



SOUDAN

CAHIER DES CLAUSES TECHNIQUES PARTICULIERES

**Marché de prestations intellectuelles
« Procédure adaptée » concurrentielle avec négociation**

Maître d'ouvrage

COMMUNE DE SOUDAN


Objet du marché

**MARCHE DE PRESTATIONS INTELLECTUELLES
POUR LA REVISION GENERALE N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

Marché N°2021/58PLU-MO

Mis à jour le **21 mai 2021**

Adresse : 3 Place Jeanne d'Arc – 44110 SOUDAN

 02.40.28.62.16 - **e-mail** : mairie.soudan@wanadoo.fr - **site internet** : www.communedesoudan44110.fr

Page 1 sur 21

SOMMAIRE

	<i>Page</i>
Préambule	3
Objet de la mission.....	3
Procédure et forme du marché	4
Identification du maître d'ouvrage	4
Calendrier prévisionnel	5
Cadre de la mission	5
Objet de l'Etude	6
Contexte général.....	6
Contexte local	6
Conditions de réalisation de l'étude	9
Documents fournis au bureau d'études	9
Concertation avec la population	9
Réunions.....	10
Restitutions	10
Validation et paiements	11
Contenu de l'étude	12
Phase 1 : diagnostic territorial et expression de la problématique.....	12
Phase 2 : mise au point du projet d'aménagement et de développement durables.....	14
Phase 2 bis : Evaluation environnementale.....	15
Phase 3 : élaboration des « orientations d'aménagement et de programmation »	16
Phase 4 : construction et mise en forme du rapport de présentation	17
Phase 5 : élaboration du projet de document réglementaire (graphique et écrit),.....	17
Phase 6 : mise au point du projet de PLU arrêté avant consultation des personnes publiques associées et avant mise à l'enquête publique.....	18
Phase 7 : Mise au point du PLU soumis à enquête publique.....	18
Phase 8 : mise au point du PLU avant approbation à soumettre au contrôle de légalité du Préfet.....	18
Phase 9 : mise au point du dossier final	19
Phase 10 : mission optionnelle de conseil et de suivi.....	19
Remise de l'offre	20
Autres documents à établir	20
Glossaire	21

PREAMBULE

Conformément aux dispositions des articles L.123-1 et R.123-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, récemment modifiées par :

- La loi du 03 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement dite loi Grenelle I ;
- La loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (loi ENE) dite Grenelle II ;
- L'ordonnance du 05 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme ;
- La loi ALUR du 23 mars 2014 ;
- Le décret n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 relatif à la partie législative du livre 1er du Code de l'urbanisme ;
- Le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015

OBJET DE LA MISSION

La Commune de SOUDAN dispose actuellement d'un PLU Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du 29 septembre 2006. Le PLU a connu 2 procédures de révision simplifiée, approuvées les 29 janvier 2010 et 27 septembre 2013. Une révision simplifiée est actuellement en cours d'élaboration.

La révision du PLU a été prescrite par délibération 2020/12-03 du Conseil Municipal du 15 décembre 2020 afin de :

- Adapter les documents constituant le PLU au développement de la commune et l'évolution de ses besoins (68 permis de construire pour constructions neuves + 71 déclarations préalables pour travaux d'extensions ou de rénovations depuis 2006),
- Définir un nouveau projet d'aménagement pour les dix prochaines années dont les grands objectifs devront être adaptés aux spécificités du territoire communal ;
- Mettre en conformité le PLU avec les dispositions législatives et réglementaires, notamment :
 - Au Schéma de Cohérence Territoriale SCOT approuvé lors de la séance du Conseil Communautaire de la Communauté de Communes CHATEAUBRIANT-DERVAL du 18 décembre 2018,
 - Au Plan Local de l'Habitat PLH approuvé lors de la séance du Conseil Communautaire de la Communauté de Communes CHATEAUBRIANT-DERVAL du 27 juin 2019,
- Intégrer les dispositions contenues dans le SCOT ;
- Maîtriser l'étalement urbain et l'organisation de l'espace communal et permettre un développement harmonieux de la commune, en redéfinissant clairement l'affectation des sols ;
- Poursuivre les actions et permettant la réalisation de projets d'intérêt général en adéquation avec les besoins de la population et des entreprises ;
- Poursuivre les actions en faveur de la densification du tissu urbain, de la cohérence et du développement du territoire ;

- Programmer une évolution mesurée et contrôlée de la population en prenant en compte la protection du patrimoine et la qualité de l'environnement ;
- Prendre en compte le potentiel de logement ;
- Localiser et protéger les espaces naturels, les réseaux hydrauliques, mais également les exploitations agricoles en prenant en compte l'évolution de ces dernières ;
- Prendre en compte les dispositions applicables et à intervenir dans le cadre de la Gestion des Milieux Aquatiques et la Prévention des Inondations (GEMAPI) ;
- Protéger et valoriser le patrimoine bâti classé et de proximité ;
- Intégrer les besoins nouveaux, notamment en matière d'habitat, d'activités économiques et d'équipements ;
- Prendre en compte les nouvelles mobilités.

La mission consiste à procéder à la révision du PLU et de répondre aux dispositions de la loi Solidarité et Renouvellement Urbanisme (SRU), modifiée par la loi Urbanisme/Habitat (UH) du 2 juillet 2003 et par la loi Engagement National pour le Logement (ENL) du 13 juillet 2006.

Cette étude intégrera les dispositions dites Grenelle 1 et Grenelle 2, prévues par les lois du 3 août 2009 et du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement ainsi que les dispositions des lois du 27 juillet 2010 dites de modernisation de l'agriculture et de la pêche, du 5 janvier 2011 portant diverses dispositions d'adaptation de la législation au droit de l'Union Européenne, du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové et du 13 octobre 2014 pour l'avenir de l'agriculture, de l'agroalimentaire et de la forêt.

Les études nécessaires, ainsi que les productions matérielles qui y seront liées, seront confiées à un Bureau d'Etudes (BE).

Le présent cahier des charges (Cahier des Clauses Techniques Particulières CCTP) a pour objet de définir la mission d'études et d'assistance technique à la commune de SOUDAN dans le cadre de la révision du PLU. Ces études seront réalisées dans le respect des dispositions et des modalités prévues par les textes législatifs et réglementaires en vigueur, notamment les articles L. 123-1 à L. 123-20 et R. 123-1 à R. 123-25 du code de l'urbanisme. Le respect de ces dispositions fait partie intégrante de la responsabilité du bureau d'études.

PROCEDURE ET FORME DU MARCHÉ

Marché de prestations intellectuelles passé par procédure adaptée selon l'article L2123-1, R2122-8, R2123-1 et R2123-8 du code de la commande publique, après mise en concurrence et avec négociation.

IDENTIFICATION DU MAÎTRE D'OUVRAGE

La mission sera réalisée sous maîtrise d'ouvrage de la commune, représentée par le maire, le conseil municipal et la commission d'urbanisme.


Commune de SOUDAN, 3 Place Jeanne d'Arc, 44110 SOUDAN

Tél 02 40 28 62 16

Mail : mairie.soudan@wanadoo.fr et dgs.soudan@orange.fr

Nom, prénom, qualité du signataire du marché : Jean-Claude DESGUÉS, Maire

Adresse : 3 Place Jeanne d'Arc – 44110 SOUDAN

 02.40.28.62.16 - **e-mail** : mairie.soudan@wanadoo.fr - **site internet** : www.communedesoudan44110.fr

CALENDRIER PREVISIONNEL

La procédure de sélection du bureau d'études permettra d'engager la mission à compter de septembre 2021. Le phasage est le suivant :

- Expression du projet de PADD (projet politique),
- Orientations d'aménagement et de programmation,
- Ecriture et mise en forme du rapport de présentation, et une évaluation environnementale,
- Projet de règlement (écrit + graphique),
- Arrêt du projet de PLU,
- Consultation des Personnes Publiques Associées PPA,
- Enquête publique,
- Mise au point finale,
- Approbation du PLU

La durée indicative de la mission est fixée à 24 mois, hors délai de validation par le Conseil Municipal.

CADRE DE LA MISSION

Le Maitre d'Ouvrage de la commune de SOUDAN est représenté par le Maire.

Le suivi de l'étude PLU est assuré par un groupe de pilotage composé d'élus qui pourra, si besoin est, être élargi à des personnes extérieures aux compétences reconnues. Evènement fort dans la vie d'une commune, Monsieur le Maire souhaite que cette opération de révision du PLU s'inscrive comme un moment privilégié de rencontre et d'écoute de l'ensemble des riverains et souhaite placer la concertation au centre de cette action.

La Direction Départementale des Territoires et de la Mer DDTM représentera l'Etat en tant que Personne Publique Associée PPA à l'élaboration du PLU. A ce titre, elle veillera tout au long de la procédure à assurer la prise en compte des politiques de l'Etat. Elle sera associée à l'élaboration du PLU.

Le dossier devra faire l'objet d'une concertation continue avec la population et les acteurs du territoire.

Le BE chargé de la réalisation du dossier de PLU devra justifier de ses compétences notamment dans les domaines urbanisme et aménagement durable du territoire.

OBJET DE L'ETUDE

CONTEXTE GENERAL

Il s'agit d'élaborer un PLU sur l'ensemble du territoire communal.

Le responsable des études doit tenir compte pour l'élaboration des documents d'urbanisme des principes mentionnés à l'article L.121-1 du code de l'urbanisme :

- L'équilibre entre :
 - Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux,
 - L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels,
 - La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables,
 - Les besoins en matière de mobilité.
- La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville,
- La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile,
- La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, 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 remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

La mission comprendra la réalisation des études d'urbanisme, l'animation des réunions y compris avec les services associés, la rédaction des comptes-rendus, l'élaboration et la fourniture des dossiers jusqu'à l'approbation du PLU et son contrôle de légalité.

CONTEXTE LOCAL

Située au Nord-Est du département de Loire-Atlantique, la commune de Soudan (2 054 habitants) s'étend sur 5 382 hectares à l'est de la commune de CHATEAUBRIANT dont elle est limitrophe. De par sa situation, la commune se trouve à environ soixante kilomètres des villes capitales que sont NANTES, ANGERS, LAVAL et RENNES.

Cette position géographique qui pourrait s'avérer privilégiée est en fait, pour la commune comme pour tout le territoire, un facteur d'isolement.

Traversée par la R.N. 171 reliant LAVAL à SAINT-NAZAIRE, elle est également irriguée par deux routes départementales qui traversent son centre bourg (les R.D. 14 et 20).

Commune essentiellement rurale (88 exploitations utilisant 3 720 hectares et employant 97 UTA), SOUDAN est également dotée d'une zone d'activités comprenant 5 entreprises et a sur son territoire une fonderie spécialisée dans la fabrication de contre-poids et leader européen sur ce créneau : la FMGC ; ainsi que 2 entreprises sur la zone industrielle Hochevie : EX HAUCK traitement de métaux et CSDL entreprise de chaudronnerie. La commune a également la chance de disposer d'une offre de soins complète (médecin, infirmiers, pharmacie, ergothérapeutes, kinésithérapeutes, ostéopathes, pédicure podologue) et d'un tissu artisanal. Enfin, les commerces sont également bien représentés, puisque sont implantés : 1 boulangerie, 1 commerce d'alimentation générale, 1 brasserie/jeux, 1 cave à vins, 3 coiffeurs, 1 bar et 1 restaurant/traiteur.

Avec une densité de 38,1 habitants par km², SOUDAN a connu une hausse de 2,3% de sa population par rapport à 1999.

Les Rivières la Verzée et la Chère* prennent leur source sur la commune de SOUDAN. Pour la rivière Chère, la commune fait partie du Syndicat Chère Don Isac (SCDI) depuis le 1^{er} janvier 2020. Pour la rivière Verzée, la commune fait partie du Syndicat du bassin versant de l'Oudon.

La commune de SOUDAN fait partie de la Communauté de communes Châteaubriant-Derval CCCD. La CCCD est née au 1^{er} janvier 2017 de la fusion des 19 communes du castelbriantais et des 7 communes du secteur de DERVAL. La Nouvelle organisation territoriale de la République (loi NOTRe) a fixé le seuil de constitution des Communautés de Communes à 15 000 habitants. Le secteur de Derval a donc été contraint de se rapprocher d'un autre territoire pour répondre à cette obligation démographique. Devant le refus des intercommunalités du Secteur de DERVAL et de la Région de NOZAY de fusionner, comme le prévoyait la refonte élaborée par le Préfet, la Communauté de Communes du Castelbriantais a alors accepté le rapprochement sollicité par la Communauté de Communes du Secteur de DERVAL, au regard de la coopération très forte entre les deux territoires voisins, ancrée depuis plusieurs années :

- Le Pôle d'Excellence Rurale 1ère génération (sur les bio ressources),
- Le Pôle d'Excellence Rurale 2ème Génération (sur la qualité de vie et la santé des habitants),
- La coopération au quotidien au sein de la Maison de l'Emploi du Pays de Châteaubriant,
- L'intervention en milieu scolaire assurée par le Conservatoire Intercommunal du Castelbriantais sur le Secteur de Derval,
- La mise en place, depuis le 1er juillet 2015, du service commun de l'Administration du Droit des Sols, pour les deux territoires,
- Le programme LEADER générateur de plusieurs millions de crédits européens,
- La labellisation du Pays de Châteaubriant en tant que « territoire à énergie positive pour la croissance verte (TEPCV).

Le domaine économique reste une priorité majeure du nouveau territoire fort de ses 44 000 habitants et de son positionnement stratégique. Dans un esprit de solidarité intercommunale, les 26 communes profitent des atouts du dynamique tissu industriel Castelbriantais illustré par les bases d'imposition de la Cotisation Foncière des Entreprises (CFE) qui représentent 88% du nouveau territoire, mais aussi des atouts du Secteur de DERVAL, tels que la proximité immédiate avec la 2x2 voies NANTES-RENNES dont bénéficie le Parc d'activités des Estuaires, parc spécialement aménagé pour faciliter l'accueil de plates-formes logistiques et de transports.

La compétence PLU est transférée de droit à la nouvelle intercommunalité ; toutefois et conformément aux statuts de la CCCD, les communes ont le pouvoir de s'y opposer dès lors qu'au moins 25% d'entre elles représentant au moins 20% de la population. A ce jour, les communes ont décidé de s'opposer à ce transfert. La compétence est donc pleinement communale.

Les objectifs de la révision générale n°2 du PLU de SOUDAN sont exposés dans le préambule de ce document (objet de la mission) et dans l'objet de l'étude (contexte général).

CONDITIONS DE REALISATION DE L'ETUDE

La commune s'engage à fournir les documents nécessaires en sa possession ou à faciliter leur obtention auprès d'autres services.

Le bureau d'études travaillera avec les élus qui lui fourniront toutes directives ou indications nécessaires à la réalisation de l'étude. Des réunions régulières seront prévues.

Le bureau d'études informera les élus tout au long de la procédure, du déroulement de celle-ci.

Les documents présentés en réunion seront laissés à la disposition de la commune à l'issue de chaque phase de l'étude.

Toutes les études et tous les documents produits en exécution de la présente convention sont propriété de la commune.

DOCUMENTS FOURNIS AU BUREAU D'ETUDES

Seront remis au titulaire les documents suivants :

- Un dossier du PLU opposable approuvé le 29 septembre 2006,
- Les données statistiques et études diverses, disponibles à la mairie
- Les éléments utiles à l'élaboration du P.A.D.D,
- Les éléments utiles à la rédaction du rapport de présentation du PLU,
- Les éléments utiles à la rédaction du règlement du PLU,
- Le diagnostic agricole, si celui-ci fait l'objet d'une commande spécifique auprès de la chambre d'agriculture ou d'un bureau d'études spécialisé. La commune peut aussi expressément demander aux bureaux d'études consultés pour l'élaboration du PLU d'inclure dans leur offre, en solution de base ou en option, une proposition pour la réalisation de ce diagnostic agricole.

En tant que de besoin, à la demande du bureau d'études, la commune sollicitera ses partenaires pour disposer des informations ou données utiles disponibles (données statistiques, études diverses, etc) ou que le bureau d'études puisse disposer :

- Du plan cadastral numérique vectorisé,
- Des fonds de plans du document d'urbanisme en vigueur numérisés et géoréférencés dans un format intégrable dans les systèmes d'information géographique.

CONCERTATION AVEC LA POPULATION

La commune doit élaborer son nouveau PLU dans le cadre d'une réelle concertation avec la population, associant celle-ci depuis les phases « amont » jusqu'aux phases « aval » de la procédure.

La présente mission comprendra donc un ensemble de tâches spécifiques (travail préparatoire, préparation des documents supports nécessaires...), permettant à la municipalité de mener cette concertation dans les meilleures conditions.

Ces tâches spécifiques sont précisées dans le cadre du descriptif technique ci-après et conformément aux modalités de concertation définies par la délibération du conseil municipal prise pour l'application de l'article L. 300-2 du code de l'urbanisme si celle-ci a déjà été prise.

Le bureau d'études précisera dans son offre :

- Le nombre de réunions pour chacune des phases,
- Les modalités de communication et les types de documents mis à disposition du public,
- Le montant forfaitaire par réunion supplémentaire.

REUNIONS

Le bureau d'études participera aux réunions nécessaires à l'élaboration du PLU (nombre de réunions à proposer par le bureau d'études pour chacune des phases, ainsi qu'un montant forfaitaire par réunion supplémentaire).

- Les ordres du jour seront fixés préalablement en accord avec les représentants de la commune,
- Le bureau d'études préparera les documents de travail nécessaires en fonction des ordres du jour et précisera la liste des partenaires qu'il serait opportun d'inviter à cette réunion,
- La commune assurera la diffusion des invitations une quinzaine de jours avant la date de réunion (pour les réunions impliquant des personnes associées, les dates seront dans la mesure du possible convenues de façon conjointe avec celles-ci),
- Les comptes-rendus seront élaborés par le bureau d'études et remis à la commune qui en assurera la diffusion en fonction des sujets traités.

Les frais de déplacement seront inclus dans le montant forfaitaire prévu pour la phase d'études correspondante.


RESTITUTIONS

- Documents de travail : ils seront remis au gré des réunions, en fonction des besoins, et en nombre suffisant en fonction du nombre de participants.
- Documents d'étape : à la fin de chacune des étapes, le bureau d'études remettra à la commune un exemplaire complet (avec les pages en couleur) en format papier ainsi qu'un exemplaire numérique vectorisé complet sur CD rom. Les plans graphiques devront intégrer non seulement le PLU mais toutes les annexes au PLU (inventaire des zones humides, PPRI...).
- Diffusion du PLU arrêté :

En plus des exemplaires destinés à la commune (nombre à préciser), le projet de PLU arrêté est à diffuser - en nombre suffisant - aux personnes publiques associées, sous forme papier ou de CD-ROM), sachant notamment que le nombre minimal de dossiers destinés aux services de l'Etat est de 7 exemplaires « papier » (Préfecture, DDTM, DREAL...) et de 2 CD (DDTM, DREAL) :

- Un plan original numérique vectorisé et géoréférencé, dont la géométrie doit être conforme au parcellaire cadastral de la DGFIP de l'année courante, livré sous un format intégrable dans un système d'information géographique pour la partie graphique. Sur ce plan figurera l'intégralité des annexes au PLU (inventaire des zones humides, PPRI...),
- Les annexes obligatoires (liste et plans vectorisés sur référentiel cadastral),
- Un règlement écrit dans un format numérique.

Adresse : 3 Place Jeanne d'Arc – 44110 SOUDAN

 02.40.28.62.16 - **e-mail** : mairie.soudan@wanadoo.fr - **site internet** : www.communedesoudan44110.fr

- PLU approuvé transmis au préfet au titre du contrôle de légalité : 2 exemplaires
- Diffusion du PLU approuvé après contrôle de légalité :

En plus des exemplaires destinés à la commune (nombre à préciser), le projet de PLU arrêté est à diffuser - en nombre suffisant - aux personnes publiques associées, sous forme papier ou de CD-ROM), sachant notamment que le nombre minimal de dossiers destinés aux services de l'Etat est de 7 exemplaires « papier » (Préfecture, DDTM, DREAL,...) et de 2 CD (DDTM, DREAL) :

- Un plan original numérique vectorisé et géoréférencé, dont la géométrie doit être conforme au parcellaire cadastral de la DGFIP de l'année courante, livré sous un format intégrable dans un système d'information géographique pour la partie graphique. Sur ce plan figurera l'intégralité des annexes au PLU (inventaire des zones humides, PPRI...),
- Les annexes obligatoires (liste et plans vectorisés sur référentiel cadastral),
- Un règlement écrit dans un format numérique.

NB : formats numériques souhaités :

- Des couches d'informations (zonage, prescription se superposant au zonage notamment, annexes obligatoires) sous format intégrable dans un système d'information géographique conformément à la version la plus récente du guide national de référence pour la numérisation des PLU.
- Format « Word (.doc) » ou compatible pour les documents écrits.

VALIDATION ET PAIEMENTS

La validation d'une phase entraînera sa mise en paiement sur la base d'un mémoire présenté par le bureau d'études.

Sauf convention particulière entre les parties, la validation d'une phase entraînera sa mise en paiement ainsi que le passage à la phase suivante.

CONTENU DE L'ETUDE

La mission inclut toutes les prestations techniques nécessaires à l'élaboration du PLU. Celles-ci seront menées de façon à évoluer de façon progressive, rationnelle et maîtrisée depuis l'expression initiale de la problématique jusqu'à l'expression finale du projet de PLU soumis à l'approbation du conseil municipal.

Cette progression est prévue suivant les phases suivantes :

- Phase 1 : diagnostic territorial et expression de la problématique,
- Phase 2 : mise au point du projet d'aménagement et de développement durables
- Phase 2 bis : évaluation environnementale
- Phase 3 : élaboration des « orientations d'aménagement et de programmation »
- Phase 4 : construction et mise en forme du rapport de présentation
- Phase 5 : élaboration du projet de document réglementaire (graphique et écrit),
- Phase 6 : mise au point du projet de PLU arrêté avant consultation des personnes publiques associées et avant mise à l'enquête publique
- Phase 7 : mise au point du PLU soumis à enquête publique
- Phase 8 : mise au point du PLU avant approbation à soumettre au contrôle de légalité du Préfet
- Phase 9 : mise au point du dossier final
- Phase 10 : mission optionnelle de conseil et de suivi

PHASE 1 : DIAGNOSTIC TERRITORIAL ET EXPRESSION DE LA PROBLEMATIQUE

Cette phase a pour objet de permettre d'appréhender le territoire afin de mettre en évidence les enjeux d'urbanisme destinés à fonder le projet de PLU. Il ne s'agit donc pas de faire une monographie descriptive, mais un diagnostic problématisé ⁽¹⁾, permettant aux élus d'établir, dans les phases suivantes, un projet « politique » qui à son tour se déclinera en « orientations d'aménagement et de programmation » puis en prescriptions d'urbanisme opposables au tiers.

(1) L'objectif n'est pas d'établir une monographie sur le territoire, mais d'analyser les thèmes constitutifs de la problématique.

Les thèmes du diagnostic seront ceux nécessaires à l'expression de la problématique. Il appartient au bureau d'études d'identifier et de hiérarchiser les thèmes nécessitant une analyse fine en termes de diagnostic, que ce soit au regard des spécificités du territoire ou au regard des exigences de la législation ou de la réglementation de l'urbanisme actualisée, prenant notamment en compte les évolutions résultant du « grenelle de l'environnement ».

A titre indicatif, le diagnostic territorial abordera les thèmes liés à la prise en compte des éléments suivants :

- La prise en compte des données générales : démographie, population dans toutes leurs composantes, les éléments socio-économiques, la place de l'agriculture, le développement forestier, les activités économiques à caractère industriel, commercial, artisanal, agricole..., le fonctionnement communal et intercommunal,
- Le contexte géographique et physique dans lesquels s'inscrit le territoire communal : ses atouts, la déclinaison des spécificités communales (morphologie : la topographie, l'hydrographie, la géologie, le


couvert végétal naturel non exploité, les espaces exploités intensivement, les espaces boisés, les espaces bâtis, les éléments structurants linéaires, les éléments ponctuels...),

- Les équipements : état de la capacité des équipements et services publics à l'échelle communale et intercommunale,
- La prise en compte des politiques supra-communales : interaction avec le SCoT, PLH...,
- La protection des milieux naturels et de la biodiversité : protection de la faune et de la flore, préservation des milieux humides... ; analyse des principales unités paysagères en identifiant les lignes de forces structurant le paysage et les éléments constitutifs de son image (escarpements, silhouettes de hameaux, palette végétale), liaisons entre espaces rural et urbain et notamment le traitement des entrées de ville, la mise à jour de la délimitation des espaces boisés classés.
- La protection et la gestion de la ressource en eau :
 - Économie sur les prélèvements,
 - Qualité des rejets,
 - État de l'assainissement (eaux usées), identification du réseau (collecte et traitement), capacité des stations d'épuration, état des lieux en matière de zonage d'assainissement collectif et non collectif et nécessité de mettre le zonage à jour en fonction de l'évolution des périmètres de zones constructibles.
- La gestion des eaux pluviales,
- La préservation et la mise en valeur des paysages et du patrimoine : patrimoine archéologique, historique, impacts sur les grands paysages, qualité urbaine au droit des axes à grande circulation...,
- La prévention des risques et des nuisances : inondations, mouvements de terrains, submersion marine, risques technologique, risque routier, nuisances sonores, traitement des déchets, etc...,
- L'habitat : maîtrise de l'étalement urbain, mixité sociale, logement social, économie d'énergie, possibilité de renouvellement urbain, maîtrise des zones à urbaniser AU,
- Les déplacements et la mobilité : localisation des extensions urbaines et des équipements divers, diversification des modes de déplacement, desserte des quartiers nouveaux, stationnement, minimisation des besoins de déplacements de proximité...,
- Le développement durable,
- Lorsque le PLU nécessite d'une évaluation environnementale, cette évaluation devra être intégrée à l'élaboration du document depuis la phase de début : elle doit préparer et accompagner la constitution du document d'urbanisme.

Cette étape comprendra notamment :

- Une ou plusieurs rencontres avec la commune (maire, conseillers municipaux, service urbanisme) et ses principaux partenaires (représentants de l'EPCI chargé du SCoT, de la communauté de communes, de la DDTM, des chambres consulaires...),
- La prise de connaissance et l'analyse des documents suivants :
 - Le PLU actuel (historique, bilan quantitatif et qualitatif dressé par la commune),
 - Les documents remis par la commune,
 - Le porter à connaissance de l'Etat,

Adresse : 3 Place Jeanne d'Arc – 44110 SOUDAN

 02.40.28.62.16 - **e-mail** : mairie.soudan@wanadoo.fr - **site internet** : www.communedesoudan44110.fr

- La prise de connaissance « sur place » du territoire communal.

Le diagnostic territorial comprendra :

- Une analyse des motivations et contributions exprimées par les élus,
- Une analyse des contributions des personnes publiques associées (Etat, EPCI chargé du SCoT, chambres consulaires ...),
- Une analyse territoriale à l'échelle pertinente au regard des nécessités de la problématique,
- La mise en forme d'un diagnostic établi de façon à permettre d'orienter clairement et de façon constructive les phases suivantes.

Les éléments de ce diagnostic ont, in fine, vocation à figurer dans le rapport de présentation.

Ces éléments et propositions seront présentés et mis à la disposition de la commune en tant que de besoin au fur et à mesure de la progression du diagnostic.

Le bureau d'études précisera dans son offre :

- Les compétences mobilisées pour cette phase,
- Le nombre indicatif de réunions prévues,
- Un montant forfaitaire pour toute réunion supplémentaire.

PHASE 2 : MISE AU POINT DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), présentant le projet communal pour les années à venir, est élaboré pour transcrire la stratégie du territoire à travers les orientations d'urbanisme et d'aménagement pensées dans le respect des principes d'équilibre des articles L. 110 et L. 121-1 et compatibles s'il y a lieu avec le schéma de cohérence territoriale, le plan des déplacements urbains et le programme local de l'habitat... Il doit également être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par le SDAGE ainsi qu'avec les objectifs de protection définis par les SAGE.


Au cours de cette deuxième phase, le titulaire définira, en liaison étroite avec la municipalité, en fonction des éléments analysés dans le diagnostic, des besoins recensés et du débat du conseil municipal sur les orientations générales, les perspectives d'évolution de la commune, conformément à l'article L. 123-1 3 du code de l'urbanisme.

Cette phase devra être élaborée en étroite concertation avec les élus en s'alimentant de la concertation et de l'association des personnes et services publics.

Il s'agit à ce stade de l'étude :

- De définir les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles, et forestier et de préservation, ou de remise en bon état des continuités écologiques,
- D'arrêter les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune,

Adresse : 3 Place Jeanne d'Arc – 44110 SOUDAN

 02.40.28.62.16 - **e-mail** : mairie.soudan@wanadoo.fr - **site internet** : www.communedesoudan44110.fr

- De fixer des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Cette étape comprendra notamment :

- Une ou plusieurs réunions de travail,
- Les investigations complémentaires nécessaires,
- La participation à une ou plusieurs réunions publiques (incluant la production des documents supports nécessaires : plaquette, panneaux d'exposition, diaporamas...),
- La production d'un rapport final valant expression du PADD, ayant ensuite vocation à figurer dans le rapport de présentation.

PHASE 2 BIS : EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Cette évaluation environnementale est le lot 2 placée en tranche conditionnelle du marché.

L'évaluation environnementale est un processus visant à intégrer l'environnement dans l'élaboration d'un projet, ou d'un document de planification, et ce dès les phases amont de réflexions. Elle sert à éclairer tout à la fois le porteur de projet et l'administration sur les suites à donner au projet au regard des enjeux environnementaux et ceux relatifs à la santé humaine du territoire concerné, ainsi qu'à informer et garantir la participation du public. Elle doit rendre compte des effets potentiels ou avérés sur l'environnement du projet, du plan ou du programme et permet d'analyser et de justifier les choix retenus au regard des enjeux identifiés sur le territoire concerné. L'évaluation environnementale doit être réalisée le plus en amont possible, notamment, en cas de pluralité d'autorisations ou de décisions, dès la première autorisation ou décision, et porter sur la globalité du projet et de ses impacts.

L'évaluation environnementale s'inscrit ainsi dans la mise en œuvre des principes de prévention, d'intégration, de précaution et de participation du public.

La loi du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature a, la première, imposé dans le cadre des procédures d'autorisation préalable à la réalisation de certains travaux ou ouvrages la réalisation d'une étude d'impact. Ces obligations ont ensuite été reprises au niveau du droit européen.

Le droit de l'évaluation environnementale a été modifié par la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement afin de rapprocher le droit national du droit européen en introduisant la possibilité d'un examen au cas par cas. L'ordonnance du 3 août 2016 portant réforme des procédures destinées à assurer l'information et la participation du public à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement l'a ensuite adapté, notamment pour transposer la directive du 16 avril 2014 relative à l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement, dans le cadre du chantier de modernisation du droit de l'environnement, dans lequel le Gouvernement s'est engagé à simplifier le droit de l'environnement tout en maintenant un niveau de protection constant.

Elle sera éventuellement intégrée si la révision globale du PLU nécessite une évaluation environnementale.

Cette étape comprendra notamment :

- Une ou plusieurs réunions de travail,
- Les investigations complémentaires nécessaires,
- La production d'un rapport final valant expression de l'évaluation environnementale. Elle devra si nécessaire figurer dans le rapport de présentation.

PHASE 3 : ELABORATION DES « ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION »

Dans le respect des orientations définies par le PADD, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements, conformément à l'article L123-1-4 du code de l'urbanisme.

En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

En ce qui concerne l'habitat, elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

En ce qui concerne les transports et les déplacements, elles définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement.

NB : ce document du dossier de PLU est utilisé principalement pour :

- L'organisation des zones AU, des secteurs de ZAC et des secteurs d'entrée de ville,
- La restructuration d'îlots,
- L'aménagement d'espaces publics ou voiries.

Cette étape comprendra notamment :

- Une ou plusieurs réunions de travail,
- Les investigations complémentaires nécessaires,
- La participation à une ou plusieurs réunions publiques (incluant la production des documents supports nécessaires : plaquette, panneaux d'exposition, diaporamas...),
- La production d'un rapport final valant expression des orientations d'aménagement et de programmation, ayant ensuite vocation à figurer dans le rapport de présentation.

Le bureau d'études précisera dans son offre :

- Les compétences mobilisées pour cette phase,
- Le nombre indicatif de réunions prévues,
- Un montant forfaitaire pour toute réunion supplémentaire.

PHASE 4 : CONSTRUCTION ET MISE EN FORME DU RAPPORT DE PRESENTATION

Cette phase consiste à mettre en forme le rapport de présentation qui a pour fonctions principales (articles R. 123-2 et L123-1-2 du code de l'urbanisme) :

- D'exposer le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement d'équilibre social de l'habitat, des transports, de commerces, d'équipement et de services,
- D'analyser l'état initial de l'environnement,
- De présenter une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers,
- D'expliquer les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant par le SCoT et au regard des dynamiques économiques et démographiques,
- D'expliquer les motifs de la délimitation des zones, des règles et des orientations d'aménagement et de programmation,
- D'évaluer les incidences des orientations du plan sur l'environnement et d'exposer la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur,
- Préciser les indicateurs de consommation qui devront être élaborés pour évaluer les résultats du PLU au regard de la satisfaction des besoins en logement et, le cas échéant, de l'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants
- Son contenu peut être complété en fonction de l'existence d'un ancien document de planification (révision), du contexte local, et du fait que le PLU soit soumis à évaluation environnementale.


PHASE 5 : ELABORATION DU PROJET DE DOCUMENT REGLEMENTAIRE (GRAPHIQUE ET ECRIT)

Conformément aux dispositions de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme, le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

Cette phase consiste à établir :

- Un projet de phasage pour les zones destinées à des « opérations d'aménagement d'ensemble » au sens des dispositions des articles L.123-1-4 et R. 123-6 du code de l'urbanisme : zones 1AU (à ouvrir à l'urbanisation à l'occasion du PLU), et zones 2AU (à ouvrir à l'urbanisation ultérieurement) avec un calendrier prévisionnel établi suivant les perspectives de développement mises en évidence par le diagnostic et les options du PADD,
- Une justification du choix de la nomenclature retenue ainsi que les dispositions réglementaires correspondant à chaque secteur ou sous-secteur,
- Un projet de règlement pour chacune des zones U, AU, A et N, (le document graphique devra inclure toutes les annexes du PLU comme les zones humides...),
- Une aide à la réflexion et à la décision concernant le cas échéant :

Adresse : 3 Place Jeanne d'Arc – 44110 SOUDAN

 02.40.28.62.16 - **e-mail** : mairie.soudan@wanadoo.fr - **site internet** : www.communedesoudan44110.fr

- Les politiques d'action foncière à mettre en œuvre pour accompagner la mise en œuvre du futur PLU (préemptions, acquisitions...),
- Les politiques d'action fiscale à mettre en œuvre pour accompagner la mise en œuvre du futur PLU (taxe d'aménagement, projet urbain partenarial...),

Cette étape comprendra notamment la participation à une ou plusieurs réunions publiques (incluant la production des documents supports nécessaires : plaquette, panneaux d'exposition, diaporamas...).

PHASE 6 : MISE AU POINT DU PROJET DE PLU ARRETE AVANT CONSULTATION DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET AVANT MISE A L'ENQUETE PUBLIQUE

Cette phase consiste à finaliser le projet de PLU suivant la forme prévue par le code de l'urbanisme.

Elle comprendra notamment :

- La mise au point et la fourniture des documents prévus par l'article R. 123-1 du code de l'urbanisme :
 - Le rapport de présentation (alimenté par les documents d'étape réalisés depuis le début de la démarche),
 - Le PADD,
 - Les orientations d'aménagement et de programmation,
 - Le règlement (graphique et écrit),
 - Les annexes nécessaires,
- Une séance de présentation du dossier complet au conseil municipal,
- La participation à une ou plusieurs réunions publiques (incluant la production des documents supports nécessaires : plaquette, panneaux d'exposition, diaporamas...).

PHASE 7 : MISE AU POINT DU PLU SOUMIS A ENQUETE PUBLIQUE

Cette phase correspond à la mise en forme du projet de PLU « arrêté » et en y annexant le « porter à connaissance » de l'Etat et les avis des personnes publiques associées.

Le bureau d'études remettra une note de présentation du projet de PLU nécessaire à la demande de désignation du commissaire-enquêteur.


PHASE 8 : MISE AU POINT DU PLU AVANT APPROBATION A SOUMETTRE AU CONTROLE DE LEGALITE DU PREFET

Cette phase correspond à la mise en œuvre des modifications nécessaires à l'issue des phases précédentes de consultation des personnes publiques associées et de la population lors de l'enquête publique.

Elle comprendra notamment :

- L'analyse, l'évaluation et le cas échéant la prise en compte :
 - Des avis des personnes publiques associées,
 - Du rapport d'enquête publique,

Adresse : 3 Place Jeanne d'Arc – 44110 SOUDAN

 02.40.28.62.16 - **e-mail** : mairie.soudan@wanadoo.fr - **site internet** : www.communedesoudan44110.fr

- Une ou plusieurs séances de travail avec le conseil municipal,
- La mise au point et production d'un dossier finalisé (nombre, support et format à préciser). (préfecture [2 exemplaires], commune (nombre à préciser))

PHASE 9 : MISE AU POINT DU DOSSIER FINAL

Cette phase correspond à la mise en œuvre des modifications nécessaires à l'issue du contrôle de légalité du préfet.

Elle comprendra notamment :

- La prise en compte de l'avis du préfet,
- Une réunion de travail avec le conseil municipal,
- La mise au point du dossier finalisé à diffuser (nombre, support et format à préciser)

PHASE 10 : MISSION OPTIONNELLE DE CONSEIL ET DE SUIVI

Il s'agit de prévoir des vacations de l'urbaniste auteur du PLU afin d'assurer le lien avec la phase « amont » qu'est le PLU et les phases « aval » que sont les opérations d'aménagement ou de construction :

- Au niveau des zones 1AU : conseil et assistance afin de permettre aux futurs opérateurs de bien comprendre et de bien intégrer les intentions et les modalités de mise en œuvre de la zone AU concernée,
- Au niveau des autres secteurs : conseils ponctuels, pour cadrer un projet ayant un impact significatif, pour conseiller la commune dans l'instruction d'un PC à enjeux...

Le candidat proposera un montant de vacation par demi-journée.

REMISE DE L'OFFRE

Le bureau d'études remettra son offre comprenant :

- Une note de présentation générale comprenant tout commentaire utile à la compréhension de l'offre,
- Une note de présentation de l'équipe pressentie pour réaliser l'étude en cas d'attribution de celle-ci (nom, qualité, compétences) ainsi que le nom de la personne pressentie pour être le mandataire de l'équipe depuis la signature du contrat jusqu'à l'aboutissement final,
- Un mémoire récapitulatif indiquant un montant pour chacune des phases d'études.

Le bureau d'études précisera dans son offre :

- Les compétences mobilisées pour chaque phase,
- Le nombre indicatif de réunions prévues,
- Un montant forfaitaire pour toute réunion supplémentaire.

AUTRES DOCUMENTS A ETABLIR

Comme indiqué plus haut dans ce cahier des charges, le PLU comprend divers documents spécifiques :

- L'éventuel diagnostic agricole, établi dans le cadre du présent marché ou traité directement par la commune à un organisme spécialisé.

D'autres documents pourraient éventuellement être à établir dans le cadre de la présente procédure :

- Révision du zonage d'assainissement,
- Schéma directeur des eaux pluviales.

Le cas échéant, le bureau d'études devra à l'appui de sa proposition indiquer lesquels des documents indiqués dans le présent article son offre comprend-elle.

Les documents non intégrés dans son marché devront faire l'objet de marchés passés entre la Mairie et un (ou des) bureaux d'études spécialisé(s).

GLOSSAIRE

BE Bureau d'Etudes

CCCD Communauté de Communes Châteaubriant Derval

CCTP Cahier des Clauses Techniques Particulières

DDTM Direction Départementale des Territoires et de la Mer

DREAL Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement

ENE Engagement national pour l'environnement (Grenelle II)

EPCI Etablissement Public de Coopération Intercommunale

OAP Orientations d'Aménagement et de Programmation

PAC Porter à Connaissance

PADD Plan d'Aménagement et de Développement Durables

PLH Plan Local de l'Habitat

PLU Plan Local d'Urbanisme

PPA Personnes Publiques Associées

SAGE Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau

SCOT Schéma de cohérence territoriale

SCDI Syndicat Chère Don Isac

SRU Loi Solidarité et Renouvellement Urbanisme

UH Loi Urbanisme/Habitat