



## **MAIRIE DE JOUY-SUR-MORIN**

11 place du Bouloi 77320 Jouy-sur-Morin  
Tél. : 01 64 04 07 07 – Fax : 01 64 20 32 94  
mairie-de-jouy-sur-morin@wanadoo.fr

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

**\*\*\*\*\***

**Elaboration du Plan Local d'Urbanisme (lot n° 1)  
&  
Etude préalable au projet urbain d'extension et de  
regroupement des deux écoles (lot n° 2)**

**\*\*\*\*\***

**Consultation des bureaux d'études**

## **CAHIER DES CHARGES LOT N° 1**

***Date limite de remise des offres : Vendredi 14 février 2014 à 16 heures***

# SOMMAIRE

Sommaire.....	2
1 – Préambule.....	3
2 – Contexte et enjeux du PLU.....	5
<i>Les grands enjeux d'aménagement</i>	
<i>Contexte supra-communal</i>	
3 – Territoire communal .....	7
4 – Documents à prendre en compte pour l'élaboration du PLU .....	8
5 – Définition de la mission.....	9
<i>Documents fournis au bureau d'études</i>	
<i>Réunions</i>	
6 – Diagnostic communal et expression des enjeux stratégiques (phase 1) .....	11
<i>Diagnostic communal</i>	
<i>Analyse et expression des enjeux</i>	
7 – Définition du projet d'aménagement et de développement durable et des orientations d'aménagement et de programmation (phase 2).....	13
<i>Définition des objectifs communaux</i>	
<i>Elaboration et mise en forme du projet communal</i>	
<i>Evaluation environnementale</i>	
8 – Mise en forme du PLU (phase 3).....	15
9 – Consultation des personnes publiques associées (phase 4) .....	16
10 – Enquête publique (phase 5) .....	17
11 – Calendrier prévisionnel.....	18
12 – Remise de l'offre .....	19

## **I - PRÉAMBULE**

La Commune de JOUY-SUR-MORIN s'engage dans l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) dans le cadre du dispositif imposé par la loi SRU n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 modifiée par la loi Urbanisme et Habitat n° 2003-590.

En outre, cette démarche s'inscrit aujourd'hui dans le contexte du Grenelle de l'Environnement et plus précisément de la loi n° 2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement dite « Loi Grenelle 1 » et de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement dite « Loi Grenelle 2 ».

Cette décision a été prise par délibération du Conseil Municipal en date du 14 juin 2012, prescrivant le P.L.U.

Le Plan d'Occupation des Sols (POS) actuel de JOUY-SUR-MORIN, finalisé et approuvé en 1983, n'a fait l'objet d'aucune révision générale depuis son origine. Etant donné son ancienneté, ce document d'urbanisme, dans son esprit et dans sa forme, ne répond plus aux exigences actuelles, ni aux besoins de la commune et de ses habitants.

Cette transformation de l'actuel document d'urbanisme en Plan Local d'Urbanisme devra permettre de choisir avec la population ce que JOUY-SUR-MORIN sera demain en matière d'aménagement, de logement, de développement économique, d'environnement, de culture et de loisirs...

La commune souhaite profiter de l'élaboration de son nouveau document d'urbanisme pour établir une projection stratégique de son futur et définir un projet de développement durable et d'aménagement hiérarchisé qui prendra en compte le court terme, le moyen terme et le long terme.

Il s'agira donc de réaliser un document de planification lui permettant d'une part, de répondre à la gestion des sols définie par la loi et d'autre part, de s'appuyer sur un programme d'actions concrètes.

L'élaboration du PLU respectera les phases majeures suivantes :

1. Diagnostic communal
2. Définition du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et des orientations d'aménagement et de programmation.  
Débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable
3. Mise en forme du PLU pour l'arrêt du projet par le Conseil Municipal  
Suivi et bilan de la concertation
4. Consultation des Personnes Publiques Associées, des communes limitrophes et des associations concernées qui en auraient fait la demande
5. Enquête publique  
Suite donnée aux avis des Personnes Publiques Associées et aux résultats de l'enquête publique.  
Approbation du PLU et assistance technique en cas de contestation.

La description des prestations et leurs spécifications techniques sont indiquées dans le présent cahier des charges.

**Rappel de la définition d'un Plan Local d'Urbanisme**

*Selon l'article L. 123.1 et R. 123-1 du Code de l'Urbanisme, le plan local d'urbanisme est composé :*

- *d'un rapport de présentation,*
- *d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD),*
- *des orientations d'aménagement et de programmation,*
- *d'un règlement,*
- *des annexes.*

*Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques.*

*Ce document doit couvrir l'intégralité du territoire de la commune.*

## 2 - CONTEXTE ET ENJEUX DU PLU

La Commune de Jouy-sur-Morin dispose actuellement d'un Plan d'Occupation des Sols approuvé par le Conseil Municipal le 25 mars 1983, partiellement révisé le 19 décembre 1997 et modifié les 23 mars 1984, 26 juin 1987 et 25 septembre 2009.

La Commune de Jouy-sur-Morin s'étend sur un territoire de 1 845 hectares pour une population totale de 2 171 habitants au 1<sup>er</sup> janvier 2013. Jouy-sur-Morin est la deuxième commune du canton de la Ferté-Gaucher dépendant de l'arrondissement de Provins.



Le territoire communal est traversé par la RD934, principal axe de liaison routière de la région qui, par Coulommiers, rejoint l'autoroute A4. De même, la RD66 longe la vallée du Grand Morin et relie directement le bourg principal à la Ferté-Gaucher.

Au sud du Grand Morin, à l'exception de quelques corps de fermes isolés et de deux petits hameaux de caractère rural, le plateau est essentiellement le domaine de la grande culture. Au nord du Grand Morin, le plateau aux ondulations plus marquées est également voué à l'agriculture. Les hameaux plus nombreux et plus étendus sur ce plateau ont aussi un caractère rural très marqué.

Le point fort de l'agglomération de Jouy-sur-Morin est constitué par le bourg ancien implanté sur la rive nord du Grand Morin avec une extension de dimension plus réduite sur la rive sud. Le bourg s'est étendu essentiellement sous forme d'habitat pavillonnaire vers l'ouest le long du Grand Morin et vers le nord en direction du hameau de Beauchien. Il existe également un ensemble de logements collectifs implantés à proximité du centre ancien.

En outre, à l'ouest du bourg, la Commune comporte des espaces boisés appartenant à une entité boisée de plus de 100 ha. Ces massifs sont à protéger en interdisant toute nouvelle urbanisation à moins de 50 mètres des lisières, en dehors de tout site urbain constitué.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2012, le réseau d'eau potable a été transféré du patrimoine de la Commune au Syndicat d'Alimentation en Eau Potable de la Région Nord-Est de Seine-et-Marne (SNE). L'année précédente, une étude diagnostic a été menée afin d'optimiser la gestion des installations, d'en définir les dysfonctionnements et d'en améliorer les performances aux fins d'apporter les améliorations nécessaires. Actuellement, la ressource en eau de la commune provient de deux forages situés sur son versant nord. Par ailleurs, la Commune s'est engagée dans un programme de renforcement du réseau d'eau potable sur le versant sud en adhérant au Syndicat mixte de transport d'eau potable du Provinois.

Seul le bourg et ses extensions ainsi que le hameau de Champgoulin sont équipés d'un réseau unitaire dans sa quasi-totalité et reliés pour le bourg, à la station d'épuration du Faubourg d'une capacité de 2 000 équivalents habitants et pour le hameau de Champgoulin, à la station d'épuration du Marais d'une capacité de 400 équivalents habitants. La Commune a réalisé entre 2001 et 2003 son schéma directeur d'assainissement qui, pour être validé par le Conseil Municipal, doit faire l'objet d'une mise à jour avant établissement du projet de zonage eau pluviale-eaux usées.

Concernant l'économie locale, il existe sur le territoire de la Commune une papèterie employant environ 270 personnes située en bordure du Morin, au hameau de Champgoulin. Deux sites industriels provenant d'une ancienne fabrique regroupent actuellement, à proximité du Bourg, des artisans et des petites PME.

Préalablement à la rédaction du présent cahier des charges et afin de replacer la démarche dans son contexte, un début de réflexion a été mené au sein de la Commission d'Urbanisme de la commune. Cette réflexion a permis d'identifier les principaux enjeux qui lui ont paru caractériser le mieux la commune et ses problématiques.

- *Permettre un développement harmonieux de la commune tout en préservant le cadre de vie et son caractère rural,*
- *Prendre en compte le développement durable et notamment les dispositions du Grenelle,*
- *Protéger les sites et les paysages,*
- *Maitriser l'urbanisation en améliorant l'équilibre habitats/emplois et en favorisant le développement d'une offre locale,*
- *Désenclaver le village en le rendant accessible en toute sécurité aux axes routiers structurants,*
- *Rendre plus attractif le centre bourg et rendre accessible à tous ses espaces publics et ses équipements publics,*
- *Protéger le patrimoine en valorisant ses atouts,*
- *Promouvoir l'économie touristique sur la commune,*
- *Renforcer et améliorer les équipements publics,*
- *Maintenir et améliorer une offre de soins de proximité*

### **Les grands enjeux d'aménagement**

La commune dispose actuellement dans son POS de deux zones importantes vouées à l'extension de l'urbanisation :

- une zone d'environ 10 hectares à l'ouest du bourg (Champlat) où se situe le plus important des deux groupes scolaires communaux, l'autre étant situé en centre bourg
- une zone d'environ 3 hectares au nord-est du bourg (rue du Bouchet) qui jouxte une zone U où a été instaurée la participation pour voirie et réseaux (PVR).

La zone du Champlat représente pour la Municipalité un secteur à enjeux fort, la Commune envisageant d'y réaliser un projet urbain d'extension et de regroupement des deux écoles (objet du lot n° 2 de la présente consultation).

La zone située à l'ouest du bourg a elle vocation à permettre l'extension de l'urbanisation à une échéance plus lointaine.

De même, la Commune a instauré la PVR sur l'ensemble de son territoire par délibération du Conseil Municipal et a consenti un effort important pour équiper deux zones U et à ce titre, il conviendrait de redéfinir les périmètres de ces zones urbaines dans le cadre de l'élaboration du PLU.

Par ailleurs, de nombreux corps de ferme sont aujourd'hui devenus inadaptés ou désaffectés sur le territoire communal, conséquence d'une agriculture évolutive. La présente démarche sera l'occasion de conduire une réflexion sur le devenir de ces corps de ferme.

### **Contexte supra-communal**

Jouy-sur-Morin fait partie de la Communauté de Communes de La Brie des Morin (CCBM) regroupant 21 communes, dont le siège est situé à Bellot.

Dans le cadre de cette intercommunalité, le principe de l'aménagement d'une zone d'activités a été retenu sur le versant sud du territoire communal, à proximité de la RD 934.

En conséquence, elle devra faire l'objet, dans le cadre de l'élaboration du PLU, d'une étude de faisabilité.

Par ailleurs, la Commune est concernée par le projet de Parc Naturel Régional Brie et Deux Morins en cours d'élaboration.

### 3 - TERRITOIRE COMMUNAL



## **4 - DOCUMENTS À PRENDRE EN COMPTE POUR L'ÉLABORATION DU PLU**

Plusieurs documents d'urbanisme supra-communaux ou études d'aménagements ont une incidence sur l'utilisation et l'occupation des sols et devront être pris en compte dans un rapport de compatibilité :

- Le Schéma Directeur de la Région Ile de France (SDRIF) de 1994 en vigueur ainsi que le projet de SDRIF 2008, dont l'approbation est prévue pour la fin de l'année 2013 ;
- Charte régionale de la biodiversité et des milieux naturels ;
- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) et le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) : la commune est située dans le périmètre du SAGE des « deux Morins » en cours d'élaboration. Conformément à l'article L.123-1 du Code de l'urbanisme, le PLU devra être compatible avec ce schéma.
- Le Plan de Déplacements Urbains Île-de-France (PDUIF) ;
- Les Plans de Prévention des Risques listés dans le Plan Communal de Sauvegarde et notamment, les risques naturels liés aux inondations, la commune de JOUY-SUR-MORIN étant concernée par le PPRI du Grand Morin approuvé par arrêté préfectoral du 29/12/2010 ;
- Agenda 21 du Département de Seine-et-Marne ;
- Plan d'exposition au bruit et plan de gêne sonore ;
- Classement sonore des infrastructures de transport ;
- Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR) ;
- Périmètre de protection de captage ;
- Les Etudes réalisées par la commune concernant la circulation ;
- Tout document figurant au « porter à connaissance de l'Etat » et dans la note contenant des éléments d'information et recommandation, en date du 30/04/2013 ;
- Tous documents utiles à la mission.



## **5 - DÉFINITION DE LA MISSION**

La mission consiste en l'élaboration du Plan Local de l'Urbanisme de la commune de JOUY-SUR-MORIN. Elle comprend notamment :

- Les études pour établir le PLU tel que défini aux articles L.123-1 et R.123-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- L'animation des réunions liées aux phases d'études (Commission communale, Services de l'Etat, du Conseil Général, Conseil régional, Communauté de communes...),
- L'élaboration des documents et supports nécessaires à la concertation et l'animation des réunions publiques pour la concertation prévue à l'article L.300-2 du Code de l'Urbanisme,
- La préparation du débat au sein du Conseil Municipal, prévu à l'article L.300-2 du Code de l'Urbanisme sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable et notamment l'animation de la réunion préalable de la Commission Municipale,
- Le suivi de la procédure : aide à la préparation des actes administratifs, modèles de délibérations et d'arrêtés, mesures de publicités,...), rédaction des projets de compte rendus, modification du projet de PLU après enquête publique pour tenir compte des différentes remarques et avis, correction éventuelle du dossier PLU suite au contrôle de légalité,
- Tous documents à fournir à la demande éventuelle de la Commission départementale de la consommation des espaces agricoles et à toute demande des services de l'Etat.

Le bureau d'études devra apporter à la collectivité les conseils et l'assistance nécessaires au bon déroulement de l'ensemble des étapes de la procédure d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, telle que définie aux articles L. 123-6 et suivants du Code de l'Urbanisme, jusqu'à l'adoption définitive du plan.

La Commune attend du prestataire que ce dernier lui assure une assistance juridique totale tout au long de l'étude, notamment pour le respect des procédures administratives obligatoires.

Pour la concertation qui se déroulera jusqu'à l'arrêt du projet de PLU par le Conseil Municipal, le bureau d'étude devra prévoir la conception et la réalisation des power point, des plaquettes pédagogiques, des pages WEB, ainsi que des documents nécessaires à la concertation.

Le PLU sera élaboré dans le cadre d'une réelle concertation avec la population, associant celle-ci depuis les phases « amont » jusqu'aux phases « aval » de la procédure.

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

Ces tâches spécifiques sont précisées dans le cadre du descriptif technique ci-après et conformément aux modalités de concertation définies par la délibération du Conseil Municipal du 14 juin 2012 prise pour l'application de l'article L. 300-2 du Code de l'Urbanisme.

Le bureau d'études précisera dans son offre :

- le nombre de réunions pour chacune des phases,
- les documents de communication mis à disposition du public,
- le montant forfaitaire afférent à cette prestation et le montant forfaitaire par réunion supplémentaire, y compris les frais de déplacement.

## Documents fournis au bureau d'études

Le bureau d'études aura à sa disposition les documents suivants :

- le dossier du POS en vigueur,
- les fonds de plans cadastraux vectorisés en fichier dans un format .dwg,
- le « porter-à-connaissance » et les « éléments d'information et recommandations » transmis par Madame la Préfète de Seine-et-Marne.

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

## Réunions

Le bureau d'études participera aux réunions nécessaires à l'élaboration du PLU :

- les ordres du jour seront fixés préalablement, en concertation et après accord des représentants de la commune,
- le bureau d'études préparera les documents de travail nécessaires en fonction des ordres du jour et complétera la liste des partenaires qu'il serait opportun d'inviter à cette réunion sur la base de celle fournie par la commune,
- la commune assurera la diffusion des invitations une quinzaine de jours avant la date de réunion (pour les réunions impliquant des personnes associées, les dates seront, dans la mesure du possible, convenues de façon conjointe),
- les comptes-rendus seront élaborés par le bureau d'études et remis à la commune qui en assurera la diffusion aux partenaires concernés.

### a. Restitutions

- **Documents de travail** : ils seront remis au gré des réunions, en fonction des besoins, et en nombre suffisant en fonction du nombre de participants,
- **Documents d'étape** : à la fin de chacune des étapes, le bureau d'études remettra un exemplaire complet (avec les pages en couleur), en format papier, ainsi qu'un exemplaire numérique complet sur CD rom,
- **PLU arrêté** : 1 exemplaire papier + 1 original numérique,
- **PLU approuvé** : 1 exemplaire papier + 1 original numérique.

Les formats numériques seront les suivants :

- format WORD (.doc ou .docx) ou compatible pour les documents écrits,
- des couches d'information (zonage notamment) sous format intégrable dans le Système d'Information Géographique conformément au guide de référence pour la numérisation des Plans Locaux d'Urbanisme.

### b. Validation et paiements

Sauf convention particulière entre les parties, la validation d'une phase entraînera sa mise en paiement sur la base d'un mémoire présenté par le bureau d'étude et le passage à la phase suivante.

## **6 - DIAGNOSTIC COMMUNAL ET EXPRESSION DES ENJEUX STRATEGIQUES (phase 1)**

### **Diagnostic communal**

Cette phase a pour objet de permettre d'appréhender le territoire afin de mettre en évidence les enjeux d'urbanisme destinés à fonder le projet de PLU. Il ne s'agit donc pas de faire une monographie descriptive mais de réaliser un diagnostic permettant d'identifier les enjeux d'urbanisme sur l'ensemble des sujets.

Ce diagnostic doit ainsi permettre aux élus d'établir, dans les phases suivantes, un projet « stratégique », qui à son tour, se déclinera en « orientations générales d'aménagement et d'urbanisme », puis, en dispositions d'urbanisme opposables aux tiers.

Les thèmes du diagnostic seront ceux nécessaires à l'expression des enjeux stratégiques. Il appartient au bureau d'études d'identifier et de hiérarchiser les thèmes nécessitant une analyse fine en terme de diagnostic, que ce soit au regard des spécificités du territoire ou au regard des exigences de la législation ou de la réglementation de l'urbanisme, actualisée prenant en compte les évolutions attendues résultant du Grenelle de l'Environnement.

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

- les politiques supra communales,
- l'activité agricole,
- la protection des milieux naturels et de la biodiversité,
- la protection et la gestion de la ressource en eau (protection de la ressource, économie sur les prélèvements, qualité des rejets...),
- la préservation et la mise en valeur des paysages et du patrimoine,
- la prévention des risques et des nuisances,
- l'habitat (mixité sociale, logement social, économie d'énergie...),
- les déplacements et la mobilité (localisation des extensions urbaines et des équipements divers, diversifications des modes de déplacement, desserte des quartiers nouveaux, stationnement, minimisation des besoins de déplacements de proximité...),
- le développement durable.

Cette étape comprendra notamment :

- une ou plusieurs rencontres avec la commune (maire, commission municipale, services municipaux concernés) et ses principaux partenaires,
- la prise de connaissance et l'analyse des documents suivants :
  - o le POS actuel (historique, bilan quantitatif et qualitatif dressé par la commune),
  - o les documents remis par la commune (voir page 10),
  - o le « porter-à-connaissance de l'Etat » ainsi que les « éléments d'information et recommandations »,
- la prise de connaissance « in situ » du territoire communal.

Le diagnostic territorial comprendra :

- une analyse des motivations et contributions exprimées par les élus,
- une analyse des contributions des Personnes Publiques Associées,
- une analyse territoriale à l'échelle pertinente au regard des enjeux stratégiques,
- la mise en forme d'un diagnostic établi de façon à permettre d'orienter clairement et de façon constructive les phases suivantes.

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

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

Le bureau d'études précisera dans son offre :

- les compétences et références mobilisées pour cette phase,
- le nombre indicatif de réunions prévues,
- le montant forfaitaire afférent à cette prestation et le montant forfaitaire par réunion supplémentaire, y compris les frais de déplacement.

## Analyse et expression des enjeux

A partir de la situation existante, l'analyse :

- expose les perspectives d'évolution démographique, économique et sociale,
- précise les besoins en matière de développement économique, d'équilibre social de l'habitat, d'équipements et de services, de transports,
- permet de préciser le potentiel des ressources disponibles, leurs applications et leur mode de gestion, au regard des besoins, des perspectives d'évolution,
- expose les modalités de préservation de l'identité communale, notamment dans sa dimension paysagère.

L'étude devra s'appuyer notamment sur un travail initial qui comportera :

- pour l'approche morphologique : une carte des unités paysagères et une description des structures et des éléments qui caractérisent chacune d'elles, des cartes thématiques (hydrographie, géologie...),
- pour les perceptions sensibles : une localisation des axes et points de vue à fort enjeu, une carte des perceptions (secteurs sensibles, cônes de vue, points focaux...),
- pour les représentations sociales et culturelles : une synthèse des résultats de l'enquête auprès de la population et des usages et pratiques des habitants et visiteurs, les conclusions spatiales de l'analyse des représentations culturelles du territoire.

De chacun de ces trois niveaux d'approche découleront des enjeux paysagers, à expliciter, qui induiront des orientations ou intentions de projets.

A cet effet, il conviendra dans le cadre du projet de conduire une étude spécifique pour identifier et localiser les éléments de paysage et de patrimoine à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique conformément à l'article L. 123-1-5 du Code de l'Urbanisme.

Les données recueillies et les besoins devront être analysés au regard de ceux d'autres périmètres géographiques pertinents.

En matière de logements, il s'agira d'assurer que les besoins en logements ont bien été identifiés.

## **7 - DÉFINITION DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE ET DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

(phase 2)

Au cours de cette deuxième phase, le titulaire contribuera à définir, en liaison étroite avec le Conseil Municipal en fonction des éléments analysés dans le diagnostic, des besoins recensés et du débat du Conseil Municipal sur les orientations générales, les perspectives d'évolution de la commune, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et préserver l'environnement et la qualité architecturale du bâti existant, conformément à l'article L. 123-1 2<sup>ème</sup> alinéa du Code de l'Urbanisme.

### **Définition des objectifs communaux**

Cette phase devra être élaborée en étroite concertation avec les élus en s'alimentant 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'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services ainsi que tout autre objectif pouvant participer à l'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durable,
- 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,
- de recenser tous les projets publics ou privés pouvant avoir une incidence sur le développement de la ville et du territoire.

Cette étape comprendra notamment :

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

### **Elaboration et mise en forme du projet communal**

A ce stade de l'étude, les documents suivants devront être formalisés :

- le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) présentant le projet communal pour les années à venir. Il est élaboré pour transcrire la stratégie du territoire à travers les orientations d'urbanisme et d'aménagement définies dans le respect des principes d'équilibre des articles L. 110 et L. 121-1, et compatibles, s'il y a lieu, avec les politiques supra communales (schéma de cohérence territoriale, programme local de l'habitat...),
- les orientations d'aménagement et de programmation : ce document spécifique comportera les grandes évolutions de quartiers urbains existants à restructurer, mais également définira les zones d'extension de l'urbanisation ( futures zones AU du PLU). Ces orientations se traduiront par des schémas d'aménagement pour chaque secteur à restructurer ou à aménager à court terme.

Dans ces schémas, les principales caractéristiques des voies et espaces publics seront définies.

Une attention particulière sera portée à l'aménagement des zones à urbaniser (AU) et notamment en prenant en compte :

- la capacité des réseaux et le traitement des eaux pluviales,
- le raccordement de la desserte de ces zones aux voiries existantes et en intégrant à la réflexion la dimension sécurité routière.

Pour chaque zone qui nécessite un schéma, celui-ci sera fourni au 1/2000<sup>e</sup> ou au 1/1000<sup>e</sup>.

Le PADD et les orientations d'aménagement devront être définis préalablement à l'élaboration du règlement : documents graphiques et pièces écrites du PLU. Les choix retenus seront, en outre, justifiés au rapport de présentation.

## **Evaluation environnementale**

En l'absence de site Natura 2000 sur le territoire communal, l'élaboration du PLU sera soumis à un examen par les services de l'Etat, au cas par cas, afin de déterminer si une évaluation environnementale est nécessaire.

Pour ce faire, la collectivité sollicitera le Préfet de Seine-et-Marne en sa qualité d'autorité environnementale et lui transmettra « après le débat relatif aux orientations du PADD » :

- une description des caractéristiques principales du document,
- une description des caractéristiques principales, de la valeur et de la vulnérabilité de la zone susceptible d'être touchée par la mise en œuvre du document,
- une description des principales incidences sur l'environnement et la santé humaine de la mise en œuvre du document.

Le bureau d'études sera chargé de l'élaboration de ces documents.

Faute de réponse dans un délai de deux mois par les services de l'Etat, la conduite d'une évaluation environnementale sera obligatoire.

Le bureau d'études précisera dans son offre :

- les compétences et références mobilisées pour cette phase,
- le nombre indicatif de réunions prévues,
- le montant forfaitaire afférent à cette prestation et le montant forfaitaire par réunion supplémentaire.

## **8 - MISE EN FORME DU PLU (phase 3)**

Il s'agit de traduire en dispositions d'urbanisme réglementaire opposables aux tiers, l'ensemble des éléments de projet issus des phases précédentes.

### **Elaboration du projet global**

Cette étape comprendra notamment :

- une ou plusieurs réunions de travail,
- les investigations complémentaires nécessaires,
- un projet de carte de zonage : U, UA, A et N, avec le report des servitudes,
- un projet de phasage pour les zones destinées à des « opérations d'aménagement d'ensemble » au sens des dispositions de l'article R. 123-6 du Code de l'Urbanisme : zones 1AU (à ouvrir à l'urbanisation à l'occasion du PLU) et zones 2AU (à ouvrir à l'urbanisation ultérieurement) avec un calendrier prévisionnel établi suivant les perspectives de développement mises en évidence par le diagnostic et les options du PADD. Les zones 1AU feront l'objet d'orientations d'aménagement traduites dans le règlement (graphique et écrit). Ces orientations d'aménagement viseront en particulier à permettre la maîtrise de l'urbanisation dans les secteurs concernés sur la base du principe du développement durable,
- une justification du choix de la nomenclature retenue ainsi que les dispositions réglementaires correspondant à chaque secteur ou sous-secteur,
- un projet de règlement pour chacune des zones U, AU, A et N (zones 1AU : voir § précédent),
- une aide à la réflexion et à la décision concernant le cas échéant :
  - o les politiques d'action foncière à mettre en œuvre pour accompagner la mise en œuvre du futur PLU (préemptions, acquisitions...)
  - o les outils financiers susceptibles de pouvoir être mis en œuvre pour accompagner la réalisation du futur PLU (taxe d'aménagement, PVR, PAE...)
- la participation à une ou plusieurs réunions publiques (incluant la production des documents supports nécessaires : plaquette, panneaux d'exposition, diaporamas...).

Le bureau d'études précisera dans son offre :

- les compétences et références mobilisées pour cette phase,
- le nombre indicatif de réunions prévues,
- le montant forfaitaire afférent à cette prestation et le montant forfaitaire par réunion supplémentaire.

## **9 -CONSULTATION DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES (phase 4)**

Cette phase consiste à finaliser le projet de PLU arrêté avant consultation des Personnes Publiques Associées et avant mise à l'enquête publique, suivant la forme prévue par le Code de l'Urbanisme.

Elle comprendra notamment :

- la mise au point et la fourniture des documents prévus par l'article R. 123-1 du Code de l'Urbanisme :
  - o le rapport de présentation (alimenté par les documents d'étape réalisés depuis le début de la démarche),
  - o le PADD,
  - o le règlement (graphique et écrit). *Le document réglementaire graphique sera établi suivant un format numérique choisi en accord avec la commune suivant les recommandations adoptées au niveau départemental.*
  - o les annexes nécessaires,
- une séance de présentation du dossier complet au Conseil Municipal,
- la participation à une ou plusieurs réunions publiques (incluant la production des documents supports nécessaires : plaquette, panneaux d'exposition, diaporamas...).

Le bureau d'études précisera dans son offre :

- les compétences et références mobilisées pour cette phase,
- le nombre indicatif de réunions prévues,
- le montant forfaitaire afférent à cette prestation et le montant forfaitaire par réunion supplémentaire.



## **10 - ENQUÊTE PUBLIQUE (phase 5)**

Cette phase correspond à la mise en œuvre des modifications nécessaires à l'issue de la phase précédente de consultation des Personnes Publiques Associées et de la population.

Elle comprendra notamment :

- l'analyse, l'évaluation et, le cas échéant, la prise en compte :
  - des avis des personnes publiques associées,
  - du rapport d'enquête publique,
- une ou plusieurs séances de travail avec le Conseil Municipal,
- la mise au point et production d'un dossier finalisé (nombre, support et format à préciser).

Le bureau d'études précisera dans son offre :

- les compétences et références mobilisées pour cette phase,
- le nombre indicatif de réunions prévues,
- le montant forfaitaire afférent à cette prestation et le montant forfaitaire par réunion supplémentaire.

## II - CALENDRIER PRÉVISIONNEL

La procédure de sélection du bureau d'études permettra d'engager la mission à compter de la notification du marché.

Le bureau d'études établira un échéancier prévisionnel sur la base du cadre ci-dessous :

<b>Etape</b>	<b>Echéance indicative (à compléter)</b>
Phase 1 : Diagnostic communal et expression des enjeux stratégiques	
Phase 2 : Définition du PADD et des orientations d'aménagement et de programmation	
Phase 3 : Mise en forme du PLU	
Phase 4 : Consultation des personnes publiques associées	
Phase 5 : Enquête publique	
Mise au point finale	
Approbation du PLU	

## **12 - REMISE DE L'OFFRE**

Le bureau d'études remettra son offre comprenant :

- une note de présentation générale comprenant tout commentaire utile à la compréhension de l'offre,
- une note de présentation de l'équipe pressentie pour réaliser l'étude en cas d'attribution de celle-ci (nom, qualité, compétences) ainsi que le nom de la personne pressentie pour être le mandataire de l'équipe depuis la signature du contrat jusqu'à l'aboutissement final,
- un mémoire récapitulatif global indiquant le détail de l'offre de prix ainsi que les références pour chacune des phases d'études,
- la liste des moyens matériels dont dispose le bureau d'études.

Lu et approuvé,  
A ..... le .....  
Cachet et signature