

CLUB PLUI - CAUE ET DDT

LA RÉDACTION DU CAHIER DES CHARGES DU PLUI

VENDREDI 6 NOVEMBRE 2015

PREAMBULE

I. OBJET DE LA MISSION

II. CONTEXTE

II.1. PRESENTATION DU TERRITOIRE

- II.1.1. Situation géographique
- II.1.2. Présentation de l'EPCI
- II.1.3. Situation administrative
- II.1.3. Population
- II.1.4. Environnement
- II.1.5. Logements
- II.1.6. Trame urbaine et particularités
- II.1.7. Activités économiques
- II.1.8. Equipements
- II.1.9. Nature des Servitudes d'Utilité Publique
- II.1.10. Protections ou contraintes particulières
- II.1.11. Etat des lieux des documents d'urbanisme communaux en vigueur

II.2. LES ATTENTES DE L'EPCI ET LES AXES DE REFLEXION

- II.2.1. Historique de la réflexion de l'EPCI
- II.2.2. Enjeux et objectifs généraux du PLUI

III. LE PILOTAGE POLITIQUE ET LE SUIVI DU PLUI

- III.1. LE PILOTAGE POLITIQUE DU PLUI
- III.2. LE SUIVI DES ETUDES

IV. DEFINITION DE LA MISSION

- IV.1. LA REALISATION DES ETUDES
- IV.2. L'ANIMATION DES ETUDES
 - IV.2.1. Le pilotage technique des études
 - IV.2.2. Les réunions du « groupe de travail PLUI »
 - IV.2.3. Les réunions techniques
 - IV.2.4. Les conseils communautaires
 - IV.2.5. L'accompagnement

V. ORGANISATION DE LA CONCERTATION

- V.1. LA CONCERTATION DES COMMUNES
- V.2. LA CONCERTATION DES PARTENAIRES
- V.3. LA CONCERTATION DU MILIEU ECONOMIQUE
- V.4. LA CONCERTATION DU GRAND PUBLIC

VI. CONTENU DE LA MISSION

VII. CONDITION DE REALISATION DE LA MISSION

VIII. CALENDRIER, DELAIS D'EXECUTION DE LA MISSION

IX. MOYENS

X. PROPRIETE INTELLECTUELLE

ANNEXE

CLUB PLUI - CAUE ET DDT

LA RÉDACTION DU CAHIER DES CHARGES DU PLUI

VENDREDI 6 NOVEMBRE 2015

PREAMBULE

Rappel du contexte juridique

I. OBJET DE LA MISSION

Rappel de la délibération qui engage l'EPCI dans l'élaboration du PLUi et du territoire couvert par le futur PLUi.

Exemple de la communauté de communes du Pays du Coquelicot (département de la Somme)

« La présente consultation s'inscrit dans ce cadre et se décompose de la façon suivante :

Le lot 1 comprend une tranche ferme et 3 tranches conditionnelles.

- Tranche ferme : réalisation de différentes missions d'étude et d'animation ayant pour objectif de contribuer à la construction du projet de PLU intercommunal y compris le règlement local de publicité ;

- Tranches conditionnelles :

- Tranche conditionnelle 1 : évaluation détaillée des incidences du projet sur les zones Natura 2000, conformément aux dispositions de l'article R.414-23 du code de l'environnement (évaluation environnementale).

- Tranche conditionnelle 2 : élaboration d'un cahier de recommandations architecturales, urbaines et paysagères.

- Tranche conditionnelle 3 : bilan 3 ans (dans le cadre d'un PLUi H)

Le lot 2 comprend la réalisation d'un diagnostic agricole couvrant l'intégralité du territoire. »

CLUB PLUI - CAUE ET DDT

LA RÉDACTION DU CAHIER DES CHARGES DU PLUI

VENDREDI 6 NOVEMBRE 2015

II. CONTEXTE

II.1. PRÉSENTATION DU TERRITOIRE

II.1.1. Situation géographique

Carte
Localisation en Loir-et-Cher
Localisation par rapport aux grandes aires urbaines

II.1.2. Présentation de l'EPCI

Carte du territoire
Historique de la création
Compétences
Composition de l'équipe (notamment s'il y a un référent pour le futur PLUi)

II.1.3. Situation administrative

L'EPCI appartient à un syndicat mixte de Pays compétent en ..., mais également à ...

II.1.3. Population

Evolution de la population
Soldes naturel et migratoire
Structure de la population (jeunes/ personnes âgées)

II.1.4. Environnement

Les grandes entités paysagères du territoire (cf. Atlas des paysages)
Principales trames Vertes et Bleues du territoire
Etudes spécifiques (DocOb Natura 2000, ...)

CLUB PLUI - CAUE ET DDT

LA RÉDACTION DU CAHIER DES CHARGES DU PLUI

VENDREDI 6 NOVEMBRE 2015

II.1.5. Logements

Existence ou absence de PLH
Logements individuels et collectifs
Logements sociaux
Résidences principales, secondaires et vacantes
Projets en cours et futurs

II.1.6. Trame urbaine et particularités

Typologie récurrente des Bourgs
Extensions récentes
Patrimoines constitutifs du territoire

II.1.7. Activités économiques

Emplois
Recensement des commerces
Recensement des entreprises
Recensement des services aux particuliers
Recensement des exploitations agricoles
Bassins d'emplois en dehors du territoire de l'EPCI

II.1.8. Equipements

Equipements scolaires (établissements et effectifs, RPI existants, cartes scolaires . . .)
Equipements sportifs
Equipements sociaux et sanitaires
Equipements culturels
Equipements touristiques, pôles d'intérêt touristique et centres d'hébergement
Equipements et services publics

CLUB PLUI - CAUE ET DDT

LA RÉDACTION DU CAHIER DES CHARGES DU PLUI

VENDREDI 6 NOVEMBRE 2015

II.1.9. Nature des Servitudes d'Utilité Publique

Servitudes de protections des Monuments Historiques,
Servitudes Zones submersibles,
Périmètre de protection des eaux potables,
Servitudes relatives à l'établissement des canalisations de transport et de distribution de gaz,

...

II.1.10. Protections ou contraintes particulières

PPRi
ICPE

...

II.1.11. Etat des lieux des documents d'urbanisme communaux en vigueur

POS opposables
PLU opposables
Cartes communales
RNU
Révisions ou modification en cours

CLUB PLUI - CAUE ET DDT

LA RÉDACTION DU CAHIER DES CHARGES DU PLUI

VENDREDI 6 NOVEMBRE 2015

II.2. Les attentes de l'EPCI et les axes de réflexion

L'EPCI souhaite que l'élaboration du PLUi soit identifié comme un PLUi avec une forte dimension touristique, patrimoniale, économique, agricole, naturelle...
Ne pas hésiter à personnaliser son PLUi : thématique à définir selon ce que la présentation du territoire a mis en avant.

II.2.1. Historique de la réflexion de l'EPCI

Qu'est ce qui a conduit l'EPCI à se lancer dans l'élaboration d'un PLUi ?

Est-ce que c'est une réflexion de longue date ?

Reprendre les justifications exprimées dans la délibération de prescription du PLUi.

Qu'est-ce que l'EPCI a fait pour sensibiliser les élus communaux à ce projet ?

Comment la prise de compétence s'est faite ? les communes ont-elles toutes répondu favorablement au transfert de la compétence ? Identification des communes réticentes, non pas pour les montrer du doigt, mais pour essayer de désarmer dès le début de l'études les éventuels points de blocage.

II.2.2. Enjeux et objectifs généraux du PLUi

Reprendre les points de la délibération faisant mention des objectifs globaux et spécifiques

Exemples :

- s'inscrire dans une démarche de développement durable
- mettre en œuvre les objectifs du Grenelle de l'Environnement (loi ENE) et loi ALUR
- favoriser la réalisation d'opérations et de constructions durables
- s'inscrire en cohérence avec les documents supra-communautaires
- développer l'attractivité du territoire
- rechercher un développement équilibré et de qualité
- préserver et mettre en valeur les richesses du territoire

Ici, on attend de l'EPCI qu'il fasse part de son projet politique en matière de développement de son territoire. C'est donc à l'EPCI, sur la base de la délibération de prescription, de préciser son projet politique de développement du territoire de l'EPCI, à l'échelle du territoire de l'EPCI, même si des sous-secteurs existent (et c'est sur cette base que le BE pourra aider les élus à faire le PADD).

CLUB PLUI - CAUE ET DDT

LA RÉDACTION DU CAHIER DES CHARGES DU PLUI

VENDREDI 6 NOVEMBRE 2015

Le travail du BE n'est pas de formuler le projet politique à la place des élus.
Le PLUi est la continuité d'une dynamique historique.

III. Le pilotage politique et le suivi du PLUi

III.1. Le pilotage politique du PLUi

Se conformer à la délibération définissant les modalités de collaboration (gouvernance).

Création d'un « groupe de travail PLUi » lors de la prise de compétence et a participé au travail préalable à la rédaction du cahier des charges.

Il se constitue de 11 élus du Conseil communautaire (dont le président de la Communauté de Communes). Cet effectif est susceptible d'évoluer mais à terme il ne dépassera pas une quinzaine d'élus.

Le « groupe de travail PLUi » assure le pilotage et le suivi des études. Il propose les options prises au bureau communautaire.

Définir ce que le « groupe de travail PLUi » ou un autre nom assurera comme mission ? Exemples dans la salle.

C'est également ici qu'il faut rappeler que la commune n'est pas un échelon décisionnel dans le pilotage des études. Elles sont associées (évidemment c'est affiché depuis le début de la réflexion) et c'est une nécessité (connaissance du terrain et très bon relais sur le terrain).

III.2. Le suivi des études

Il faut indiquer la ou les personnes référentes, appartenant aux services de l'EPCI (technicien) qui sera affectée au suivi du PLUi, avec la mission notamment du suivi administratif (délibérations, envoi des convocations, vérification du respect du contrat entre l'EPCI et le BE, respect du calendrier...)

CLUB PLUI - CAUE ET DDT

LA RÉDACTION DU CAHIER DES CHARGES DU PLUI

VENDREDI 6 NOVEMBRE 2015

IV. Définition de la mission

Elaboration du PLUi
Animation des études
Organisation de la concertation

Le rôle du BE n'est pas seulement celui de celui qui fait mais aussi celui de faciliter l'élaboration.

IV.1. La réalisation des études

Le BE conduit et réalise l'ensemble des études de la tranche ferme et tranches conditionnelles (lorsqu'elles existent).
Le BE devra garantir la cohérence et la fiabilité juridique de l'ensemble des études et des dossiers.

IV.2. L'animation des études

IV.2.1. Le pilotage technique des études

Le pilotage technique des études sera assuré par un binôme référent (chef de projet et chargé d'études nommés et désigné dès le début et jusqu'à la fin de la procédure) au sein du BE.

IV.2.2. Les réunions du « groupe de travail PLUi »

Définir les attendus et la méthode souhaités.

Préciser que le planning des réunions du « groupe de travail PLUi » sera établi au commencement des études. Ceci dans le but que les membres puissent se rendre disponibles à chaque réunion de travail et que le groupe soit au maximum au complet.

En ce qui concerne la méthode, il faut préciser que le BE aura en charge la préparation, l'animation et la rédaction des CR des réunions du « groupe de travail PLUi ».

Les réunions seront préparées par le BE, avec le référent de l'EPCI.

CLUB PLUI - CAUE ET DDT

LA RÉDACTION DU CAHIER DES CHARGES DU PLUI

VENDREDI 6 NOVEMBRE 2015

A chaque réunion, le BE :

- proposera l'ordre du jour, les décisions à prendre et la liste des personnes à convoquer, ceci un mois avant la tenue de la réunion (ce délais peut être différent selon le planning et le cadencement souhaité).
- transmettra 10 jours avant la tenue de la réunion, les documents utiles et les supports de présentation.

De son côté, l'EPCI :

- validera les ordres du jour,
- établira les courriers d'invitations et en assurera l'envoi.

Le BE co-animera, avec l'EPCI, l'ensemble des réunions du « groupe de travail PLUi ».

Le BE sera représenté au minimum par le chargé d'études du binôme référent à chacune d'elle. Le BE aura un rôle d'expert, de coordinateur et de conseiller. Il sera pédagogique avec les élus (n'ayant pas forcément une expérience en matière d'urbanisme) qui compose le « groupe de travail PLUi ».

Le BE pourra dévier, à la marge de sa mission, lorsqu'une sensibilisation en matière d'urbanisme et d'aménagement sera nécessaire.

Le BE rédigera les CR et les diffusera sous 15 jours après la réunion à l'EPCI, ainsi que les supports qui auront été utilisés avec les « groupe de travail PLUi ».

L'EPCI diffusera les CR à l'ensemble des personnes intéressées sous trois semaines après la réunion de travail.

IV.2.3. Les réunions techniques

Ces réunions serviront à avoir des échanges en dehors des réunions de « groupe de travail PLUi » afin de gérer l'organisation des études, des points d'avancement...

Elles se passeront entre le BE et le référent de l'EPCI. Elles seront organisées au sein de l'EPCI, selon les besoins.

Le CAUE et la DDT pourront participer à un certain nombre de réunions.

IV.2.4. Les conseils communautaires

Le BE sera amené à participer à certains conseils communautaires pour la validation des principales phases des études.

Notamment pour le débat sur le PADD.

Le chargé d'études du binôme sera au minimum présent lors de ces conseils communautaires.

La préparation, l'animation et la rédaction des CR de ces conseils communautaires seront à la charge de l'EPCI.

CLUB PLUI - CAUE ET DDT

LA RÉDACTION DU CAHIER DES CHARGES DU PLUI

VENDREDI 6 NOVEMBRE 2015

IV.2.5. L'accompagnement

L'EPCI ayant pris la compétence dernièrement, la conduite des présentes études nécessite un accompagnement des services et des élus de l'EPCI.

Le BE conseillera l'EPCI pour la bonne exécution des différentes phases des études.

Le binôme du BE se tiendra en étroite liaison avec le référent de l'EPCI. Il lui indiquera, en temps et en heure, les actes et formalités (convocations, délibérations, affichages...) nécessaires au bon déroulement des études.

V. ORGANISATION DE LA CONCERTATION

L'objectif est de partager les études et le projet intercommunal avec le plus grand nombre : le but est d'enrichir les projets à partir des propositions.

L'EPCI doit définir une méthode que le BE appliquera pour mener les diverses concertations.

V.1. La «concertation» (collaboration) des communes

Concertation nécessaire et utile.

Un certain nombre de temps de travail et d'information sont à organiser auprès des communes.

C'est un temps que les communes prendront pour contribuer à l'élaboration du PLUi et pour se l'approprier.

C'est ici qu'est explicité le découpage en sous-secteurs.

Il est également intéressant de quantifier le nombre de temps de concertation avec les communes et de donner les phases qui semblent les plus importantes, par exemple, le lancement de la démarche, l'analyse territoriale et la traduction du projet (3 temps).

V.2. La concertation des partenaires

Obligation (Code de l'urbanisme)

Les partenaires sont les personnes publiques associées et consultées, ainsi que toutes les structures pouvant enrichir les études et les projets.

Lorsque l'EPCI est couvert par un SCoT, la structure devra être associée étroitement associée.

CLUB PLUI - CAUE ET DDT

LA RÉDACTION DU CAHIER DES CHARGES DU PLUI

VENDREDI 6 NOVEMBRE 2015

V.3. La concertation du milieu économique

Acteur important à l'échelle d'un EPCI, les acteurs du monde économique doivent être associés à l'élaboration des études et des projets.

Il est possible de faire cette concertation par sous-secteur lorsque le nombre est trop important.

Il est également intéressant de quantifier le nombre de temps de concertation avec les acteurs du milieu économique et de donner les phases qui semblent les plus importantes, par exemple, l'analyse territoriale et la traduction du projet (2 temps).

V.4. La concertation du grand public

Déterminer les formes que vous souhaitez que la concertation avec le grand public prennent : réunions publiques ?, ateliers ?, expositions ?, constitution d'un groupe d'habitants représentatifs des communes ?, ...

Déterminer les outils qui peuvent être utilisés pour que la concertation soit variée et innovante : randonnées ?, lecture de paysage ?, reportage photo ?, articles de presse ?, concours d'idées avec les scolaires ?, ...

Dans tous les cas, la concertation menée doit être, à minima, celle qui est mentionnée dans la délibération de prescription du PLUi.

Rien n'empêche l'EPCI de faire plus et mieux, avec l'aide du BE.

Rappeler les modalités de concertation définies dans la délibération de prescription.

VI. Contenu de la mission

Il est possible pour chaque phase, prestation supplémentaire et tranche conditionnelle, d'indiquer les attendus, la méthode et les documents à remettre, pour que la demande et l'obligation faite au BE soit claire.

CLUB PLUI - CAUE ET DDT

LA RÉDACTION DU CAHIER DES CHARGES DU PLUI

VENDREDI 6 NOVEMBRE 2015

VI.1. Contenu de la tranche ferme

Déterminer le nombre de phase dans la tranche ferme et les prestations supplémentaires en tranches conditionnelles.

Exemple :

Phase 1 : Analyse territoriale

Phase 2 : PADD

Phase 3 : OAP

Phase 4 : Règlement graphique et écrit

Phase 5 : Finalisation du dossier pour l'arrêt

Phase 6 : Assistance pendant la consultation des services de l'Etat et pour l'enquête publique

Phase 7 : Finalisation du dossier pour l'approbation

CLUB PLUI - CAUE ET DDT

LA RÉDACTION DU CAHIER DES CHARGES DU PLUI

VENDREDI 6 NOVEMBRE 2015

VI.1.1. Analyse territoriale

Exemple :

« Attendus

L'analyse territoriale étant le socle du futur PADD, elle ne devra pas se résumer à une simple monographie mais être une véritable analyse dynamique du territoire intercommunal, dans un objectif de Développement Durable. Au final, l'analyse territoriale doit constituer un outil d'éclairage et d'aide à la décision pour les élus du territoire.

L'analyse territoriale comprendra :

- Un diagnostic et un état initial de l'environnement
- Un exercice de synthèse
- Une formulation des enjeux

Le diagnostic et l'état initial de l'environnement devront permettre de comprendre et mettre en évidence le fonctionnement, les dynamiques, les caractéristiques et les besoins du territoire.

Pour cela, les études devront :

- avoir une démarche globale et continue,
- reposer sur des approches thématiques et territoriales,
- appréhender les échelles communale et intercommunale,
- croiser les thématiques étudiées,
- dépasser le périmètre de la communauté de communes, lorsque cela est nécessaire,
- être partagée par les élus et les partenaires,
- procéder à des comparaisons avec des territoires plus larges,
- S'appuyer au minimum sur les documents cités dans l'annexe n°2 du présent Cahier des Clauses Techniques Particulières (CCTP),
- être spatialisées et cartographiées

Le diagnostic et l'état initial de l'environnement seront établis, au minimum, à partir des thématiques suivantes :

- Contexte territorial - Habitat - Structure urbaine - Ressources - Démographie - Équipements et services - Économie - Gestion des sols et foncier - Déplacements - Milieux naturels et biodiversité
- Pollutions - Risques et nuisances - Énergie et climat - Architecture, patrimoine et paysages

Ci-après sont exposés quelques précisions et éléments d'information complémentaires concernant les thématiques à étudier, qui sont par ailleurs détaillées dans l'annexe n°1 du présent CCTP (...)

CLUB PLUI - CAUE ET DDT

LA RÉDACTION DU CAHIER DES CHARGES DU PLUI

VENDREDI 6 NOVEMBRE 2015

Méthode :

Le bureau d'études :

- Utilisera une base documentaire aussi large que possible,
- Réaliser des visites sur le terrain,
- Utilisera des données statistiques fiables et récentes,
- Rencontrera un maximum d'acteurs locaux,
- Produira tous les éléments (photos, cartes...) nécessaires à l'illustration de l'analyse territoriale,
- Actualisera les données de l'analyse territoriale jusqu'à l'approbation du PLUi,

Document à remettre

-Un rapport restituant le diagnostic, l'état initial de l'environnement, l'exercice de synthèse et la formulation des enjeux (...) »

VI.1.2. PADD

Attendus

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) constitue la clef de voûte du PLUi.

Il est indispensable que le PADD soit l'expression du projet de l'EPCI.

Il sera établi à partir des enjeux de l'analyse territoriale, des principales orientations et à l'issue d'un exercice de prospective.

L'élaboration du PLUi consistant à construire un projet de territoire à environ 10 ans dans une perspective de développement durable, il semble indispensable que le PADD repose sur une démarche de prospective. Cette démarche, qui devra être participative, consistera, à partir des enjeux de l'analyse territoriale, à explorer les futurs possibles en matière de démographie, d'économie, d'habitat, d'énergie, d'environnement... et à bâtir des scénarii de développement.

L'analyse multicritères de ces scénarii devra permettre aux élus de choisir un scénario et de se forger collectivement une vision partagée de l'avenir de leur territoire. A noter que cet exercice ne pourra pas s'arrêter à une simple évolution démographique de la collectivité mais devra tenir compte de nombreux paramètres (potentiels de renouvellement urbain, capacité des équipements, impacts environnementaux...) pour notamment déterminer la capacité d'accueil de chacune des communes.

Les candidats exposeront au sein de la note méthodologique, les moyens et outils qu'ils comptent utiliser pour la conduite de cette démarche de prospective.

CLUB PLUI - CAUE ET DDT

LA RÉDACTION DU CAHIER DES CHARGES DU PLUI

VENDREDI 6 NOVEMBRE 2015

Une fois le scénario de développement choisi par les élus, la construction du PADD pourra débuter.

Le PADD devra exposer, de façon claire et concise, les objectifs de l'EPCI et la stratégie retenue pour les atteindre. Le PADD ne pourra pas en rester à des éléments généraux mais devra traduire les orientations spécifiques au projet de la communauté de communes. Il n'a pas vocation à contenir des données générales concernant le développement durable au-delà d'une page de présentation éventuelle. Un équilibre devra être trouvé dans les proportions de textes et de documents graphiques que contiendra le PADD.

Méthode

Le bureau d'études :

- Conduira l'exercice de prospective en se positionnant en tant qu'expert impartial,
- Aidera à faire émerger le projet communautaire, en alimentant les réflexions avec des exemples extérieurs, en replaçant le projet dans un contexte plus large, en positionnant le projet par rapport aux enjeux du développement durable,
- S'assurera de la compatibilité du projet par rapport aux documents supra-communautaires,
- Veillera à la prise en compte et à la mise en oeuvre des orientations des documents supra-communautaires au sein du projet,
- Rédigera et mettra en forme le PADD.

Documents à remettre

- Un projet de PADD, contenant notamment une synthèse de l'exercice de prospective
- Un rapport restituant l'exercice de prospective

VI.1.3. OAP

Attendus

Dans le respect des orientations définies dans le PADD, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) comprendront des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat ainsi que sur les transports et les déplacements.

Pour chacun des secteurs appelés à évoluer de manière importante et pour certains secteurs où une approche qualitative est nécessaire, des OAP seront réalisées.

CLUB PLUI - CAUE ET DDT

LA RÉDACTION DU CAHIER DES CHARGES DU PLUI

VENDREDI 6 NOVEMBRE 2015

L'élaboration des OAP reposera, au minimum sur :

- Une analyse fine des sites et de leur contexte,
- Une étude détaillée des besoins,
- Un examen de plusieurs variantes d'aménagement,
- Une analyse sommaire de la faisabilité des projets.

Des OAP thématiques (NDLR : OAP concernant tout le territoire mais sur une thématique précise) pourront être élaborées (exemple : préservation de la biodiversité, gestion des eaux pluviales...). Les OAP comprendront des dispositions sur les transports et les déplacements, sans qu'elles constituent un volet « transports et déplacements » tenant lieu de Plan de Déplacements.

A partir de ces éléments, les candidats exposeront au sein de la note méthodologique, les moyens et outils qu'ils comptent utiliser pour la réalisation des OAP.

Documents à remettre

- Un dossier comprenant les OAP

VI.1.4. Règlement graphique et écrit

Attendus

Le plan de zonage et le règlement écrit sont la traduction réglementaire (opposable aux tiers) des principes d'aménagement et de développement définis au cours des phases précédentes. Ils traduisent notamment les orientations retenues dans le PADD et doivent être cohérents avec ce dernier.

Le règlement graphique (plan de zonage) devra adopter une représentation graphique très lisible (y compris en noir et blanc). La numérotation des parcelles, notamment, devra être parfaitement lisible. Il doit pouvoir servir de support de débat pour les réunions aux cours desquelles sera déterminée l'enveloppe précise des différentes zones et des emplacements réservés.

Le règlement écrit ne devra comporter que des règles adaptées au contexte concerné, nécessaires et justifiées. Les règles devront être exprimées de façon simple, pour être facilement compréhensibles par tous.

CLUB PLUI - CAUE ET DDT

LA RÉDACTION DU CAHIER DES CHARGES DU PLUI

VENDREDI 6 NOVEMBRE 2015

Pour le règlement graphique comme pour le règlement écrit, une note explicative sera produite et remise à l'EPCI. Ces notes explicatives exposeront les principes retenus pour la constitution des documents. La note explicative consacrée au règlement écrit détaillera notamment les tenants et les aboutissants de chaque règle définie. Ces deux notes faciliteront la compréhension des documents et prépareront le travail des justifications des choix.

Méthode

Le BE :

- s'attachera à travailler sur un fond de plan cadastral à jour de toute construction. Cette mise à jour des constructions sera réalisée par le BE, tout au long de la procédure d'élaboration du PLUi et de manière régulière,
- pourra s'appuyer sur des plans, croquis, photomontages. . . ,
- devra expliquer et justifier toutes les règles proposées à la communauté de communes,
- étudiera toutes les possibilités offertes par le code de l'urbanisme pour la traduction et la mise en oeuvre du projet communautaire

Documents à remettre

- Un projet de plan de zonage et sa note explicative
- Un projet de règlement écrit et sa note explicative

VI.1.5. Finalisation du dossier pour arrêt

VI.1.6. Assistance pendant la consultation des services de l'Etat et pour l'enquête publique

Il est important que le BE apporte son assistance lors de ces deux phases à l'EPCI.

VI.1.7. Finalisation du dossier pour approbation

CLUB PLUI - CAUE ET DDT

LA RÉDACTION DU CAHIER DES CHARGES DU PLUI

VENDREDI 6 NOVEMBRE 2015

VI.2. Contenu de la tranche conditionnelle

Il est possible de mettre en tranches conditionnelles des prestations supplémentaires.

Exemple :

« Tranche conditionnelle 1 : Evaluation environnementale

Tranche conditionnelle 2 : Cahier de recommandations architecturales, urbaines et paysagères

Tranche conditionnelle 3 : Règlement Local de Publicité »

VI.2.1. Tranche conditionnelle 1 : évaluation environnementale

VI.2.2. Tranche conditionnelle 2 : Cahier de recommandations architecturales, urbaines et paysagères

VI.2.3. Tranche conditionnelle 3 : Règlement Local de Publicité

VII. CONDITION DE RÉALISATION DE LA MISSION

VII.1. Modalité des rendus

VII.1.1. Les documents à remettre

Pour chaque phase, élément de mission de la tranche ferme et des tranches conditionnelle, le BE remettra au minimum, à l'EPCI :

Un document intermédiaire

- Un document définitif, pour validation
- Un document définitif, après validation

Tous les documents, intermédiaire, pour validation ou après validation, seront produits en 3 exemplaires :

- Un exemplaire papier relié couleur
- Un exemplaire papier reproductible couleur (lisible en noir et blanc)
- Un exemplaire numérique

Il est possible de faire mention à la partie « VI. Contenu de la mission », si l'EPCI y a mentionné « document à remettre » à chaque étape.

CLUB PLUI - CAUE ET DDT

LA RÉDACTION DU CAHIER DES CHARGES DU PLUI

VENDREDI 6 NOVEMBRE 2015

VII.1.2. La qualité et les formats des documents à remettre

Tous les documents à remettre devront être :

- o Mis en page
- o Lisibles
- o Compréhensibles par tous
- o Clairement intitulés et numérotés
- o Format A4
- o Recto-verso
- o Les plans seront pliés au format A4
- o Les supports numériques seront remis soit sur CD ROM, soit sur clé USB, au format PDF et dans leur format original
- o Les pièces graphiques seront remises aux formats PDF ou JPEG et dans leur format original

Les formats et échelles des pièces graphiques seront adaptés pour la meilleur lisibilité possible et permettre une bonne compréhension des enjeux intercommunaux.

VII.1.3. La reproduction

Soit l'EPCI demande au BE de reproduire tous les documents, soit il prend à sa charge la reproduction des documents, autre que celle demandée au BE dans la partie « document à remettre ».

VII.1.4. La restitution des données

Le BE restituera, à l'EPCI, l'intégralité des données et documents ayant été utilisés et produits sous forme numérique compatible PC.

VII.1.5. La numérisation du document d'urbanisme

L'EPCI se rapprochera des services de l'Etat pour connaître les modalités à suivre et à donner au BE.

VII.2. Documents fournis et disponibles

VII.2.1. Les documents et données fournis

L'EPCI et les communes s'engagent à mettre à disposition du BE les études et documents, en sa possession, nécessaires à la réalisation de l'étude (liste non exhaustive Annexe 1). Il facilitera en tant que de besoin l'obtention auprès d'autres administrations et organismes compétents des informations et renseignements dont le titulaire pourrait avoir besoin.

CLUB PLUI - CAUE ET DDT

LA RÉDACTION DU CAHIER DES CHARGES DU PLUI

VENDREDI 6 NOVEMBRE 2015

VII.2.2. Les documents disponibles

Cf annexe

VIII. Calendrier, délais d'exécution de la mission

L'EPCI établi phase par phase, un délais de réalisation et un calendrier.
Il donne également une date de fin pour la réalisation totale de la mission confiée au BE.

IX. Propriété intellectuelle

Les résultats de la présente étude restent la propriété de l'EPCI qui peut les utiliser, les reproduire, en totalité ou partiellement.

Le bureau d'études est soumis à une obligation de discrétion sur les données qui lui seront communiquées dans le cadre de sa mission, et ne pourra communiquer sur celles-ci qu'avec l'accord exprès de l'EPCI.

ANNEXE

Etudes et documents disponibles
(Liste non exhaustive)

BASES DE DONNÉES

- Base Mérimée,
- Base Gaspar,
- Atlas des Paysages du Loir-et-Cher,
- L'Observatoires des territoires du Loir-et-Cher (Pilote 41),

Echelle supra-communale

- Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT),
- Schéma Directeur d'Aménagement et de la Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Loire-Bretagne,
- Schéma d'Aménagement et de la Gestion des Eaux (SAGE),
- Plan de Prévention des Risques Inondation,
- Programme Local de l'Habitat,
- Plan Départemental de l'Habitat,
- Charte d'Urbanisme Commercial,
- Charte du patrimoine environnemental et paysager,
- Plan Climat Energie Territoire du Pays vendômois en cours d'élaboration,

Echelle communale

- Schéma d'assainissement,
- Règlement d'Assainissement,
- Périmètre de protection des Monuments Historiques,
- Documents d'urbanisme communaux,

Documents cartographiques

- Cadastre numérisé,
- Données IGN : BD Ortho (prise de vue 2008), BD Alti, SCAN 25,
- Réseaux :
 - AEP,
 - Assainissement,
 - Téléphonique
 - Gaz
 - Electricité