunions associant les personnes publiques,
- préparer les documents à présenter au cours de ces réunions,
- mettre au point les documents modifiés en fonction des décisions prises.

- Le dossier soumis à enquête publique comportera, en plus des pièces constituant le PLU :
- Le Porté à connaissance du Préfet (L132-3 du code de l'urbanisme).
 - Les avis de l'Etat, des personnes publiques et autres organismes consultés (R153-8 du code de l'urbanisme).

8. ANNEXES

Dossier de PLU actuel