

**COMMUNE DE SEREZIN DE LA TOUR**  
**REALISATION D'UN PLAN LOCAL D'URBANISME**  
**CAHIER DES CHARGES**

**ARTICLE 1 : CONTEXTE DE LA MISSION**

La commune de **Serezin de la tour** est dotée d'un Plan d'occupation des sols.

Elle a décidé de réviser leur document d'urbanisme par délibération en date du 08/11/2013 de fixer les objectifs de cette révision, ainsi que les modalités de concertation, dans un nouveau contexte de comptabilité avec le SCOT Nord Isère et de conformité avec notamment les lois Grenelle et ALUR.

**Serezin de la tour** est une commune de 947 habitants (population totale recensement 2012).

Elle est située dans le département de l'Isère, elle est membre de la Communauté d'Agglomération Porte de l'Isère.

Son territoire rural est composé de hameaux qui se sont développés au fil du temps.

La commune a fixé comme objectifs :

- Le confortement du centre bourg en préservant le bâti et en limitant les réhabilitations à des projets garants de la ruralité.
- La diversification de l'offre de logements, et notamment la production de type d'habitat favorisant la mixité sociale et intergénérationnelle,
- La prise en compte de la capacité des réseaux,
- La prise en compte des préoccupations énergétiques en favorisant notamment le développement de constructions plus économes en énergie,
- La préservation des espaces agricoles pour la pérennisation de l'activité économique,
- La préservation et la valorisation des espaces naturels remarquables,
- L'optimisation et la sécurisation des déplacements afin de développer des alternatives au « tout voiture » et de favoriser les liaisons modes doux entre les lieux de vie.

Une étude sur le centre village, est en cours, par convention avec EPORA et la CAPI pour la reconversion d'une friche industrielle en logements et devra être intégré au dossier PLU

Son urbanisation est organisée autour du village et de hameaux.

Les orientations du SCOT Nord Isère, approuvé le 19 décembre 2012, confèrent à cette commune le statut de village.

Aussi, les axes prioritaires des études du PLU porteront à la fois sur l'orientation du projet pour conforter le centre village, ainsi que sur l'intégration du nouveau cadre législatif du Grenelle 2 et ALUR

## **ARTICLE 2 : OBJET DE LA MISSION**

La commune engage l'élaboration de leur PLU avec le contenu réglementaire relevant des lois SRU ; UH, Grenelle, ALUR.

**La présente mission porte :**

**1° la réalisation d'un volet relatif au diagnostic et aux orientations d'ensemble**

**2 °L'élaboration du dossier complet de PLU**

L'étude s'inscrit ainsi dans le respect des principes du développement durable définis par les articles du code de l'urbanisme et doit en particulier permettre d'atteindre les objectifs fixés ci-dessus

Quatre grandes phases d'élaboration du projet seront nécessaires respectant les étapes d'élaboration du PLU :

- Le diagnostic et la mise en relief des enjeux
- La définition du projet communal et le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD),
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation
- La traduction réglementaire du parti d'aménagement (définition du zonage et du règlement)

<p><b>PHASE 1 : REALISATION DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL ET DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT</b></p>
---

En application de l'article L 123.1.2 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation s'appuie sur le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces agricoles, de développement

forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerces, d'équipements et de services.

Le diagnostic constitue le document de référence permettant de dégager les enjeux hiérarchisés du territoire et de justifier le projet de territoire formalisé dans le PADD. C'est donc une étape essentielle de la réflexion. De sa qualité découleront les décisions prises pour l'avenir du territoire. Il est également nécessaire de dépasser le simple constat et d'énoncer clairement, dès la phase diagnostic, les enjeux liés aux constats observés.

L'analyse à conduire sera faite à partir des éléments d'information fournis par des enquêtes sur le terrain et par le Maire complétés auprès des habitants ou de leurs représentants (association, organismes professionnels).

Elle prendra également en compte les éléments du « porter à connaissance » et le cas échéant de la lettre d'association fournis par le Préfet.

L'analyse à effectuer sur le territoire communal de niveau étude d'impact portera sur les thèmes suivants et mettra en évidence les fonctionnalités environnementales :

## **1 – Le contexte géographique et physique**

- La topographie, l'hydrographie, la géologie, le climat.

## **2 – L'état initial de l'environnement**

### **a) L'usage du sol et l'occupation du territoire**

- L'analyse de la répartition des espaces naturels, agricoles, bâtis, forestiers et l'analyse de la consommation de ces espaces depuis 10 ans.

### **b) L'analyse paysagère**

- Les entités paysagères, leurs caractéristiques, les éléments structurants et ponctuels, les éléments de patrimoine ou les sites remarquables, les évolutions...
- Les mesures de mises en valeur.

### **c) Les milieux naturels et espaces protégés**

- Les caractéristiques des principaux biotopes, la présence d'espèces d'intérêt régional ou communautaire, les zones humides,
- Les mesures de gestion ou de protection (Espaces Naturels Sensibles, Zones Naturels d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique...) et les enjeux de maintien des habitats et de la biodiversité,
- Le fonctionnement écologique du territoire, trame verte et bleue (vulnérabilité des corridors écologiques, qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, qualité des écosystèmes).

### **d) Les ressources naturelles et leur gestion**

- La forêt, les cours d'eau, les terres à potentiel agronomique et les exploitations agricoles, les carrières, le potentiel éolien et photovoltaïque, les mesures d'urbanisme et d'architecture envisageables pour favoriser les économies d'énergie

### **e) Les risques naturels et les nuisances**

- Les risques d'inondation, de ruissellement, de glissement de terrain,
- La prévention des risques,
- Les nuisances (bruit, odeurs...).

#### **f) Conclusion**

- Appréciation de l'état initial de l'environnement, de ses fragilités et des enjeux,
- Evaluation des besoins en matière de protection des milieux naturels, de préservation et de restauration des corridors écologiques, de lutte contre les risques, de développement de l'agriculture, de mise en valeur des paysages et d'amélioration du cadre de vie. Evaluation des incidences des orientations du PLU sur l'environnement

Cette analyse implique de mener des investigations sur le terrain. En fonction de l'analyse, un inventaire complémentaire sur un ou plusieurs secteurs pourrait s'avérer nécessaire et notamment si le projet de PLU devait faire l'objet d'une évaluation environnementale.

#### **g) L'environnement bâti – Ensembles urbains patrimoine bâti – entrées de ville**

L'analyse de l'habitat et de l'implantation du bâti au fil du temps permettra de dégager les critères d'organisation des espaces, afin de proposer des sites à enjeu pour l'optimisation du foncier limitant l'étalement urbain, privilégiant les formes urbaines denses et de qualité ou les opérations de renouvellement urbain.

Le recensement du patrimoine architectural et urbain, éventuellement présenté dans le POS ou par les élus, sera complété, et mettra en évidence ses éléments remarquables avec une description de leurs caractéristiques (les différentes structures urbaines, type de bâti, volumes, forme, matériau) ou à l'inverse les zones de dévalorisation. Dans les secteurs du patrimoine ancien en centre bourg, des orientations particulières seront proposées pour l'intégration architecturale et la valorisation patrimoniale du bâti.

Une analyse du patrimoine rural en vue d'éventuelles propositions de changement de destination sera effectuée.

Une description de la qualité urbaine architecturale et paysagère des entrées de ville aura pour finalité de proposer si besoin est, des dispositions pour la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité urbaine, architecturale et paysagère. Ce volet sera également développé de façon globale à l'ensemble du territoire conformément aux objectifs poursuivis par les documents d'urbanisme suite à la loi ALUR.

### **2 – l'environnement socio-économique**

L'étude présentera les caractéristiques et dynamiques de la population, structure par âge, composition des ménages et leurs caractéristiques sociales et éducatives, la structuration de l'économie locale.

### **3 – les équipements publics**

**3-a - l'étude présentera** une description des services et équipements publics. Il sera procédé au recensement et l'analyse des équipements et des besoins (sportifs, scolaires, culturels, sociaux, santé, loisirs...)

Une cartographie des propriétés publiques et communales est demandée.

### **3-b - les réseaux**

Un diagnostic sur les réseaux, leur fonctionnement (bilan complet et cartographié – réseaux eaux potable – assainissement, voirie, couverture numérique) et leur capacité notamment assainissement et pluvial.

Le diagnostic pour le réseau de voirie présentera notamment les trafics, l'accidentologie, les contraintes liées aux fonctions assurées par certaines voies, la qualité de l'organisation et les aménagements tels que arrêts de bus, pistes cyclables, stationnement ;

### **4 – les activités économiques**

- Un diagnostic territorial devra recenser les modes de faire valoir, sièges d'exploitation, probabilité de succession et projet d'évolution, avec production cartographique.
- Bilan des activités artisanales ou commerciales (localisation, contraintes, nuisances, projets d'évolution).

**5 – l'habitat et le logement**Le diagnostic mettra en lumière : les caractéristiques du parc de logements et de leur occupants et notamment :

- Densité et type d'habitat
- Résidence principale, Résidence secondaire, nombre de logements locatifs, logements sociaux par type,
- Ancienneté et taille des logements
- Nombre d'allocataire percevant des aides

L'analyse permettra de mettre en rapport la typologie de l'habitat avec son parc de logements.

- Adéquation entre la typologie communale et son offre d'habitat
- Identification des besoins
- Repérage des secteurs à enjeu
- Proposition de territorialisation des objectifs du PLH et des outils à mobiliser.

Les documents à utiliser pour cette analyse sont : le PLH de la CAPI, le bilan du PLH, la programmation des logements aidés, le diagnostic OPAH, le schéma d'accueil des gens du voyage, le schéma départemental pour le logement des personnes âgées, les rapports de la commission départementale et régionale de l'habitat, l'analyse de l'EPORA sur la requalification de l'ancienne usine

### **6 – Les déplacements et stationnements**

Dans le cadre de la limitation de la production des gaz à effet de serre, l'objectif est de réduire la part de l'utilisation des véhicules automobiles individuels.

Le diagnostic descriptif avec l'analyse sera effectué pour tous les modes de déplacements. La capacité des différents stationnements ouverts au public sera estimée en vue d'optimiser ou de mutualiser les places existantes ou à créer dans le cadre du Projet.

L'analyse portera non seulement sur les fonctions et capacités mais également sur :

- L'organisation urbaine : accessibilité de la commune, des quartiers, des équipements des services, la mixité sociale, la qualité des espaces,
- La mobilité : pourquoi, comment, vers où ?
- Les perspectives en lien avec le projet urbain

Les restructurations du réseau viaire et le centre bourg feront l'objet d'une analyse, afin d'améliorer et de compléter le réseau existant et de proposer un éventuel schéma de déplacements des modes doux.

## 7 – Volet énergie

Il mettra en évidence le réseau énergétique éventuellement existant ou projeté, le potentiel existant pour l'utilisation d'autres ressources renouvelables (éolien, solaire, géothermie, bois...). Il précisera les niveaux réglementaires des performances thermiques des constructions. Il proposera des mesures d'urbanisme et d'architecture favorisant les économies d'énergie.

## 8 – Analyse de la consommation des espaces

Le rapport de présentation du PLU devra comporter une analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

**Le rapport de présentation justifiera les choix retenus dans le P.L.U et évaluer les incidences des orientations du plan sur l'environnement.** L'objectif est d'apporter un bilan et des éléments d'information, de pédagogie et de débat relatif à la notion d'équilibre entre développement et prise en compte de la durabilité. Les différents thèmes relatifs à l'environnement devront être hiérarchisés afin de fixer les critères d'évaluation des incidences et les mesures envisagées dans le P.L.U. pour la protection et la mise en valeur de l'environnement ainsi que la cohérence entre le PADD et le règlement.

**Le rapport de présentation devra également justifier les choix retenus pour établir le PADD , les OAP, le règlement et justifier les objectifs de modération de consommation d'espace naturel et agricole et de lutte contre l'étalement urbain arrêtés dans le PADD au regard, notamment, des objectifs fixés par la SCOT Nord Isère et des dynamiques démographiques économiques.**

Le rapport de présentation précisera les indicateurs qui devront être élaborés pour l'évaluation des résultats de l'application du PLU neuf ans après son approbation, portant sur la satisfaction des besoins en logements et, le cas échéant, l'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. Afin de faciliter le débat du conseil municipal sur l'évaluation du PLU, ces indicateurs seront présentés sous la forme d'une fiche synthétique qui précisera l'état zéro à date d'approbation du Plu, la progression programmée horizon PLU et à échéance de son évaluation. Il sera également précisé la source des données nécessaires à leur mise à jour.

Cette analyse servira de cadre de référence pour justifier les objectifs à inscrire dans le PADD, pour la modération chiffrée de la consommation d'espace et de la lutte contre l'étalement urbain.

**A l'issue de la première phase la synthèse des données** permettra de porter un diagnostic sur chaque commune en explicitant notamment :

- Un bilan du POS actuel
- Ses problèmes et ses atouts,
- Les tendances du développement spatial de l'urbanisation,
- Les principaux enjeux hiérarchisés en objectifs à court, moyen et long terme
- Les propositions de valorisation ou de préservation du patrimoine naturel et bâti

Le diagnostic discuté avec la commune constituera le cadre de référence permettant de faire émerger le projet d'aménagement et de développement durables et les secteurs à enjeux nécessitant des orientations d'aménagement, et de programmation. Le bureau d'étude devra produire un document clair, synthétique et expliquant de manière concise le projet politique de la commune.

L'ensemble de ces éléments fera l'objet d'un rapport remis à chaque commune dans cette phase de la révision, rapport directement utilisation pour la rédaction du rapport de présentation visé à l'article R.123.2 du Code de l'Urbanisme

<p><b>PHASE 2 : PROPOSITION DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES</b></p>
--

En application de l'article L 123.1.3 modifié par loi ALUR du 24 mars 2014, le PADD définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Il doit préciser les orientations arrêtées dans les domaines de l'habitat, des transports et déplacements, de développement des communications numériques, d'équipement commercial, de développement économique et des loisirs. Il doit fixer les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Le projet de la commune doit s'inscrire dans une logique de développement durable, à travers les notions d'équilibre entre les différents modes de développement urbain, de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale et d'utilisation économe et équilibrée des différents espaces sur lesquels se mettent en œuvre les politiques publiques d'urbanisme.

Le prestataire aidera la commune à traduire sa politique d'aménagement et de développement durable par un PADD selon les orientations données par l'équipe municipale. Ce document doit être clair, lisible et compréhensible par tous.

Le prestataire sera chargé de la réalisation de l'ensemble des documents de communication nécessaires pour cette phase (concertation avec la population, débat entre les élus du conseil municipal, réunion avec les personnes publiques associées).

### **PHASE 3 : REALISATION D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

En application des dispositions de l'article L 123.1.4 du code de l'urbanisme, des orientations d'aménagement et de programmation doivent être fixées dans le respect des orientations du PADD.

Elles comprennent obligatoirement des dispositions portant sur l'aménagement.

Elles peuvent définir des actions et opérations ayant pour objet de mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville, le patrimoine, de lutter contre l'insalubrité, de permettre le renouvellement urbain, d'assurer le développement de la commune.

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

Elles peuvent définir des orientations sur des quartiers ou secteurs.

Elles permettent de définir des schémas d'aménagement.

Outre les orientations générales d'aménagement qui pourront être proposées en lien avec le PADD, la commune envisage de se doter d'orientations d'aménagement et de programmation pour les secteurs de développement envisagés.

Le prestataire proposera pour ces secteurs à enjeux de développement, une analyse avec leurs principes structurants d'aménagement. Plusieurs scénarios seront proposés.

### **PHASE 4 : TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU PADD**

La commune sera vigilante avec sur la notion de cohérence entre le règlement et le PADD

La traduction réglementaire des orientations générales du PADD comprend un règlement écrit et des documents cartographiques de même valeur juridique.

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

Le règlement comprend :

- Les plans de zonage qui délimitent les zones U, AU, A et N et précisent les dispositions graphiques particulières éventuellement adoptées en application des articles R 123.4 et R123.11, ainsi que les servitudes liées au programme de logements créés en application



des dispositions de l'article L 123.2 (articles R 123.4 et R 123.11) notamment. Une attention particulière sera portée sur la lisibilité des plans.

- Le règlement écrit qui fixe les règles applicables à chacune de ces zones dans le respect de l'article R 123.9. Il devra présenter une sécurité juridique. Il prendra en compte les réformes concernant l'application du droit des sols.
- Les annexes : liste et plan de servitude, liste des emplacements réservés, schéma des réseaux, carte d'aléa, zonage d'assainissement, informations relatives aux systèmes des déchets.....

L'attention des candidats est attirée sur les nouvelles dispositions réglementaires permettant :

- Des règles graphiques d'implantation adaptée au tissu de la commune
- D'imposer des performances énergétiques et environnementales
- De délimiter, à titre exceptionnel, en zones naturelles, agricoles et forestières, des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels les constructions peuvent être autorisées dans le respect de certaines conditions qui nécessiteront par secteurs la définition des coefficients d'emprise au sol, des hauteurs.
- De fixer, notamment dans des secteurs ouverts à l'urbanisation, des critères de qualité renforcés en matière d'infrastructures et réseaux de communication électronique.

Cette phase sera élaborée en étroite collaboration avec le service instructeur de la commune et de la CAPI, les communes limitrophes seront associés lors de de l'élaboration du règlement, et les documents d'urbanisme de ces communes seront consultés pour assurer une cohérence d'ensemble. Le plan de zonage sera réalisé en couleur au 1/5000<sup>ème</sup> ou 1/2000<sup>ème</sup>

### **Justification des choix retenus et évaluation des incidences**

Le rapport de présentation, après avoir exposé le diagnostic (analyse du territoire et de l'état initial de l'environnement) et expliqué les choix retenus pour établir le PADD et les OAP devra :

- Montrer la cohérence entre le PADD et sa traduction règlementaire,
- Expliquer les délimitations des zones au regard des objectifs définis à l'article L121.1 et des dispositions mentionnées à l'article L111.1.1 et exposer les motifs de limitations à l'utilisation du sol apportées par le règlement,
- Evaluer les incidences des orientations du plan sur l'environnement et exposer la manière dont il prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

<b>CARTE D'ALEAS - ZONAGE D'ASSAINISSEMENT</b>
--

La commune se dotera d'une carte d'aléas. Le candidat effectuera la traduction en risque selon le guide méthodologique de la DDT de l'Isère.

La commune se dotera d'un zonage d'assainissement (eaux usées et eaux pluviales).

Ce zonage, dont la compétence relève de la CAPI sera réalisé, en tenant compte de la lettre du préfet de l'Isère du 02/04/2012.

Ce document d'assainissement devra être intégré par le prestataire dans les différents documents composant le PLU. La prestation comprend la coordination et la synthèse des éléments du zonage d'assainissement.

## L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Le prestataire responsable du volet environnement devra proposer une appréciation des incidences du projet en croisant les projets de la collectivité et les enjeux environnementaux.

Ce travail permettra de repérer les effets positifs ou négatifs et l'importance des mesures de suppression ou de réduction d'impact (voire de compensation).

La mission comprend la procédure d'instruction « au cas par cas » comme prévue par le décret du 21 août 2012 relative aux évaluations environnementales des documents d'urbanisme.

## MODIFICATION

Si une procédure de modification pourrait être rendue nécessaire avant l'adoption du P.L.U. (option au contrat).

Le candidat retenu devra proposer, le cas échéant, un dossier pour chacune des étapes de la procédure (Enquête publique et Conseil Municipal pour l'approbation) :

- Une notice explicative portant sur les évolutions apportée au POS, valant modification du rapport de présentation et une notice environnementale
- Un extrait du POS avant modification,
- Un extrait du POS après modification

## CONCERTATION

Le candidat proposera une méthodologie pour la concertation tout au long de l'élaboration du PLU

- Animation de réunions publiques
- Organisation d'ateliers thématiques
- Rédaction de notes de synthèses

Une assistance à la collectivité sera proposée, afin de préparer, d'animer, de recueillir les observations, de préparer leurs traitements et de proposer le bilan de la concertation.

## CONTENU DU DOSSIER DE PLU

Le prestataire devra remettre à la mairie

La production d'un dossier reproductible de P.L.U. conformément à l'article R 123.1 du Code de l'urbanisme qui comporte :

- Le projet d'aménagement et de développement durables de la commune, accompagné des notes écrites et de la cartographie éventuellement nécessaires,
- Les orientations d'aménagement et de programmation,
- Le rapport de présentation, comprenant notamment le diagnostic, la motivation des choix retenus, une analyse de l'état initial de l'environnement et une évaluation des incidences de la mise en œuvre du P.L.U. sur leur évolution,
- Le règlement accompagné de documents graphiques, délimitant les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles, les zones naturelles et forestières et les emplacements réservés,
- Les annexes.

#### Rendu des données :

- A l'initiative de la commune, proposition d'un support du projet de P.L.U. révisé à l'attention d'un public non averti (population, Conseil Municipal ou toute autre action de communication à l'initiative de la commune).
- Le dossier de PLU en version papier (1 ex et 1 ex reproductible) ainsi qu'une version PDF
- Le dossier de PLU en version numérique selon le cahier des charges « Plan local d'urbanisme – Plan d'occupation des sols PLU et POS » au standard de données COVADIS (Commission de Validation des Données pour l'Information Spatialisée). Ce standard de données constitue des spécifications techniques pour la gestion des documents d'urbanisme PLU et POS sous forme de base de données géographiques. Il décrit le zonage, les prescriptions s'y superposant ainsi que le règlement s'appliquant à chaque zone. Le rendu des données se fera donc au format MIF MID en et dans le système référentiel spatial Lambert 93 CC45. Le règlement doit être en format WORD.

<b>PILOTAGE ET VALIDATION</b>
-------------------------------

La mise en œuvre du PLU sera suivie par un « groupe de travail » animé par l'urbaniste et comprenant :

- Le Maire et les conseillers municipaux désignés,
- Un représentant de l'Etat
- Un représentant de la CAPI
- Tout partenaire jugé utile pour le déroulement des réunions lorsque l'ordre du jour le nécessitera.

Le « groupe de travail » validera les différentes étapes de la prestation et se réunira chaque fois que nécessaire

Le prestataire prévoira également la réalisation de

- Réunions de validation avec le Conseil Municipal

- Réunions de présentation aux Personnes Publiques Associées (pouvant correspondre à des groupes de travail élargis),
- Réunions publiques.

Dans son offre, le prestataire devra préciser le nombre de réunions à réaliser pour chacune des étapes (diagnostic, PADD, OAP, Règlement et zonage et finalisation du dossier). Afin d'assurer une association performante, les ordres du jour thématiques des réunions seront programmés et transmis au préalable avec les éléments techniques nécessaires à la prestation de la réunion.

Chacune des réunions de travail, de validation et PPA, donnera lieu à l'établissement par le prestataire d'un compte-rendu qui sera transmis à la commune dans un délai de 15 jours.

Durant toute la durée de la mission, le titulaire sera tenu au secret professionnel et à l'obligation de discrétion. Le document produit en exécution du contrat d'études sera propriété exclusive de la commune représentée par la personne responsable. Il en sera de même pour toute données numériques ayant servi à l'élaboration des documents graphiques.

L'élaboration du PLU est soumise à l'association de l'Etat et des personnes publiques concernées, définies par le Code de l'Urbanisme.

## CONDITIONS DE REALISATION DE L'ETUDE

La procédure de consultation est réalisée dans le cadre d'un marché à procédure adaptée définie par le Code des Marchés Publics.

### 1) Les documents mis à disposition

Le Maire éventuellement assisté du Directeur Départemental des Territoires est chargé de suivre l'exécution de la présente étude.

La commune mettra à la disposition du titulaire tous les documents en sa possession, nécessaires à la réalisation de l'étude, notamment :

- Le support cadastral informatique conforme au format exigé par la CAPI en vue de la restitution du format COVADIS décrit au point précédent,
- Des photos aériennes,
- Les documents d'urbanisme existants (POS de la commune avec ses modifications/révisions),
- Les servitudes d'utilité publique, les projets d'intérêt général,
- Les études déjà réalisées ou en cours

Elle facilitera, si besoin est, auprès des autres organismes ou administrations compétents, l'obtention des informations et renseignements dont le titulaire pourrait avoir besoin.

- Assistance

Même s'il est indispensable que les Cabinets qui postulent pour cette étude disposent d'une équipe pluridisciplinaire, il est possible que ces Cabinets aient à s'entourer des services de

cabinets spécialisés sur des thématiques un peu spécifiques nécessitant une expertise particulière :

- Analyse de l'état initial de l'environnement, évaluation des incidences du projet et évaluation environnementale,
- Sécurité juridique liée à la procédure,
- Volet sur les déplacements,
- Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Dans l'hypothèse où le candidat ne serait pas en capacité de réaliser ces études, il devra se faire assister par des bureaux spécialisés pour ces missions, sous réserve de l'agrément préalable de la commune.

Dans le cas où le candidat conduit lui-même ces études, il devra présenter à la commune ses références pour chacun des domaines concernés.

- Méthode de travail

Le candidat indiquera la méthodologie qu'il souhaite utiliser pour le déroulement des études. Il précisera notamment :

- Les différentes étapes à partir d'un échéancier,
- Les modalités de suivi (réunions thématiques, réunions plénières...),
- Les rendus du travail et leurs modalités (documents d'étapes, comptes-rendus des réunions...).

- Composition de l'équipe

Les candidats devront présenter des compétences en matière d'urbanisme, de paysage, d'environnement et en matière juridique

La Communauté d'Agglomération Porte de l'Isère (CAPI) assistera la commune et le bureau d'étude.

Le candidat présentera les moyens humains utilisés pour cette étude (liste des prestataires ou de sous-traitants, compétences des personnes, titre d'études, composition de l'équipe dédiée).

Il fournira des références pour ce même type d'étude effectuée au cours des 3 dernières années. Les références servent à juger si les candidats possèdent les compétences nécessaires.

**Si une compétence n'est pas démontrée, la candidature est rejetée sans analyser l'offre.**

La commune sera attentive à ce que la proposition présente de sérieuses garanties dans le domaine juridique, afin de l'assister tout au long des grandes étapes de la procédure d'élaboration du PLU et de veiller à sa régularité et sa sécurité juridique ensemble. Ce volet pourra être assuré par le Cabinet lui-même s'il en a la capacité ou par un Cabinet spécialisé, comme indiqué dans le paragraphe B.

- Délais d'exécution

Le délai imparti au candidat pour la remise de la totalité du dossier mis en forme est fixé à 3 ans à compter de la signature de la convention qui résultera du présent cahier des charges. Les élus ont fixé au 1<sup>er</sup> mars 2017 l'arrêt du PLU.

- Les modalités de paiement

Le règlement des prestations prévues au titre des missions fera l'objet d'acomptes successifs, au fur et à mesure de l'avancement constaté des études, par phase et par rendu, selon un échéancier prévu à l'avance. Le candidat fera des propositions qui devront être validés par la commune ; à noter toutefois, que le dernier acompte sera au moins égal à 15 % du montant total de la mission.

- Offres et modalités

Le candidat indiquera le montant total des honoraires prévus pour cette étude en faisant apparaître le détail des prestations offertes (nombre de réunions, sous-traitance, cartographie, éléments de communication, étude urbaine de programmation des équipements publics, assistance à la concertation).

Les études faisant l'objet d'une prestation optionnelle seront décidées dans le cadre d'un avenant au contrat principal :

- Les études techniques détaillées précisant le programme bâti ainsi que celui des espaces publics avec les esquisses détaillées.
- Une étude d'opportunité aux énergies renouvelables.
- Le cahier des charges des prescriptions architecturales urbaines et paysagères.
- La modification du POS.
- La prise en compte des évolutions législatives et réglementaires à venir.

- Les critères de sélection des offres

La sélection des équipes se fera sur six critères :

➤ **Références en rapport (15 %)**

- dans des contextes similaires type documents d'urbanisme,
- dans le domaine du développement durable,
- dans les domaines complémentaires des orientations d'aménagement et de programmation,

➤ **Composition, compétences et moyens humains et technique (15 %)**

- composition et cohérence de l'équipe,
- moyens techniques disponibles humains et matériels, présence des pièces administratives demandées,
- habitude de travailler ensemble,

➤ **Motivations du candidat et intérêt porté à l'étude via la lettre de motivation (20 %)**

- démonstration de la motivation et de l'intérêt porté à l'étude,
- présentation du dossier, formulation et capacité à synthétiser les besoins,

➤ **Méthodologie et organisation proposée (20 %)**

- Pertinence de la méthodologie proposée (*clarté, capacité de synthèse, communication auprès des élus*),

- Organisation et répartition entre les différents prestataires (*pertinence de l'équipe, compétences, complémentarités, esprit d'équipe*),
- **Compréhension des attentes communales et capacité à concerter (15 %)**
  - Compréhension des attentes communales (*contexte, problématique, état des lieux, connaissance du site, appréhension globale et vision à long terme*),
  - Prise en compte des enjeux et objectifs retenus par la Commune et cités dans le présent cahier des charges,
  - Capacité à concerter (*propositions, exemples, méthode/démarche /nombre, type de concertation*), *partenaires associés*).
- **Proposition financière de la prestation et des délais (15 %)**
  - Prix global des prestations (*phases études, nature des prestations fournies, justification du coût*),
  - Prix des coûts unitaires (*coût-jour, par prestataire/cotraitant, réunion supplémentaire...*).

#### **ARTICLE 5 : REMISE DE L'OFFRE**

Le candidat remettra son offre pour **le 15 juillet avant 16 heures.**

Aucune candidature ne sera examinée passé ce délai.

#### **ARTICLE 6 : RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES**

Pour obtenir tous les renseignements complémentaires sur le cahier des charges qui leur seraient nécessaires au cours de leurs études, les candidats devront faire parvenir au plus tard dix jours avant la date limite de remise des offres une demande écrite à :

Monsieur le Maire de SEREZIN DE LA TOUR  
Mairie de SEREZIN DE LA TOUR  
38300 SEREZIN DE LA TOUR  
Tel :  
Mail :

Une réponse sera alors adressée en temps utile à tous les candidats.

Signature et cachet du pouvoir adjudicateur	Signature et cachet du candidat
Le Maire de la commune de.... Le....	Précédés de la mention « lu et approuvé » Le