

RAPPORT N° 01/7-15
au Conseil Municipal

OBJET

ETUDE GLOBALE DE REVISION DU PLU

AUTORISATION DE LANCER UN APPEL D'OFFRES
ET DE SIGNER DES MARCHES

Le 28 septembre dernier, vous avez voté la prescription de la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) qui remplace, depuis l'adoption de la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain, le Plan d'Occupation des Sols (POS).

Le PLU, selon la Loi SRU (Article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme) expose « le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et 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. Il présente le Projet d'Aménagement et de Développement Durable retenu (PADD), qui peut caractériser des îlots, quartiers, secteurs à restructurer ou à réhabiliter, identifier les espaces ayant une centralité existante, à créer ou à développer, prévoir des actions et des opérations d'aménagement, la lutte contre l'insalubrité, la sauvegarde de la diversité commerciale des quartiers, et le cas échéant le renouvellement urbain. »

Le PLU détermine, par ailleurs, les conditions permettant d'assurer :

- 1° l'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles, forestières et la protection des espaces naturels et des paysages d'autre part, en respectant l'objectif du développement durable ;
- 2° la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;
- 3° une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, péri-urbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts et des milieux, des sites et des

RAPPORT N° 01/7-15

paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Ce document de planification doit donc définir un projet urbain global. La Municipalité souhaite donc confier à un bureau d'études pluridisciplinaire ou à un groupement de bureaux d'études, la synthèse des éléments constitutifs de la base du PLU, pour organiser les analyses nécessaires à son élaboration, pour préparer le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, le rapport de présentation, le règlement et les annexes, et pour suivre toutes les étapes de sa mise en œuvre.

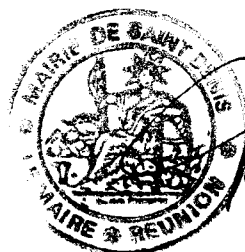
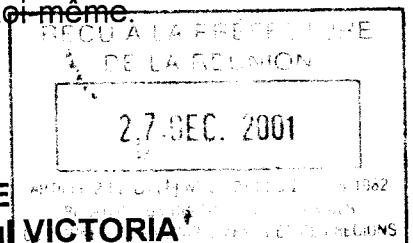
Le prestataire retenu travaillera en étroite collaboration avec le service communal chargé de la coordination du PLU pour une durée d'exécution prévisionnelle globale de 23 mois (assistance après approbation du PLU incluse).

Je vous demande, en conséquence :

1. d'approuver le projet d'étude globale du Plan Local d'Urbanisme ;
2. d'adopter la procédure de passation, le mode de dévolution et les caractéristiques du marché, comme suit :
 - procédure d'appel d'offres ouvert (Articles 33, 50 à 60 du Code des Marchés Publics),
 - pour un montant prévisionnel de 1 500 000 F HT (soit 228 673,52 €) ;
3. de m'autoriser à engager la consultation ouverte, à passer le(s) marché(s) avec l'(les)entreprise(s) retenue(s) par la Commission Appels d'Offres ou, en cas de résultat infructueux, à traiter par marché(s) négocié(s) -Article 35 I 1° du Code des Marchés Publics- sur avis favorable de ladite Commission ;
4. d'autoriser la signature du marché par mon Délégué ou moi-même.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

LE MAIRE
René-Paul



**DELIBERATION N° 01/7-15
du Conseil Municipal
en séance du lundi 17 décembre 2001**

OBJET

ETUDE GLOBALE DE REVISION DU PLU

**AUTORISATION DE LANCER UN APPEL D'OFFRES
ET DE SIGNER DES MARCHES**

LE CONSEIL MUNICIPAL

Vu la Loi n° 82-213 du 2 mars 1982 relative aux droits et aux libertés des Communes, des Départements et des Régions, modifiée ;

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code des Marchés Publics ;

Vu le Code de l'Urbanisme ;

Sur le RAPPORT N° 01/7-15 du Maire ;

Vu le rapport de Monsieur Dominique FOURNEL, 2ème Adjoint, présenté au nom des Commissions 1° Aménagement du Territoire, et 2° Finances et Administration Générale ;

Vu l'avis favorable desdites Commissions ;

**APRES EN AVOIR DELIBERE
A L'UNANIMITE DES VOTANTS**

ARTICLE 1

Approuve le projet d'étude globale du Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE 2

Adopte la procédure de passation, le mode de dévolution, et les caractéristiques du marché, comme suit :

- . procédure d'appel d'offres ouvert (Articles 33, 50 à 60 du Code des Marchés Publics),
- . pour un montant prévisionnel de 1 500 000 F HT (soit 228 673,52 €).

DELIBERATION N° 01/7-15

ARTICLE 3

Autorise le Maire à engager la consultation ouverte, à passer le(s) marchés avec l'(les)entreprise(s) retenue(s) par la Commission Appels d'Offres ou, en cas de résultat infructueux, à traiter par marché(s) négocié(s) -Article 35 I 1° du Code des Marchés Publics- sur avis favorable de ladite Commission.

ARTICLE 4

Autorise le Maire ou son délégué à signer le marché.

Pour extrait certifié conforme,
Fait à Saint-Denis, le 24 DEC. 2001

LE MAIRE
René-Paul VICTORIA



René-Paul Victoria

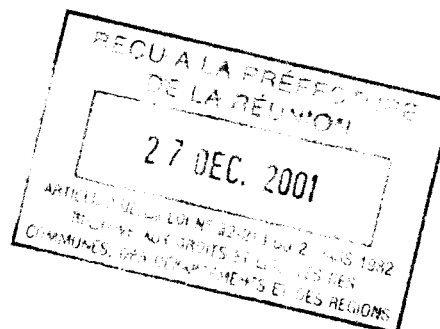


CCTP

ETUDE GLOBALE DU PLU

Vu par le Conseil Municipal de Saint-Denis
en séance du lundi 17 décembre 2001
et annexé à la Délibération n° 01/7-15

LE MAIRE
René-Paul VICTORIA



ETUDE GLOBALE DE «REVISION DU PLU»

1. EXPOSE DES MOTIFS

Le PLU (Plan Local d'Urbanisme) de la Commune de Saint-Denis est en révision. Procédure nouvelle découlant de la Loi «SRU» (Solidarité et Renouveau Urbain), il convient selon le Code de l'Urbanisme d'élaborer un document de planification globale alliant les thèmes de l'habitat, de l'aménagement et du transport. En référence au CCAG «Prestations Intellectuelles» (CCAG-PI) approuvé par Décret n° 78-1306 du 26 décembre 1978, la Municipalité souhaite confier cette étude à un Bureau d'Etudes pluridisciplinaire ou à un groupement de Bureaux d'Etudes, par groupement conjoint. Le Bureau d'Etudes ayant la compétence aménagement sera mandataire de l'étude.

2. MISSIONS DU BUREAU D'ETUDES**1) Le diagnostic**

Le Bureau d'Etudes devra à partir des données démographiques et économiques, élaborer un diagnostic du territoire dionysien selon les thématiques et les secteurs suivants :

Thématiques
- Aménagement
- Habitat
- Développement Economique
- Développement Social
- Préservation de l'Environnement et du Patrimoine
- Culture et Sport
- Education

Secteurs
- Saint-Bernard / La Montagne
- Centre-Ville / Bellepierre
- Saint-François / Le Brûlé
- Sainte-Clotilde
- Le Moufia / Bois-de-Nèfles
- Le Chaudron / Prima
- La Bretagne / Domenjod

Ce diagnostic s'appuyera sur une synthèse des Schémas Directeurs, une collecte des informations existantes et l'élaboration de documents comme précisé dans l'Annexe 1 à ce CCTP. La liste des éléments à analyser sera complétée si nécessaire.

En Annexe 2, le BET trouvera un tableau explicitant la méthodologie d'approche des différentes thématiques.

Suite à cette analyse des contraintes et potentialités, le Bureau d'Etudes s'attachera à définir selon chaque thématique un projet cohérent d'intervention. La synthèse de ces projets se déclinera spatialement selon les secteurs précités.

2) L'émergence du projet de PLU

Après avoir intégré la matière existante et après en avoir effectué la synthèse, le Bureau d'Etudes devra animer des séminaires avec les élus et les différents services (Mairie et services associés), afin de constituer le projet de PLU.

Les orientations retenues par les élus au terme de ces séminaires constitueront la substance du PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable).

Un nombre minimal de 2 séminaires et maximal de 4 sera à prendre en compte.

3) Le document PLU

(voir annexe 1)

En second temps, le Bureau d'Etudes s'attachera à proposer à la Commune un projet de PLU -qui aura été, tout au long des études, soumis à des modifications-, élaborera le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, le règlement, les annexes.

Les documents graphiques seront réalisés par les services de la Commune sous logiciel APIC, le Bureau d'Etudes veillera à travailler en étroite relation avec le service compétent pour la mise en œuvre de ce document.

Enfin, le rapport de présentation sera rédigé par le Bureau d'Etudes.

4) La concertation, l'enquête publique et le débat du Conseil Municipal

Le Bureau d'Etudes aura en charge la mise en œuvre de :

a) **La concertation** avec la population conformément aux modalités prescrites dans la Délibération du 5 octobre 2001, tout au long des études. Pour cela, seront organisées :

- les réunions,
- la préparation des supports issus des études,
- l'animation des réunions,
- les comptes rendus et le bilan.

A l'issue de la concertation et suivant les remarques retenues par les élus, le BET s'attachera à modifier le projet de PLU et à faire apparaître dans le bilan de la concertation les changements opérés.

b) L'enquête publique

Le Bureau d'Etudes devra préparer l'enquête publique en étroite relation avec le service chargé du suivi du PLU.

c) **Le débat au Conseil Municipal**

Le Bureau d'Etudes se chargera de préparer les documents nécessaires au débat (support et écrits et graphiques).

Ces 3 phases totaliseront 20 réunions au minimum.

5) **Documents attendus**

5.1 **Le diagnostic**

Un document écrit et cartographié exposera les conclusions de l'étude par thématique et par secteur. L'échelle des représentations sera choisie en fonction des éléments à montrer. Des propositions opérationnelles seront soumises à validation.

Les orientations retenues, au regard du projet politique et des documents d'urbanisme supérieurs, seront retranscrites dans les différents documents du PLU.

5.2 **Le PADD (Projet d'Aménagement et Développement Durable)**

Le PADD sera composé au minimum de deux parties :

- une partie orientations,
- une partie prescriptions.

Par ailleurs, il conviendra de mettre en lumière :

- des «loupes» sur les zones à définir avec la Commune.

Le Bureau d'Etudes s'attachera à vérifier le contenu du PADD au regard du Code de l'Urbanisme.

Par ailleurs, la BET favorisera, en règle générale, l'utilisation du croquis et du schéma pour illustrer le PADD. Les cartes pourront être présentées en tant que de besoin.

5.3 **Le PLU (Plan Local d'Urbanisme)**

5.3.1 **Le rapport de présentation**

Il conviendra d'actualiser le rapport de présentation existant en vu des orientations retenues.

5.3.2 **Les pièces graphiques**

La traduction du PLU sera élaborée par le service chargé du suivi du PLU .

A cet effet, le bureau d'études proposera à la Ville des documents informatiques compatibles avec le logiciel APIC.

Un volet particulier sera élaboré en vue de l'éradication des zones 1NB.

Par ailleurs, le BET devra statuer sur les demandes de déclassement et élaborer une cartographie de l'évolution des déclassements.

5.3.3 Le règlement

Le règlement sera élaboré en étroite relation avec les services de la Commune. Le Bureau d'Etudes s'attachera à :

- uniformiser les PAZ afin de les intégrer dans le règlement,
- écrire les articles du règlement et mettre en forme leur illustration en vue d'une intégration au PADD sur les zones jugées utiles et validées par la Commune,
- tester les différentes écritures du règlement en le soumettant au service ADS (Droit des Sols) et en l'illustrant de croquis.

Le document sera transmis dans les différentes étapes de son élaboration au cabinet chargé du suivi juridique du PLU.

5.3.4 Les annexes

Le Bureau d'Etudes élaborera les annexes du PLU.

5.3.5 Les supports écrits et graphiques

Le Bureau d'Etudes élaborera les différents supports nécessaires à la révision du PLU (concertation, enquête publique, réunions...).

3. DUREE DE L'ETUDE

Les étapes suivantes devront être respectées.

1. Diagnostic,
2. Elaboration du PLU (phase études),
3. Concertation,
4. Finalisation des documents du PLU,
5. Débat au CM,
6. Formalisation définitive du PLU,
7. Assistance à la Ville 3 mois après l'approbation du PLU pour une mission d'aide aux usagers.

A compter de la notification du marché jusqu'à 3 mois après le vote de l'approbation du PLU, soit 23 mois.

Il est à noter qu'un budget «communication» sera prévu, hors enveloppe de cette étude : il financera les différents supports nécessaires à la concertation, au débat au Conseil Municipal, à l'enquête publique et aux séminaires.

4. ANIMATION ET SUIVI

Le Bureau d'Etudes devra :

1. animer les réunions du PLU et rédiger les comptes rendus, notamment sur :
 - a les résultats du diagnostic, les séminaires,
 - b l'inventaire des propositions d'action et leurs traductions réglementaires dans le PLU,
 - c la concertation ;
2. établir les contacts avec les organismes extérieurs (SDA, DIREN, DDE, DAF, etc...);
3. à chaque étape d'élaboration du PLU, travailler en concertation avec le service chargé de la mise en œuvre du PLU.

Après l'approbation du PLU, le Bureau d'Etudes assistera la Commune dans sa mise en œuvre opérationnelle (réunions d'explicitations, outils pédagogiques à destination de la population).

a. CONDITIONS

5.1 Rendus

Le Bureau d'Etudes devra être équipé de matériel informatique permettant de réaliser des documents écrits et graphiques du format A4 au format A0 ainsi que des supports informatiques (CD ROM, disquettes, ZIP) version PC.

Tout document produit sera rendu à la forme sous format papier et format informatique WORD, EXCEL, ou DXF et sera compatible avec la version du logiciel APIC que possède la Commune.

5.2 Compétences

Le Bureau d'Etudes devra justifier d'une expérience dans une mission similaire à celle décrite dans ce CCTP et devra posséder un relais local.

ANNEXES

ANNEXE 1 : Tableau « étude globale PLU »
ANNEXE 2 : Tableau « projet stratégique global »

ANNEXE 1

ETUDE GLOBALE PLU

THEMATIQUE	ETUDE	A analyser	A élaborer	Travail attendu
Données				
	Etude démographique et économique	INSEE		Reprendre les données qui constituent la base de la réflexion et en tirer des axes d'intervention
Aménagement				
<i>Synthèse des schémas directeurs</i>				
	SAR	DEU <i>validé</i>		Ces documents doivent être critiqués et actualisés.
	PDU	<i>DEU</i> <i>En cours de validation</i>		
	PLH	<i>DEU</i> <i>En cours de validation</i>		
	SDAGE	<i>DEU</i> <i>validé</i>		
	SD ASSAINISSEMENT	DEU <i>En cours de validation</i>		
	SDEC		BEI à définir (hors enveloppe de la présente étude)	Ce document est à élaborer afin d'alimenter le PLU, il s'appuiera sur l'étude INSEE, définira la politique générale d'intervention
	SD Montagne	<i>DEU</i> <i>Non validé</i>		Documents à actualiser et à synthétiser
	SD St FRANCOIS	<i>DEU</i> <i>Non validé</i>		

SD de l'EST	<i>DEU</i> <i>Non validé</i>	
Etudes de secteur (Bois de Nêfles, Moufia...)	<i>DEU</i> <i>Non validé</i>	Synthèse des études ponctuelles existantes

Retranscription des servitudes		
L'Etude des risques géologiques et inondation	<i>ETAT</i>	Récupération des données et analyses des contraintes qui en découlent pour le projet de PLU
Les Servitudes d'utilité publique	<i>ETAT</i>	
Les Servitudes forestières et hydrauliques	<i>ETAT</i>	
La Bande littorale	<i>DAF</i>	
Cartographies de synthèses sur les zonages agricoles de la Bretagne, Bois de nêfles, Montagne, St Bernard	<i>ETAT</i>	
Mise a jour des décrets monuments historiques et l'insertion des plans au dossier de servitudes du PLU.	<i>DEU</i>	
Le périmètre PRU	<i>DEU</i>	
Le périmètre GPV	<i>DEU</i>	
Le périmètre OPAH	<i>DUO</i>	
Le zonage des ZAC les plus récentes.	<i>DOMAINES</i>	
Le zonage des ZAD	<i>DEU</i>	
Les Bandes d'études	<i>DGST</i>	
Les plan des réseaux EU .EP . EV	<i>ETAT</i>	
Les servitudes EDF a vérifier leur validité voir une mise a jour générale	<i>ETAT</i>	
Les servitudes Radio-électriques	<i>ETAT</i>	
Les servitudes TDF a vérifier et a intégrer au PLU	<i>ETAT</i>	
Les servitudes ART	<i>ETAT</i>	

	Les risques industriels et établissements classés	<i>ETAT</i>	
	Le bruit	<i>DEU</i>	
	Analyse des Emplacements Réservés	<i>DEU</i>	

Les réseaux

	L'eau potable :aménagement	DGST	
	l'assainissement collectif et non-collectif	<i>DGST</i>	
	eaux pluviales (quelle intégration dans l'aménagement)	<i>DGST</i>	
	Gestion du dispositif d'incendie dans l'aménagement	<i>DGST</i>	

Le foncier

	Définition d'une politique foncière et immobilière globale et cohérente		BET à définir (hors enveloppe de la présente étude)
--	---	--	---

le paysage : Etude paysagère

	les espaces naturels protégés	BET	
	les zones naturelles à protéger, les Espaces Boisés Classés	CIRET	
	La réserve naturelle		
	Les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Floristique et Faunistique (ZNIEFF)		
	Reprendre les conclusions de l'étude pour l'élaboration du projet d'aménagement et de développement durable		

	Patrimoine (architectural, urbain et paysager)			développement durable
	Entrées de ville			
	Velum, aspect extérieur (matériaux, couleurs, composition...), densité: règlement.			
	Espaces publics			

les terres agricoles

Diagnostic des terres agricoles	<i>Chambre d'Agriculture</i>	Complément d'études BET à définir (hors enveloppe de la présente étude)	Etude insuffisamment aboutie, il convient de la compléter, de l'amender et de proposer des orientations dans le PLU. - aboutir les thématiques suivantes : le mitage, la valeur agricole et l'occupation des terrains, les zones à déclasser et celles à protéger davantage.
---------------------------------	------------------------------	---	---

Habitat

PLH	DEU		Reprendre les conclusions du PLH, analyse Traduction du projet politique en zonage, emplacements réservés, règlement, PADD Il conviendra de définir une politique foncière pour la réalisation de logements sociaux.
-----	------------	--	---

Développement économique

Evaluation Centre-Ville, ZAC Techno et triangle, zones Bois de Nêfles, Foucherolles, Chaudron.	Voir SDEC	
--	------------------	--

	Développement des quartiers : quelles perspectives, dans quelle mesure ?		Voir SDEC	Etat des lieux à faire
	Propositions d'intervention (ER, zonage, règlement, PADD)		<i>Voir SDEC</i>	
	Impact sur le développement général de la Commune		<i>Voir SDEC</i>	
	Services : quels besoins quelles orientations ?		<i>Voir SDEC</i>	

Développement social				
	A partir des données socio-économiques et démographiques, faire le bilan des actions menées		DGPPAS	Etat des lieux, axes de politique à développer
	Proposition de mise en place d'équipements (ER), mise en place des réseaux de desserte correspondants (ER ou alignements), de plans et prescriptions au PADD.		<i>DGPPAS</i>	

Préservation de l'environnement et du patrimoine				
	Etude paysagère	BET Yann CIRET		Les axes de développement durable qui seront repris dans le PADD devront être énoncés, des prescriptions particulières
	Ecriture du PADD			

Culture et sport - éducation				
	Diagnostic des besoins en équipements			Recenser les besoins en équipements culturels

LEGENDE

	Etude réalisée : à synthétiser et analyser		Etude à réaliser par le BET ou autre BET à définir
--	--	--	--

DEU	Direction des Etudes Urbaines (Mairie)	DUO	Direction de l'Urbanisme Opérationnel (Mairie)
DAF	Direction de l'Agriculture et de la Forêt	DGST	Direction Générale des Services Techniques (Mairie)
DGPPAS	Direction Générale de la Politique de Prévention et d'Action Sociale (Mairie)		

ANNEXE 2

PROJET STRATEGIQUE GLOBAL

METHODOLOGIE D'ANALYSE DES DIFFERENTES THEMATIQUES

PROJET STRATEGIQUE GLOBAL	THEMATIQUE
---------------------------	------------

FINALITES Axes de politique générale à long terme organisés selon les missions – les métiers- de la municipalité	OBJECTIFS Ambitions déclinées à moyen terme	FACTEURS CLES DE SUCCES Conditions à remplir ou actions connexes à entreprendre pour que les objectifs puissent être atteints	ACTIONS SPECIFIQUES 2001-2006