



**COMMUNE DE PEIPIN**

## **Cahier des Clauses Techniques Particulières**

### **Marché public de prestations intellectuelles**

Marché passé selon la procédure adaptée - articles 27 et 77 du décret 2016-360 du 25 mars 2016  
relatif aux marchés publics

## **OBJET DE L'ÉTUDE :**

**Révision générale du Plan Local d'Urbanisme**

Date et heure limites de remise des offres : **vendredi 21 septembre 2018 à 12h00**

### **Maîtrise d'ouvrage**

Commune de Peipin  
M. le Maire  
04 200 PEIPIN  
Tél. 04 92 62 44 17  
[mairie@peipin.fr](mailto:mairie@peipin.fr)

## Table des matières

1. PRÉAMBULE.....	3
1.1. PRÉSENTATION DE LA COMMUNE DE PEIPIN.....	3
1.2. HISTORIQUE DU PLU.....	3
1.3. UN PLU DURABLE.....	4
2. LES ENJEUX DE LA RÉVISION DU PLU.....	4
2.1. MIEUX PRENDRE EN COMPTE L'ENVIRONNEMENT ET LES RISQUES.....	5
2.1.1. Évaluation environnementale.....	5
2.1.2. Risques.....	5
2.2. REFONDER LA PARTIE RÉGLEMENTAIRE.....	5
2.2.1. Refonder les zones U et AU.....	5
2.2.2. Refonder les zones AU.....	6
2.3. ENCADRER ET FAVORISER LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ET COMMERCIAL.....	6
2.4. AMÉLIORER LES DÉPLACEMENTS.....	6
2.4.1. Dispositions nouvelles en matière de stationnement.....	6
2.4.2. Traiter les entrées de ville.....	6
3. CONTENU DE LA MISSION.....	7
3.1. PHASAGE.....	7
3.2. TRANCHE FERME : RÉVISION DU PLU.....	7
3.2.1. Phase 1 : Diagnostic.....	7
3.2.2. État initial de l'environnement.....	10
3.2.3. Représentations cartographiques.....	11
3.2.4. Phase 2 : Définition du projet de la commune : le PADD et les OAP.....	12
3.2.5. Phase 3 : Mise en forme du PLU pour arrêt, enquête publique et approbation.....	14
3.2.6. Phase 4 : Concertation.....	17
3.3. TRANCHES CONDITIONNELLES.....	19
3.3.1. TC1 : Mise en forme du dossier pour avis de la CDPENAF.....	19
3.3.2. TC2 : Élaboration d'une OAP supplémentaire.....	19
3.3.3. TC3 : Étude entrée de ville (loi Barnier).....	19



### **1.3. UN PLU DURABLE**

Un PLU doit être élaboré conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme et notamment des articles L153-1 et suivants. Ces dispositions, fondées sur la notion de développement durable, donnent de grands principes pour l'élaboration des documents d'urbanisme : principes d'équilibre entre l'urbain et le naturel et de mixité urbaine et sociale. Ces orientations ont été renforcées par les lois Grenelle et la loi ALUR qui ont modifié le Code de l'Urbanisme.

Art. L. 101- 2 du Code de l'Urbanisme :

Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- c) Une 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 ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° 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 ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, 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 ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

## **2. LES ENJEUX DE LA RÉVISION DU PLU**

Le bureau d'études sélectionné aura pour mission de conduire l'ensemble des études nécessaires à la révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) conformément aux termes en vigueur du Code de l'Urbanisme.

## **2.1. MIEUX PRENDRE EN COMPTE L'ENVIRONNEMENT ET LES RISQUES**

### **2.1.1. Évaluation environnementale**

La commune de Peipin est concernée par deux sites Natura 2000 :

- Site d'intérêt Communautaire FR9301589 - La Durance
- Zone de Protection Spéciale Oiseaux FR 9312003 – La Durance

➔ Le PLU de Peipin est soumis à évaluation environnementale. Le bureau d'études devra procéder à la réalisation de l'évaluation en application de l'article R121-14 et suivants du Code de l'Urbanisme.

### **2.1.2. Risques**

La commune possède un plan de prévention des risques naturels prévisibles mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles.

Un DICRIM a été réalisé en 2012.

<b>Code national DICRIM</b>	<b>Type de risque recensé</b>	<b>Date de publication</b>
04DREAL20130068	Feu de forêt Inondation Mouvement de terrain Rupture de barrage Séisme Transport de marchandises dangereuses	01/01/2012

## **2.2. REFONDER LA PARTIE RÉGLEMENTAIRE**

➔ Le bureau d'études devra réaliser un travail fin d'analyse urbaine et de propositions réglementaires afin d'encadrer la densification prévue par la loi ALUR.

### **2.2.1. Refonder les zones U et AU**

Les zones Urbaines (U) se divisent en 3 secteurs.

La zone **1U** correspond au noyau villageois.

La zone **2U** correspond aux extensions pavillonnaires.

La zone **3U** correspond au pôle commercial.

➔ La zone 3U nécessite une réflexion particulière et rapide pour maîtriser et favoriser le développement des activités économiques et notamment commerciales.

### 2.2.2. Refonder les zones AU

- Le PLU en vigueur comprend **5 types de zones À Urbaniser (AU)**. L'évolution de ces zones constituent une problématique majeure de la révision du PLU.

La zone **1AU** est située au Sud du village en continuité de la zone 2U. Elle est destinée à de l'habitat « dense » sous forme de lotissements réalisés en continuité du village.

La zone **2AU** correspond aux zones d'urbanisation future sous-équipée situées en limite des zones 2U.

La zone **3AU** correspond à la zone d'urbanisation future du hameau des Bons Enfants.

La zone **4 AU** correspond à la zone commerciale Saint Pierre situé sur la RD 4085. Elle est réservée aux activités industrielles, artisanales et commerciales.

La zone **5 AU** correspond à la zone industrielle et artisanale des Bons Enfants.

- Le PLU devra **justifier** la mutation des zone AU avec un **projet global d'évolution du tissu urbain décliné en Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur l'ensemble des zones à urbaniser.**

Les secteurs résidentiels devront s'intégrer à la ville et lutter contre l'étalement urbain. Les secteurs destinés à des activités devront répondre à une double problématique de développement du tissu économique et de désengorgement des entrées de ville, tout en intégrant les usages existants.

### **2.3. ENCADRER ET FAVORISER LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ET COMMERCIAL**

---

Le tissu économique et commercial se concentre sur les zones d'activités de Saint-Pierre et de Champarlau.

- Les études du PLU comprendront une **analyse paysagère, une réflexion sur la circulation et des prescriptions relatives aux entrées de ville** favorisant le développement des activités économiques.

### **2.4. AMÉLIORER LES DÉPLACEMENTS**

---

#### **2.4.1. Dispositions nouvelles en matière de stationnement**

Le PLU devra déterminer des secteurs et **fixer des obligations minimales de stationnement pour les véhicules non motorisés** en tenant compte de la destination des bâtiments et de la desserte en transports collectifs, dans le respect du Code de la Construction et de l'Habitation.

#### **2.4.2. Traiter les entrées de ville**

**Une attention particulière sera portée aux entrées de ville** afin de fluidifier la circulation, développer les modes actifs, permettre un développement des activités économiques et commerciales et maintenir une agriculture productive.



### 3. CONTENU DE LA MISSION

La mission consiste en la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Peipin jusqu'à l'approbation par le Conseil municipal après contrôle de légalité de la préfecture.

#### 3.1. PHASAGE

---

La mission comportera les éléments suivants :

**Tranche ferme : révision générale du PLU** définie en 4 phases :

- Phase 1 : Élaboration du diagnostic et évaluation environnementale
- Phase 2 : Définition du projet de la commune : le PADD et les OAP
- Phase 3 : Règlement, zonage et mise en forme du projet de PLU pour arrêt et approbation
- Phase 4 : Suivi général de la procédure, association et concertation

#### **Tranches conditionnelles**

TC1 : Passage devant la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Agricoles Naturels et Forestiers (CDPENAF)

TC2 : Élaboration d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) supplémentaire

TC3 : Étude entrée de ville (loi Barnier)

Il est également demandé au prestataire d'animer la démarche de réflexion au sein de l'équipe municipale ainsi que les réunions d'association des services de l'État et des autres personnes publiques associées.

Par ailleurs, le prestataire devra mettre en œuvre la concertation auprès de la population.

#### 3.2. TRANCHE FERME : RÉVISION DU PLU

---

##### 3.2.1. Phase 1 : Diagnostic

Le diagnostic est le pivot de la révision du PLU. Il doit permettre d'avoir un portrait actualisé et une vision des grandes évolutions de la commune.

Cette première phase portera sur l'analyse du territoire et constituera les données de base du rapport de présentation du PLU. Précisons que certains aspects (comme les équipements, les activités économiques ...) doivent être regardés de façon plus large que sur le simple territoire communal car leurs impacts peuvent s'étendre aux communes voisines.

Ces données permettront d'analyser de façon dynamique les thèmes suivants :

##### **a) Les éléments naturels**

- La géographie : les structures du relief, les sites, les lieux, ...
- La végétation : bois, forêts, ripisylves, pelouses sèches, haies, ...
- L'eau et les zones humides : cours d'eau, rivières, étangs, ...

##### **b) Le paysage : recensement des composantes**

- Identification des unités paysagères.
- Éléments emblématiques ou de détails de la commune ou en covisibilité (sites inscrits / classés, inventaires particuliers, sites identitaires) ; patrimoine et architecture vernaculaires ; lieux et itinéraires d'appréhension du paysage : cônes de vue, points de vue, panoramas des itinéraires remarquables (routiers, sentiers de randonnée, ...).
- Inventaire du bâti d'intérêt architectural et patrimonial, en zones agricole et naturelle.
- Identification des espaces soumis à mutation : analyse de l'évolution du paysage à partir de la comparaison de différentes campagnes de photos aériennes et de cartes topographiques (des éléments historiques sont disponibles sur le site des archives départementales) ; mise en évidence et territorialisation des dynamiques végétales et

socio-économiques (évolution des pratiques agricoles, activités forestières, tourisme, urbanisme) ; cartographie des espaces soumis à forte mutation.

- Structures de compositions fondamentales et emblématiques :
- Description de leurs inter-relations par représentation cartographique des enjeux paysagers : les paysages remarquables aux enjeux identitaires ou touristiques importants, les points de vue tant sur le grand paysage que ceux de découverte du patrimoine paysager de la commune (dont covisibilités depuis les communes voisines) ; le patrimoine de qualité (bâti ou éléments naturels) à préserver ou valoriser, les sites dégradés à réhabiliter.

**c) L'analyse urbaine mettra en évidence :**

- Les formes urbaines et la typologie du bâti, la qualité patrimoniale, ...
- La répartition spatiale et l'identification des espaces en fonction de leur centralité,
- Le fonctionnement (structuration des quartiers, voies de liaison et desserte des quartiers, le stationnement).
- L'habitat et le logement en termes quantitatif et qualitatif, capacité résiduelle des zones bâties, analyse des usages et des besoins (déclinés par nature : individuel, locatif, privé, social, spécifique...), évolution de l'habitat et son analyse sociologique.
- Les possibilités de mutation et de densification des espaces bâtis, via notamment un diagnostic foncier et une analyse historique et paysagère des formes urbaines.
- L'inventaire des capacités de stationnements ouverts au public et les possibilités de mutualisation de ces espaces.

Au terme de l'analyse urbaine, le **bureau d'études exposera les dispositions qui favorisent la densification**. Ces dispositions seront localisées et argumentées par un croisement des données recueillies : équipements publics, patrimoine bâti, morphologie urbaine, destination et typologie du bâti, paysage, biodiversité, exposition aux risques, ...

Le bureau d'études devra **analyser les potentialités de densifications des lotissements de plus de 10 ans** et encadrer leur développement par un règlement adapté. En effet, la loi ALUR permet de mobiliser les terrains issus de lotissement grâce à la caducité des règles du lotissement, à l'issue d'un délai de 10 ans à compter de la délivrance du permis d'aménager.

Le bureau d'études devra **repérer les bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination** dans les zones agricoles ou naturelles.

**d) Les éléments humains**

- La démographie et la population dans toutes leurs composantes (y compris personnes âgées, handicapées, précaires).
- Éléments sociologiques et de cohésion sociale : histoire sociale récente, modes de vie des habitants (pratiques et usages), manifestations locales.
- Les éléments socio-économiques (volet fiscal de la commune, type de travail, revenus des habitants), notamment l'évolution des dernières années.



### e) L'agriculture : analyse et spatialisation des enjeux agricoles

Le diagnostic devra présenter un état des lieux exhaustif des espaces naturels, agricoles et forestiers afin d'analyser la consommation de ces espaces dans les phases suivantes de l'élaboration du PLU (PADD et règlement/zonage). Cela comprend notamment :

Identification des enjeux territoriaux agricoles et caractérisation de la dynamique agricole :

- État des lieux : surfaces utilisées, productions, aptitudes agronomiques des sols, remembrement, aménagements en particulier zones irrigables.
- Cartographie des secteurs agricoles.
- Evolution des exploitations, emploi et main d'œuvre, tendances globales.

Identification et caractérisation des exploitations et des lieux d'activités, contraintes, perspectives de développement :

- Localisation des sièges d'exploitation, caractérisation (productions, taille des structures,...), évolution (transmission, pérennité des structures...), approche du fonctionnement des exploitations sur le territoire.
- Localisation des bâtiments d'élevage et caractérisation de leur statut au regard de la réglementation (ICPE/RSD).
- Identification des projets agricoles sur la commune (installations, projets de bâtiments, diversification en particulier vers l'agritourisme...).
- Points sensibles par rapport au développement urbain actuel ou envisagé (circulation, accès, proximité des bâtiments,...).

Pour cela, le bureau d'études s'appuiera sur le porter à connaissance de l'État et sur le Recensement général Agricole. Ces documents apportent un éclairage mais ne répondent pas à l'ensemble des aspects agricoles à prendre en compte.

### f) Les espaces forestiers

L'ensemble des problématiques forestières devront être intégrées :

- Connaissance du secteur forestier : cartographie des zones boisées ; historique de l'occupation forestière des cinquante dernières années, identification des statuts fonciers, des surfaces, des types d'essences forestières, de la desserte forestière et de son état ; analyse de la place de la forêt dans le fonctionnement du territoire (activités économiques et sociales, rôle écologique, ...).
- Analyse spatiale des peuplements forestiers : identification des forêts gérées et non gérées ; définition des tendances évolutives des espaces en cours de fermeture par les boisements spontanés, identification des zones tampon d'interface aménagées entre forêts et habitat humain, recensement et localisation des équipements de Défense des Forêts Contre l'Incendie-(DFCI). Les données de l'IFN, de l'ONF ou des plans simples de gestion pourront être utilisés.
- Le lien entre forêt et préservation des milieux naturels et des paysages.

### g) Économies d'énergie et utilisation des énergies renouvelables

Le PLU devra favoriser la mise en œuvre du plan d'actions du Plan Climat Énergie Territoire (PCET).

Lors du diagnostic, le bureau d'études réalisera **une cartographie combinant l'exposition des terrains constructibles et les pentes** afin de valoriser les terrains les plus favorables en termes d'efficacité énergétique et d'éviter les masques solaires orographiques.

Le bureau d'études émettra des propositions pour :

- Organiser l'implantation des constructions pour contribuer à l'efficacité énergétique (bien utiliser les pentes, éviter les masques solaires, privilégier les bâtiments compacts et bien orientés, ...).
- Inciter le développement des énergies renouvelables dans les documents graphiques et le règlement.

### h) Les déplacements

Le bureau d'études analysera les échanges sur le territoire à partir de l'analyse du réseau, des communications entre les sites du territoire et les unités urbaines environnantes, des chiffres de trafics, mais aussi la question des Transports en Commun (TC), des pistes cyclables et chemins piétons, de l'accessibilité handicapés.

La réflexion sur le développement commercial du centre-ancien devra s'accompagner d'une

analyse du fonctionnement des circulations automobiles et du stationnement près des commerces. Les capacités de stationnement prendront en compte les modes actifs et seront modulées en fonction de la destination des constructions et de la présence des TC. Le bureau d'études procédera notamment à **l'inventaire des capacités de stationnement** des véhicules motorisés, hybrides, électriques et vélos dans les parcs de stationnement ouverts au public. Par ailleurs, il analysera les possibilités de mutualisation des aires de stationnement existantes et à créer.

#### **i) Le développement économique**

Le bureau d'études analysera les besoins de développements périphériques et de redynamisation:

- des activités économiques à caractère industriel, commercial, artisanal et touristique.
- de l'économie présentielle, résidentielle et de service.

Il proposera notamment des solutions concrètes permettant d'améliorer les conditions de stationnement, de vente et de diversification de l'offre commerciale des zones d'activités.

#### **j) Les équipements du territoire**

- Des analyses porteront sur la capacité actuelle et à venir des VRD, du schéma de circulation et de stationnement existant, des équipements publics et de service et feront ressortir l'organisation de chaque réseau, les potentialités résiduelles, les dysfonctionnements et insuffisances.
- Une analyse particulière sera faite concernant l'adéquation besoins / ressources en eau potable d'un point de vue quantitatif et qualitatif ainsi que sur les capacités du système d'assainissement (station d'épuration – capacité et fonctionnement et réseaux). Les besoins à prendre en compte concernent ceux de la population (permanente et touristique) mais aussi ceux des activités présentes sur le territoire.

Les études techniques relatives aux réseaux d'eau potable, d'eaux usées, d'eaux pluviales ne sont pas comprises dans la présente commande. Le bureau d'études se basera sur les études techniques existantes :

- Schéma Directeur d'Assainissement réalisé en 2003
- Schéma Directeur d'Alimentation en Eau Potable réalisé en 2007

#### **k) L'analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers**

Un des principaux objectifs de la loi ALUR est de lutter contre l'étalement urbain. Dans ce cadre, le rapport de présentation du PLU devra :

- Analyser la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis.
- Exposer les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers.

#### **l) Risques naturels et technologiques, servitudes et contraintes**

Une attention particulière devra être portée sur les risques de toute nature :

- Recensement et analyse des risques naturels : inondation, mouvements de terrain, avalanche, feux de forêts.
- Identification des risques technologiques et transports de matières dangereuses.

### **3.2.2. État initial de l'environnement**

La commune de Peipin est concernée par deux sites NATURA 2000. Le bureau d'études devra procéder à la **réalisation de l'évaluation environnementale**.

En phase diagnostic, un point particulier sera fait **sur l'analyse de l'état initial de l'environnement** : eau, assainissement, déchets, bruit, déplacements, espèces et milieux à protéger et en particulier les habitats naturels et habitats d'espèces d'intérêt communautaire (dont réseau Natura 2000), les zones humides (à minima sur la base des inventaires existants sur le département), localisation de la présence d'espèces protégées (dont inventaires ZNIEFF), cours d'eau et milieux associés, ...

La localisation des milieux naturels les plus sensibles sera cartographiée.

Le rôle de l'agriculture et du pastoralisme dans la préservation des milieux (milieux ouverts, corridor, discontinuité dans l'espace urbain), la gestion des risques et le maintien de la biodiversité

(trame verte et bleue du SRCE) seront abordés.

### 3.2.3. Représentations cartographiques

À des fins de communication, afin de donner une image à la fois « sensible » et « réaliste » du territoire communal, une carte de représentation du territoire (au 1/10 000° ou 1/5 000° selon la pertinence en termes de lisibilité) sera élaborée comme « support de réflexion » sur fond de carte IGN au 1/25 000°, et photo aérienne interprétées en termes de :

- relief, végétation, eau, zones urbanisées, éléments humains,
- éléments emblématiques du paysage, points de vue et covisibilités.

L'ensemble des éléments de l'analyse fera l'objet de représentations cartographiques thématiques sur le fond de la carte de représentation du territoire.

Le diagnostic sera établi au regard des prévisions économiques et démographiques. Plusieurs scénarii concernant les prévisions démographiques seront proposées au vu de la stratégie de développement définie par la commune. Le diagnostic précisera les besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

Pour que le diagnostic soit reconnu et débouche sur l'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), ses conclusions doivent être appropriées puis "portées" par l'équipe municipale. Le bureau d'études jouera un rôle d'animateur en vue de favoriser le débat et le dialogue avec l'ensemble des partenaires impliqués dans la démarche.

Tout au long du diagnostic, le bureau d'études favorisera une démarche itérative avec les élus et les personnes publiques associées. À l'issue de la phase diagnostic, le bureau d'études présentera les éléments du diagnostic aux personnes publiques associées et au Conseil municipal.

### DOCUMENTS À PRODUIRE PHASE 1 : DIAGNOSTIC

- Un document cadre présentant les éléments du diagnostic dont l'analyse de l'état initial de l'environnement, incluant tableaux, photos, cartes et graphiques commentés. Un soin particulier sera apporté à la traduction graphique (spatialisation et schéma de principe) pour donner une base commune d'analyse territoriale, de consensus sur le diagnostic. L'ensemble de ces éléments constituera la première partie du Rapport de Présentation du PLU. Il servira également à la concertation de la population, des associations locales et des personnes concernées (présentation informatique et panneaux de présentation)
- Une note de synthèse du diagnostic
- Un ensemble de document de communication destinés à mener la concertation avec la population : cartes schématiques, documents écrits synthétiques directement intégrables sur le site internet de la ville et dans le bulletin municipal, présentations prenant appui sur des projections assistées par ordinateur, panneaux de concertation, ...

### 3.2.4. Phase 2 : Définition du projet de la commune : le PADD et les OAP

#### a) Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Au cours de cette deuxième phase, le titulaire définira avec la municipalité les perspectives d'évolution de la commune, en fonction des éléments analysés dans le diagnostic, des besoins recensés et du débat du Conseil municipal sur les orientations générales et également de la concertation et de l'association des personnes et services publics.

Il s'agit à ce stade de l'étude :

- de faire émerger les objectifs communaux en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'agriculture, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services ainsi que tout autre objectif pouvant participer à l'élaboration du PADD.
- d'étudier la cohérence entre les superficies à ouvrir à l'urbanisation, les potentialités offertes par le renouvellement urbain et les objectifs de croissance démographique de la commune, en fixant des objectifs chiffrés de réduction de consommation de l'espace,
- de quantifier les besoins fonciers liés au projet urbain et les positionner dans le temps, besoins en logements, équipements et activités (densité, capacité de renouvellement et densification du tissu urbain).
- de recenser le plus précisément possible les projets publics ou privés pouvant avoir une incidence sur le développement du territoire,
- d'articuler le choix de développement urbain avec les enjeux agricoles : choix d'un développement urbain cohérent avec le projet agricole de la commune et la préservation des espaces agricoles.
- de formaliser le PADD présentant le projet communal pour les 10 ans à venir. C'est le « projet politique » et il se doit d'être clair et fort tout en étant synthétique. Dans cette optique, ce dernier doit être le plus abouti possible.

L'élaboration du PADD nécessitera plusieurs réunions d'échanges, de réflexion et de validation avec la municipalité afin d'aboutir à :

- la formalisation du PADD sous forme d'une pièce constitutive du dossier de PLU ;
- la justification des choix retenus par la commune pour établir le PADD sous un format directement intégrable au rapport de présentation.

#### b) Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Le Code de l'Urbanisme permet aux communes de superposer au règlement du PLU des OAP portant sur des quartiers ou des secteurs de leur territoire.

Le prestataire indiquera dans son offre la méthode utilisée pour produire **3 OAP**.

Les OAP du PLU seront écrites et graphiques et prendront la forme de schéma exprimant «un parti d'aménagement» (plan de localisation au 1/25 000°, photo aérienne et fond parcellaire avec mise en évidence des principales caractéristiques et composantes du secteur dont la topographie et les éléments structurants du site) accompagné d'un mémoire explicatif rappelant l'objet et les motivations de l'OAP ainsi qu'un rappel des orientations du PADD concernées.

Elles devront être réfléchies notamment en fonction :

- de l'intégration urbaine et paysagère du secteur dans son environnement,
- des conditions topographiques propres aux parcelles concernées (pentes, haies, fossés, orientation...),
- des conditions morphologiques du territoire communal à l'origine de perspectives, de points de vue et du dessin des éléments urbanistiques (réseau viaire, bâti, jardins...),
- de l'organisation des abords immédiats (covisibilités, continuité des réseaux et des liaisons douces, rupture ou prolongement des caractères architecturaux et paysagers, espaces tampons,...),

- des infrastructures existantes et futures, notamment en termes d'assainissement pluvial (possibilités d'implantation d'équipements de rétention des eaux pluviales).

Les OAP pourront :

- définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement et les continuités écologiques,
- organiser l'implantation des constructions pour contribuer à l'efficacité énergétique des bâtiments (usage des pentes, éloignement des masques solaires, bâtiments compacts et bien orientés,...).

Les OAP constituent des principes d'aménagement qui sont de nature différente des règles ou prescriptions. Elles sont opposables en termes de compatibilité. Ce qui signifie que les autorisations d'occupation du sol et opérations d'urbanisme délivrées par la commune ne doivent pas remettre en cause ces orientations.

#### **DOCUMENTS À PRODUIRE PHASE 2 – PADD/OAP :**

---

- Un PADD énonçant les orientations générales retenues par la commune.
- La justification des choix retenus par la commune pour établir le PADD (volet à intégrer dans le rapport de présentation).
- Les 3 OAP.
- Un ensemble de documents de communication destiné à mener la concertation avec la population : cartes schématiques, documents écrits synthétiques directement intégrables sur le site internet de la ville et dans le bulletin municipal, présentations prenant appui sur des projections assistées par ordinateur, panneaux de concertation, ...

La phase 2 fera l'objet d'une réunion de présentation aux personnes publiques associées, d'une présentation en Conseil municipal et d'une réunion publique : synthèse du diagnostic et présentation des orientations générales du PADD et des OAP.

Tout au long de la phase PADD/OAP, le bureau d'études favorisera une démarche itérative avec les élus et les personnes publiques associées.

À l'issue de la phase 2, le bureau d'études transmettra le diagnostic, le PADD et les OAP à l'Autorité Environnementale pour un cadrage préalable.

### 3.2.5. Phase 3 : Mise en forme du PLU pour arrêt, enquête publique et approbation

À ce stade, le bureau d'études constitue, en relation avec la commune, un projet de rapport de présentation, écrit le projet du PADD, finalise les OAP et établit un projet de règlement, des documents graphiques et les annexes nécessaires.

Après validation du projet de PLU par le groupe de travail, le bureau d'études s'attachera à mettre en forme le dossier de PLU avant arrêt du projet et consultation des personnes publiques associées.

Le dossier du PLU comportera logiquement l'ensemble des pièces énumérées à l'article R.151-1 et suivants du Code de l'Urbanisme :

- Le Rapport de Présentation
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)
- Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- Le Règlement (partie écrite et documents graphiques)
- Les Annexes

Cette phase fera l'objet d'une réunion de présentation aux personnes publiques associées, d'une présentation en Conseil municipal et d'une réunion publique (présentation du projet de PLU avant l'arrêt).

#### a) Le rapport de présentation

Le projet de la commune étant alors fixé, le bureau d'études pourra mettre en forme **le rapport de présentation** qui inclura :

- Le diagnostic dont l'analyse de l'état initial de l'environnement.
- Une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme.
- Une analyse de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales, et les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces.
- Un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités.
- Une comparaison avec le PLU en vigueur.
- Le recensement des principaux besoins présents et futurs en les expliquant et en les justifiant.
- L'évaluation environnementale du projet de PLU.
- Les choix retenus et justifiés pour établir le PADD. Le rapport de présentation rendra compte des débats en Conseil municipal et en réunions de concertations, à partir des hypothèses qui se sont présentées aux élus et des éléments de décision qui ont permis d'opérer des choix.
- L'exposé des motifs des OAP, des choix de zonage et des règles fixées par le règlement.

Le rapport de présentation doit permettre à l'ensemble de la population et des personnes publiques associées de comprendre les choix effectués par la commune. La motivation des choix est aussi nécessaire pour faciliter les évolutions ultérieures du document d'urbanisme.

## b) Évaluation environnementale

Le contenu du rapport de présentation relatif à l'état initial de l'environnement et à l'évaluation environnementale devra être conforme à ce que précise le Code de l'Urbanisme.

Le rapport de présentation devra a minima comporter les éléments suivants :

- des éléments cartographiques superposant les zones à enjeux environnementaux (sites Natura 2000, zones humides, zones à risques, ...) et les zones urbanisables du projet de PLU, un zoom sur chaque secteur où des enjeux environnementaux sont susceptibles d'être touchés par des zones urbanisables ; pour ces « zones de tension » les potentiels des habitats naturels seront identifiés via les données naturalistes disponibles (par exemple base de donnée SILENE) complétées par des inventaires naturalistes réalisés pendant deux saisons distinctes et significatives en termes de faune et de flore.
- l'analyse de chacune des thématiques suivantes : assainissement, gestion économe des sols (en cohérence avec l'objectif de réduction de la consommation de l'espace fixé dans le PADD), réduction des gaz à effet de serre, biodiversité dont la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, eau potable, risques naturels, paysage.

## c) Le règlement

Le règlement délimitera les zones urbaines, à urbaniser, agricoles, naturelles et forestières et fixera les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones.

Avec la loi ALUR, la panoplie réglementaire du plan local d'urbanisme est restructurée en 3 thèmes pour plus de lisibilité :

**I. Usage du sol et destination des constructions**

**II. Caractéristiques architecturale, urbaine et écologique**

**III. Équipement des terrains**

Il est **nécessaire de refonder complètement le règlement du PLU** de Peipin approuvé en 2003 et structuré en 5 parties :

Titre I : Dispositions générales

Titre II : Dispositions applicables aux zones urbaines

Titre III : Dispositions applicables aux zones à urbaniser

Titre IV : Dispositions applicables aux zones agricoles

Titre V : Dispositions applicables aux zones naturelles

Le règlement des zones agricoles et naturelles du PLU devra préciser les conditions permettant d'assurer l'insertion des extensions dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier des zones N et A.

La hauteur, les conditions d'implantation et la densité des extensions seront définies aux articles correspondants du règlement de cette zone. La définition d'autres règles telles que l'aspect extérieur des aménagements d'extension contribuera à une meilleure intégration paysagère de l'ensemble.

## d) Documents graphiques et annexes

### • Principes généraux

Les documents graphiques matérialiseront toutes les zones, les secteurs protégés, les espaces boisés et les prescriptions du règlement.

Les secteurs sur lesquels sont identifiées des orientations d'aménagement spécifiques feront l'objet d'un traitement graphique particulier avec une échelle adaptée.

Les documents graphiques sont constitués, dans la mesure du possible, de planches à l'échelle 1/2 000° et 1/5 000°. Ils délimitent les zones "U", "AU", "A" et "N". Des sous-secteurs adaptés aux enjeux et à la vocation de chaque zone pourront être établis.



- **Format SIG**

Les documents graphiques seront établis sous une forme numérique **conforme aux prescriptions nationales pour la numérisation des documents d'urbanisme** établies par le Conseil National de l'Information Géographique (CNIG). Le cahier des charges correspondant est disponible sur le site internet .

En application de ce cahier des charges national, cette prestation permettra de disposer d'une base de données localisées structurée sur le PLU dont le contenu sera articulé avec les textes du PLU également numérisés.

### **e) Avis des Personnes Publiques Associées, enquête publique et approbation du PLU**

À l'issue de la phase de concertation des Personnes Publiques Associées, le prestataire procédera, avec la commune, à une analyse des avis et observations formulés. Cette démarche donnera lieu à la rédaction d'un dossier minute présentant une synthèse de ces remarques et proposant les modifications qui seront apportées au projet de PLU après l'enquête publique. Ce fascicule sera annexé au dossier de PLU pour l'enquête publique.

Le bureau d'études accompagnera la commune dans la phase d'enquête publique en préparant notamment le dossier de PLU soumis à enquête publique.

Par la suite, le prestataire procédera à une analyse des conclusions du commissaire enquêteur et assistera la commune pour déterminer les propositions d'adaptations ou de modifications éventuelles à retenir pour l'approbation.

### **DOCUMENTS À PRODUIRE PHASE 3 – DOSSIER DE PLU POUR ARRÊT, ENQUÊTE PUBLIQUE ET APPROBATION :**

Le bureau d'études remet l'ensemble des pièces du projet de dossier de PLU :

- Projet du rapport de présentation
- Projet de PADD
- Projet d'OAP
- Évaluation environnementale
- Projet de règlement, ses documents graphiques et les annexes
- Bilan de la concertation
- Dossier de synthèse des avis des PPA et réponses aux observations
- Dossier d'enquête publique (constitué en partenariat avec la commune pour les pièces administratives)
- Dossier de PLU pour l'approbation par le Conseil municipal

Le document approuvé fera l'objet d'un rendu numérisé de l'ensemble des documents, et ce sous plusieurs formats :

- un format .pdf de l'ensemble des pièces écrites et des plans,
- les pièces écrites au format texte modifiables (fichiers ayant une extension .doc ou .odt). Ces éléments pourront être réutilisés lorsqu'une procédure de modification ou de révision sera engagée ultérieurement,
- les bases de données géographiques relatives aux plans (zonage, servitudes, réseaux...) devront être établies dans un format directement utilisable par la commune de Peipin.

Après approbation, le dossier est transmis en deux exemplaires au Préfet au titre du contrôle de la légalité. Le dossier sera encore éventuellement modifié pour tenir compte des observations du contrôle de légalité.

### 3.2.6. Phase 4 : Concertation

#### a) Animation de la démarche de réflexion

Il est demandé au prestataire de proposer une méthode de travail adaptée à la commune, intégrant un certain nombre de réunions :

- Réunions de travail sur le dossier de PLU avec les élus assistés éventuellement des organismes souhaités par le maître d'ouvrage : méthodologie d'animation pour la réalisation du diagnostic, l'élaboration du PADD, des OAP, du règlement et des éléments graphiques ;
- Réunions thématiques associant certaines Personnes Publiques Associées selon le thème (Exemples : les paysages, les risques, la zone agricole, les formes urbaines, les activités économiques, les milieux naturels, l'énergie, ...) pour enrichir le diagnostic et contribuer aux débats sur les orientations d'aménagement du PADD ;
- Réunions avec l'ensemble des Personnes Publiques Associées pour présentation de la démarche PLU, du diagnostic, du PADD, des orientations particulières d'aménagement, du règlement et du zonage ;
- Réunion(s) de présentation auprès du Conseil municipal.

La rédaction des comptes rendus de réunions et leur animation sont à la charge du bureau d'études ainsi que les notes préparatoires aux réunions.

Le bureau d'études, au regard de son expérience, doit prévoir le nombre de réunions nécessaire – au moins une vingtaine – pour assurer le travail technique et de communication, pour chaque phase, jusqu'à l'approbation du PLU. Les réunions seront réalisées à l'aide de diaporama de type « Power Point » comme support de présentation.

#### b) Animation de la concertation

La concertation concerne toute la population pendant toute la période de révision et toutes les phases évoquées. La finalité de cette concertation sera de recueillir les observations du public et non simplement de l'informer. En effet, les dispositions de la loi SRU relatives à la concertation tout au long de la procédure de révision s'inscrivent dans un mouvement de démocratisation des procédures et dans le sens d'une plus grande participation des citoyens.

Le bureau d'études sera chargé de l'organisation des réunions publiques et de la rédaction du communiqué de presse annonçant les réunions publiques.

Le bureau d'études sera chargé de mettre en forme les éléments au fur et à mesure de l'étude et d'assister la commune dans la mise en œuvre de la concertation. Il devra proposer la rédaction de **3 articles pour le bulletin municipal** (répartis sur toute la durée de la procédure), et fournir les supports de communication que la commune mettra à la disposition du public tout au long de l'étude.

Le prestataire mettra en forme **10 panneaux d'exposition format A0** présentant la synthèse des études : 4 à l'issue de la phase diagnostic, 4 en phase PADD & OAP et 2 pour le zonage/règlement.

Le dossier sera également mis en ligne sur le **site internet de la commune** afin de permettre une consultation par le public. Cette mise en ligne sera associée à une démarche de communication afin de faciliter l'appréhension du PLU par le public. Le bureau d'études précisera son expérience dans ce domaine et proposera une solution adaptée.

Le bureau d'études devra proposer des supports de communication et co-animer les réunions publiques. Il préparera les documents qui permettront au Conseil municipal de tirer le bilan de la concertation.

Le bureau d'études tirera le **bilan de la concertation** et rédigera un projet de délibération du Conseil municipal.



## **DOCUMENTS A PRODUIRE PHASE 4 : CONCERTATION :**

---

Le bureau d'études devra remettre une présentation détaillée des éléments suivants :

- Ordre du jour des réunions de travail et de concertation (nombre, thèmes abordés, planning)
- Diaporamas de type « Power Point » pour l'animation et la concertation
- Rédaction de 3 articles pour le bulletin municipal
- Mise en forme de 10 tableaux de présentation au format A0
- Mise en forme de documents synthétiques directement téléchargeables sur le site internet de la commune.

### **3.3. TRANCHES CONDITIONNELLES**

---

#### **3.3.1. TC1 : Mise en forme du dossier pour avis de la CDPENAF**

Le projet de PLU arrêté pourra être soumis à l'avis de la CDPENAF (ex CDCEA), dont le rôle a été renforcé par la loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt (AAAF) du 13 octobre 2014. Le bureau d'études devra proposer des solutions pour réduire la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers et prévoir la densification des secteurs desservis par les transports ou les équipements collectifs.

À titre exceptionnel, le PLU pourra notamment délimiter des STECAL. Dans ce cas, le bureau d'études devra préparer le dossier pour le recueil de l'avis de la CDPENAF. Le bureau d'études inclura la mise en forme de ce dossier de STECAL soumis à la CDPENAF.

#### **DOCUMENTS À PRODUIRE TC1 – CDPENAF :**

---

Le bureau d'études devra remettre un rapport d'études comprenant notamment :

- Rapport complet destiné à la CDPENAF
- Synthèse du rapport CDPENAF
- Diaporama de type Power Point de présentation des points soumis à la CDPENAF
- Compte rendus de réunions

#### **3.3.2. TC2 : Élaboration d'une OAP supplémentaire**

La révision générale du PLU pourra nécessiter l'élaboration d'une ou plusieurs OAP supplémentaires aux 3 OAP prévues en tranche ferme.

Leur quantité ne pouvant être définie en amont de l'étude PLU, le bureau d'études devra donner un prix unitaire. La tranche conditionnelle 2 sera affermée si la commune décide de réaliser plus de 3 OAP.

#### **DOCUMENTS À PRODUIRE TC2 – 1 OAP supplémentaire :**

---

Le bureau d'études devra remettre les éléments suivants :

- L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) : texte et documents graphiques
- Un support de présentation de type Power Point

#### **3.3.3. TC3 : Étude entrée de ville (loi Barnier)**

Selon le décret 2010-578 du 31 mai 2010 modifiant le décret 2009-615 du 3 juin 2009 fixant la liste des routes à grande circulation, le territoire communal de Peipin est concerné par deux routes classées à grande circulation : l'A 51 et la RD 4085.

Conformément à l'article L111-6 du Code de l'Urbanisme créé par ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015, hors agglomération les abords de ces deux voies sont inconstructibles de part et d'autre de l'axe de la voie sur :

