

Cahier des charges d'un document de planification

Points de vigilance



Le choix du bureau d'études est une étape importante lors de l'élaboration d'un PLU ou d'une carte communale. Cela passe par la rédaction d'un cahier des clauses techniques particulières (CCTP) efficace.

Pour mener à bien leur projet, sur quels points les collectivités doivent-elles être particulièrement vigilantes ?

Cette plaquette a pour objectif de récapituler les points importants d'un cahier des charges, afin d'accompagner les collectivités lors de l'étape incontournable du choix du bureau d'études.

1. La consultation : une étape cruciale

S'engager dans une démarche de planification en urbanisme nécessite une réflexion de la part des élus en amont. Le respect de la réglementation est incontournable mais n'est pas suffisant. Cet exercice doit être basé sur un programme et une volonté politique forte. Plus l'objectif sera clair et la mission définie, plus la réponse des bureaux d'études pourra être adaptée et plus le document sera réussi.

La procédure des marchés publics impose des étapes à respecter :

1. **Établissement des pièces du marché :** le cahier des charges, l'acte d'engagement, le règlement de la consultation et le bordereau des prix pour chacune des prestations.
2. **Appel public à la concurrence :** prévoir un délai de consultation raisonnable. La durée de la consultation peut être modulée en fonction de l'importance de la commune. Par exemple, un délai de réponse de quatre semaines pour un PLU sur une commune qui compte jusqu'à 1500 habitants ne pose pas de problème aux bureaux d'études.
3. **Audition des candidats retenus.**
4. **Analyse des offres et établissement d'un procès verbal.**
5. **Choix du cabinet et information dans la presse.**

L'enjeu de la consultation est de choisir un prestataire performant, qui saura cerner, mettre en valeur et concilier les enjeux du territoire et le projet des élus. Le dossier du candidat doit exposer la méthodologie adaptée au contexte, présenter la composition et la qualité de l'équipe et proposer un devis détaillé par phase, prévoyant pour chacune d'elle un nombre de réunions de travail et de réunions publiques et les jours d'étude du directeur et de ses chargés d'études. Le devis inclura également le budget consacré à la reproduction et à la numérisation incontournable des documents.

👁 Point de vigilance : le portail national de l'urbanisme

L'ordonnance n°2013-1184 du 19 décembre 2013 annonce la mise en place d'un portail internet regroupant l'ensemble des documents d'urbanisme et des servitudes d'utilité publique. Plusieurs échéances sont fixées :

- **1er juillet 2015 :** les autorités gestionnaires devront transmettre sous forme électronique à l'État les SUP dont elles assurent la gestion
- **1er janvier 2016 :** transmission des documents locaux d'urbanisme (SCoT, PLU, cartes communales)
- **1er janvier 2020 :** publication des documents sur le portail

Il est donc important que le document d'urbanisme soit totalement numérisé dès la procédure d'élaboration.

2. Un cahier des charges clair et précis pour un document de qualité

👁 Points de vigilance

Le CCTP doit préciser les points suivants :

Objet de la mission

- Présentation de la commune
- Objectifs de la mission
- Études et actions engagées sur le territoire

Description de la mission

- Phasage
- Conditions d'exécution de la mission

2.1 L'objet de la mission

a) Présentation de la commune

- Géographie : situation de la commune, relief, cours d'eau principal, caractère paysager singulier...
- Organisation de la commune : axes de communication, quartiers, bourg, villages, hameaux, zones d'activités existantes...
- Dynamique : population, activité économique, construction, formes d'habitat, déplacements domicile-travail ou scolaires, vie associative, culturelle et sportive...
- Contexte territorial : pôle attractif, communes voisines, EPCI...
- Éléments patrimoniaux et naturels : paysage, risques, classement et mesures de protection...

② Point de vigilance

Le cahier des charges peut contenir des **documents graphiques** comme des cartes ou des plans qui peuvent aider le candidat à mieux comprendre le contexte de l'étude.

b) Objectifs de la mission

Il convient d'indiquer les points sur lesquels le bureau d'études devra être particulièrement vigilant : paysage, environnement, eau, agriculture, pédagogie et communication, budget, scénarii de développement...

Sont également mentionnés :

- **Le contexte de la planification** : présence d'un document ou non, obsolescence de celui-ci...
- **Objectifs de la révision / élaboration** : traduire le projet de développement communal ou moderniser et adapter le document actuel aux évolutions et aux perspectives de la commune, maîtriser le développement communal, répondre à un contentieux... Ces objectifs auront également été précisés dans la délibération prescrivant le document.

c) Études et actions engagées sur le territoire

Il s'agit de préciser les éléments qui alimenteront la réflexion du bureau d'études : les projets d'aménagement en cours, les études architecturales, agricoles et les diagnostics déjà réalisés. La réutilisation des données existantes permettra au bureau d'études de gagner du temps et d'apporter une véritable plus-value grâce à des éléments complémentaires.

2.2 Une description claire de la mission

a) Le phasage

Les missions sont habituellement décomposées en **plusieurs phases** différentes selon le projet et le document. Par exemple, les étapes suivantes sont quasiment toujours recensées lors de l'élaboration d'un PLU :

- le diagnostic ;
- l'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;
- l'évaluation environnementale le cas échéant ;
- les Orientations d'Aménagement et de Programmation ;
- le règlement.

Le rapport de présentation devra être rédigé au fur et à mesure de la procédure. Il permet d'afficher et de justifier chacun des choix exprimés dans le document.

Le cahier des charges comprend aussi généralement un volet animation et assistance à la commune pour la concertation et le suivi de la procédure.

b) Les conditions d'exécution de la mission

Pour chaque phase il est précisé :

- **Les modalités de réponse** à la consultation : programme d'étude, note méthodologique, budget prévisionnel, plan, schémas, photos...
- **La liste des documents** et dossiers à produire obligatoirement.
- **L'exigence de compatibilité** de certaines composantes avec la loi et le SCoT ou les documents de rang supérieur.
- **Les livrables** : cartes, fascicule, présentation en réunion, numérisation du document...
- **Les délais** de réalisation.
- **Les modalités de travail avec le maître d'ouvrage** : le nombre de réunions, les partenaires, les comptes-rendus...

② Points de vigilance

- Un paragraphe peut être dédié au **rôle d'accompagnement** au long de la mission et après le rendu final. Il est généralement demandé au bureau d'études d'assurer le suivi des procédures jusqu'à l'approbation du dossier, de constituer les dossiers nécessaires à la consultation des différentes commissions et d'apporter les corrections éventuelles.
- **Les modalités de travail** gagnent à être très détaillées : nombre de réunions, délai de convocation avec ordre du jour, délai de transmission des documents... Elles peuvent être réactualisées à tout moment, en instaurant des points réguliers avec le chef de projet ou les techniciens référents.
- La commune doit préciser les **modalités de concertation** envisagées : affichage, consultation du dossier, exposition, ateliers, registre en mairie...

3. Les nouveautés introduites par la loi ALUR

3.1 Le SCoT

Le SCoT est "intégrateur" : les PLU, PLUi et cartes communales doivent être compatibles avec le SCoT lorsque celui-ci existe sur le territoire.

L'article L.122-2 du Code de l'Urbanisme, qui limitait déjà l'ouverture de zones à l'urbanisation en l'absence de SCoT, est renforcé. En 2017, toutes les communes seront concernées par **l'urbanisation limitée**, au-delà de la zone actuelle des 15 kilomètres autour d'une agglomération de plus de 15 000 habitants.

3.2 Un PLU plus complet

De nouvelles thématiques voient le jour : secteurs de densification préférentielle en centre-ville, encadrement des Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL)...

Le **COS** et la **superficie minimale des terrains constructibles** sont supprimés.

👁️ **Points de vigilance**

Dans son rapport de présentation, le PLU doit désormais intégrer :

- des précisions concernant le **diagnostic environnemental** ;
- une analyse des **possibilités de densification** ;
- un diagnostic des **capacités de stationnement** ;
- une étude rétrospective de la **consommation d'espace**.

Dans le PADD, doivent être précisés :

- les politiques liées au **paysage** dans les orientations générales ;
- les objectifs chiffrés de **consommation d'espace**.

L'**analyse des résultats** de l'application du PLU devra être faite tous les 9 ans au plus tard, avec un bilan intermédiaire tous les 3 ans.

3.3 Le PLU intercommunal favorisé

Le PLUi est privilégié, la loi ALUR précise les modalités de sa mise en œuvre par un EPCI. Il peut tenir lieu de Programme Local de l'Habitat (PLH) et, le cas échéant, de Plan de Déplacements Urbains (PDU).

4. Retour d'expériences : quelques conseils pour une ingénierie réussie

Le bureau d'études choisi doit se donner les moyens de connaître le territoire et répondre aux attentes des élus.

Il doit maîtriser toutes les compétences nécessaires à l'élaboration d'un PLU, document très complet (urbanisme, architecture, paysage, environnement, économie...). Si ce n'est pas le cas, il faudra alors procéder à un groupement de prestataires pour allier plusieurs compétences.

La partie réglementaire est complexe, la présence d'un juriste constitue un avantage.

Il en va de même pour les cartographies : faire appel à un géomaticien est incontournable compte tenu des exigences réglementaires (numérisation des documents d'urbanisme, des Servitudes d'Utilité Publique etc.).

La définition des Orientations d'Aménagement et de Programmation est un travail long qu'il ne faut pas sous-estimer.

Une ressource interne pour assurer le lien entre élus, bureau d'études et population est réellement un atout. Les expériences de documents de planification réussies en témoignent toutes.

Pour tout renseignement complémentaire, le service urbanisme de votre DDT est à votre disposition

DDT 18 : SUHV - 02 34 34 61 94
DDT 28 : SAUH - 02 37 20 40 61
DDT 36 : SCPAE - 02 54 53 21 81
DDT 37 : SUH - 02 47 70 80 30
DDT 41 : SUA - 02 54 55 75 26
DDT 45 : SUA - 02 38 52 47 72



Direction régionale de l'Environnement
de l'Aménagement et du Logement
CENTRE

5, avenue Buffon - CS 96407
45064 Orléans - Cedex 02
Téléphone : 02 36 17 41 41
Télécopie : 02 36 17 41 01



n°ISBN : 978-2-11-139190-1
Plaquette réalisée avec le concours de la DDT 28
Date de parution : novembre 2014
Impression : Corbet, Olivet