

# **CAHIER DES CHARGES**

**POUR LA CONSULTATION DE BUREAUX D'ETUDES**

**REVISION D 'UN POS EN  
PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.)**

**Commune d'ECROSNES**

Date et heure limites de remise des offres : 17 mai 2010 à 12H00

## **DESCRIPTION GENERALE DE LA MISSION**

**1) Objet de la mission** : La mission de base consiste à assister une commune d'Eure et Loir dans la révision et l'approbation de son document d'urbanisme.

Une attention particulière est demandée dans la prise en compte dans l'étude, **du paysage, de l'environnement, du milieu agricole et des préoccupations supracommunales** dans laquelle la commune s'inscrit. Le bureau d'études retenu s'attachera à assurer une **cohérence supracommunale en terme d'aménagement de la commune**. Il s'attachera également à être **pédagogique auprès des élus pour ce qui est des conséquences financières des scénarii proposés**.

## **2) Présentation générale de la commune**

### **Commune d'ECROSNES**

Concernant l'informatisation du document d'urbanisme, il est précisé que le cadastre de la commune d'**Ecrosnes** est composé de 28 planches et 2 569 parcelles pour une superficie totale de 2 306 hectares 35 ares 91 centiares.

La commune est en mesure de fournir son document sous forme d'image électronique mais le bureau d'études devra proposer en options :

- d'une part le cout de la vectorisation des fonds de plans sur l'ensemble de la commune.
- d'autre part le cout de la vectorisation des fonds de plans sur seulement la partie urbanisable de la commune.

### **Présentation :**

Nombre d'habitants : 772

La commune s'étend sur 2 327 hectares

Situation géographique : Limitrophe du département des Yvelines, la commune est composée, outre le bourg, des hameaux d'Écrignolles, GirouDET et Jonvilliers ainsi que de trois habitations isolées ; Chagny, Pourras et La Chaudière.

Communes limitrophes : Gallardon, Bleury, Saint-Symphorien-le-Château, Gas, Épernon, Émancé, Orphin,

La commune fait partie de la communauté de communes du Val de Voise qui est composée des communes de : Gallardon, Bailleau-Armenonville, Bleury, Champseru, Saint-Symphorien-le-Château, Ymeray, Ecrosnes.

Les activités économiques présentes sur la commune sont principalement l'agriculture et l'artisanat.

Zones d'activités ? : NON

La commune est desservie par la RD 32 et la RD 122. Proche de la RD 910.

Elle est traversée par un réseau de fibre optique traversant la commune dans son secteur Est, au niveau du hameau de GirouDET.

Un petit cours d'eau dénommé l'Ocre traverse le territoire jusque dans la vallée d'Écrignolles avant de se jeter dans la Voise à Gallardon

La commune accueille :

- des possibilités d'hébergement, gîte et chambres d'hôtes au Château de Jonvilliers,
- des activités de loisirs, pêche à la mare de GirouDET, équitation dans les 2 centres équestres d'Écrignolles et de GirouDET

- des associations : familles (A.F.C.E.), musique ancienne (Kadaenza), les seniors (Club enchanté), la Pêche, la Chasse, etc.
- une église dédiée à St-Martin du XIIe siècle avec une belle charpente en coque de bateau renversée
- une salle polyvalente, plus récente, pouvant accueillir 120 personnes assises.

La commune compte une école élémentaire (du CP au CM2) . L'école maternelle se trouve à Pont sous Gallardon, le collège à Gallardon et les lycées à Chartres. Le ramassage scolaire pour la maternelle, l'école élémentaire, le collège et le lycée est assuré par les Transports d'Eure-et-Loir.

Projets communaux en cours :

- Aménagement foncier
- Aménagement cœur de village
- Projet de déviation en concertation avec la communauté de communes. Pas encore inscrite dans le SCOT de Maintenon.

Réglementations existantes à notre connaissance :

POS

Zone inondable entre Ecrosnes et Ecrignolles

Servitudes d'utilité publique

ZNIEFF dans la vallée d'Ecrignolles

### **Objectifs de la commune :**

La commune a mis en place une politique volontariste en matière de développement local, avec comme souhait le développement de la mixité sociale et, donc, la mise en œuvre de projets immobiliers à même d'amener une population nouvelle et de favoriser cette mixité.

## **II – DEROULEMENT DE LA MISSION**

**1) Objet de la mission** : La mission de base consiste en l'élaboration de PLU.

Elle est décomposée en plusieurs phases :

- **Phase 1** : Analyse de l'existant aboutissant à un diagnostic partagé
- **Phase 2** : Propositions de scénarii sur la base du diagnostic
- **Phase 3** : Élaboration du PADD sur la base du scénario retenu
- **Phase 4** : Traduction réglementaire dans le plan de zonage et le règlement
- **Phase 5** : Suivi de la procédure. Corrections éventuelles

La mission comprend également une assistance à la commune dans l'animation de la concertation avec la population selon des modalités définies à l'article 2 du présent cahier des charges :

### **Déroulement de la mission**

- **Phase 1** : Élaboration d'un diagnostic et d'une étude urbanistique.

Le diagnostic s'attache à présenter les atouts et les faiblesses de la commune, ainsi qu'à dégager contraintes et potentialités et ce au terme d'une analyse socio-économique du patrimoine bâti et du patrimoine naturel.

Il fait apparaître les grandes tendances du fonctionnement de la commune (structure urbaine, desserte et liaisons), ainsi que les prévisions économiques et démographiques. Il précise les besoins répertoriés 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.

*Le chargé d'études communique un programme d'étude détaillé ainsi qu'une note méthodologique décrivant l'approche proposée.*

Ce programme fait apparaître la prise en compte des thèmes d'études suivants :

- Analyse urbaine,
- Diagnostic agricole (un exemplaire sera transmis directement à la chambre d'agriculture après réalisation) comprenant notamment :
- Bilan de la consommation des terres agricoles depuis le document précédent (s'il y en a eu un)
- Localisation des exploitations agricoles en activités sur le territoire communal
- Recensement des projets et évaluation de la pérennité des exploitations sur la durée de réflexion du PLU
- Identification des filières spécifiques (élevages, transformation, diversification)
- Appréciation de la qualité des différentes terres exploitées ou exploitables ainsi que les investissements particuliers liés au sol (irrigation, forage, drainage...)
- Repérage des parcelles faisant l'objet d'une contractualisation (PAC) ou consacrées au bio et éventuellement celles concernées par un plan d'épandage
- Anticipation des effets de coupure ou d'enclavement des terres agricoles par des projets d'aménagement pouvant mettre à mal la viabilité économique de leur exploitation
- prévention de la circulation des engins agricoles et points sensibles à relever (rond point, parkings...)
- Préservation de la continuité des chemins agricoles nécessaires à la circulation des engins
- Analyse paysagère,
- Analyse des données socio-économiques sur une période couvrant au moins 3 recensements,
- Étude de l'environnement (inondations, qualité de l'air, bruit, marnières, nuisances, écosystème, Natura 2000, ZNIEFF). Cette étude met en lumière les contraintes et les risques existants sur le territoire de l'étude, en vue de proposer des mesures de nature à prévenir les risques naturels prévisibles, les risques technologiques, les pollutions et les nuisances de toute nature,
- État et capacité des réseaux existants,
- Intérêts supra-communaux (servitudes d'utilité publique, projets d'intérêt général, article L-111-1-4 du code de l'urbanisme (amélioration des entrées de ville) sites archéologiques)...,
- Prise en compte des documents supra-communaux existants éventuellement
- Explique les choix retenus, notamment au regard des objectifs et des principes définis aux articles L.110 et L.121-1 (précision sur le nombre d'hectares ouvert à l'urbanisation)

Ces éléments mis en lumière par le diagnostic doivent figurer ultérieurement dans le rapport de présentation. Celui-ci doit répondre au contenu indiqué à l'article R123-2 du code de l'urbanisme.

L'offre du bureau d'études s'attache à indiquer les modalités de présentation de cette étude diagnostic à la commune et éventuellement aux Personnes Publiques Associées (remise de documents écrits, cartographie, photos...) de façon à pouvoir apprécier le déroulement proposé.

Une note de synthèse est remise, retraçant les principaux enseignements du diagnostic au vu des thèmes abordés ainsi que les enjeux et objectifs retenus par la commune sur cette base.

#### ● **Phase 2** : Propositions de scénarii d'aménagement

Sur la base des objectifs de la commune et des conclusions de l'étude diagnostic validée, le chargé d'études propose des partis d'aménagements possibles.

Il dégage, de manière synthétique, les avantages et inconvénients de chacun, en particulier en mettant en lumière l'impact paysager, environnemental et agricole prévisible de ceux-ci.

Il précise les modalités de présentation de ces propositions (plans renseignés, schémas, photos, texte de présentation...)

#### ● **Phase 3** : Définition d'un parti d'aménagement et du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) (article R123-4 du Code de l'urbanisme)

Le PADD a vocation, sur le fondement du diagnostic d'ensemble établi dans le rapport de présentation, à définir, dans le respect des équilibres résultant des grands principes du développement durable, les orientations générales de la politique de la commune sur la base des objectifs et des principes d'équilibre énoncés aux art. L 110 et L 121.1 du code de l'urbanisme.

Son contenu a été précisé par le décret du 9 juin 2004 et est repris dans l'article R 123-3 du code de l'urbanisme.

Le prestataire aidera la commune à traduire sa politique d'aménagement et de développement durable au travers de ce document. Celui-ci pourra être accompagné d'orientations d'aménagement mentionnées à l'article R 123-3-1 du code de l'urbanisme.

#### ● **Phase 4** : Traduction réglementaire du projet

Le chargé d'études établit le plan de zonage.

Le chargé d'études propose un règlement adapté à chaque secteur défini dans les plans de zonage. Il veille à une rédaction rigoureuse et précise des règles de nature à en assurer une compréhension et une application claire et simple, en cohérence avec les objectifs poursuivis par les communes dans les secteurs concernés, tels qu'ils ont été définis à la suite du diagnostic et des PADD. Le Bureau d'études pourra utilement se rapprocher du service instructeur des actes d'urbanisme de la commune.

Une justification du zonage retenu et des principales mesures réglementaires retenues devra figurer dans le rapport de présentation.

Les surfaces ouvertes à l'urbanisation seront quantifiées par zones.

#### ● **Phase 5** : Suivi de la procédure et corrections éventuelles

Le chargé d'études assiste la commune dans les démarches administratives à entreprendre en vue de l'approbation du document. Le bureau d'études peut proposer dans son offre le regroupement de plusieurs communes pour présenter en réunion la procédure à suivre.

Il est présent jusqu'à l'approbation des différents documents d'urbanisme. Il effectue les corrections des documents.

Il constitue le dossier conformément aux dispositions de l'article R. 123.1 du Code de l'Urbanisme et remet les documents afin d'en assurer la diffusion auprès des services de l'État et des autres personnes publiques associées.

En cours d'élaboration, le bureau d'études assure un rôle de conseil sur les points qui peuvent avoir une incidence sur le futur P.L.U. Tels que l'émergence de projets particuliers, l'utilisation du sursis à statuer, les DIA, ...

### **2) Assistance au Maître d'Ouvrage dans la concertation**

La commune d'**ECROSNES** envisage les modalités suivantes :

Presse (pour les avis de publicité obligatoires)  
Affichage en mairie  
Avis dans les boîtes aux lettres  
Exposition (en option)

### **3) récapitulatif de la mission**

Le contenu de la mission est le suivant :

- Un état des lieux des communes comprenant notamment :
  - une analyse socio-économique de la commune en terme de dynamique,
  - un diagnostic agricole,
  - une analyse du patrimoine bâti et naturel de la commune,
  - une étude urbanistique de la commune
- Propositions de scénarii de développement
- Définition d'un projet d'aménagement et de développement durable
- Élaboration d'un dossier complet PLU.
- Conduite de la procédure administrative jusqu'à l'approbation du document d'urbanisme.
- Fourniture de tout document nécessaire + corrections
- Assistance de la commune dans la concertation

#### **4) Documents mis à la disposition du chargé d'études (fournis par la commune)**

Plans des réseaux (eau potable, assainissement)  
 Fond de plans cadastraux  
 Étude de zonage d'assainissement  
 Études particulières existantes (étude d'aménagement)  
 Toute autre étude nécessaire à la réalisation du PLU et détenue par la commune.

#### **5) Documents à remettre par le Bureau d'études:**

- Compte-rendu des réunions
- Notes de synthèse de l'étude diagnostic
- Notes de présentation et scénarii d'aménagement
- Des rapports de présentation
- Des plans de zonage
- Des règlements
- Un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) : texte de présentation, cartographie...
- Annexes Sanitaires.

#### **Le Bureau d'études peut proposer, des options dans son offre.**

Il est rappelé que les études spécifiques qui pourront être sollicitées durant le déroulement de l'étude s'inscrivent dans le cadre des réflexions à mener en vue de l'établissement des documents d'urbanisme. Elles ont vocation à apparaître dans le dossier des documents d'urbanisme.

#### **Un certain nombre de dossiers devront être produits à chaque phase :**

Outre des documents d'étapes, la mission du prestataire comprend la confection de dossiers nécessaires aux différentes étapes de la procédure, leur contenu étant réglementé par l'article R.123-1 du code de l'urbanisme :

- arrêt de projet du PLU
  - 4 exemplaires « papier » du dossier PLU portant la mention "arrêt de projet" pour les services de l'État,
  - 7 Cd Rom comportant l'ensemble des pièces du dossier au format pdf pour les services de l'État.

- 1 exemplaire « papier » portant la mention "arrêt de projet" pour la chambre d'agriculture ( à lui remettre directement )
  - 1 exemplaire « papier » portant la mention "arrêt de projet" pour le conseil général (à lui remettre directement)
- dossier soumis à enquête publique (il s'agit du document arrêté auquel sont annexés les différents avis des personnes publiques associées ou consultées)
- 4 exemplaires « papier » du dossier PLU portant la mention "enquête publique"
  - 1 Cd Rom comportant l'ensemble des pièces du dossier au format pdf
- approbation du PLU
- 4 exemplaires « papier » du dossier PLU portant la mention "dossier d'approbation" pour l'État
  - 1 Cd Rom comportant l'ensemble des pièces du dossier au format pdf pour l'État
  - 1 dossier « papier » portant la mention "dossier d'approbation" pour la chambre d'agriculture
  - 2 dossiers « papier » portant la mention "dossier d'approbation" pour le Conseil général
- corrections du dossier PLU, suite au contrôle de légalité du préfet, au cas où des modifications s'avéreraient indispensables.

Pour les documents dits d'étape (notamment pour les réunions des personnes publiques), il n'est imposé aucun format particulier.

## **6) Réunions**

Le nombre de réunions prévu doit être indiqué et réparti, à titre indicatif, entre les 5 phases décrites.

- Des réunions supplémentaires peuvent être organisées à la demande du Maire dans les conditions de rémunération à définir.

Selon les cas, une réunion avec les exploitants agricoles de la commune sera à organiser en collaboration avec la chambre d'agriculture.

## **7) Organisation et déroulement de l'étude**

Cette étude comporte plusieurs phases qui font l'objet d'une présentation à la commission technique et d'une validation selon des modalités à définir avec la commission d'urbanisme.

L'étude est conduite par la commission technique sous l'autorité du Maire. La DDT. est mise à disposition de la commune pour une mission de conduite d'études jusqu'au choix du bureau d'études.

Le bureau d'études apporte des précisions sur l'organisation de son étude et de son travail avec les élus ou autres personnes (type de réunions, périodicité des réunions, début de l'étude, délai d'envoi du compte-rendu, modalités de validité proposée...).

Le bureau d'études propose à la commune le contenu des convocations en précisant l'ordre du jour, l'attente vis-à-vis des participants, les documents à joindre à la convocation de nature à permettre aux participants de préparer la réunion.

En particulier, le bureau d'études veille à fournir, 3 semaines au moins avant la réunion, aux personnes publiques convoquées, les documents suivants :

- avant-projets des PADD,
- avant-projets des règlements écrits et plans de zonage.

## **8. Format informatique d'exécution**

*Le document d'urbanisme sera informatisé.*

❖ **Réalisation et livraison :**

Pour les pièces écrites : elles seront réalisées et fournies au maître d'ouvrage et à la DDT dans un format informatique permettant leur lecture et leur modification par les outils disponibles sur le marché au moment de leur réalisation (**Format Microsoft office**).

Pour les pièces graphiques : elles seront réalisées et fournies au maître d'ouvrage et à la DDT dans un format informatique permettant leur lecture et leur modification par les principaux logiciels de SIG disponibles sur le marché au moment de leur réalisation (**format Mapinfo : «.Wor», «.Tab» ou compatible avec Mapinfo : «.Mif», «.MiD» ou format Autocad «.DWG» ou «.DXF»**). Elles seront géographiquement compatibles avec le RGE (Référentiel à Grande Echelle) de l'IGN et calées en Lambert 93.

❖ **Utilisation :**

La mise à disposition des données du document d'urbanisme par la DDT à ses agents sur un support informatique (intranet, serveur,...) n'est autorisée que dans le cadre de ses missions.

La DDT peut, sans apporter de modifications aux données, les mettre à disposition sur son site internet dans le cadre de ses missions d'analyse et de connaissance des territoires. La DDT s'engage à indiquer, lors de toute mise à disposition, qui en est le propriétaire, ainsi que toutes les informations techniques nécessaires à leur bonne utilisation (date de validité, échelle d'utilisation,...)

## **9) Constitution du devis**

- Notice méthodologique et propositions d'étude détaillée (2 à 4 pages)
- Devis estimatif avec chiffrage de décomposition par commune
- Éléments de référence professionnels comparables
- Composition de l'équipe ayant à intervenir
- Proposition d'un calendrier indicatif jusqu'à l'approbation
- Projet de marché dûment signé.

## **10) Clauses particulières**

**Le bureau d'études doit retourner le présent cahier des charges signé lors de la remise de l'offre.**  
Il s'engage ainsi à en respecter les clauses.



**PERSONNES A CONTACTER**

**Madame le Maire de la commune d'ECROSNES**

2 rue de la Mairie  
28320 ECROSNES  
Tél : 02 37 31 56 07  
Fax : 02 37 31 19 32  
[contact@ecrosnes.com](mailto:contact@ecrosnes.com)

Le bureau d'études ..... A..... le

Cachet et Signature du Candidat