



Département d'Eure-et-Loir

## VILLE D'AUNEAU

MODIFICATION / REVISION  
DU PLAN LOCAL D'URBANISME

# **Cahier des Clauses Techniques Particulières (CCTP)**

Date et heure limites de remise des offres : **le 31 janvier 2011 à 12h00**

# SOMMAIRE

**Préambule ..... p 3**

**1 - Le cadre général ..... p 3**

- 1.1) Le contexte – présentation de la commune
- 1.2) Les objectifs de la municipalité pour la commune

**2 – Définition et phasage de la prestation ..... p 4**

- 2.1) Phase 1 (de la modification et de la révision) : élaboration d'un diagnostic
- 2.2) Phase 2 (de la révision) : proposition de scénarii d'aménagement
- 2.3) Phase 3 (de la révision) : définition du PADD
- 2.4) Phases 2 (de la modification) et 4 (de la révision) : traduction règlementaire
- 2.5) Phases 3 (de la modification) et 5 (de la révision) : suivi de la procédure et corrections éventuelles
- 2.6) La concertation

**3 – Les conditions de réalisation de la mission ..... p 6**

- 3.1) Le pilotage de la mission
- 3.2) Les délais
- 3.3) Les aspects matériels
- 3.4) Le suivi de la prestation
- 3.5) Les documents à remettre par le bureau d'études

## Préambule

Conformément aux dispositions des articles L.123-1 et R.123-1 et suivants du Code de l'Urbanisme (CU), introduits notamment par la loi « Solidarité et Renouvellement Urbains » (SRU) du 13 décembre 2000 et la loi « Urbanisme et Habitat » (UH) du 2 juillet 2003, la loi du 23 février 2005, les élaborations et révision des PLU comprennent des études et rendus ci-après énumérés.

### 1 - Le cadre général

#### *1.1) Le contexte – présentation de la commune :*

Auneau est une commune d'Eure-et-Loir d'un peu plus de 4.000 habitants. Située en limite du département, elle est directement concernée par le phénomène de frange francilienne (pression démographique, déplacements pendulaires, etc.).

Aussi, depuis juillet 2004, date de la première élaboration de son Plan Local d'Urbanisme, la commune a vu son environnement évoluer. Elle doit notamment faire face à une pression immobilière tout en maintenant la préservation de ses paysages et espaces naturels qui en font sa qualité. Elle a donc décidé de lancer conjointement plusieurs procédures visant à revoir son Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Si jusqu'à présent, la commune n'a pu ouvrir à l'urbanisation les zones constructibles, les travaux engagés récemment pour résoudre les problèmes de desserte en eau potable et le traitement des eaux usées lui permettent de le faire désormais. L'accueil des nouvelles populations induira des besoins en équipements qu'il est important de prévoir, en particulier en réservant dès maintenant des emplacements pour les installer. C'est donc par une procédure de modification de son PLU qu'elle entend l'effectuer.

Par ailleurs, l'ouverture de ces zones ne sera pas sans conséquence sur l'évolution de la commune, que se soit en termes d'équipements, de déplacements, etc. Des questions se posent également quant au devenir de certaines zones agricoles. La commune d'Auneau a donc souhaité aussi engager parallèlement à la modification de son PLU, une réflexion plus globale qui devra conduire à sa révision.

#### *1.2) Les objectifs de la municipalité pour la commune :*

La présente consultation a pour objet d'une part une mission de modification de son PLU dans le but de permettre l'ouverture à l'urbanisation des zones de réserves foncières et de prévoir la création d'emplacements réservés pour une future station d'épuration et de futurs équipements publics.

D'autre part, elle a également pour objet de produire les analyses nécessaires qui conduiront à la révision globale du PLU.

L'objectif est de mettre à jour les documents de référence (exemple : les plans d'alignement) et de concevoir un cadrage des conditions et des modes de renouvellement et de

développement de l'urbanisation dans une perspective de préservation des enjeux naturels et paysagers.

Cette mission s'inscrit dans le respect des principes d'aménagement définis par les articles L.110 et L.121-1 du CU, en particulier et sans exhaustivité :

- assurer l'équilibre entre renouvellement et développements urbains et la préservation de l'espace rural,
- utiliser l'espace de façon économe,
- faciliter et accompagner la mixité sociale,
- prévenir les risques naturels prévisibles et/ou technologiques, ainsi que les pollutions et nuisances de toutes natures,
- protéger l'environnement, notamment les espaces naturels, forestiers ainsi que les paysages,
- préserver les activités agricoles et économiques, existantes et potentielles.

La démarche devra prendre en compte une dimension territoriale pertinente et intégrer toutes réflexions intercommunales.

## 2 – Définition et phasage de la prestation

La mission de base consiste en la modification et la révision du PLU.

Elle se décompose en plusieurs phases :

<b>Pour la modification :</b>	<b>Pour la révision</b>
<b>Phase 1 :</b> Analyse du contexte et des besoins et mise à jour des données	<b>Phase 1 :</b> Analyse de l'existant aboutissant à un diagnostic partagé
<b>Phase 2 :</b> Traduction règlementaire dans le plan de zonage et le règlement	<b>Phase 2 :</b> Proposition de scénarii sur la base du diagnostic
<b>Phase 3 :</b> suivi de la procédure et corrections éventuelles	<b>Phase 3 :</b> Elaboration du PADD sur la base du scenario retenu
	<b>Phase 4 :</b> Traduction règlementaire dans le plan de zonage et le règlement
	<b>Phase 5 :</b> Suivi de la procédure et corrections éventuelles

La mission comprend également une assistance pour l'animation de la concertation avec la population suivant les modalités décrites à l'article 2.6) du présent CCTP.

Déroulement de la mission :

### *2.1) Phase 1 (de la modification et de la révision) : élaboration d'un diagnostic*

Il s'agira d'une phase d'analyse et de compréhension du territoire et d'identification des enjeux majeurs grâce notamment à une analyse socio-économique, des structures urbaines et de leur évolution, de l'habitat, des déplacements, de l'environnement, des paysages, des activités économiques et agricoles, des réseaux (état et capacité), etc. Elle prendra en compte les documents existant établis entre 2004 et 2010 pour une prospective des données à 10-15 ans.

Cette phase permettra également de recueillir, d'analyser et synthétiser les objectifs poursuivis par la commune et de les confronter au porté à connaissance du Préfet.

L'offre du bureau d'études s'attachera à indiquer les modalités de présentation de cette étude diagnostic aux Personnes Publiques Associées (remise de documents écrits, cartographie, photos...) de façon à pouvoir apprécier le déroulement proposé.

Une note de synthèse sera remise, retraçant les principaux enseignements diagnostic au vu des thèmes abordés ainsi que les enjeux et objectifs retenus par la commune sur cette base.

## *2.2) Phase 2 (de la révision) : proposition de scénarii d'aménagement*

Cette phase de proposition mettra notamment en évidence :

- les spécificités et les points forts de la commune
- les espaces urbains à densifier
- une réflexion sur la mixité en matière d'habitat
- les perspectives paysagères et les espaces remarquables à conserver ou à créer
- l'adéquation des pratiques de mobilité et leur sécurité avec la localisation des zones d'habitat, des équipements publics et scolaires ou de vie locale existant ou à créer
- les équipements et espaces publics à créer ou à valoriser
- etc.

Sur la base des objectifs de la commune et des conclusions de l'étude diagnostic validée, le bureau d'études proposera des partis d'aménagement possibles.

Il dégagera de manière synthétique les avantages et les inconvénients de chacun, en particulier en mettant en lumière l'impact paysager, environnemental et agricole prévisible de ceux-ci.

Il précisera le coût pour la collectivité de la mise en œuvre du scénario.

Il précisera les modalités de présentation de ces propositions (plans renseignés, schémas, photos, texte de présentation...).

## *2.3) Phase 3 (de la révision) : définition du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) (article R.123-4 du Code de l'Urbanisme)*

Elaboré et mis au point avec les élus communaux, il expose les intentions de la municipalité en donnant les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune et les années à venir.

Il pourra comporter des éléments graphiques pour traduire et expliciter les objectifs communaux.

Si nécessaire, il pourra être accompagné d'orientations d'aménagement (conformément à l'article R.123-3-1 du CU).

## *2.4) Phases 2 (de la modification) et 4 (de la révision) : traduction réglementaire*

Les justifications des choix retenus seront explicitées dans le rapport de présentation. Ces choix devront être traduits dans le règlement et le zonage du PLU.

Les surfaces ouvertes à l'urbanisation seront quantifiées par zone.

### *2.5) Phases 3 (de la modification) et 5 (de la révision) : suivi de la procédure et corrections éventuelles*

Le bureau d'études assistera la commune dans les démarches administratives à entreprendre en vue de l'approbation des documents.

Il sera présent jusqu'à l'approbation des différents documents d'urbanisme. Il effectuera les corrections éventuelles.

Il constituera les dossiers conformément aux dispositions de l'article R.123-1 du code de l'urbanisme et remettra les documents afin d'en assurer la diffusion auprès des services de l'Etat et des autres personnes publiques associées.

En cours d'élaboration, le bureau d'études assurera un rôle de conseil sur les points qui peuvent avoir une incidence sur le futur PLU tels que l'émergence de projets particuliers, l'utilisation du sursis à statuer, les DIA, etc.

### *2.6) La concertation*

La concertation au titre de l'article L.300-2 du CU devra être mise en place tout au long de ces phases. Sa mise en œuvre sera élaborée et assurée conjointement par le bureau d'études et le conseil municipal.

Le bureau d'études fournira à la commune les documents à mettre à la disposition du public, au fur et à mesure de l'avancement des études. Il participera également à 3 réunions publiques selon des modalités à définir ultérieurement avec la municipalité.

Récapitulatif du contenu de la mission :

- un diagnostic comprenant
  - une analyse socio-économique, en terme de dynamique
  - un diagnostic agricole
  - une analyse du patrimoine bâti et naturel de la commune
  - une étude urbanistique
- des propositions de scénarii de développement
- la définition du Projet d'Aménagement et de Développement Durable
- l'élaboration d'un dossier complet de modification et de révision du PLU
- la conduite des procédures administratives jusqu'à l'approbation des différents documents d'urbanisme
- la fourniture de tout document nécessaire + corrections
- l'assistance de la commune dans la concertation

## **3 - Les conditions de réalisation de la mission**

### *3.1) Le pilotage de la mission*

La commune d'Auneau, maître d'ouvrage du PLU, assurera le pilotage de la mission, conseillée et assistée de la DDT 28.

### *3.2) Les délais*

Le délai de réalisation est fixé, à compter de l'ordre de service de démarrage de l'étude jusqu'à la remise des projets de PLU, à :

- novembre 2011 pour l'approbation de la modification
- février 2012 pour l'approbation du PADD
- novembre 2012 pour l'approbation de la révision

Le bureau d'études proposera un échéancier faisant apparaître la durée approximative de chaque phase d'études.

Il s'engage à assurer la totalité de la mission jusqu'à l'approbation des différentes procédures, 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 conformément à l'article 13 du CCAP.

### *3.3) Les aspects matériels*

La commune fournira au titulaire les documents nécessaires qu'elle a en sa possession ou facilitera leur obtention auprès des autres administrations. Elle fournira notamment le fond de plan informatisé (cadastre 2010 format edigeo et plan de zonage PLU format pdf), dont l'actualisation sera réalisée par le bureau (mise à jour des nouvelles constructions) dès le début des études et jusqu'à l'arrêt du projet.

Un rapport d'étape sera remis à la commune à l'issue de chaque phase d'étude (documents écrits et graphiques), ainsi qu'à la DDT associée aux procédures de modification et révisions du PLU.

Toute réunion donnera lieu à un compte-rendu élaboré par le bureau d'études, lequel sera validé par la commune, puis envoyé par celle-ci aux partenaires associés à l'élaboration du document.

### *3.4) Le suivi de la prestation*

Pendant toute la durée de la modification et de la révision du PLU, le titulaire s'engage dans le cadre de la rémunération prévue :

- à assister à l'ensemble des réunions de travail et à rédiger les comptes-rendus ;
- à assister la commune pour l'organisation de la concertation et participer aux 3 réunions publiques ;
- à apporter au PLU toutes les modifications nécessaires notamment celles résultant des réunions avec les personnes publiques associées, de l'enquête publique et éventuellement de la commission de conciliation, de la notification de modification par le Préfet.

Afin d'assurer une association permanente, les ordres du jour thématiques des réunions seront programmés et transmis au moins un mois à l'avance aux membres associés afin qu'ils puissent participer.

Une réunion avec les exploitants agricoles de la commune sera à organiser en collaboration avec la chambre de l'agriculture avant l'approbation de la modification.

Les documents d'étude seront propriété de la commune.

### *3.5) Les documents à remettre par le bureau d'études*

- 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 (dont un reproductible) au moins 2 à 3 semaines avant la tenue des réunions pour en permettre l'examen préalable.

- Les comptes-rendus de réunion.

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 des procédures de modification et de révision du PLU :

*Arrêt de projet du PLU :*

- . 4 exemplaires papier du dossier PLU portant la mention « arrêt de projet » pour les services de l'Etat
- . 7 cd rom comportant l'ensemble des pièces du dossier au format pdf pour les services de l'Etat
- . 1 exemplaire papier du dossier PLU portant la mention « arrêt de projet » pour la Chambre d'Agriculture (à lui remettre directement)
- . 1 exemplaire papier du dossier PLU portant la mention « arrêt de projet » pour le Conseil Général (à lui remettre directement)

*Dossier soumis à enquête publique (projet arrêté + avis des personnes publiques associées ou consultées) :*

- . 4 exemplaires papier du dossier PLU portant la mention « enquête publique »
- . 1 cd rom comportant l'ensemble des pièces du dossier au format pdf

*Approbation du PLU :*

- . 8 exemplaires papier du dossier PLU portant la mention « dossier d'approbation » pour les services de l'Etat
- . 1 cd rom comportant l'ensemble des pièces du dossier au format pdf pour les services de l'Etat
- . 1 exemplaire papier du dossier PLU portant la mention « dossier d'approbation » pour la Chambre d'Agriculture
- . 1 exemplaire papier du dossier PLU portant la mention « arrêt de projet » pour le Conseil Général

- Tout document nécessaire à la procédure de concertation
- Les originaux reproductibles du PLU approuvé
- Les documents « source » informatiques des plans

Remarque :

Les dossiers complets de modification et de révision globale comprendront chacun :

- . un rapport de présentation
- . un ou des plan(s) de zonage et de réservation
- . un règlement préconisant pour chaque zone les règles applicables
- . la liste et le plan des servitudes d'utilité publique mises à jour
- . les annexes sanitaires mises à jour (réseaux d'eau potable, d'assainissement, d'électricité, traitement des déchets, etc.)

Outre ces documents, le dossier de révision globale devra comprendre également :

- . le PADD
- . des orientations d'aménagement si nécessaires (conformément à l'article R.123-6 du CU)
- . une évaluation environnementale si nécessaire (conformément aux articles L.121-10 et R.121-14 du CU)

Le titulaire s'engage à respecter les clauses du présent cahier des charges.

Lu et approuvé,

Lu et approuvé,

Le Maire d'Auneau

Le bureau d'études