

Ville d'ORGERUS

Hôtel de Ville

Place des Halles

78910 – ORGERUS

MARCHES PUBLICS DE PRESTATIONS INTELLECTUELLES

Plan Local d'Urbanisme

Mission d'études et d'assistance à maîtrise d'ouvrage pour la
Révision du Plan Local d'Urbanisme ou l'élaboration du PLU en fonction du
document d'urbanisme en vigueur (POS)

CAHIER DES CLAUSES TECHNIQUES PARTICULIERES

CCTP

Date et heure limites de réception des offres

Le mardi 2 septembre 2014 à 18h00

Personne Publique : Commune d'Orgerus Place des Halles 78910 Orgerus Tel : 01 34 87 20 31 Fax : 01 30 88 32 46 Internet : mairie@mairie-orgerus.fr	Pouvoir adjudicateur : Monsieur le Maire d'Orgerus	Etendue de la consultation : Marché passé selon la procédure adaptée en application de l'article 28 du Code des Marchés Publics	Date et heure limites de remise des offres : Mardi 2 septembre 2014 à 18h00
--	---	---	--

SOMMAIRE

1 -	L'OBJET DE LA CONSULTATION et SON CONTEXTE GENERAL	3
1.1	Objet du marché	3
1.2	Contexte de l'étude.....	3
1.3	Les objectifs de la révision générale du PLU.....	3
1.4	Présentation sommaire de la commune	3
2 -	LA PRESENTATION DE LA MISSION	4
2.1	Objet de la mission.....	4
2.2	Les compétences requises	5
3 -	LE CONTENU DE LA MISSION	5
3.1	Réalisation du dossier de PLU	5
3.2	Suivi de la procédure et rôle de conseil.....	5
3.3	Collaboration et suivi de la concertation du public.....	6
4 -	LES MODALITES D'EXECUTION DE LA MISSION	6
4.1	Le rôle du prestataire et son organisation.....	6
4.2	L'élaboration associée.....	7
5 -	LES DIFFERENTES PHASES DE LA MISSION.....	7
5.1	Phase 1 : Le diagnostic et les enjeux.....	7
5.2	Phase 2 : le PADD.....	8
5.3	Phase 3 : Les dispositions réglementaires	9
5.4	Phase 4 : Finalisation du dossier prêt à être arrêté	9
5.5	Phase 5 : de l'arrêt à l'approbation du PLU	9
6 -	LA REMISE DES DOCUMENTS.....	10
7 -	LE CALENDRIER DE LA MISSION	10

1 - L'OBJET DE LA CONSULTATION ET SON CONTEXTE GENERAL

1.1 - Objet du marché

Les stipulations du présent cahier des clauses techniques particulières (C.C.T.P.) concernent la révision du Plan Local d'Urbanisme ou l'élaboration du PLU en fonction du document d'urbanisme en vigueur (POS) de la commune d'Orgerus.

La mission d'études consistera :

- en la constitution du dossier de PLU dans le respect des principes fondamentaux de la loi et des textes réglementaires en vigueur à la date de l'arrêt du document et de son approbation ;
- en une assistance de conseil et d'expertise tout au long de l'étude tant sur le contenu du dossier, que sur la procédure jusqu'à l'approbation du document ;
- en une co-animation des phases de concertation.

La conception des documents sera réalisée dans un souci d'aide à la décision des élus et d'appropriation par les partenaires et les habitants des enjeux et des projets de la commune.

1.2 - Contexte de l'étude

Le plan local d'urbanisme (PLU) de la commune d'Orgerus a été approuvé par délibération du conseil municipal du 5 avril 2013.

La commune souhaite faire évoluer ce document dont beaucoup de dispositions ne conviennent plus :

- d'une part l'équipe municipale a changé et elle est porteuse d'un nouveau projet pour Orgerus ;
- d'autre part le contexte législatif a évolué, en particulier dans le cadre de la récente Loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite loi « ALUR » par laquelle, en particulier, certaines dispositions du PLU ne sont plus applicables.

C'est pourquoi le conseil municipal a décidé le 26 Juin 2014 de prescrire une révision générale du PLU.

1.3 - Les objectifs de la révision générale du PLU

Les objectifs poursuivis par la révision du Plan Local d'Urbanisme ou l'élaboration du PLU en fonction du document d'urbanisme en vigueur (POS) sont clairement exposés dans la délibération de prescription du 26 juin 2014 ;

Ils porteront sur les grands objectifs suivants :

- Faire évoluer le PLU pour le rendre conforme aux nouvelles dispositions législatives, les lois du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite loi « Grenelle II », ainsi que la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite loi « ALUR » en particulier ;
- Identifier la trame verte et bleue du territoire communal et renforcer la préservation ou la remise en état des continuités écologiques, notamment dans les tissus urbains dans lesquels la confluence des jardins constitue des entités concourant au maintien de continuités écologiques en utilisant les nouveaux outils réglementaires prévus à cet effet ;

- Conforter la mise en valeur des lisières entre l'urbain et les espaces agricoles ou naturels ;
- Reconsidérer la gestion et la protection des espaces naturels au regard de la protection accrue de ces espaces par le nouveau cadre législatif ;
- Mieux identifier les morphologies urbaines qui existent à Orgerus pour apprécier leur potentiel d'évolution sans dénaturer leurs caractéristiques de composition urbaine ;
- Prendre des dispositions visant à favoriser l'amélioration des performances énergétiques des constructions, tout en poursuivant une exigence de qualité architecturale et la préservation des caractéristiques d'intérêt patrimonial des constructions existantes.

1.4 - Présentation sommaire de la commune

Orgerus est située à 61 km de Paris et à 11 km de Houdan, à l'ouest du département des Yvelines.

La commune fait partie de la Communauté de Communes du Pays Houdanais (CCPH), elle en est la seconde par importance démographique après Houdan avec 2324 habitants en 2006.

Orgerus est située dans un environnement rural et agricole, ses espaces urbanisés ne représentant que 10% environ de la superficie de la commune.

La commune comprend plusieurs composantes urbaines avec :

- Le bourg d'Orgerus qui concentre l'essentiel de la population et de l'animation (commerces, services, équipements, ...) ;
- Divers petits hameaux (Le Moutier, l'Aunay, La Goupillerie, La Valletterie, La Jouannerie, La Rolanderie et L'Arnière.

2 - LA PRESENTATION DE LA MISSION

2.1 - Objet de la mission

La finalité de la mission est de réviser le Plan Local d'Urbanisme ou d'élaborer le PLU en fonction du document d'urbanisme en vigueur (POS) qui répond aux orientations d'avenir, partagées (concertation et association), pour le territoire d'Orgerus dans un respect strict du cadre législatif et réglementaire applicable au territoire, à la procédure d'élaboration du PLU et à son contenu tels qu'ils sont fixés dans les différents articles du Code de l'Urbanisme.

Le prestataire devra tout au long de la procédure de révision du PLU ou d'élaboration du PLU en fonction du document d'urbanisme en vigueur (POS), jusqu'à son approbation :

- Accompagner et conseiller la commune ;
- Apporter une assistance technique (conseil dans la mise en œuvre et le suivi de la procédure, la préparation des conseils municipaux, la phase d'enquête publique..) ;
- Réaliser les études nécessaires à la révision du PLU ;
- Rédiger et réaliser tous les documents constituant le dossier de PLU ;
- Conduire, en collaboration avec la maîtrise d'ouvrage, la consultation des personnes publiques associées et consultées ainsi que la concertation publique.

2.2 - Les compétences requises

Le contenu de la mission suppose que le prestataire dispose d'une bonne expérience en matière d'élaboration de documents d'urbanisme et de compétences pluridisciplinaires notamment :

- Compétences et expériences architecturales, patrimoniales, urbanistiques et paysagères et en aménagement, notamment en milieu rural ;
- Disposer d'une bonne maîtrise de l'élaboration des PLU, et d'une solide connaissance des textes applicables et de leur évolution ;
- Compétences et capacité d'innovation en terme de traduction règlementaire des orientations générales poursuivies par la commune ;
- Qualités relationnelles et rédactionnelles ;
- Maîtrise de la cartographie et des systèmes d'informations géographiques.

3 - LE CONTENU DE LA MISSION

Le prestataire conduit la procédure de révision du PLU ou d'élaboration un PLU en fonction du document d'urbanisme en vigueur (POS), réalise les études et participe activement aux démarches de concertation avec la population et les personnes publiques associées.

3.1 - Réalisation du dossier de PLU

Le prestataire réalise toutes les études et investigations nécessaires à l'élaboration du PLU dans toutes ses composantes et à la constitution du dossier PLU.

Le dossier de PLU comprendra toutes les pièces fixées par le code de l'urbanisme répondant au contenu prévu par le même code au jour de l'arrêt et de l'approbation du PLU.

3.2 - Suivi de la procédure et rôle de conseil

La commune souhaite travailler avec un prestataire assurant un rôle de conseil et d'expertise tout au long de l'étude afin que les choix et les stratégies soient définis sur des argumentaires étayés et partagés.

Le prestataire assure la cohérence et la fiabilité juridique de l'ensemble du dossier et de la procédure de révision et de concertation.

Il veille à la bonne exécution des différentes phases de la procédure, et indique, en temps et en heure, les actes nécessaires au bon accomplissement de celle-ci.

Cependant, le prestataire n'a pas à assurer la gestion administrative du dossier (courriers, convocations, délibérations...) qui sera assurée par les services de la commune.

3 ;3 - Collaboration et suivi de la concertation du public

Dans sa délibération de prescription de la révision du PLU, le conseil municipal a fixé les modalités de la concertation de la façon suivante :

- une information régulière :

- sur le site internet de la ville (.....)
- dans le journal mensuel « le Petit Echo d'Orgerus »,
- par une exposition publique qui aura lieu à la mairie lors des grandes étapes d'avancement du projet de révision du PLU, soit d'une part au moment de l'élaboration des orientations générales du projet et, d'autre part, au moment de la définition des orientations règlementaires. Les expositions feront l'objet d'une publicité préalable.

- un registre mis à la disposition du public à la mairie pour permettre de recueillir ses observations et suggestions.

- des moments d'échanges lors de réunions publiques, qui feront l'objet d'une publicité préalable.

Le prestataire, en collaboration avec le maître d'ouvrage, détermine les moments forts de la concertation et :

- Conçoit et réalise les supports nécessaires à la mise en œuvre de la concertation ainsi définie (panneau d'exposition, supports pour les réunions publiques) ;
- Prépare les informations à intégrer dans le journal local « le Petit Echo d'Orgerus » dont la parution est généralement mensuelle ;
- Participe aux réunions publiques sur les aspects techniques, leur animation étant assurée par les élus ;
- Prépare le bilan de la concertation au moment de l'arrêt du projet.

4 - LES MODALITES D'EXECUTION DE LA MISSION

4.1 - Le rôle du prestataire et son organisation

Le prestataire conduit la procédure de révision du PLU ou d'élaboration d'un PLU en fonction du document d'urbanisme en vigueur (POS), réalise les études et participe activement aux démarches de concertation avec la population et les personnes publiques associées.

Dès lors que la mission est exécutée par un groupement composé de plusieurs bureaux d'études, la commune souhaite n'avoir qu'un seul interlocuteur désigné comme chef de projet et responsable du bon déroulement de l'étude. Dans ce cas, le chef de projet est désigné au sein du bureau d'études mandataire. Le chef de projet coordonne les études, la qualité du contenu des documents et veille au respect des délais convenus.

Le rôle du maître d'ouvrage et son organisation

Le Maire, assisté des personnes de son choix, est chargé de suivre pour le compte de la commune, la procédure et l'exécution du marché.

Le maître d'ouvrage communique au bureau d'études le « porter à connaissance » au fur et à mesure de sa transmission à la collectivité par les services de l'Etat.

Il s'engage à mettre à la disposition du prestataire les documents et études nécessaires à la révision du PLU ou à l'élaboration d'un PLU en fonction du document d'urbanisme en vigueur (POS), que la commune a en sa possession, ou à faciliter leur obtention auprès de l'administration ou tout organisme concerné.

Il a en charge la gestion administrative de la procédure (préparation et diffusion des délibérations et convocations aux réunions, transmission des documents aux personnes publiques associées, organisation de l'enquête publique, ...).

Le pilotage de l'étude, sa coordination et la validation des orientations et des documents s'organisent au sein de trois instances autour :

- du Maire assisté de personnes de son choix,
- de la commission d'urbanisme,
- du conseil municipal.

4.2 - L'élaboration associée

Le PLU est élaboré par la commune, mais dans le cadre d'une élaboration associée avec les personnes publiques associées (PPA) ainsi que cela est prévu par le code de l'urbanisme.

Les éléments portés à la connaissance de la commune par le préfet (PAC) doivent faire l'objet d'un examen attentif afin d'en tenir compte dans l'étude.

5- LES DIFFERENTES PHASES DE LA MISSION

L'organisation principale de l'étude est prévue selon 5 phases :

- PHASE 1 : Le diagnostic et les enjeux,
- PHASE 2 : le PADD,
- PHASE 3 : Les dispositions réglementaires,
- PHASE 4 : Finalisation du dossier prêt à être arrêté,
- PHASE 5 : Préparation et accompagnement en vue de l'approbation du projet.

5.1 - Phase 1 : Le diagnostic et les enjeux

Le diagnostic

Le Code de l'Urbanisme précise que le « diagnostic sera 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, de transports, de commerce, d'équipements et de services ». (Article L.123-1-2)

La finalité du diagnostic n'est pas une compilation de données disponibles sur le territoire mais d'éclairer les décisions des élus au regard des constats et enjeux majeurs que le diagnostic aura mis en valeur. Le prestataire devra réussir à croiser une approche thématique avec une approche territoriale. Cette double approche permettra de mettre en évidence les forces et les faiblesses du territoire ainsi que les menaces et les opportunités auxquelles il est soumis. Le diagnostic devra, lorsque cela est nécessaire, dépasser le simple périmètre de la commune afin de délivrer la vision la plus juste et objective du territoire.

L'objet de la consultation étant la révision du PLU ou l'élaboration d'un PLU en fonction du document d'urbanisme en vigueur (POS), il convient de rappeler que le PLU en vigueur est récent et qu'il comporte un certain nombre d'éléments sur lesquels le bureau d'études pourra s'appuyer pour réaliser l'analyse territoriale.

Le bureau d'études devra tenir compte des données déjà existantes mais non analysées, des données déjà existantes et analysées et des éléments à produire entièrement dans le cadre de l'analyse territoriale.

A minima, l'analyse territoriale devra aborder les thématiques suivantes :

Habitat : typologie, âge et état du parc, évolution de la construction, habitat social, consommation d'espace, densité, vacance, identification et caractérisation des friches et dents creuses.

Population : structure de la population, classes d'âges, évolution de la population, Le traitement des données socio-démographique devra s'inscrire dans une démarche transversale au sein de l'analyse territoriale notamment par rapport aux questions de l'habitat.

Armature du territoire : organisation du territoire (interrelations entre la commune et les territoires périphériques, fonctionnements...), offre de services et équipements (adéquation offres/besoins...).

Déplacements / Mobilités : modes de déplacements, déplacements internes, réseaux routiers, réseaux déplacements doux, stationnement, ...

Activité économique : dynamisme et perspectives d'évolutions des secteurs d'activités, potentiels de développement, relations avec les territoires voisins, bassins d'emplois, bilan et analyse de l'appareil commercial...

Agriculture : caractéristiques et évolution de l'activité agricole sur le territoire, consommation d'espaces agricoles (mitage, morcellement d'îlots, conflits d'usage).

L'Etat Initial de l'Environnement : caractérisation du milieu physique et naturel (topographie, faune, flore, corridors écologiques...), ressources (ressources et qualité de l'eau, potentiels énergétiques...), gestion des risques et des pollutions (visuelles, sonores, olfactives...), traitement des déchets, paysage (végétal, biodiversité...), espaces protégés et inventoriés.

5.2 - Phase 2 : le PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables expose les intentions de la commune pour les années à venir.

Suite au travail réalisé dans le cadre de l'analyse territoriale, le bureau d'études animera les réflexions sur le devenir du territoire de la commune dans son contexte micro-régional.

Les orientations générales du projet retenues par la commune seront mises en avant et exposées dans un PADD rédigé conformément à l'article L.123-1-3 du Code de l'Urbanisme. Le PADD aura une rédaction claire afin d'être porté à la connaissance du plus grand nombre. Il comprendra, entre autres, une ou plusieurs cartes didactiques de synthèse des orientations de projet.

5.3 - Phase 3 : Les dispositions réglementaires

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Dans le respect des orientations définies par le PADD, les Orientations d'Aménagement et de Programmation seront élaborées conformément aux articles L.123-1-4 et R.123-3-1 du Code de l'Urbanisme. Les OAP préciseront le projet poursuivi sur des secteurs déterminés.

Etablissement des règlements écrit et graphique

Etablis en cohérence avec le PADD, les règlements traduisent les choix retenus en matière d'usage des sols. Le bureau d'études aura en charge l'élaboration du règlement graphique du PLU qui délimitera les zones Urbaines, A Urbaniser, Agricoles et Naturelles. Il rédigera les règles applicables à chacune de ces zones dans les conditions prévues au Code de l'Urbanisme.

Une attention particulière devra être portée à la complémentarité entre les règles et les orientations d'aménagement.

5.4 - Phase 4 : Finalisation du dossier prêt à être arrêté

Mise en forme des pièces constitutives du dossier

Cette phase correspond au temps de formalisation du dossier d'arrêt de projet du PLU. Le bureau d'études a en charge l'élaboration de ce dossier, conformément aux articles R. 123-1 à R.123-15 du Code de l'Urbanisme. Celui-ci devra comporter :

Le rapport de présentation ;

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ;

Les orientations d'aménagement et de programmation, notamment pour les zones à urbaniser, dont la définition s'articule en complémentarité avec le règlement ;

Le règlement écrit et les documents graphiques réglementaires définissant la règle d'urbanisme et son champ d'application territorial pour les zones urbaines, à urbaniser, agricoles et, naturelles et forestières ;

Les annexes prévues par le code de l'urbanisme.

5.5 - Phase 5 : de l'arrêt à l'approbation du PLU

L'enquête publique

Une fois le projet de PLU arrêté, il est transmis pour avis aux personnes publiques. Un délai de trois mois est imparti à ces dernières pour émettre un avis.

Durant ces trois mois de consultation, il s'agit de préparer l'enquête publique.

Le prestataire est chargé de rédiger les notes de synthèse devant accompagner le dossier d'enquête publique.

Les avis des personnes publiques sont joints au dossier d'enquête. Préalablement, ils font l'objet de la part du prestataire d'une première analyse visant à détecter des sujets susceptibles de compromettre la poursuite de la procédure.

Les modifications à apporter au projet en vue de son approbation

Le prestataire est chargé d'effectuer une analyse fine des avis des personnes publique et du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur afin d'identifier les points soulevés nécessitant des modifications à intégrer au PLU.

Une fois ces modifications validées par la commune, le dossier de PLU est recomposé en intégrant ces modifications dans toutes les pièces, le diagnostic éventuellement actualisé, pour être soumis au conseil municipal pour approbation.

La mission prend fin le jour du conseil municipal approuvant le PLU.

6- LA REMISE DES DOCUMENTS

Pour chaque phase, il sera demandé la production des documents suivants :

- un document intermédiaire / d'étape de travail ;
- un document définitif après validation.

Les documents seront à remettre au minimum une semaine avant les commissions urbanisme, deux semaines avant les réunions des PPA, les réunions publiques, un mois avant les conseils municipaux.

A l'issue de chacune des phases, il sera demandé la remise de deux exemplaires papiers (dont un reproductible) et un exemplaire numérique (format type .docx pour le texte, format type .dwg pour les documents graphiques et format type .pdf pour l'impression).

La reprographie multiple des dossiers nécessaires au déroulement de la procédure (exemplaires pour les Personnes publiques associées), n'est pas incluse dans les prestations du prestataire.

7- LE CALENDRIER DE LA MISSION

Le calendrier de l'étude doit être établi pour prévoir l'approbation du PLU, au plus tard au mois de mars 2017.

Le prestataire établit un calendrier détaillé, phase par phase et selon les délais incompressibles de la procédure, qui tient compte de cet impératif.