

# MARCHÉS PUBLICS DE PRESTATIONS INTELLECTUELLES

## COMMUNE DE PANCÉ

3, rue du Tertre Gris  
35320 PANCÉ

Tél : 02 99 43 01 13

Fax : 02 99 43 05 04

## ÉTUDE RELATIVE À L'ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME



### Cahier des Clauses Techniques Particulières (CCTP)

Date limite de réception des offres :

**Lundi 13 février 2012 à 17 h 00**

# SOMMAIRE

I – PRÉAMBULE.....	3
1° Présentation sommaire de la commune.....	3
2° Le contexte communal.....	3
3° Le contexte législatif.....	3
4° Les objectifs de la commune et les modalités de la concertation.....	4
II – CONTENU DE LA MISSION.....	5
1° Contenu de l'étude.....	5
1.1 Élaboration du diagnostic.....	5
1.2 Propositions de scénarios du développement communal et rédaction du PADD.....	11
2° Composition du dossier de PLU.....	12
2.1 Rapport de présentation.....	12
2.2 Projet d'aménagement et de Développement Durable.....	13
2.3 Orientations d'Aménagement et de programmation.....	13
2.4 Règlement graphique.....	13
2.5 Règlement littéral.....	13
2.6 Annexes.....	13
3° Conditions de mise en œuvre du dossier.....	14
3.1 Concertation.....	14
3.2 Nombre de réunions.....	14
3.3 Remise des documents et reprographie.....	14
3.4 Délais.....	15
3.5 Qualifications du bureau d'études.....	15
4° Annexes.....	15

# I - PREAMBULE

## 1° Présentation sommaire de la commune

La commune de Pancé est située à 25 kms au Sud de Rennes près de l'axe Rennes/Nantes.

Elle fait partie de la Communauté de communes du Pays de Moyenne Vilaine et Semnon qui est composée de 17 communes, dont Bain de Bretagne est la ville-centre, du Pays des vallons de Vilaine et du syndicat mixte du SCOT du pays des Vallons de Vilaine.

Elle représente une superficie de 1933 ha.

Sa population est en progression comme le montrent les chiffres des quatre derniers recensements INSEE :

Années	1982	1990	1999	2009
Population	763	794	966	1118

Source INSEE - Population municipale

## 2° Le contexte communal

Il est précisé que la commune avait déjà délibéré une 1ère fois le 20 décembre 2000 en vue de procéder à la révision du PLU. Un contrat avec le cabinet Eguimos avait alors été passé en 2001 pour réaliser les études nécessaires à la formalisation de ce dossier. Les circonstances particulières de la vie communale (nouvelles élections municipales en 2002 après 2001 avec de nombreux nouveaux élus dont le maire et l'adjoint à l'urbanisme, puis encore en 2008), conjugué à l'inexpérience du cabinet retenu alors pour réaliser ce type de document, au regard de l'évolution législative qui a complexifié la démarche, ont entraîné la caducité du contrat initial, le délai étant passé.

Il s'agit donc maintenant de relancer cette procédure afin d'arriver à son terme et d'intégrer ainsi les différentes études qui ont été engagées entre temps.

Il s'agit notamment :

- du projet de ZAC sur les secteurs «Chapelle» et «Papinais» avec l'atelier JAM, pour lequel le choix s'est finalement porté sur la réalisation d'un lotissement sur le seul secteur de La Chapelle,
- du recensement des besoins en matière d'équipements publics réalisé par l'AUDIAR, qui débouche aujourd'hui sur l'engagement du projet de construction d'un Accueil de Loisirs Sans Hébergement (ALSH) dont la consultation d'architectes est en cours.

## 3° Le contexte législatif

La présente mission a pour objet la réalisation des études nécessaires à la réalisation d'un PLU sur l'ensemble du territoire de la commune jusqu'à son approbation par le conseil municipal.

Les PLU :

- fixent les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs fixés aux articles L.110 et L.121-1 du code de l'urbanisme, et qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire,
- délimitent les zones urbaines ou à urbaniser, les zones naturelles, agricoles et forestières à protéger,
- définissent les règles concernant l'implantation des constructions.

Ces dispositions, promulguées par la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain du 13 décembre 2000, sont entrées en vigueur par décret du 28.03.2001. Elles ont été complétées et enrichies par d'autres dispositions issues d'autres lois, ordonnances et

décrets dont les lois Engagement National pour le logement du 13 juillet 2006 et pour l'Environnement du 12 juillet 2010 ou encore la loi de Modernisation de l'Agriculture du 27 juillet 2010.

Le Bureau d'études définira, à partir du diagnostic, un projet d'aménagement et de développement durables de la commune.

Le bureau d'études se tiendra en étroite liaison avec le maire qui lui fournira toutes les indications et les directives nécessaires à la réalisation de ce projet. Dans le respect des objectifs du développement durable, il conduira la mission en intégrant la dimension intercommunale et en respectant les principes définis par l'article L 121-1 du Code de l'Urbanisme qui prévoit que les PLU assurent :

- le principe d'équilibre entre :
  - a) le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
  - b) 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 ;
  - c) la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables.
- La qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville
- les principes de diversités urbaine et sociale en prévoyant
  - a) la diversité des fonctions urbaines et rurales en répondant aux besoins présents et futurs ;
  - b) la mixité sociale pour l'habitat ;
  - c) la répartition géographique équilibrée entre l'emploi, l'habitat, les commerces et les services ;
  - d) l'amélioration des performances énergétiques ;
  - e) la diminution des obligations de déplacement et le développement des transports collectifs.
- les principes de préservation du cadre de vie et de l'environnement en prévoyant :
  - a) la réduction des émissions de gaz à effet de serre (GES) ;
  - b) la maîtrise de l'énergie et de la production énergétique à partir de sources renouvelables ;
  - c) la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol, du sous-sol, des ressources naturelles ;
  - d) la préservation de la biodiversité, des écosystèmes et des espaces verts ;
  - e) la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques(=> identifier les continuités existantes dans les documents d'urbanisme) ;
  - f) la prévention des risques et nuisances de toute nature.

#### **4° Les objectifs de la commune et les modalités de la concertation**

Dans le respect des objectifs du développement durable énoncé à l'article L.110 et L121-1 du code de l'urbanisme, la commune souhaite réviser son POS et élaborer un Plan Local d'Urbanisme (PLU) avec les objectifs suivants :

- mettre en œuvre un projet paysager pour renforcer la trame verte et bleue,
- assurer l'accueil d'une population diversifiée respectant l'identité communale tout en maîtrisant les extensions urbaines,
- promouvoir les déplacements doux et maîtriser la circulation automobile,
- permettre le développement des activités économiques locales.

Par ailleurs, les modalités de la concertation définies par le conseil municipal sont :

- mise à disposition du public, à l'accueil de la Mairie, d'un dossier comprenant l'ensemble des pièces communicables mises à jour régulièrement, accompagné d'un registre destiné à recevoir les remarques et propositions des acteurs locaux et de la population,
- organisation d'au moins une réunion publique,
- parution dans la presse locale et dans le bulletin municipal d'articles relatifs à l'élaboration du PLU ainsi que sur le site internet de la commune.

## II - CONTENU DE LA MISSION

### 1° Contenu de l'étude

#### 1.1 Élaboration du diagnostic

Conformément à l'article L 123-1-2 du Code de l'Urbanisme, « *le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement. Il s'appuie sur un 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, de transports, de commerce, d'équipements et de services. Il présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Il justifie les objectifs compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.* »

Pour cela, le bureau d'études devra à la fois prendre connaissance et utiliser les études et documents existants mais aussi mener ses propres analyses. Il s'agit en particulier :

##### 1.1.1 Études et documents existants

- ✓ Porter à Connaissance (document d'urbanisme transmis par La Préfecture d'Ille-et-Vilaine dans le cadre de la procédure d'élaboration du PLU. En application de la loi SRU, le porter à la connaissance a un caractère continu au cours de l'étude, il conviendra donc de prendre en compte toute nouvelle information).
- ✓ Des études disponibles auprès de la commune, la communauté de communes, le syndicat mixte du SCOT, à savoir pour information :
  - ❖ Étude Équipements réalisée par l'AUDIAR
  - ❖ Recensement INSEE 2007 (+ données provisoires 2012)
  - ❖ Recensement Général Agricole 2010
  - ❖ Étude Agricole ADASEA 2010
  - ❖ Étude sur le petit patrimoine – Pays des vallons de Vilaine
  - ❖ Étude de zonage Assainissement
  - ❖ Contrat d'objectifs établi par Sitadin en 2000 et Jean et Losfeld en 2006
  - ❖ Approche AEU réalisée par ACT Consultants
  - ❖ Étude d'urbanisme en vue de l'urbanisation des secteurs Chapelle et Papinaiis réalisée par l'Atelier JAM

Par ailleurs, tous les documents d'étude réalisés par le cabinet Eguimos pour le PLU seront remis au bureau d'études.

##### 1.1.2 Investigations complémentaires à mener ou à réactualiser

Dans un contexte plus large que l'échelle communale, il s'agira donc de réaliser (ou réactualiser) un diagnostic territorial global caractérisant les fonctionnements et les déséquilibres de la commune.

Il s'agira notamment de conduire :

- Une analyse spatiale : positionnement à l'échelle intercommunale (Pays, EPCI, ...) ; les déplacements à ces différentes échelles.
- Une analyse socio-économique : évolutions démographiques, étude des marchés fonciers et du logement, inventaire des services, vie associative, activités, commerces, emploi, finances locales, recensement des attentes de la population....
- Une analyse urbaine : structure du bourg, typologie et évolution des tissus bâtis ; patrimoine, potentialités foncières, friches urbaines, potentiels de renouvellement urbain, prise en compte des déplacements (trame viaire, chemins piétons-cycles, les transports collectifs, le stationnement), ...

- Une analyse environnementale (à coupler avec l'analyse paysagère et l'inventaire des zones humides et des cours d'eau à réaliser au titre du SAGE Vilaine): permettant de compléter l'analyse réalisée dans le cadre du SCOT des vallons de Vilaine et d'identifier les corridors écologiques afin d'assurer la préservation et la remise en bon état de ces continuités écologiques.

Par ailleurs, une analyse sur la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des 10 dernières années devra être réalisée. Elle permettra de justifier la maîtrise de la consommation d'espace proposée dans le cadre du nouveau projet pour répondre aux besoins actuels et futurs des populations.

### **1.1.3 Études thématiques à prévoir**

En fonction des éléments précédents et de la situation géographique de la commune, des études spécifiques ou propres à la commune en dehors de toute étude classique entrant dans le champ de la procédure PLU, pourront être menées. Elles s'ajoutent à la réalisation d'un diagnostic global inhérent à toute démarche prospective.

- ✓ **Étude paysagère** sur l'ensemble du territoire communal en application de la loi paysage du 8 janvier 1993 qui a édicté un principe de préservation de la qualité des paysages et de maîtrise de leur évolution, en préambule à toute affectation ou utilisation d'un territoire.

Cette étude sera réalisée selon un triple objectif :

- sensibiliser les élus aux valeurs paysagères afin de leur permettre de prendre en compte la dimension paysagère de leurs actions d'aménagement et d'anticiper sur l'évolution cohérente du paysage,
- décrire le paysage pour permettre une compréhension accessible à tous,
- identifier les enjeux puis analyser les potentialités paysagères ou ses composantes justifiant une protection, une mise en valeur, une requalification, voire une traduction réglementaire.

Cette étude devra comprendre un diagnostic paysager sur l'ensemble du territoire communal ainsi que des propositions traduisant la prise en compte des paysages dans le projet d'aménagement et de développement durables.

Les propositions retenues devront faire l'objet en outre d'une traduction dans le PLU aux règlements littéral et graphique, voire d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP).

Il est prévu pour conduire cette étude au moins **2 réunions**, à savoir :

- une réunion présentant le diagnostic et les enjeux paysagers de la commune,
- une réunion présentant le projet paysager du PLU et ses traductions au règlement graphique notamment.

- ✓ **Recensement des zones humides et des cours d'eau au titre du SDAGE Loire Bretagne et du SAGE Vilaine**

Le P.L.U. doit 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 les SDAGE en application de l'article L 212-1 du Code de l'Environnement ainsi qu'avec les objectifs de protection définis par les SAGE en application de l'article L 212-3 du même code.

Concrètement, cela signifie notamment que Les SDAGE et SAGE font partie des documents à prendre en compte. Il faut donc les mentionner dans le contexte juridique du rapport de présentation.

Le SAGE Vilaine prévoit notamment que les PLU doivent identifier les zones humides et les cours d'eau à l'échelle communale en vue de les inscrire dans les documents d'urbanisme et d'y associer les mesures de protection appropriées en associant les différents usagers. Un

premier inventaire des zones humides identifiées à l'échelle du bassin versant est publié dans le SAGE Vilaine approuvé et est déjà opposable.

Pour la commune de Pancé, l'étude a été réalisée sous l'égide du Pays des vallons de Vilaine. Il pourra être complété en cas de besoin si ce recensement n'apparaissait pas satisfaisant au regard des critères du guide méthodologique du SAGE Vilaine.

Si ce complément s'avérait nécessaire, le dossier devrait alors comporter :

#### **Pour l'inventaire des Zones Humides**

- une **localisation à l'échelle du 25 000<sup>ème</sup>**, sur fond de carte IGN des zones humides recensés pour les besoins de la CLE. Sur cette carte, les zones humides seront repérées par un numéro permettant de les identifier sur l'aire de l'étude. Cet identifiant sera composé comme suit : Code INSEE - n° d'ordre.
- une **carte d'assemblage cadastrale au 1/5 000<sup>ème</sup>**. Les limites des zones humides concernée apparaîtront clairement sur fond cadastral ainsi que celles des zones associées dont la prise en compte est nécessaire pour la protection.
- **un tableau** dans lequel figurera :
  - le code INSEE
  - le numéro de la zone humide utilisé comme identifiant et renvoi sur la carte
  - le nom de la zone humide
  - le lieu-dit permettant un repérage facile
  - les parcelles cadastrales concernées
  - le type de zone humide, en référence au guide méthodologique du Sage Vilaine
  - la surface
  - la description sommaire telle que réalisée dans l'annexe 6 du Sage.
- Un **ensemble de fiches**, une fiche par zone humide dans laquelle apparaîtront les éléments suivants :
  - l'identifiant
  - nom de la commune, nom du lieu-dit
  - nom de la zone humide
  - surface ou longueur
  - date de l'inventaire
  - cours d'eau associé éventuellement
  - codification hydrographique du bassin ou sous bassin
  - liste des parcelles cadastrales concernées
  - typologie
  - description des éléments qui fondent la valeur de la zone (eau, sol, végétation)
  - espèces remarquables végétales et animales
  - usages techniques et des particuliers, valeur socioéconomique et patrimoniale
  - statut de la propriété
  - dégradation des lieux ou risque d'altération du fonctionnement
  - présence d'activités à proximité : industries, agriculture ...
  - activité autour du site et liste des parcelles cadastrales concernées
  - mesures de protection et de gestion du milieu à adopter sur la zone et sur les terrains qui sont associés à son fonctionnement
  - mesures de restauration proposées
  - classement particulier, mesures contractuelles ou mesures réglementaires actuellement mises en œuvre (arrêté biotope, ZNIEFF, zone de protection spéciale, protection foncière...)
  - éléments remarquables du patrimoine faunistique et floristique

- fonctions naturelles de la zone humide sur les aspects qualité et quantité d'eau et sur les aspects liés au biotope, fonctionnement de la zone humide (flux, entrée, sortie, période en eau, intervention humaine...)
- développement et justification des mesures de protection et / ou de restauration.

#### **Pour l'inventaire des cours d'eau**

- une **localisation à l'échelle 25 000<sup>ème</sup>**, sur fond de carte IGN des cours d'eau recensés. Le chevelu et le tracé du cours d'eau y seront clairement identifiés, et ses changements d'état ( souterrain, recouvert, canalisé, en fossé...) seront précisés.
- un extrait communal sur une **carte d'assemblage cadastrale au 5 000<sup>ème</sup>**. Sur cette carte, les cours d'eau seront repérés par tronçon homogène (de qualité environnementale équivalente).
- **un tableau caractérisant le cours d'eau** (critères du SAGE) par tronçon homogène
  - le nom du cours d'eau
  - le numéro du tronçon homogène utilisé comme identifiant et renvoi sur la carte,
  - le type de cours d'eau, en référence au guide méthodologique du SAGE Vilaine,
  - la longueur du linéaire.
- **Un ensemble de fiches, par tronçon de cours d'eau, relatant :**
  - Localisation - Linéaire aérien et souterrain
  - Identification cartographique précise
  - Fonction hydrologique
  - Mode d'entretien actuel
  - Atteintes subies et présence des activités de proximité telles que industries, agriculture, ...
  - Présence d'équipements spécifiques ( écluses, moulins...)
  - Présence d'écoulement
  - Existence d'une berge de plus de 10 centimètres
  - Présence d'un substrat différencié
  - Hydro – morphologie
  - Présence d'organismes inféodés
  - Présence d'éléments marquant la qualité de l'eau : conductimétrie, pH, turbidité
  - Mesures de protection et de gestion du milieu à adopter sur le tronçon et ses abords (terrains qui sont associés à son fonctionnement)
  - Canalisé, à l'air libre, souterrain, busé ...
  - Usages techniques, de loisirs ...

Il serait prévu pour conduire cette étude au moins **4 réunions** devant le groupe de travail spécifique à constituer, à savoir :

- une réunion de lancement,
- deux réunions présentant chacune les résultats des diagnostics hiver et printemps/été,
- une réunion présentant le projet définitif pour validation.

#### ✓ **Identification de zones humides dans les zones AU potentielles**

Un arrêté ministériel a été pris le 1<sup>er</sup> octobre 2009, modifiant l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du code de l'environnement. Il s'applique aux dossiers soumis à la loi sur l'eau et, à ce titre, concerne donc les futures zones d'urbanisation.

Si la commune a déjà procédé à cette identification pour les secteurs de la Chapelle et des Papinais, cela reste à faire pour les éventuelles autres zones AU qui pourraient être

proposées au PLU. Il s'agit donc ici de vérifier avant toute validation d'un tel classement leurs capacités à être aménagées sans être considérées comme « zones humides » selon cet arrêté ou de préciser, le cas échéant, les secteurs où des mesures compensatoires à l'aménagement de la zone humide ou du cours d'eau seraient possibles dans le cadre d'une opération d'aménagement ou un projet immobilier.

Cette étude permettra entre autre de :

- Analyser les sols des secteurs d'urbanisation potentiels de la commune afin de s'assurer de la possibilité pour ces sites d'être retenus par la commune comme étant les futurs secteurs d'extension urbaine.
- Préciser, le cas échéant, les secteurs où des mesures compensatoires à l'aménagement de la zone humide ou du cours d'eau seraient possibles dans le cadre d'une opération d'aménagement ou un projet immobilier.

Il est prévu **1 réunion** de restitution et de validation des résultats en commune.

#### ✓ **Diagnostic agricole**

Cette étude a pour but :

- de localiser chaque siège et les bâtiments d'exploitations lié à ce dernier ;
- d'évaluer l'état et la fonctionnalité des bâtiments (notamment en terme de mise aux normes) ;
- d'étudier l'état du regroupement parcellaire ;
- d'évaluer le potentiel économique de chaque siège en terme de surface (à comparer avec la Surface Minimum d'exploitation), d'Unité de Référence et de Valeur de Production par actif ;
- d'évaluer les contraintes pesant sur l'exploitation (déplacements, machinisme, emprise foncière, voisinage) ;
- d'identifier les déplacements des engins agricoles vis à vis de l'éloignement des parcelles et faire une analyse croisée de ces déplacement avec les aménagements urbains existants ou envisagés.

Le périmètre de réflexion devra bien prendre en compte la dimension inter-communale du fonctionnement des exploitations agricoles, que ce soit pour les déplacements générés ou pour la localisation des terres notamment.

Cette réflexion pourra largement s'appuyer sur l'étude faite en 2010 par l'ADASEA à la demande du pays des vallons de Vilaine qui contient déjà un certain nombre de ces informations, y compris cartographiques (localisation des sièges, forme juridique des exploitations, âges des chefs d'exploitation, répartition par tranches de surfaces d'exploitation et pourcentage autour du siège, types de production et démarches qualité, perspectives d'évolution, les contraintes).

Il est prévu pour conduire cette étude au moins **2 réunions**, à savoir :

- une réunion de lancement pour mise à niveau et actualisation des données issues de l'étude ADASEA,
- une réunion présentant les enjeux en terme de préservation de l'activité agricole sur la commune et la prise en compte des déplacements des engins agricoles.

#### ✓ **Annexes sanitaires**

La commune doit pouvoir disposer d'une vision globale et prospective de la commune (10 ans minimum) en matière d'alimentation en eau potable, d'assainissement et de gestion des eaux pluviales. A cet effet, il s'agit de réaliser un état des lieux de la gestion de l'eau sur la commune, de mettre en avant les problématiques rencontrées actuellement (notamment impact de l'urbanisation future sur les écoulements) et de proposer les solutions envisagées permettant la mise en œuvre du PLU en complément des études en cours sur les secteurs de la Chapelle et des Papinais et intégrant en conséquence les autres secteurs d'extension urbaine selon le choix qui sera fait par la commune.

Cette étude permettra entre autre de :

- Vérifier la pertinence du zonage entre le U, 1AU et 2AU en fonction des réseaux (existence ou absence et dimensionnement satisfaisant ou pas)
- Établir un échancier pour l'ouverture à l'urbanisation en fonction de l'état des réseaux,
- Positionner et dimensionner certains emplacements réservés si besoin,
- Établir les plans des réseaux AEU, AEP et EP actualisés.

L'étude se déroulera en 2 phases : la 1ère sur le diagnostic, la 2ème sur les scénarios et propositions d'aménagement, tant en ce qui concerne l'annexe Alimentation en Eau Potable que l'annexe Assainissement eaux usées et eaux pluviales.

Il est prévu une participation minimale de **2 réunions** en commune :

- 1 réunion de présentation des données générales et de la situation actuelle / validation du diagnostic et des enjeux et débits de référence de chaque sous-bassin,
- 1 réunion de présentation des scénarios et validation des propositions d'aménagement.

#### ✓ **Recensement du patrimoine bâti d'intérêt local**

Conformément au Document d'Orientations Générales du SCOT du Pays des vallons de Vilaine, le PLU doit identifier le patrimoine d'intérêt local en vue notamment de permettre le changement de destination des bâtiments agricoles si le contexte le permet.

Pour cela, la commune doit pouvoir disposer d'un inventaire précis permettant une gestion au cas par cas des bâtiments concernés.

L'étude répondra ainsi à la méthodologie suivante :

- identifier / repérer : actualiser et compléter les travaux de l'inventaire préliminaire, qualifier l'intérêt du bâti,
- hiérarchiser / expertiser : classer le bâti par importance d'intérêt, définir des mesures de préservation de l'intérêt patrimonial.

Cette démarche de recensement contribuera à favoriser les réhabilitations, les extensions, les mutations ou les changements d'affectation des constructions présentant un intérêt patrimonial, **tout en respectant leurs qualités originelles**, notamment au niveau des matériaux et de la mise en œuvre des éléments architecturaux tels que les modénatures. Mais cela concerne également les projets réalisés sur les bâtiments adjacents ou les parcelles contiguës sans obérer les possibilités d'une architecture contemporaine associant des matériaux nouveaux dès lors que la mise en valeur des qualités du bâtiment d'origine est assurée : volumétrie, matériaux, rythme des façades, organisation générale des ensembles bâtis.

Il est ainsi demandé de produire les documents suivants :

- un **plan de synthèse** au 1/5000 qui identifiera tous les éléments bâtis relevant du patrimoine d'intérêt local,
- un **cahier de recommandations architecturales, urbaines et paysagères** visant à donner les fondements des principes architecturaux caractéristiques selon leurs périodes de construction qui s'appliquera aux bâtiments d'intérêts moyen et de qualité,
- des **fiches** pour tous les bâtiments d'intérêts élevés ou exceptionnels. Ces fiches comprendront :
  - un commentaire motivé précisant l'intérêt patrimonial de l'édifice ou de l'ensemble et des informations permettant de déterminer le niveau de classement,
  - diverses informations : typologie de patrimoine / dénomination et adresse / localisation sur plans cadastraux antérieur et actuel / photographies / données historiques (datation des édifices) / description détaillée de l'édifice (fonction, usage, matériaux de construction, volumétrie, implantation, organisation parcellaire, particularité, etc.) / éventuellement appréciation de l'aspect et de l'état sanitaires, autorisation de changement de destination ou non, etc,

- la définition de principes de préservation et d'évolution du patrimoine bâti (prescriptions et/ou recommandations), pour chaque élément repéré.

Il est prévu une participation minimale de **3 réunions** en commune :

- 1 réunion de présentation des éléments de patrimoine recensés, classés en différentes catégories (intérêts moyen, de qualité ou élevé/exceptionnel),
- 1 réunion d'arbitrage en ce qui concerne les bâtiments agricoles qui pourraient faire l'objet d'un changement de destination,
- 1 réunion de validation de l'étude.

## **1.2 Proposition de scénarios du développement communal et rédaction du PADD**

### **1.2.1 Proposition de scénarios de développement communal**

Sur la base des études préalables et des entretiens avec l'équipe municipale, le bureau d'études accompagnera les élus dans la définition des enjeux sur la base des conclusions du diagnostic et des premières orientations générales souhaitées par le conseil municipal. Afin d'élaborer le PADD, il sera proposé une stratégie d'aménagement et de développement, permettant de répondre aux enjeux mis en évidence précédemment, avec différentes variantes sur des sujets ou secteurs stratégiques.

Les projets de scénarios proposés devront répondre, non seulement, à la satisfaction des besoins de développement tant du point de vue de l'habitat (besoins et offre), de l'agriculture, de l'artisanat et de l'industrie, du commerce et des services que des déplacements (modes, infrastructures, voirie et réseaux), mais également à un objectif de développement durable prenant en compte la dimension sociale, permettant le développement économique tout en préservant l'environnement et les paysages.

L'étude devra définir les enjeux et les aménagements qui relèvent du cadre communal d'une part et du cadre intercommunal d'autre part.

Le prestataire devra notamment :

- dégager des perspectives de développement cohérentes dans le domaine du logement et de sa mixité sociale notamment,
- de confirmer ou infirmer l'opportunité de dégager des capacités d'accueil de nouvelles activités en relation avec la communauté de communes.

Les différents scénarios formulés lors de cette phase devront faire apparaître une grille de lecture des points forts – points faibles de chacun d'eux au regard des principes du développement durable (consommation d'espace, gestion de l'eau, besoins en logements, organisation des transports, efficacité énergétique, préservation des milieux naturels, forestiers et agricoles, etc).

Il est prévu une participation de **2-3 réunions** en commune :

- 1 ou 2 réunion(s) de présentation des scénarios,
- 1 réunion de validation du scénario à retenir.

### **1.2.2 Rédaction du PADD**

Suite à la formulation des scénarios, le bureau d'étude rédigera le PADD selon le scénario retenu par le conseil municipal. Il sera ainsi l'expression du projet communal de développement pour les 10-12 prochaines années suivant son approbation.

Le PADD devra rechercher au maximum la cohérence des politiques urbaines et d'aménagement à mener par les pouvoirs publics locaux. Cette cohérence conduit à appréhender ces politiques dans leur ensemble et non plus de façon sectorielle et dissociée. C'est pourquoi, ce projet prendra en compte le territoire, voire le pays dans lequel la

commune s'inscrit, ainsi que l'ensemble des usages constatés et des fonctionnements caractérisant cet espace.

Ce travail devra déboucher sur un débat en vue de valider les orientations générales du PADD puis sur la proposition de rédaction du PADD.

Il est prévu **1 réunion** de présentation des orientations générales du PADD puis la participation au conseil municipal qui engagera le débat sur ces orientations générales.

### **1.2.3 Traduction du PADD**

Une fois les orientations générales du PADD validées en conseil municipal, il sera alors possible de traduire ces orientations sous la forme de règlement et d'orientations d'aménagement et de programmation.

#### Le règlement

En fixant les principes et conditions d'occupation du sol, le règlement, graphique et littéral, constitue la traduction réglementaire du PADD avec lequel il doit être cohérent. Il édictera pour chaque zone les principales règles d'urbanisme applicables en fonction des objectifs poursuivis et de la vocation dominante de chaque zone.

A cet effet, le règlement littéral évitera un règlement type préconisant des réponses stéréotypées qui ne trouvent pas leur justification dans le projet communal. Au contraire, sa rédaction devra être claire, précise et compréhensible de tous sans interprétation possible, illustré si besoin par des schémas et adapté au contexte communal.

Quant au règlement graphique, il devra également être le reflet du projet communal, tant dans le choix des types de zones que de leurs limites (protection des vallées, limites du bourg et des secteurs opérationnels par exemple).

Il est prévu une participation minimale de **5 réunions** en commune :

- 1 réunion de présentation générale du contexte réglementaire,
- 1 ou 2 réunion(s) présentant les propositions de zonage,
- 3 réunions minimum pour valider le règlement littéral.

#### Les orientations d'aménagement et de programmation

Le projet communal pourra faire l'objet d'un programme d'actions plus ou moins détaillé et inséré dans le document des orientations d'aménagement et de programmation qui peut comprendre les dimensions :

- spatiales : schémas, esquisses, plans de composition urbaine
- chronologiques : échancier de réalisation des actions.

Il est prévu **1 réunion** de présentation des projets d'OAP.

## **2° Composition du dossier de PLU**

A partir des choix opérés par la municipalité, et les études préalables produites, le bureau d'études élaborera un dossier de PLU qui sera validé par délibération du conseil municipal (arrêt du projet de PLU). Ce dossier comprendra l'ensemble des pièces réglementaires (articles L 123-1-2 à L123-1-5, L123-1-8 et L.123-1-9 du code de l'urbanisme).

### **2.1 Un rapport de présentation**

Conformément à l'article L 123-1-2 du Code de l'Urbanisme, le rapport de présentation :

- **explique** les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement ;
- **établi** un diagnostic 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 ;

- **analyse** la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- **justifie** les objectifs compris dans le 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.

## 2.2 Un Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Conformément à l'article L 123-1-3 du Code de l'Urbanisme, le PADD :

- **définit** les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;
- **arrête** 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 la commune ;
- **fixe** des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

## 2.3 Un document d'Orientations d'Aménagement et de Programmation

Conformément à l'article L 123-1-4 du Code de l'Urbanisme, et 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.

En ce qui concerne l'aménagement, elles 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. ;
- **comporter** un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- **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.

## 2.4 Un règlement graphique

Les documents graphiques seront réalisés conformément aux dispositifs inscrits dans le cahier des charges de numérisation et accessible sur le site internet de la DREAL ([http://www.geomatique-aln.fr/article.php3?id\\_article=289](http://www.geomatique-aln.fr/article.php3?id_article=289)). Ils respecteront la légende définie dans l'arrêté ministériel du 11 mai 1984. Ils peuvent contenir des indications relatives au relief des espaces auxquels il s'applique.

**2.5 Un règlement littéral** qui définira les règles en respectant l'organisation de l'article R123-9 du Code de l'Urbanisme.

**2.6 Des annexes** conforme aux articles R 123-13 et R 123-14 du Code de l'Urbanisme.

### **3° Conditions de mise en œuvre du PLU**

#### **3.1 Concertation**

Les élus et acteurs locaux souhaitent que la proposition du prestataire accorde une place significative à l'animation et à la participation dans une optique de « formation-action ». Il ne s'agit pas de mener une démarche basée uniquement sur l'exploitation et l'analyse de données mais réellement de mettre les acteurs au centre du questionnement et de les accompagner dans la définition et l'appropriation des orientations et préconisations à formuler (et à traduire dans le PADD) en fonction des enjeux communaux et intercommunaux.

Le prestataire devra prévoir, pour les phases de diagnostic et de réflexion sur le PADD, des temps de travail participatifs au cours desquels les parties prenantes (élus et acteurs locaux) pourront réfléchir, échanger, débattre, ... sur la base d'éléments clés et porteurs des problématiques locales identifiées en amont dans le cadre du diagnostic.

D'une manière générale, tout au long de l'étude (jusqu'à l'arrêt du projet), une démarche de concertation avec la population et les différentes associations devra être mise en place (article L 300.2 du Code de l'Urbanisme). Le bureau d'étude proposera une méthode au Maître d'ouvrage en fonction des modalités de mise en œuvre définies par ce dernier et en assurera le suivi.

Le coût de la concertation et des groupes de travail devra être inclus dans le prix de chaque phase concernée. Les réunions (publiques et techniques) proposées devront être identifiées en tant que telles dans la présentation de l'offre. L'offre devra exposer les outils et documents pédagogiques prospectifs qui seront mis en œuvre pour animer et illustrer les débats.

Le bureau d'études, outre son travail technique, devra participer aux réunions nécessaires à l'avancement du projet y compris à celles provoquées par les services associés et à celles de la commission municipale.

#### **3.2 Nombre de réunions**

Le nombre de ces réunions est prévu à une vingtaine, réparties comme suit :

- 18-20 réunions de travail avec la commission municipale pouvant associer ponctuellement tout expert ou personne que le maire souhaitera inviter,
- 2 ou 3 réunions de présentation générale aux services de l'Etat et personnes publiques associées.

Il est de plus prévu 1 à 2 réunions publiques de présentation à la population.

**NB** : l'arrêt du projet devra tenir compte au maximum des avis des personnes associées afin d'éviter des avis défavorables dans le cadre de la consultation, ce qui conduirait à arrêter un nouveau projet.

Le bureau d'études prendra en compte à chaque phase, les modifications souhaitées par le conseil municipal, organisera et animera les réunions avec les services associés, les commissions communales, et des réunions publiques.

Le bureau d'études rédigera les comptes-rendus des réunions et des commissions municipales, qui seront diffusés par la municipalité aux personnes concernées dont la DDTM, Service territorial de Rennes ainsi qu'au syndicat mixte du SCOT.

#### **3.3 Remise des documents et reprographie**

Le dossier de PLU sera remis en un exemplaire papier ainsi qu'un document complet informatisé.

Les pièces écrites seront remises sous le format Word (documents lisibles et modifiables).

La reprographie des documents en nombre d'exemplaires suffisants pour la consultation des personnes mentionnées aux articles L 121-5 et L 123-8 du code de l'urbanisme, sera prise en charge par la commune.

**Pour l'arrêt du Projet et en vue de la consultation des services de l'Etat , la totalité du dossier sera remis sur CDrom (pièces écrites sous et plans sous formats PDF et SIG géo-référencé conformément au cahier des charges de dématérialisation des documents d'urbanisme à la DDTM (SEHCV/ULF).**

### **3.4 Délais**

La commune de Pancé souhaite avoir son nouveau document d'urbanisme dans un délai raisonnable lui permettant d'être en mesure de mener à bien ses projets de développement.

Ce délai est fixé à **36 mois** pour l'approbation du PLU, à compter de la notification du présent marché.

Le maître d'ouvrage se réserve la possibilité de suspendre temporairement ou définitivement l'étude, soit de sa propre initiative, soit à la demande du prestataire après acceptation.

La décision d'arrêter temporairement l'exécution des prestations (dans l'attente, par exemple, des résultats d'une autre étude menée en parallèle) ne donne lieu à aucune indemnité. Elle suspend seulement les délais d'exécution. La décision d'arrêter définitivement l'étude induit que la rémunération du prestataire est déterminée en fonction des modalités de règlement prévues dans ce cahier des charges.

Les conditions de résiliation applicables au présent marché seront celles du chapitre 6 du C.C.A.G.-P.I. du 16 septembre 2009.

### **3.5 Qualifications du bureau d'études**

Le bureau d'étude devra intervenir dans le cadre d'une mission touchant les domaines de l'urbanisme (projet urbain, procédures, du droit de l'urbanisme,...) d'analyse des paysages et de l'environnement (biodiversité, ...), d'architecture, de géographie (analyses démographique, socio-économique,...). De plus le bureau d'étude devra disposer d'une compétence en matière géomatique (SIG, ...).

Il pourra s'associer à tout bureau d'études nécessaires à la réalisation de l'ensemble des études évoquées au présent cahier des charges.

En cas de groupement d'entreprises, le mandataire devra obligatoirement avoir la compétence « Urbanisme ».

## **4° Annexes**

Parmi les études déjà réalisées par la commune ou en cours, il est mis à disposition des candidats les études suivantes dès cette phase de consultation :

- ❖ Étude Équipements réalisée par l'AUDIAR,
- ❖ Approche AEU réalisée par ACT Consultants,
- ❖ Étude d'urbanisme en vue de l'urbanisation des secteurs Chapelle et Papiniais réalisée par l'Atelier JAM.

Cela permettra d'avoir un aperçu plus précis de l'avancement de certaines réflexions qui seront à intégrer au PLU et de mieux apprécier ainsi le temps à passer pour le présent contrat.