



COMMUNE DE SOLEYMIEU

CAHIER DES CHARGES RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME MARCHÉ À PROCÉDURE ADAPTÉE (MAPA)



LES STIPULATIONS DU PRÉSENT DOCUMENT VALENT CAHIER DES CLAUSES PARTICULIÈRES (CCP) ET RÈGLEMENT DE
CONSULTATION (RC)



SOMMAIRE

- I- CONTEXTE MISSION
- II- ENJEUX DE LA REVISION DU PLU
- III- OBJET ET CONTENU DE L'ETUDE
- IV -PHASAGE DE LA PRESTATION
- V- CONCERTATION
- VI- TRANCHES OPTIONNELLES
- VII- CALENDRIER-DÉLAIS
- VIII- CONDITIONS DE RÉALISATION
- IX- LES LIVRABLES
- X-PROPOSITION DU BUREAU D'ÉTUDES
- XI- MODE DE PASSATION DE LA COMMANDE
- XII- CRITÈRES DE SÉLECTION ET PONDÉRATIONS
- XIII- NÉGOCIATION
- XIV- CONDITIONS DE RÉSILIATION
- XV- MONTANT DE L'ÉTUDE
- XVI- MODALITÉS DE RÈGLEMENT
- XVII- CONDITIONS DE REMISE DES CANDIDATURES ET DES OFFRES ET DEMANDES DE RENSEIGNEMENTS
- XVIII- VOIES ET DÉLAIS DE RECOURS
- XIX-DOCUMENTS CONTRACTUELS

I - CONTEXTE DE LA MISSION

I-1. Présentation de la commune

La commune de Soleymieu est située dans l'arrondissement de La Tour-du-Pin, dans le canton de Morestel. Elle fait partie de la Communauté de Communes des Balcons du Dauphiné (CCBD) et s'étend sur plus de 13km².

La commune est localisée à une dizaine de minutes de route de Crémieu, pôle de services et de commerces, et à environ quinze minutes de Morestel, autre pôle de proximité. Le bassin d'emplois de la CAPI est accessible en une trentaine de minutes, tandis que les agglomérations lyonnaise ou chambérienne demeurent relativement proches par autoroute (1h).

I-2. Démographie et logements

La population

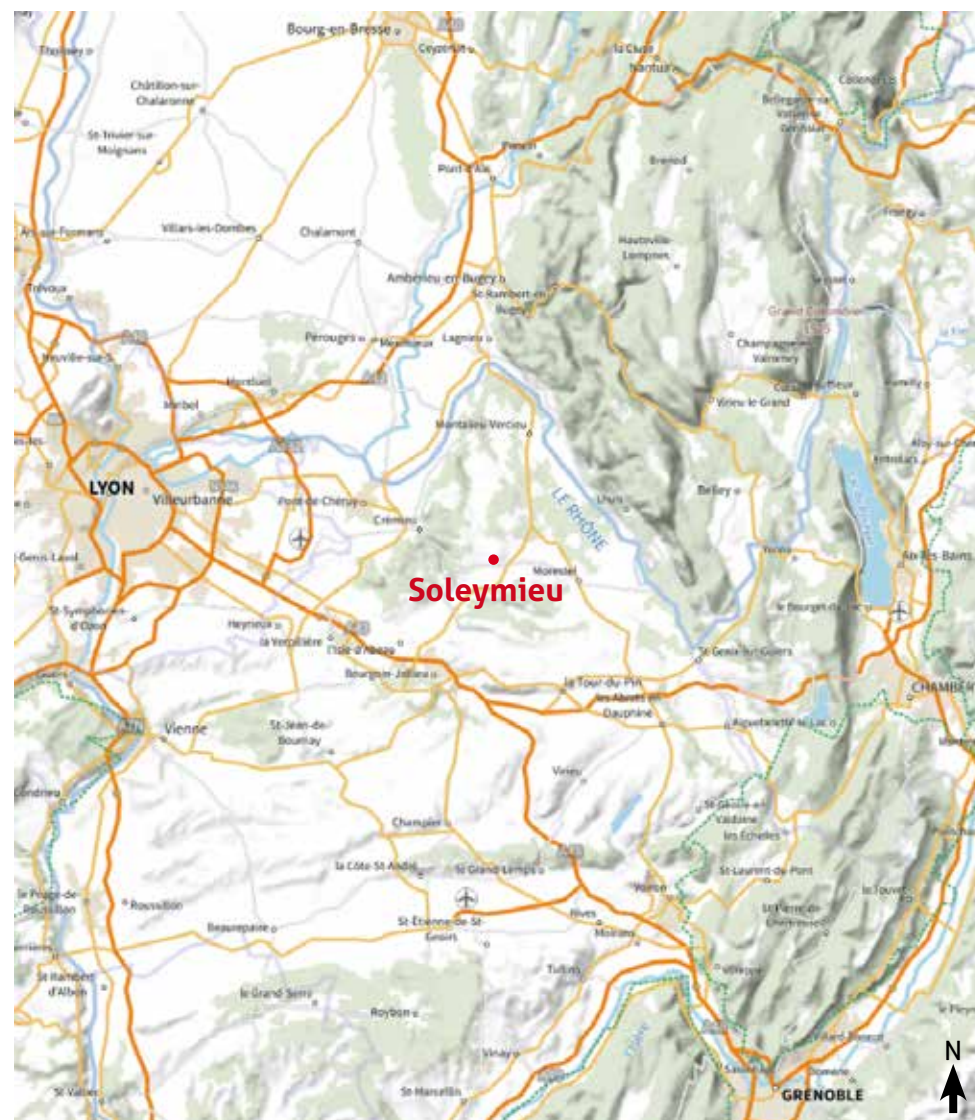
L'évolution de la population Soleymiarde a été très positive, en triplant entre les années 1970 et aujourd'hui, passant de 274 habitants en 1975 à 797 habitants en 2019. De récents permis de construire délivrés devraient poursuivre cette croissance.

Les logements

Pour l'année 2018 (source INSEE), la commune comptait 378 logements en résidence principale, pour 38 logements en résidence secondaire/occasionnelle et 35 logements vacants. Les maisons pèsent dans 90 % de l'ensemble des logements, et la commune compte 36 appartements (10 % du parc).

I-3. Équipements publics

La commune possède plusieurs équipements publics : mairie, école, cantine, services techniques, foyer communal, ancienne cure (salles associatives), 3 logements communaux.



I-4. Urbanisme

La commune a approuvé son 1er PLU, faisant suite à un POS, en 2010. Le PLU a fait l'objet d'une seule modification simplifiée en 2015, laquelle a mis en compatibilité son règlement écrit avec la loi Alur.

La commune fait partie du SCoT du Syndicat Mixte de la Boucle du Rhône en Dauphiné (SYMBORD), approuvé en 2007 et qui a fait l'objet d'une révision approuvée en 2019.

C'est d'abord pour rendre le PLU communal compatible avec le SCoT révisé que les élus engagent une révision.

I-5. Activités

En 2020, la commune abritait 64 entreprises, dont une importante entreprise de blanchisserie, un transporteur, un ferrailleur et un garage automobile.

L'agriculture demeure présente sur le territoire communal, avec une exploitation en activité dont le siège est sur la commune, et des agriculteurs extérieurs à la commune (maraîchage, élevage, céréales...). Les commerces de la commune sont tous situés dans le hameau de Sablonnières, avec une boulangerie, un fleuriste, une pizzeria, un restaurant, un institut de beauté et un coiffeur.

Soleymieu peut compter sur un tissu d'une dizaine d'associations, qui participent à l'animation de la vie locale : Sous des écoles, batucada, théâtre, protection du patrimoine, reconstitutions médiévales...

I-6. Patrimoine bâti et naturel

La commune de Soleymieu est dotée d'un élément protégé au titre des Monuments historiques : la maison-forte de Montagnieu (inscription partielle, concernant ses façades et toitures).

Plus globalement, on trouve sur la commune, et notamment dans le

La commune de Soleymieu en bref :

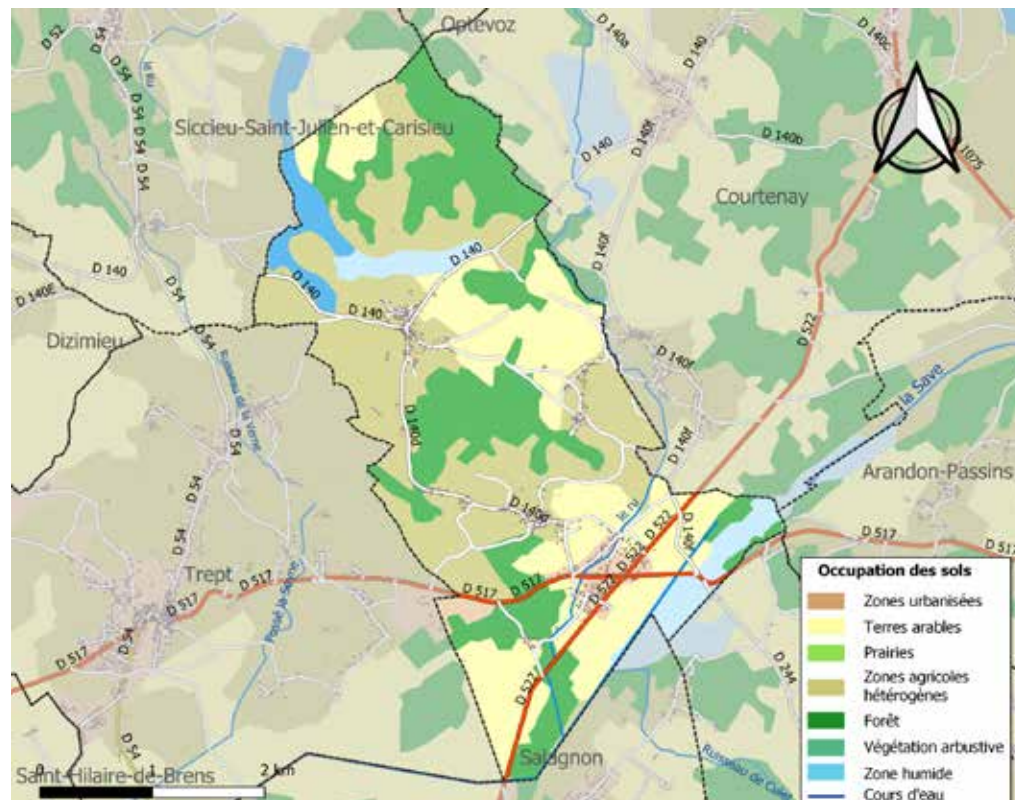
797 habitants (source INSEE 2019)

Superficie : 13,4 km²

Commune membre de la C.C. des Balcons du Dauphiné (CCBD)

Couverte par le SCoT du SYMBORD, identifiée comme *village*

Commune couverte par un PLU approuvé en 2010



centre-village, une architecture typique du plateau de l'Isle Crémieu (maisons de village en pierre dorée et toit en lauzes). La commune abrite plusieurs éléments propres au patrimoine vernaculaire (lavoirs,...), ainsi que les vestiges d'un château fort du XIIe s.

I-7. Patrimoine naturel

Le patrimoine naturel qui constitue le cadre de vie de la commune est particulièrement riche. Plus de 60% de sa surface est consacrée à l'agriculture, tandis que les forêts (25%) et les zones humides (5%) occupent également une part importante. Plusieurs étangs importants occupent le Nord (étangs du Carré, de la Rama, de Billonnay) et le Sud de la commune (Sablonnières).

Soleymieu est concernée par une zone Natura 2000, celle de l'Isle Crémieu. Huit ZNIEFF de type 1 (lac, falaises, pelouses sèches...) et deux ZNIEFF de type 2 complètent ce zonage protecteur.



Organisation de la commune

Nord



échelle 1/30 000e

II - LES ENJEUX MOTIVANT LA RÉVISION DU PLU

ENJEU 1 : REFONDRE LE DOCUMENT POUR LE RENDRE COMPATIBLE AVEC LE SCOT ET LES ÉVOLUTIONS RÉGLEMENTAIRES

Le SCoT révisé a été approuvé en octobre 2019. Le PLU communal doit désormais être compatible avec le SCoT révisé.

L'EP. SCoT a pu d'ores et déjà produire une analyse mettant en avant les volets du PLU communal actuel qui devront particulièrement faire l'objet d'une évolution :

- les possibilités d'extension de la ZA les Sablonnières sont largement supérieures au volume autorisé par le SCoT révisé. La zone AU_i qui prévoyait cette extension ne pourra être reconduite en l'état
- une zone AU stricte (extension du centre-village) n'a pas été urbanisée dans les neuf ans suivant l'approbation du PLU (2010). Elle est donc caduque
- compte-tenu des possibilités de production de logements dans l'enveloppe urbaine (5 ha évalués, hors renouvellement urbain), il n'y aura pas de possibilité d'ouvrir de nouvelles zones constructibles . N.B. : les élus de la commune notent que les zones U en extension du PLU actuel ont toutes été urbanisées
- le SCoT autorise la construction de 30 logements maximum sur un pas de temps de dix ans. N.B. : Depuis la révision du SCoT (2019), les élus constatent que les constructions de logements autorisées ont largement dépassé ce chiffre.
- la question des mobilités est absente du PLU actuel et devra donc être intégrée dans les différentes pièces du document
- le PLU devra également retravailler de nombreux points du volet environnemental

Plus généralement, le contexte législatif récent (loi ELAN, loi Climat et Résilience,...) appelle une évolution du PLU.



ENJEU 2 : RÉGULER LES DIVISIONS PARCELLAIRES

La commune de Soleymieu est constituée de plusieurs hameaux, qui pour la plupart ont accueilli de nouvelles constructions ces dernières années. Les élus font le constat d'une pression foncière sensiblement accrue ces dernières années. Soleymieu, proche de différents bassins d'emplois, offre un cadre de vie qualitatif, au plus près de la nature.

Compte-tenu de la rareté du foncier constructible sur la commune, les élus craignent la survenue de divisions parcellaires non maîtrisées.

Le risque de divisions foncières "sauvages", outre la piètre qualité en termes d'insertion architecturale, urbaine et paysagère qu'elles peuvent induire, mène parfois à d'importants problèmes de voisinage.

Si les élus ont conscience des impératifs de renouvellement urbain, ils ne souhaitent pas que la densification, nécessaire, du tissu bâti, mène à une perte de qualité du cadre de vie.

Ils attendent donc, à travers la révision du PLU, la mise en œuvre de leviers permettant de réguler la survenue de ces divisions (travail sur le règlement écrit, OAP thématique...).



ENJEU 3 : ENCOURAGER LA PROTECTION ET LA MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE DU VILLAGE

Le village de Soleymieu est constitué de plusieurs hameaux, dont certains présentent un noyau ancien encore très caractéristique (centre-village, Montgaudet, La Roche).

Les élus sont particulièrement sensibles à la présence d'un patrimoine bâti disséminé sur toute la commune (maisons de village, lavoirs), typique de son identité dauphinoise.

Néanmoins, comme dans de nombreuses communes, les constructions de ces dernières décennies ont été particulièrement hétéroclites d'un point de vue architectural. Le cachet et la cohérence du bâti ancien a parfois été malmené.

Les élus attendent de la révision du PLU qu'elle permette la protection et la mise en valeur du patrimoine du village. Plus globalement, bien que la vacance soit relativement marginale sur la commune, la requalification la plus qualitative possible du bâti ancien est un enjeu important.

L'élaboration d'un Cahier de recommandations architecturales, urbaines et paysagères sera un levier pour donner aux pétitionnaires les clés de cette préservation.

D'autres outils (inventaire au titre de l'article L151-19 du CU, travail sur le règlement écrit, OAP thématique,...) pourront être proposés par le prestataire de la commune.



CARNET - PHOTOS : CONTEXTE PAYSAGER



étang de la Rama



centre-village



Pôle de commerces de Sablonnières



centre-village

CARNET - PHOTOS : PATRIMOINE BÂTI



église paroissiale



château de Montagnieu



vieux four



ancienne gare

CARNET - PHOTOS : EQUIPEMENTS PUBLICS



mairie



école



foyer municipal



voie cyclable

III - OBJET DE L'ÉTUDE

Identification de la maîtrise d'ouvrage :

Mairie de Soleymieu

23, Route de Courtenay

38460 Soleymieu

Téléphone : 04. 74. 92. 81. 13.

mail : mairie@soleymieu.fr

La présente consultation a pour objet la mission de révision du PLU de la commune de Soleymieu. Le prestataire devra mener les études et élaborer le projet de PLU, conseiller la commune et l'accompagner dans la mise en œuvre de la procédure de révision jusqu'à l'approbation du document.

Les études s'inscriront dans le respect du Code de l'urbanisme, et notamment des objectifs généraux exposés dans les articles L 101-1 et L 101-2.

La démarche devra également prendre en compte une dimension territoriale pertinente en intégrant les réflexions intercommunales notamment au niveau de la Communauté de Communes des Balcons du Dauphiné.

Cela se traduira par une attente particulière sur la méthode de réalisation des différentes pièces constitutives du PLU, ainsi que par des règlements fortement incitatifs pour les opérations privées.



CONTENU DE L'ÉTUDE

Au préalable, l'équipe retenue s'engage à accompagner la commune dans la rédaction de l'ensemble des **délibérations** que l'étude impliquera. Elle accompagnera également la commune dans l'ensemble des étapes administratives et juridiques, de la prescription au PLU exécutoire.

L'étude devra permettre d'élaborer un nouveau dossier de PLU comprenant, conformément aux articles R. 151-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, les éléments décrits ci-après :

III-1. Un rapport de présentation

En application des dispositions des articles L.151-4 et R. 151-1 à 151-5 du Code de l'Urbanisme, le rapport de présentation devra :

- > expliquer les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement (exposé des motifs de délimitation des zones, des règles et des OAP concernant l'aménagement notamment au regard des objectifs et orientations du PADD ; justification des éventuels secteurs dans les zones urbaines où les constructions dont la superficie est supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites,

- > s'appuyer sur un diagnostic établi à l'échelle de la commune permettant de déceler les caractéristiques du fonctionnement du système territorial (au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerces, d'équipements et de services) et l'exposer,

- > analyser la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis (définition d'une densité acceptable), en tenant compte des formes urbaines et architecturales et exposer les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers,

- > établir un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et de leurs possibilités de mutualisation (calibrage des exigences de stationnement du plan),

- > analyser l'état initial de l'environnement (alimentation en eau potable, eaux usées, eaux pluviales et de ruissellement, risques, espaces remarquables...), évaluer les incidences des orientations du plan sur l'environnement et exposer de la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur,

- > présenter une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme,

> justifier les objectifs compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques. C'est pourquoi il est attendu, en complément de ce que prévoit le Code de l'Urbanisme, de dégager les problématiques avec une approche croisée des enjeux d'urbanisme dès le diagnostic,

> préciser les indicateurs de suivi qui devront être élaborés pour l'évaluation des résultats d'application du plan (L.153-27).

Chaque domaine traité devra comporter une analyse systémique présentant les atouts et les faiblesses (sous forme de conclusion). La commune restera vigilante sur la notion de cohérence entre les différentes pièces du PLU.

Le bureau d'études portera une attention toute particulière aux points suivants :

a / L'espace artificialisé :

Il sera notamment demandé de tirer un bilan quantitatif (reliquats de terrains constructibles et potentiel foncier) et qualitatif (relecture du règlement) du document d'urbanisme antérieur et de faire apparaître dans son diagnostic un bilan détaillé du document d'urbanisme antérieur concernant les espaces urbanisés et restants à ce jour, ainsi que les espaces susceptibles de connaître une mutation ou un changement de destination. Le cadre défini par le SCoT ainsi que les orientations nationales et régionales (stratégie eau-air-sol du Préfet de région) récentes concernant le Zéro artificialisation nette (ZAN) seront bien évidemment intégrés

b / Le patrimoine bâti :

Le recensement du patrimoine architectural et urbain comportera une description de leurs caractéristiques (structures urbaines, type de bâti, volumes, formes, surfaces habitables...) pour estimer le potentiel d'évolution des bâtisses anciennes, nombreuses sur la commune et les bâtiments liés à l'agriculture. Ce recensement permettra notamment d'apprécier les capacités d'évolution ou de changement de destination du patrimoine recensé. Les caractéristiques architecturales de ces bâtiments seront relevées afin d'envisager spécifiquement leur évolution dans le règlement écrit.

c / L'habitat et le logement :

Le diagnostic devra permettre d'appréhender l'évolution et les caractéristiques du parc de logement et de ses occupants. Un diagnostic/repérage approfondi du parc et de ses caractéristiques devra être mené afin de privilégier un travail sur l'existant avant toute forme d'extension. Cette analyse permettra la mise en corrélation entre la typologie de l'habitat et les besoins exprimés en termes :

- > d'offres existantes,
- > d'identification des besoins,
- > de repérage des secteurs à enjeu.

d / Les équipements publics :

Le diagnostic devra permettre d'établir différentes opportunités foncières susceptibles d'accueillir d'éventuelles extensions publiques ou encore du stationnement, agrandissement de voirie, etc.

La taille des futures réserves foncières ou emplacements réservés devra corrélérer avec les besoins des futures populations et des activités développées.

e/ Le volet déplacements :

Le diagnostic descriptif et l'analyse seront effectués pour tous les modes de déplacements des habitants. L'analyse portera sur les fonctions et la capacité des déplacements et aussi :

- > L'organisation urbaine de la commune en terme d'accessibilité (voirie piétonne et chemins supports de cheminements doux, piste cyclable, automobile, transports en commun),
- > La mobilité,
- > Les perspectives d'aménagements futurs pour faciliter la mobilité et la sécurité,

f/ Les espaces naturels, agricoles et forestiers:

Les espaces ruraux constituent un élément important de l'attractivité résidentielle de la commune. Le diagnostic devra permettre de répertorier les éventuels espaces agricoles et forestiers à enjeux dans l'optique de garder l'unité rurale présente sur le territoire communal et l'ouverture des paysages.

III-2. Un projet d'aménagement et de développement durables (P.A.D.D.) (article L.151-5)

Le PADD constitue la traduction du projet politique de la commune. Il devra être réalisé afin de hiérarchiser et d'expliquer le programme retenu par le Conseil Municipal. Il a vocation à définir les orientations générales de la politique urbaine et d'aménagement dans le respect des objectifs définis aux articles L.101-1 et L.101-2 du Code de l'Urbanisme.

Le nouveau PADD se voit assigné, avec les Lois Grenelle II et ALUR, de nouveaux objectifs :

En application des dispositions de l'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme nouveau, il définit:

> « les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques »,

> « les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune»,

> et « fixe des objectifs **chiffrés** de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain ».

Il est à noter qu'en application de la loi ALUR le PADD doit, à son échelle, et dans le respect du principe de subsidiarité, décliner et formuler de

manière explicite les orientations concernant la protection, la gestion, ou encore l'aménagement des structures paysagères.

Une carte de synthèse légendée (sous forme de plan), non cotée pourra être établie. Elle présentera les grands axes et actions ou opérations fortes du projet politique communal.

Concernant la partie écrite du PADD, clé de voûte du projet communal, il devra être rédigé de manière simple, lisible et compréhensible par tous. Il appartiendra aux élus de fournir au candidat leur projet politique en la matière ou au bureau d'études de permettre l'émergence de ce projet.

A ce titre, le PADD s'attachera à hiérarchiser et ordonner les orientations du projet communal, en s'efforçant d'éviter tout élément de langage trop technique ou juridique.

Il conviendra enfin que ce document fixe, en application de la Loi Grenelle 2, « des objectifs de modération de la consommation des espaces », en lien de compatibilité avec les projets de documents d'urbanisme stratégiques supra-communaux.

III-3. Des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) :

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont définies par l'article L.151-7 du Code de l'Urbanisme.. Elles comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Elles peuvent être thématiques et couvrir l'ensemble du territoire communal (ex : trame verte et bleue avec protection des corridors biologiques, déplacements, patrimoine, ...) ou sectorielles.

Dans ce cas, elles peuvent, par quartier ou par secteur, prévoir, en cohérence avec le PADD, les actions ou opérations d'aménagement (article L.151-6) et porter les éléments suivants pour en apprécier les impacts projetés (sur les déplacements, les équipements publics, sur l'écoulement, le stockage et le traitement des eaux pluviales, etc.) et en dernier ressort sur les finances communales.

En cohérence avec le PADD elles peuvent prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour :

- > valoriser l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine,
- > lutter contre l'insalubrité,
- > permettre le renouvellement urbain,
- > assurer le développement de la commune,
- > revitaliser des secteurs urbains en friche,
- > favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation,

un pourcentage de ces opérations sera destiné à la réalisation de commerces ou de services.

Les orientations d'aménagement et de programmation prendront la forme d'un plan de composition urbaine et paysagère (schéma d'aménagement) qui précisera les principales caractéristiques des voies et des espaces publics (échelle au 1/1000° pour les OAP sectorielles). Elles préciseront

les ambitions qualitatives. Elles préciseront également l'état de la desserte actuelle par les équipements publics de proximité, ainsi que les équipements publics induits (réseaux, voiries, autres équipements publics). Elles devront aussi préciser le détail technique des éléments nécessaires à l'ouverture à l'urbanisation (par exemple ; coupe de la voirie future, leur emprise, ses éléments constitutifs tels que chaussée, trottoirs, espaces paysagers, pistes cyclables, voie bus, etc.).

Conformément aux articles L.151-6-1 et L.151-6-2 du CU, les OAP définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant, ainsi que les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques.

Les candidats retenus pour la phase offre devront gabariser leur proposition financière avec 3 OAP sectorielles et 2 OAP thématiques (le prestataire choisi intégrera une OAP division parcellaire et guidera la commune dans le choix d'une autre(s) thématique(s) retenue(s). Le nombre des OAP pourra être revu à la hausse ou à la baisse en fonction de l'évolution de la démarche. Les coûts unitaires seront intégrés au BPU.

III-4. Le zonage et le règlement (L.151-8)

Conformément aux articles L. 151-8 et suivants et R.151-9 et suivants du Code de l'Urbanisme, cette étape aboutira à :

- > l'élaboration du zonage (U, AU, A, N) avec la délimitation des zones constructibles, des secteurs de risques ou soumis à des règles particulières résultant d'un parti d'aménagement de la Commune,
- > la définition de règles d'urbanisme en fonction notamment des typologies de bâti existantes et souhaitées,
- > des documents graphiques précisant les emplacements réservés, les espaces boisés classés (EBC), les éléments remarquables à préserver, les annexes, etc...

Le repérage des bâtiments vernaculaires de qualité auxquels s'appliqueront des règles spécifiques d'évolutions seront repérés au titre de l'article L.151-19. Les éléments du petit patrimoine, et éléments paysagers seront également repérés et feront l'objet de règles spécifiques. Les éléments environnementaux d'intérêt pourront être repérés au titre de l'article L151-23, dans ce cas ils feront l'objet de règles spécifiques.

Les règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives doivent obligatoirement figurer dans les documents graphiques si elles ne sont pas fixées dans le règlement du PLU.

Le règlement doit être complémentaire aux orientations d'aménagement et de programmation, cohérent avec le PADD et motivé dans le rapport de présentation.

Le mandataire veillera à la prise en compte des contraintes naturelles et environnementales, dans ses propositions de zonage.

La commune s'investira dans cette démarche du côté du bureau d'études, notamment en validant l'avancement aux moments clefs de l'élaboration du document et en animant quelques réunions de travail si nécessaire.

III.5/ L'évaluation environnementale (article L. 104 du Code de l'Urbanisme)

La loi ASAP (loi n° 2020-1525 du 7 décembre 2020) fait évoluer le champ d'application de l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme en conformité avec le droit européen.

D'après l'article L103-4 du CU, «Sauf dans le cas où elles ne prévoient que des changements qui ne sont pas susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001, les procédures d'évolution des documents mentionnés aux articles L. 104-1 et L. 104-2 donnent lieu soit à une nouvelle évaluation environnementale, soit à une actualisation de l'évaluation environnementale réalisée lors de leur élaboration».

Le décret n° 2021-1345 du 13 octobre 2021 confirme la mise en oeuvre systématique d'une évaluation environnementale concernant l'élaboration ou la révision d'un PLU.

L'offre du bureau d'étude intégrera une évaluation environnementale du PLU.

L'article R104-18 du CU donne le contenu de l'évaluation environnementale.

Le bureau d'études veillera donc au bon déroulement de cette étude, et à la mobilisation de compétences adaptées à cette mission. Ce travail sera mené de manière transversale lors de la mise en oeuvre du PLU et non pas considéré comme une mission à part.

III-6. La prise en compte des documents supra-communaux, études existantes et consultations :

Le porter à connaissance et l'éventuelle note d'enjeux établis par les services de l'Etat

Le porter à connaissance du Conseil Départemental

Les servitudes d'utilité publique

Le SRADDET AURA, adopté par le Conseil régional les 19 et 20 décembre 2019 et a été approuvé par arrêté du préfet de région le 10 avril 2020

Le SCoT de la Boucle du Rhône en Dauphiné (2019) et la note d'enjeu établie par l'EP. SCoT concernant la révision du PLU de Soleymieu

L'Atlas environnemental du SCoT de la Boucle du Rhône en Dauphiné (2021), réalisé par l'association Lo Parvi

Le Programme Local de l'Habitat de la CCBD 2019-2024

Le Dossier Départemental sur les Risques Majeurs (2012)

Le Schéma Départemental d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) de la période 2016-2021.

Le Règlement des eaux (Syndicat mixte départemental d'eau et d'assainissement - 2007)

Le Schéma directeur d'assainissement de la Régie des eaux de la CC. des Balcons du Dauphiné (2014)

La commune ne dispose par de Plan de prévention des risques (PPR). Le PLU doit cependant prendre en compte les risques et notamment :

- l'Atlas des zones inondables (AZI) du Nord-Isère (2008)

L'équipe retenue devra prendre en compte et traduire l'enjeu des risques dans le PLU (art. R 151-30, 31 et 34 du CU)

IV. PHASAGE DE LA PRESTATION

IV-1. Le diagnostic

Une phase d'analyse et de compréhension du territoire, et d'identification des enjeux majeurs, et notamment une analyse :

- > historique et géographique de la commune, de sa croissance démographique et de la typologie de sa population,
- > des paysages urbains, naturels, de leur évolution récente, de leur état initial et des enjeux de préservation de l'environnement intégrant

particulièrement les données relatives aux milieux naturels (faune, flore) et aux ressources (bois et eau en particulier), évaluation environnementale,

- > des structures urbaines et de leur évolution, des spécificités architecturales et urbaines
- > des activités économiques et agricoles, de leur dynamique sociale et de leur rôle dans la physionomie et le développement de la commune,
- > des possibilités et contraintes permises par les pratiques de mobilité et les réseaux de voirie ou de transport,
- > des risques naturels, technologiques, ou encore des nuisances identifiées ou probables,
- > des perspectives d'évolution de la commune et des besoins induits à satisfaire.

IV-2. Une phase de propositions, le projet communal

Cette phase devra s'attacher à notamment comporter :

- > mise en valeur des points forts et des spécificités de la commune,
- > préservation des espaces et milieux naturels,
- > adéquation des pratiques de mobilité à encourager et leur sécurité avec la localisation des zones d'habitat, des équipements publics et scolaires ou de vie locale,
- > un regard élargi, dans la mesure du possible, du positionnement de la commune par rapport à l'intercommunalité
- > conciliation des possibilités de développement avec la maîtrise du cadre de vie futur (réseaux secs, humides, communications électroniques),
- > réflexion sur la mixité en matière d'habitat et de fonction (commerces, habitats, équipements publics...),
- > désignation des espaces urbains à densifier,
- > repérage des perspectives paysagères et espaces remarquables à conserver ou à créer, des typologies architecturales et urbaines
- > désignation des équipements et espaces publics à créer ou à valoriser,
- > orientations d'aménagement et de programmation.

IV-3. La mise en œuvre dans des outils de planification locale

Cette étape comportera :

- > règlement et zonage
- > définition et principe de repérage des bâtiments agricoles susceptibles de bénéficier d'un changement de destination (art. L. 151-11 du C.U.).

Les justifications des choix retenus seront explicitées dans le rapport de présentation.

IV-4. Les annexes (R.151-52 et -53)

Ces annexes sont partie intégrante du PLU.

Elles doivent être collectées avec la plus grande attention.

V – CONCERTATION

La concertation au titre de l'article L. 103-2 du code de l'urbanisme devra être mise en place tout au long de ces phases. Sa mise en œuvre sera élaborée et assurée conjointement entre le bureau d'études et le conseil municipal. Au minimum, et afin d'associer les habitants au devenir de leur commune, l'équipe titulaire s'engage à mettre en forme les documents présentés lors des différentes restitutions, de façon à permettre de visualiser simplement les partis d'aménagement retenus (plans, perspectives, etc.), en vue de l'organisation d'expositions. Les élus souhaitent qu'à minima, **3 réunions publiques** soient effectuées dans le cadre de la révision des PLU.

Les élus de Soleymieu ont la volonté d'élaborer un PLU en concertation avec la population, à travers différents temps et différents outils. Un fort besoin de communication à destination des habitants est ressenti par les élus concernant ce sujet. L'équipe proposera dans la tranche ferme, en complément de modalités classiques (réunions publiques), une méthode éprouvée (ateliers participatifs, balades urbaines, expositions évolutives, information, ...) pour cette phase de concertation à laquelle la commune est attachée.

En complément, une "concertation renforcée" sera détaillée sous forme de tranche optionnelle dans l'offre méthodologique et financière. Cette tranche optionnelle pourra intégrer d'autres modalités complémentaires.

L'équipe retenue s'engage à accompagner la commune dans la rédaction de la délibération prescrivant la révision des PLU et de prévoir les modalités de mise en œuvre de la concertation en application des dispositions sus-mentionnées. Un bilan de la concertation sera également réalisé. Il détaillera en quoi la démarche a nourri l'élaboration du projet de PLU (prise en compte des remarques, propositions).

Les élus souhaitent que les modalités d'intervention soient définies dans la méthodologie et listées dans le bordereau des prix unitaires.

VI - TRANCHES OPTIONNELLES

1) Concertation renforcée
(voir paragraphes précédents)

2) Passage en CDPENAF et constitution d'un dossier.

D'après les articles L151-12, L151-13 et L153-16 du CU, les PLU doivent ou peuvent passer en commission CDPENAF au besoin, selon le projet du PLU pour :

- a) les règles des extensions et annexes prévus pour les constructions en zone A et N du PLU
- b) la délimitation et les règles des STECAL
- c) la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers (autosaisine de la CDPENAF)

Le Bureau d'étude prévoira 1 tranche optionnelle pour l'élaboration d'un dossier de passage en CDPENAF.

3) La réalisation d'un Cahier de recommandations architecturales, urbaines, et paysagères

Le document aura comme but de sensibiliser les habitants et porteurs de projet concernant la qualité des aménagements (construction, extension, réhabilitation,...). Une attention sera portée sur ses qualités pédagogiques et sa dimension communicante.

4) Etude paysagère et patrimoniale préalable à la création d'un Périmètre délimité des abords du Château de Montagnieu au titre de l'article L.

621-31 du Code du patrimoine et R132-2 du Code de l'urbanisme

Le Château de Montagnieu est partiellement inscrit au titre des Monuments historiques. Cette inscription implique une servitude de protection de ses abords. Cette servitude s'applique à tous les immeubles et les espaces situés à la fois dans un périmètre de 500 mètres de rayon autour du monument et dans son champ de visibilité.

L'étude visera, en lien avec l'ABF, à proposer et justifier le tracé du nouveau périmètre qui se substituera au rayon par défaut de 500m.

VII - CALENDRIER – DÉLAIS

L'offre précisera le délai d'intervention et le délai global d'exécution de la mission dans ses différentes phases.

La commune souhaite que le PLU soit **arrêté 24 à 30 mois** après la désignation du bureau d'études (**l'arrêt du PLU n'est pas son approbation, la durée de la phase d'approbation ne dépend pas du bureau d'études**). Les élus souhaitent un PLU exécutoire avant la fin du mandat.

VIII - CONDITIONS DE RÉALISATION

VIII-1. Aspects matériels

La commune fournira au titulaire les documents nécessaires qu'elle a en sa possession ou facilitera leur obtention auprès d'autres administrations. Elle fournira notamment le fond de plan cadastral informatisé (format SIG), dont l'actualisation sera réalisée par le bureau d'études (mise à jour schématique des nouvelles constructions) dès le début des études et jusqu'à l'arrêt du projet.

Liste des documents fournis :

cf. p.18

Un rapport d'étape sera remis à la commune à l'issue de chaque phase de l'étude (documents écrits et graphiques).

Les convocations avec objet précis, aux différentes réunions et diffusions seront effectuées par la Mairie sur proposition du bureau d'études.

Toute réunion donnera lieu à un compte-rendu élaboré par le bureau d'études, lequel sera validé par la commune, puis envoyé par celle-ci aux partenaires associés à l'élaboration du document.

VIII-2. Suivi de la prestation

L'étude sera ponctuée de réunions prévues à différentes phases d'avancement.

Le bureau d'études s'engage, dans le cadre de la rémunération prévue :

> à assister à l'ensemble de réunions organisées par Monsieur le Maire (ou l'élu désigné par ce dernier comme référent dans le cadre du PLU) et à rédiger les comptes-rendus. Il conviendra de distinguer les différents types de réunions, à savoir :

- les réunions « techniques » (ou de travail) avec la Commune
- les réunions « d'information et de validation » avec le Conseil Municipal,
- les réunions « publiques » avec la population, les associations, les usagers,

- les réunions « des personnes publiques associées (PPA) »

> à assister la Commune pour l'organisation de la concertation et animer les réunions publiques décidées par la commune, à accompagner la rédaction des délibérations

> à apporter au projet de PLU toutes les modifications nécessaires notamment celles résultant des réunions avec les personnes publiques associées, de l'enquête publique, de la commission de conciliation, de la notification de modifications par le Préfet.

Afin d'assurer une association performante, les ordres du jour thématiques des réunions seront programmés et transmis au moins un mois à l'avance aux membres associés afin qu'ils puissent participer.

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 de Soleymieu représentée par la personne responsable. Il en sera de même pour toutes données numériques ayant servi à l'élaboration des documents graphiques.

Le bureau d'études accomplira toutes les corrections inhérentes aux phases administratives susvisées, notamment l'enquête publique et l'approbation finale du PLU.

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

IX. LES LIVRABLES

- > Le fond de plan informatisé,
- > Les rapports d'étape et compte-rendu des réunions,
- > Le rapport de présentation,
- > Le PADD,
- > Les documents graphiques,
- > Le règlement,
- > Les orientations d'aménagement et de programmation,
- > L'évaluation environnementale
- > Les annexes.
- > Les études en option, le cas échéant

Pour la reprographie, il sera demandé deux exemplaires papier (1 à l'arrêt du PLU et 1 à l'approbation). Ils seront chiffrés dans l'offre méthodologique et financière.

Pour les exemplaires supplémentaires, compte-tenu de la variabilité des coûts d'impression et du nombre de dossier à fournir pour l'avis des services et l'enquête publique, qui fluctuent in fine en fonction de la taille du dossier de PLU, le bureau d'études s'engagera à fournir l'ensemble des éléments du dossier de PLU à l'imprimeur qui se chargera de l'impression des supports papier pour l'avis des services et pour l'enquête publique. La mairie réglera directement à l'imprimeur les frais d'impression pour ces exemplaires supplémentaires.

Le projet finalisé sera transmis en format numérique (compatible SIG, et pdf pour les règlements graphiques), en format .pdf et fichiers originaux (word, indesign, etc.) en respectant les recommandations techniques jointes au dossier de consultation établi sous la forme d'un « CCTP de numérisation » par les services de l'État. Sous format papier, il sera relié présenté sous chemise et de manière adaptée en 2 exemplaires. Le bureau d'étude assistera également la commune dans le versement (testé conforme) en ligne du PLU sur le site internet du Géoportail de l'urbanisme.

X- PROPOSITION DU BUREAU D'ÉTUDES

X-1. Pour la phase candidature, il est nécessaire de fournir en format numérique :

Une proposition qui fera clairement apparaître les compétences du bureau d'études et les aspects matériels avec :

- > *Une lettre de motivation adaptée à la problématique et aux enjeux locaux (d'une longueur maximale de 2 pages A4 soit un recto et un verso),*
- > *Les documents DC1 et DC2 complétés et signés ou DUME, l'extraits Kbis, les attestations d'assurance et documents URSSAF*
- > *Les références d'études similaires et en rapport avec la mission, avec la durée de réalisation de l'étude (5 références maximum pour l'ensemble de l'équipe, si possible communes aux différents membres)*
- > *La composition de l'équipe affectée à la mission*

Au vu des enjeux constatés sur la commune, la formation d'une équipe pluridisciplinaire est indispensable. L'équipe pluridisciplinaire doit comporter des compétences affirmées **en urbanisme (notamment réglementaire et opérationnel), en environnement et en animation de la concertation.**

Elle peut s'entourer, le cas échéant, d'autres compétences qui lui sembleraient utiles à la réalisation de sa mission. Compte tenu de la nature de l'étude, l'équipe affectée à la mission doit expressément présenter et justifier sa composition et ses compétences dans les domaines demandés. Dans ce cas, le chef du projet (mandataire), urbaniste, sera clairement identifié.

La commune aura connaissance des bureaux d'études associés et des vacataires éventuels et donnera son aval pour leur participation. Toutefois, un seul bureau d'études sera désigné comme mandataire et interlocuteur unique de la commune. Les personnes qui participeront physiquement à l'élaboration du PLU devront apparaître dans l'offre.

X-2. Pour la phase offre :

Le bureau d'études, à travers son dossier de présentation, devra proposer les différents aspects méthodologiques avec :

- > **La méthodologie proposée pour l'ensemble des missions,**
- > **Le planning prévisionnel faisant apparaître l'organisation des réunions et des différentes phases de l'élaboration du PLU,**
- > **Le devis précisant :**
 - > **Le prix global et forfaitaire de l'étude, les prix des tranches optionnelles**
 - > **Sa décomposition selon les phases du calendrier,**
 - > **La décomposition du prix par co-traitants,**

> Un bordereau des prix unitaires indiquant le coût de toute réunion, journée de travail, réunion publique ou orientation d'aménagement et de programmation supplémentaires.

XI- MODE DE PASSATION DE LA COMMANDE

Il s'agit d'un marché à procédure adaptée, qui se déroulera en deux tours, une phase candidature avec présélection puis une phase offre avec auditions. Le lauréat de la consultation sera lié à la commune, maître d'ouvrage, par convention, dans le cadre d'un marché de prestations intellectuelles.

La consultation se déroulera **de la manière suivante** :

Remise d'un dossier de candidature au plus tard le **12 septembre 2022 à 8h00** sur la plateforme dématérialisée.

Cette offre sera étudiée par la commission d'analyse des candidatures le **jeudi 15 septembre**.

La commission retiendra trois candidats au maximum.

Remise d'un dossier d'offre au plus tard le lundi **17 octobre 2022 à 8h00** sur la plateforme dématérialisée.

Cette offre sera présentée au cours d'une audition devant la commission d'analyse des offres **le mercredi 26 octobre 2022**.

Le choix du lauréat se fera à l'issue de ces auditions.

Le délai de validité des offres est fixé à 90 jours à compter de la date limite de remise des offres.

XII- CRITÈRES DE SÉLECTION ET PONDÉRATIONS

Première phase, sur dossier de candidature, la sélection des équipes se fera sur trois critères :

Capacités professionnelles (60%) :

- > Qualité de la lettre de motivation et qualité générale du dossier
- > Qualité des références sélectionnées (sur des objets d'étude similaires/ dans le domaine du développement durable/ dans des domaines complémentaires aux OAP),

Capacités techniques (30%)

- > Composition, compétences et moyens humains et techniques, habitudes de travail en commun

Capacités financières (10%)

- > Présence des garanties financières

Deuxième phase, à partir de l'offre méthodologique et financière et des auditions, la sélection de l'attributaire se fera sur les 3 critères suivants :

La pertinence de la note méthodologique et de la démarche proposée (70 %)

- > Qualité et clarté de la méthodologie, précision des niveaux de rendus, organisation entre les différents prestataires

> Compréhension des attentes communales et prise en compte des enjeux et objectifs retenus par la commune et cités dans le présent cahier des charges et capacité à concerter

Proposition financière de la prestation (20 %)

> Prix global de l'étude et nombre de jours

Respect du calendrier indiqué (10%)

XIII- NÉGOCIATION

Suite à la phase offre et audition, la commune peut entrer en négociation avec les candidats sur la base de leur offre méthodologique et financière.

XIV- CONDITIONS DE RÉSILIATION

La résiliation de la commande pourra intervenir si la mission n'est pas réalisée conformément aux phases IV.1 à IV.4, ainsi qu'à la fin de chaque phase, à la discrétion du Maître d'Ouvrage.

Durant toute la mission, le titulaire sera tenu au secret professionnel et à l'obligation de discrétion.

La commune applique le CCAG Pi approuvé par arrêté du Ministre de l'économie le 31 mars 2021.

Compte tenu des évolutions possibles liées à un éventuel transfert de compétence vers la Communauté de communes, le maître d'ouvrage pourra, en application de l'article 22 du CCAG Pi, décider au terme de chacune des phases de ne pas poursuivre l'exécution des prestations.

Ces phases sont définies comme suit :

Phase 1 : Réalisation du diagnostic

Phase 2 : Définition du PADD

Phase 3 : Finalisation du règlement et des OAP

Phase 4 : Arrêt du PLU

Phase 5 : Finalisation du dossier de PLU pour approbation.

XV- MONTANT DE L'ÉTUDE

Le montant de l'étude sera rémunéré par un prix global, forfaitaire et actualisable pour la tranche ferme et les tranches optionnelles selon la formule suivante :

Le coefficient d'actualisation applicable pour le calcul d'un acompte et du solde est donné par la formule ci-après, sous réserve que la date d'effet de l'acte qui emporte au commencement d'exécution du marché soit postérieure de plus de 3 mois au mois d'établissement des prix :

$$C_n = I(m - 6) / I(o)$$

Avec :

$I(o)$ = valeur de l'index national «ingénierie» (base 100 en janvier 1973) en vigueur au mois m_o études (mois d'établissement du prix)

$I(m - 6)$ = valeur de l'index national «ingénierie» six mois avant la date à laquelle la prestation d'ingénierie ouvrant droit à paiement a été réalisée.

XVI- MODALITÉS DE RÈGLEMENT

Un échéancier prévisionnel sera établi entre la commune et le bureau d'études au moment de la signature de l'acte d'engagement.

XVII- CONDITIONS DE REMISE DES CANDIDATURES ET DES OFFRES ET DEMANDES DE RENSEIGNEMENTS

Procédure dématérialisée

Le pouvoir adjudicateur préconise la transmission des documents par voie électronique à l'adresse suivante :

<https://www.marches-securises.fr>

Tout autre envoi dématérialisé (ex : par mail...) ne sera pas accepté.

Toute offre dématérialisée devra parvenir à destination avant la date et l'heure limite de remise des plis. Chaque transmission fera l'objet d'une date certaine de réception. Le fuseau horaire de référence sera celui de (GMT+01:00) Paris, Bruxelles, Copenhague, Madrid. Les offres dématérialisées qui seraient transmises ou dont l'accusé de réception serait délivré après la date et l'heure limites ne seront pas prises en compte. (Si la transmission est commencée avant l'heure limite, et se termine après, l'offre sera considérée comme hors délai. Ne pas commencer le transfert trop tardivement.)

Les documents transmis par voie électronique pourront être re-matérialisés après l'ouverture des plis. Les candidats sont informés que l'attribution du marché pourra donner lieu à la signature manuscrite du marché papier.

Recommandations

Il est conseillé aux candidats de soumettre leurs documents à un antivirus avant envoi.

Tout document contenant un virus informatique fera l'objet d'un archivage de sécurité et sera réputé n'avoir jamais été reçu. Le candidat concerné en sera informé.

Une plate-forme d'assistance téléphonique d'aide à l'envoi et au retrait des plis dématérialisés est disponible au numéro: 04 92 90 93 27

Il est recommandé aux candidats de bien vérifier lors de la mise en ligne de leur offre si sont présents les documents de l'offre ainsi que les signatures électroniques de ses documents.

Contraintes informatiques/ pre requis techniques

Il est rappelé que la durée du téléchargement est fonction du débit de l'accès Internet du soumissionnaire et de la taille des documents à transmettre, Afin de permettre une dématérialisation optimale tant lors du dépôt de l'offre (coté soumissionnaire) que du décauchetage (coté acheteur public), **il est préconisé de ne pas alourdir les documents, il n'est pas imposé de taille limite pour les offres électroniques toutefois il est recommandé de ne pas dépasser le poids de 30mo par enveloppe** (compris offre, candidature ET signatures).

Afin de pouvoir lire les documents fournis par les candidats sur la plateforme de dématérialisation, les fichiers devront être transmis aux formats suivants : WORD, Excel, ACROBAT (PDF), JPEG.

Afin d'empêcher la diffusion des virus informatiques, les soumissionnaires ne devront pas utiliser les fichiers exécutables notamment les « Exe », ni les « macros commandes » incluses dans les documents non exécutables.

Signature électronique

Chaque pièce pour laquelle une signature est exigée doit faire l'objet d'une signature électronique individuelle et conforme au format XAdES, CAdES ou PAdES. La seule signature électronique du pli n'emporte pas valeur d'engagement du candidat. Le niveau de sécurité requis pour le certificat de signature électronique est le Niveau (**) du RGS. Les certificats RGS (Référentiel Général de Sécurité) sont référencés dans une liste de confiance française (<http://references.modernisation.gouv.fr>) ou dans une liste de confiance d'un autre Etat-membre de l'Union européenne.

Toutefois, le candidat est libre d'utiliser le certificat de son choix si celui-ci est conforme aux obligations minimales résultant du RGS. Dans ce cas, il doit transmettre tous les éléments nécessaires à la vérification de cette conformité.

Les candidats disposant d'un certificat PRIS V1 sont invités à s'assurer de la conformité au RGS de leur certificat auprès de leur autorité de certification. Les frais d'accès au réseau et de recours à la signature électronique sont à la charge de chaque candidat.

XVIII- VOIES ET DÉLAIS DE RECOURS

Introduction des recours : Tribunal administratif de Grenoble 2 place Verdun, 38000 Grenoble

XIX-DOCUMENTS CONTRACTUELS

Le contrat découlant de la présente consultation est régi par les documents énumérés ci-après, par ordre de priorité décroissante :

Pièces particulières

- Présent cahier des clauses administratives et techniques particulières
- Acte d'engagement
- Bordereau des prix unitaires (BPU)
- Décomposition du prix global et forfaitaire (DPGF)
- Offre technique du titulaire

Pièces générales

Cahier des clauses administratives générales applicables aux marchés publics de prestation intellectuelle (CCAG-Pi) approuvé par l'arrêté du 30 mars 2021



DEMANDE DE RENSEIGNEMENTS OU D'INFORMATIONS PRÉALABLE AU DÉPÔT DES CANDIDATURES :

ne communiquer avec la commune seulement via la plateforme dématérialisée

Par souci d'équité et de transparence, aucun autre mode de contact n'est possible