

Marché public d'études

Elaboration d'un Plan local d'urbanisme de haute qualité environnementale



Commune de Loos-en-Gohelle

Mars 2010



MARCHE PUBLIC D'ETUDES

CAHIER DES CLAUSES TECHNIQUES PARTICULIERES

Personne publique

Commune de Loos-en-Gohelle

Objet de la consultation

Révision du Plan local d'Urbanisme en vue d'élaborer un Plan Local d'Urbanisme de qualité environnementale, intégrant l'ensemble des dimensions du développement durable

Procédure de passation

MAPA, marché à procédures adaptées (art.28 du CMP)

Remise des offres

Date limite de réception : 23 avril 2010

Heure limite de réception : **12 heures**

Préambule

Le projet de loi portant engagement national pour l'environnement (ou « Grenelle 2 ») prévoit en son article 6, la modification de l'article L 121-1 du Code de l'urbanisme en ces termes :

Article 6

L'article L. 121-1 du code de l'urbanisme est remplacé par les dispositions suivantes :

« Art. L. 121-1. - Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

« 1^o L'équilibre entre le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé et le développement de l'espace rural d'une part, une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, la protection des sites, des milieux et paysages naturels d'autre part, et la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, enfin ;

« 2^o La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de diminution des obligations de déplacement ;

« 3^o La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la restauration des continuités écologiques, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »

Sans attendre l'adoption de cette loi et du projet de loi portant engagement national pour l'environnement, la commune de Loos-en-Gohelle souhaite élaborer un PLU à Qualité Environnementale et intégrant l'ensemble des dimensions du Développement durable. La volonté communale est de faire du PLU la traduction juridique d'un projet politique global de développement durable du territoire, confortant ainsi un ensemble d'expériences mises en œuvre par le POS actuel et proposant de nouvelles orientations ambitieuses.

L'enjeu est de retranscrire dans les documents de planification les exigences en matière d'environnement et les principes de Développement durable aujourd'hui réactivés par le Grenelle. La procédure devra permettre d'élaborer un PLU à réelle valeur ajoutée en matière de développement durable, intégrant une réflexion ambitieuse sur l'ensemble des thématiques relevant d'une AEU, Approche environnementale de l'urbanisme. Une telle étude va en effet être lancée parallèlement à la révision du PLU. L'AEU consiste à ne pas considérer les préoccupations environnementales comme des problèmes annexes, mais bien comme des facteurs décisifs, de nature à orienter l'économie

générale du projet urbain. En cela, cette approche apparaît comme un outil indispensable afin de définir le PADD de Loos-en-Gohelle, en y confortant son engagement de ville pilote du Développement durable. L'AEU porte sur plusieurs thèmes: l'environnement climatique, les choix énergétiques, la gestion des déplacements, des déchets, de l'eau, l'environnement sonore, l'approche paysagère et le traitement de la biodiversité.

I. Contexte et objet de la révision

1) Les enjeux de la révision du PLU

Contexte général

Le territoire de Loos-en-Gohelle, ville de 7000 habitants, est située au cœur du bassin minier du Pas-de-Calais. La ville est limitrophe des agglomérations de Lens et de Liévin, et membre de la Communauté d'agglomération de Lens-Liévin, qui compte 36 communes et plus de 250 000 habitants. La commune s'inscrit par ailleurs au sein du périmètre du SCOT de Lens-Liévin Hénin Carvin, adopté en février 2008.

A 15 kilomètres de Béthune, 20 kilomètres d'Arras, et 35 kilomètres de Lille, le territoire s'inscrit au sein d'un paysage fortement urbanisé, mais a également hérité de caractéristiques du village rural du XIXe siècle. Située sur la vaste plaine de la Gohelle, au pied des collines de l'Artois, la ville compte 70 % de sa superficie totale (1270 ha) classée en zone naturelle à vocation agricole. Une petite vingtaine d'exploitations agricoles, dont deux classées, sont en activité aujourd'hui.

Le passé industriel de la commune, marqué par l'exploitation de sept puits de mine, est matérialisé encore aujourd'hui par de nombreuses friches minières, et une emprise importante des terrils, dont les terrils coniques 11/19 (les plus hauts d'Europe), vestiges témoins du passé minier. En outre, l'implantation des cités minières autour des puits, est à l'origine d'un morcellement du territoire, qui dessine certaines problématiques actuelles de l'aménagement.

Les projets en cours : la nécessité de réviser le PLU

En sus des évolutions juridiques telles que la loi SRU, et les projets du Grenelle, un certain nombre de projets communaux en cours nécessitent la révision générale du PLU. Le PLU actuel, à contenu POS, date de 2000.

Tout d'abord, il s'agit de conforter des projets tels que la ceinture verte, trame qui maille la ville de cheminements « doux », piétons et cyclables, et favorise l'écomobilité. Outre la fonction de corridors biologiques, et de retour de la biodiversité en milieu urbain, la ceinture verte marque la limite de l'urbanisation de la commune. Un plan de renforcement des aménagements (bandes, pistes cyclables, traversées sécurisées...) encourageant la pratique du vélo est également à l'étude.

Par ailleurs, depuis la dernière version du POS (révisé en 2000), la ville se redessine en permanence : le site du 11/19 est devenu une base pilote du Développement durable, accueillant de multiples acteurs du Développement durable en région, comme le CD2E, Centre de Développement des éco entreprises, le CERDD, Centre ressource du Développement durable, des associations culturelles, écologistes... Aujourd'hui, le site constitue une porte d'entrée incontournable du territoire. Aussi, le

nouveau PLU doit clarifier ces nouveaux développements et proposer des évolutions, pressenties déjà au travers du développement d'un « cluster » de l'éco construction qui verra l'arrivée prochaine de nouveaux équipements : les acquis sont désormais solides, et la formation peut à présent se développer, tout comme des structures de démonstration des nouvelles technologies (plateforme solaire photovoltaïque...)

Un autre enjeu identifié par les élus est la préservation du patrimoine, et notamment est envisagée la création d'une ZPPAUP, zone de protection du patrimoine architectural urbain et paysager : à ce titre, la révision du POS permettra de définir un cadre, d'apporter des éléments de réponse aux problématiques de la préservation (des cités minières remarquables par exemple, quels critères imposer ?). Le paysage est identifié comme un atout majeur de la commune et une réflexion s'engage notamment en vue de la définition de règles plus strictes en matière d'affichage publicitaire.

En outre, la commune réfléchit au devenir de sa plaine agricole. Le PLU doit d'une part continuer de dessiner les limites à l'urbanisation afin de préserver les espaces agricoles ; d'autre part, le document permettra transcrire l'implication en faveur d'une agriculture périurbaine respectueuse de l'environnement, et si possible biologique. De même, le développement de l'éolien est un fort enjeu communal, qui se verra facilité par la création future d'une ZDE, zone de développement de l'éolien.

Enfin, un projet majeur de la commune réside dans l'aménagement du quartier Ouest : il s'agit de réaliser un quartier nouveau, à la jonction de deux cités existantes, et sur une ancienne friche minière, le terril du Cinq. Cet écoquartier participe pleinement de la définition de ville durable. En intégrant de façon très exigeante les critères de mixité sociale et fonctionnelle, de densité urbaine, d'éco mobilité, d'économies d'énergie dans le bâtiment, de qualité des espaces de vie, de gouvernance urbaine, la ville ambitionne de réaliser une opération exemplaire et répondant à des besoins en terme de logements et d'équipements. Le plan masse dessiné en 2008 par l'architecte urbaniste Nicolas Michelin y prévoit environ 600 logements, des réserves pour des écoles, des équipements sportifs, un établissement médico-social destiné à l'accueil de personnes autistes vieillissantes, etc. La mairie a lancé la procédure de création d'une ZAC et sélectionnera courant 2010 un aménageur. La révision générale du PLU permettra de fixer durablement des règles de construction de ce projet majeur, et étudiera les possibilités de généralisation à l'ensemble du territoire, ainsi que les liens entre le village existant et ce futur morceau de ville, situé à trois kilomètres du centre.

Au-delà de ces projets (liste non exhaustive), la commune entend poursuivre son engagement en faveur de l'éco construction, et promouvoir, comme elle le fait depuis une quinzaine d'années (construction de logements sociaux à haute qualité environnementale, récupération des eaux de pluie dans les bâtiments communaux, soutien technique et financier à la pose de panneaux solaires thermiques...) le développement de technologies respectueuses de l'homme et environnement. Ces technologies évoluant à grands pas, le PLU devra veiller à envisager sereinement les évolutions, et donc à préserver une certaine marge de manœuvre.

La participation citoyenne

L'élaboration du document d'urbanisme est un moment privilégié de la participation des citoyens au projet de ville. Le dernier enjeu réside dans la poursuite d'une élaboration collective du PLU, et d'une coproduction avec le maximum d'acteurs. Aussi se pose la question de l'animation et de la concertation avec les élus, habitants, citoyens, militants, bâtisseurs de la ville, bailleurs sociaux,... et plus généralement tous les porteurs de projets sur la commune. Cette réflexion repose sur une longue expérience de démocratie participative au sein de la commune, qui vise à impliquer au maximum les habitants, et à les rendre acteurs d'un projet de ville, sur la base d'une reconnaissance de l'expertise de l'usage.

2) Objectifs de la révision générale du PLU

Les objectifs communaux seront compatibles avec les principes directeurs du développement durable, visés pour l'essentiel par l'article L.121-1 du code de l'urbanisme. Les principaux sont :

- Le développement urbain maîtrisé économe en surfaces, privilégiant le renouvellement urbain et limitant la consommation de terres agricoles et d'espaces naturels
- La diversité des fonctions urbaines basée sur la création de zones ne restreignant pas la destination des sols et une mixité sociale dans l'offre de logements proposée
- La prise en compte de l'environnement par la réduction des gaz à effet de serre, la préservation des milieux naturels et la prévention des risques et nuisances

Plus précisément, la commune désire au travers de cette révision générale, (re)définir ses orientations d'aménagement sur 10-15 ans sur la base d'un projet politique d'aménagement et de développement du territoire. A cet égard, le PLU impose de prendre en compte des enjeux économiques, sociaux et environnementaux, et de les traiter de façon systémique, ce que permettra l'approche sous l'angle de l'urbanisme environnemental. En outre, le PLU questionne la question de l'identité: quelle vision partagée du territoire élus et habitants souhaitent-ils véhiculer et traduire dans les documents d'urbanisme? Il s'agit donc, à partir des enjeux et des projets identifiés ci-dessus, de proposer une traduction de la dimension patrimoniale, paysagère et environnementale du projet au sein des documents constitutifs du PLU.

En outre, la redéfinition du zonage de la commune et la réglementation de l'usage des sols est un objectif central, tout comme la réflexion nécessaire sur les règles de la construction et de rénovation sur le territoire.

3) Contexte procédural

La délibération de prescription de la révision générale a été prise par le Conseil municipal le 15 juin 2009. Elle a déterminé, entre autres, les modalités de concertation suivantes :

- Réunions publiques tout au long de la procédure, dans les différents quartiers de la commune
- Exposition évolutive / mise à disposition d'un registre en mairie
- Avis dans la presse, les journaux municipaux, par voie d'affichage...

Du point de vue de l'organisation, la commune a d'ores et déjà constitué un comité technique chargé de mener la révision générale du PLU, tout comme la Commission communale d'urbanisme (par une délibération en date du 2 octobre 2009), instance politique qui sera l'instance chargée du suivi. Par

ailleurs, la commune a sollicité la mise à disposition des services déconcentrés de l'État (selon les modalités définies au L 121-7 du Code de l'urbanisme); il a été convenu que la Direction départementale de l'équipement assurera cette mise à disposition. Enfin, la commune travaille durant l'année scolaire 2009/2010 avec un groupe d'étudiants de master en Aménagement Urbanisme et Développement des territoires de l'université de Lille 1, sur l'intégration du Développement durable dans les documents d'urbanisme. La commune cherche à présent un accompagnement d'un bureau d'études compétent.

4) Obligations

La commune s'engage à mettre à la disposition du bureau d'études les documents et études nécessaires à l'élaboration du PLU qu'elle a en sa possession ou à faciliter leurs obtentions auprès de l'administration.

Sous la responsabilité du maire, le bureau d'études est responsable de la conduite de la procédure de révision et de concertation ainsi que de l'élaboration des pièces du dossier de PLU. Ces obligations sont détaillées ci-après en partie II.

En cas d'études préexistantes ou concomitantes concernant le projet communal, le bureau d'études veille à la bonne intégration de ces travaux dans la procédure. Il les incorpore dans les pièces du P.L.U et assure la cohérence de l'ensemble du document, et notamment des pièces opposables.

La commune se charge de reproduire et diffuser les documents préparatoires au projet arrêté.

Le BE s'engage à fournir à la commune les informations numérisées des documents. Les documents graphiques devront pouvoir être importés dans une version PDF. Ces informations numérisées pourront être communiquées aux services de l'Etat.

II. Contenu de la mission

1) La conduite de la procédure de révision générale

Sous l'autorité du maire, le bureau d'études assure le bon déroulement des réunions de travail. Il :

- détermine les personnes à inviter en tenant compte des personnes publiques associées (PPA) et, le cas échéant, des associations ou organismes proposés par le maire ; il fixe l'ordre du jour avec la commune
- informe les personnes publiques associées de leur organisation
- propose au maire le contenu des documents soumis à l'examen ainsi que l'ordre du jour
- prépare les réunions et les documents écrits et cartographiques nécessaires à la tenue de la réunion,
- anime les réunions (de groupe de travail, thématiques, entre PPA)
- assure la rédaction des comptes rendus en précisant les options validées par la commune et les positions des différentes PPA,
- propose si nécessaire les modèles de courriers, de délibérations, d'arrêtés et d'insertion dans la presse nécessaires au déroulement de la procédure de révision
- propose les éléments de réponse aux observations des services de l'Etat.

a- La réalisation du diagnostic et de l'état initial de l'environnement

Le Bureau d'études est chargé de collecter, analyser et synthétiser les informations et études réalisées, et de rencontrer les différents acteurs clefs du PLU. Il doit également intégrer les éléments issus du porter à connaissance fourni par l'État, et les orientations des documents supra communaux s'appliquant à la commune.

Il réalise un diagnostic foncier en établissant la demande foncière, et la disponibilité du gisement foncier. Ce diagnostic justifie des surfaces obtenues vis à vis des prévisions du S.C.O.T. Les besoins en logement et en activités économiques seront distingués. La demande foncière inclut les besoins fonciers pour une période de 10 à 15 ans maximum de développement communal.

S'agissant de l'offre foncière, le foncier disponible doit être localisé et limité aux secteurs non-soumis aux contraintes d'urbanisme s'opposant par principe à la constructibilité (p. ex : zone rouge du PPR). Les secteurs soumis à rétention foncière devront être identifiés en lien avec la commune. Ils ne

sauraient être inclus dans le gisement que s'ils comportent les équipements publics en capacité suffisante et qu'ils correspondent à un développement équilibré. Une analyse de ce foncier disponible doit être conduite en identifiant la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Elle doit conduire à justifier de la modération de la consommation de l'espace.

Cet exercice de diagnostic prospectif doit mettre en avant les enjeux du territoire et sert de socle au PADD.

Le bureau d'études produit alors un point d'étape faisant le bilan des études préalables, qui permettra d'une part d'exposer le diagnostic et l'analyse de l'état initial de l'environnement, et d'autre part de contribuer à expliquer les choix retenus pour le projet d'aménagement et de développement durable et la délimitation des zones.

b- La définition des orientations générales du projet d'aménagement et du développement durable

Le Bureau d'études est chargé de préparer le débat qui a lieu au sein du conseil municipal sur les orientations générales du PADD. A ce titre, il :

- organise un bilan du document d'urbanisme précédent, notamment en ce qui concerne les surfaces à urbaniser encore disponibles, leur localisation et la légalité du document.
- récapitule les orientations souhaitées par la commune. Ces orientations sont chiffrées et/ou localisées.
- présente des scénarii stratégiques variant les localisations et les surfaces des zones à urbaniser en fonction du diagnostic et de l'état initial de l'environnement ainsi que les objectifs de densification.

C'est sur la base des orientations générales discutées et ensuite validées par le conseil municipal, qu'est confectionné le PADD.

c- Analyse des incidences du PADD sur l'environnement

Le Bureau d'études évalue l'impact des choix du PADD sur l'environnement. Une attention particulière doit être donnée aux secteurs faisant l'objet d'un inventaire recensant les secteurs présentant un intérêt écologique ou paysager, au sein desquels l'urbanisation au sein de ces secteurs doit en principe être évitée. Dans la négative le bureau d'études doit justifier de son caractère limité par l'établissement de dispositions réglementaires spécifiques et proposer des mesures compensatoires à la commune. Des critères de suivi et d'évaluation de la mise en œuvre du PADD sont également proposés.

Par ailleurs, en anticipation de la loi ENE, il présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et justifie les objectifs de modération de la consommation de l'espace au regard des dynamiques économiques et démographiques.

d- Définition des orientations d'aménagement et de programmation

Sur la base du PADD, et des conclusions de l'AEU, le Bureau d'études présente des orientations d'aménagement pour chaque zone AU (1 et 2) inscrite au futur PLU, et pour les zones U pour lesquelles une ou plusieurs opérations de renouvellement et d'aménagement sont planifiées.

Elles pourront, en cohérence avec le PADD, prévoir les actions et opérations d'aménagement, à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, assurer le développement de la commune, satisfaire l'offre en logements... Ces orientations pourront être déterminées pour certains quartiers ou secteurs à mettre en valeur, à réhabiliter, restructurer ou aménager.

En préparation de la loi E.N.E, seront prévues des orientations d'aménagement en application des futur b) et c) de l'article L.123-1-4 du Code de l'urbanisme (cf textes).

Le Bureau d'études pourra formuler des propositions supplémentaires (voire des échelles de schéma plus précises) lorsque des enjeux particuliers (environnementaux, patrimoniaux,...) auront été repérés, notamment :

- Les emplacements réservés prévus à l'article L.123-2
- Les secteurs en cas de réalisation d'un programme de logements prévus au L.123-1 16°
- Les secteurs soumis au L.123-1 7 °
- Les bâtiments identifiés au titre du L.123-3-1
- Les secteurs soumis au dépassement de C.O.S (L.127 et s. et L.128 et s.)
- Un plan masse pour les secteurs à urbaniser identifiés en cônes de vue.

Par ailleurs, deux exploitations agricoles relevant de la législation des installations classées, le bureau d'études doit assister la commune dans la mise en œuvre de la procédure visant à établir des règles d'éloignement différentes, prévue à l'alinéa 2 de l'article L.111-3 du code rural.

e- Le règlement et du plan de zonage

Ces pièces réglementaires doivent être soumises dix jours avant examen en réunion de groupe de travail.

f- La constitution du dossier complet du PLU et la rédaction du rapport de présentation

Au fur et à mesure de l'avancement des études, le Bureau d'études est chargé de constituer l'intégralité du dossier de PLU.

Celui-ci doit inclure, in fine, conformément aux articles L.123-1 à L.123-4 et R.123-2 à R.123-4 du code de l'urbanisme :

- **le rapport de présentation**, conformément notamment à l'article R.123-2 du Code de l'urbanisme,
- **le projet d'aménagement et de développement durable**, conformément notamment au 2^{ème} alinéa de l'article L.123-1 du Code de l'urbanisme (alinéa introduit par la loi UH),
- **les orientations d'aménagement** conformément au 3^{ème} alinéa de l'article L.123.1 du Code de l'Urbanisme (alinéa introduit par la loi UH),
- **le règlement**, conformément notamment aux articles R.123-4 à R.123-10 du Code de l'urbanisme,
- **le report sur des documents graphiques des informations visées** aux articles R.123-11 et R.123-12 du Code de l'urbanisme,
- **les annexes**, conformément notamment aux articles R.123-13 et R.123-14 du Code de l'urbanisme.

g- La finalisation du dossier complet du PLU

Le Bureau d'études est chargé d'élaborer et de constituer le dossier complet du P.L.U., en reportant les modifications et en le mettant à jour lors des 3 étapes suivantes :

- **projet de PLU arrêté** par délibération du conseil municipal, à l'issue des études, afin de le soumettre pour avis aux personnes publiques associées à son élaboration et, à leur demande, aux communes limitrophes et EPCI directement intéressés,
- **projet de PLU soumis à l'enquête publique**, comprenant en annexe les avis des personnes consultées,
- **dossier de PLU approuvé**, éventuellement modifié suite à l'enquête publique.

A chacune de ces trois étapes, le bureau d'études remet le dossier à la commune en trois exemplaires sur support papier, dont un reproductible, et un exemplaire sur support informatique.

h- Conduite de la concertation avec la population dans l'esprit de la gouvernance urbaine

La révision générale du PLU est identifiée comme un enjeu majeur de démocratie participative. La démarche doit favoriser la démocratie locale par la participation des citoyens à la prise de décision et à la mise en œuvre du document d'urbanisme.

Bien conscients de l'ampleur du défi de coordonner, dans une démarche d'association et de coproduction de l'ensemble des acteurs sur la ville et les quartiers, les élus communaux insistent sur la nécessité de s'associer d'un bureau d'études particulièrement au fait des problématiques de la concertation. Il sera demandé d'être innovant en termes de pédagogie, de sensibilisation des différents publics aux questions de l'urbanisme.

Le bureau d'études doit préparer, animer et assurer le suivi de la concertation, dont la commune a défini les modalités (cf partie I 3)), associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées.

Ainsi, le Bureau d'études précisera dans sa proposition de mission les options qu'il envisage de mettre à disposition de l'équipe municipale pour mener à bien la concertation, la sensibilisation et l'implication du public, afin de tendre vers l'élaboration d'un PLU participatif, et qui soit partagé par tous.

2) La constitution du dossier

a- Le P.A.D.D

Le contenu du PADD est le suivant :

- une synthèse du diagnostic et de l'évolution du document d'urbanisme (POS ou PLU) précédent,
- les enjeux tels que définis en préambule,
- les principaux choix retenus en matière d'urbanisme et d'aménagement ainsi que les équipements publics rendus nécessaires. Ces orientations sont localisées et donnent lieu à la fixation d'objectifs chiffrés si possible.

b- Les orientations d'aménagement et de programmation

Les orientations d'aménagement de programmation doivent être établies conformément au P.A.D.D et à ce qui a été indiqué plus haut.

Les orientations d'aménagement et de programmation concernant les secteurs soumis à l'article L.111-1-4 du C.U doivent correspondre aux prescriptions de l'étude permettant d'établir des règles d'éloignement différentes.

c- Le plan de zonage et le règlement

Ils doivent être établis en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable.

Les différents risques et nuisances potentiels identifiés par les services de l'Etat doivent faire l'objet d'un report conformément à l'article R.123-11b.

Le plan de zonage doit être établi au 1/5000è avec mise à jour du parcellaire et du bâti sur la base des permis octroyés jusqu'aux 6 mois précédant la date d'arrêt de projet, et au 1/2000è.

Les éléments repérés au titre du L.123-3-1 et du L.123-1-7° devront faire l'objet d'une identification graphique au plan de zonage.

Le règlement reprend chaque fois que possible le cahier de préconisations de la D.D.E en la matière.

d- Le rapport de présentation

Le rapport de présentation établit le diagnostic et l'état initial de l'environnement tels qu'exposés plus haut. Il établit notamment la demande foncière en se basant sur les perspectives de développement et l'offre foncière sur la base d'une carte des contraintes reprenant l'ensemble des servitudes et obligations légales restreignant les droits à construire sur la commune..

La rétention foncière doit être explicitement justifiée tel qu'indiqué plus haut.

En outre, en anticipation de la loi E.N.E, le rapport de présentation « présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et justifie les objectifs de modération de la consommation de l'espace au regard des dynamiques économiques et démographiques. »

Par ailleurs, le document explique les choix retenus pour établir le parti d'aménagement ainsi que les motifs justifiant les changements apportés, en cas de révision.

Le rapport de présentation doit explicitement justifier de la compatibilité du parti d'aménagement du P.L.U avec les documents supra communaux.

Dans ce cadre, les différentes « options » prises par le P.L.U doivent être justifiées, notamment :

- les emplacements réservés,

- les servitudes créées par le P.L.U au titre du L.123-2 du C.U,
- les secteurs correspondant à un pourcentage de catégorie de logements en application du L.123-1 16° du C.U
- les éléments à protéger au titre de l'article L.123-1 7° du C.U
- les bâtiments agricoles soumis à changement de destination (L.123-3-1 du C.U).

Par ailleurs :

La procédure prévue à l'alinéa 2 de l'article L.111-3 du code rural visant à établir des règles d'éloignement différentes vis à vis des exploitations agricoles soumises à la législation sur les installations classées doit être justifiée, notamment du point de vue de la prévention de la population à l'exposition des nuisances.

L'étude prévue au titre de l'article L.111-1-4, doit :

- établir les enjeux liés à l'existant quant à la sécurité routière, aux nuisances, à la qualité de l'urbanisme, des paysages et de l'architecture (exposition paysagère, circulation, intégration de la zone dans l'agglomération avoisinante, type de construction dans l'environnement proche, etc.)
- présenter l'ensemble des mesures intégrées dans les pièces opposables et chargées de répondre à chaque enjeu identifié.

e- Les annexes

Les annexes doivent être complètes en application des articles R.123-13 et R.123-14 du code de l'urbanisme. A ce titre figurent notamment la liste des emplacements réservés, les opérations déclarées d'utilité publique, des servitudes d'utilité publique telles que définies par l'article L.126-1 du C.U, des lotissements, des éléments relatifs aux réseaux d'eau et d'assainissement, et notamment la capacité de la ressource en eau.

Les servitudes d'utilité publique donnent lieu à la confection d'un plan les reportant. Ce plan reprend les informations communiquées par les services de l'Etat au titre du porter à connaissance et peut s'inspirer de l'étude de recollement des servitudes d'utilité publique communiquées par la DDE.

En outre, le périmètre de réciprocité autour des bâtiments d'exploitations agricoles soumis à autorisation ou à déclaration au titre des ICPE doit être reporté sur un plan annexé au PLU, afin de faciliter l'application du L.111-3 du code rural.

III. Modalités du choix du prestataire

Les critères d'attribution du marché sont les suivants :

a- Méthodologie proposée (40 %), plus particulièrement concernant :

La prise en compte du développement durable et des conclusions de l'AEU

Le traitement des documents supra communaux

La concertation, la pédagogie proposée en vue d'associer la population au projet

L'organisation générale de la mission ; le calendrier de l'étude : une note méthodologique complète est requise

b- les moyens (30 %) dédiés à la mission, notamment :

Les compétences humaines mobilisées : sera examinée la présence ou non dans l'équipe d'un(e) urbaniste, d'un(e) juriste, un(e) écologue, d'un(e) paysagiste, d'un(e) infographiste, et éventuellement des qualifications autres (sociologie, démographie...);

La présence d'un référent unique et constant sur le projet ;

Les références sur des prestations de même type, les expériences sur la prise en compte du développement durable dans la rédaction de documents d'urbanisme ;

Une importance particulière sera accordée aux moyens dévolus à la concertation : le bureau d'études détaille dans son offre le nombre de réunions pour chacune des phases, le type de documents mis à disposition du public, les outils pédagogiques déployés...

c- le coût de la prestation : 30%

Il est demandé au bureau d'études de détailler le coût forfaitaire et le volume horaire pour chacune des missions / chacun des spécialistes mobilisés

Le maître d'ouvrage se réserve la possibilité d'auditionner les candidats sur la présentation de leur méthodologie et leur appropriation de l'étude.

Échéancier des acomptes

- **20% : suite au diagnostic territorial**
- **30% : suite au PADD validé**
- **30% : à l'arrêt du projet de PLU**
- **20% : à l'approbation du PLU**

Les pièces justifiant le versement des acomptes sont remises à la commune. Le paiement de l'acompte aura lieu à partir du moment où les pièces fournies seront estimées complètes.