

Club PLUi Bourgogne

Analyse comparée de CCTP : proposition de synthèse

Le présent document est provisoire car destiné à être enrichi, complété voire amendé par les débats du club PLUi qui se déroulera le 12 mars 2013 à Autun.

Sommaire

I) L'objet de l'étude.....	1
1) le contexte.....	1
2) 4 CCTP analysés : 1 Communauté de communes (CA) et 3 Communautés de Communes (CC).....	1
II) Les résultats de l'analyse comparée.....	2
1) L'objet du marché.....	2
2) Les éléments de contexte.....	3
3) le contenu de la mission.....	4
4) la composition de l'équipe, les éléments de rendu, les éléments fournis au BE.....	9
5) les éléments de coûts	9
5. Animation de la démarche.....	13
Proposition d'une trame commune de questionnement et de points de vigilance à minima pour la rédaction d'un CCTP.....	10

I) L'objet de l'étude

1) le contexte

Dans le cadre du GTT PLUi en région Bourgogne, 4 cahiers de clause techniques particulières (CCTP) post-Grenelle ont été analysés par le Certu dans l'objectif de produire à très court terme une trame « type » de questionnement susceptible d'être utilisée lors de la rédaction d'un CCTP de consultation pour l'élaboration d'un PLUi.

2) 4 CCTP analysés : 1 Communauté de communes (CA) et 3 Communautés de Communes (CC)

- ❖ **CA Chalon Val de Bourgogne** : 39 communes, 110 000 hb en 2011, délai fixé pour le PLUi est de 36 mois hors période de validation. Le Grand Chalon étant AOTU, le PLUi tient lieu de PLH mais aussi de PDU.
- ❖ **CC du Sud Morvan** : 7 communes, 3 250 hb, délai fixé pour le PLUi est de 16 mois de la prise de commande à l'arrêt + 8 mois entre l'arrêt et la remise de dossier.
- ❖ **CC de Matour et sa région** : 11 communes dont 1 commune intégrée dans le cadre du schéma départemental de coopération intercommunale de la Saône et Loire, 4 215 hb, délai fixé pour le PLUi est de 45 mois.
- ❖ **CC Toucyois** : 12 communes dont une s'est jointe le 1^{er} janvier 2010, 8 960 hb, délai fixé pour le PLUi pour le 30 septembre 2013.

L'analyse a donc porté sur trois CCTP relatif à l'élaboration d'un PLUi/H et sur un CCTP portant sur celui d'un PLUi/H/D.

II) Les résultats de l'analyse comparée

La structure des CCTP analysés est très similaire en évoquant dans tous les cas l'objet du marché, les éléments de contexte, le contenu de la mission avec un focus sur le rôle nécessaire d'animation du BE, les éléments fournis au BE, les éléments du rendu, la composition de l'équipe. Un règlement de consultation complète les CCTP en précisant l'adresse de la collectivité où envoyer les dossiers de candidature, le délai de réponse et les critères de sélection du prestataire.

1) L'objet du marché

La réalisation du PLUi est l'objet de la mission confiée au prestataire. Néanmoins, les EPCI adoptent différentes postures quant aux prestations demandées au candidat. En effet, même si la mission de base est l'élaboration du PLUi, il est souvent demandé des études complémentaires induites par les problématiques locales. Elles sont prévues en option, en tranche conditionnelle ou par lots.

La **CC du Sud Morvan** prévoit dans son CCTP une tranche ferme correspondant à la réalisation du PLUi (rapport de présentation, PADD, règlement, OAP) en indiquant expressément que le rôle du prestataire commence dès la notification du marché et s'achève avec le contrôle de légalité du préfet. Elle mentionne aussi une tranche conditionnelle relative à l'évaluation environnementale s'il n'est pas possible d'exclure à priori des risques d'incidence significative sur les sites Natura 2000.

La **CC du Toucycois** opte aussi pour une tranche ferme portant sur l'élaboration du PLUi en mentionnant que la prestation commence dès la notification et se termine à la levée des observations du contrôle de légalité. Le CCTP inclut deux tranches conditionnelles : l'une sur l'étude au titre du L 111-1-4 du code de l'urbanisme (amendement Dupont), l'autre sur l'évaluation environnementale.

La **CA du Grand Chalon** décompose son marché en six lots : l'élaboration du diagnostic agricole en vue de son intégration dans le PLUi, les études TVB, l'élaboration d'un état des lieux quantitatif et qualitatif de l'offre de foncier d'activité, l'élaboration du PLUi/H/D, la réalisation de l'évaluation environnementale, la mission d'assistance et de conseil juridique de l'élaboration jusqu'à son approbation. Le CCTP se compose aussi de deux tranches conditionnelles : règlement écrit et graphique, OAP. L'EPCI réalisera en régie les futurs plans de secteurs regroupant plusieurs communes par entités géographiques (règlement et OAP). Les études réalisées dans les différents lots serviront à alimenter le travail du prestataire chargé de l'élaboration du PLUi. Ce dernier réalisera le PLUi en interaction avec les prestataires des autres lots.

La **CC de Matour** inscrit en missions complémentaires de l'élaboration du PLUI la prise en compte de la loi montagne, l'étude au titre du L 111-1-4 du code précité, la préparation du dossier de dérogation en l'absence de SCoT (L 122-2 de même code susmentionné).

2) Les éléments de contexte

a) les points communs

La totalité des CCTP présente le contexte intercommunal dans lequel le travail du prestataire doit s'inscrire : données diverses (population, situation géographique..), les documents cadres (PLH, PDU, PCET, SCoT, ZPPAUP...), les objectifs poursuivis par l'intercommunalité, les enjeux.

La *CA du Grand Chalon* décrit succinctement les politiques thématiques en matière de développement économique, de transports/déplacements, d'habitat, de milieux naturels, d'énergie/climat, d'équipements sports/loisirs, de ressources/déchets et gestion des risques. Dans le domaine de l'habitat, la CA indique qu'elle est délégataire des aides à la pierre, que le PLH est en cours de révision dans l'objectif de ralentir l'étalement urbain, d'encourager la réhabilitation du bâti existant et le renouvellement de l'offre et de l'attractivité de la ville-centre. Dans le cadre de ce PLH, la CA indique que plusieurs outils ont été mis en place pour encourager la réhabilitation du bâti existant (OPAH, PIG portant sur l'habitat insalubre dans le centre historique de Chalon). Sur la thématique des déplacements/transports, l'EPCI AOTU informe le prestataire des caractéristiques de l'offre des services actuelle (réseau de bus, vélo libre service..), du portage d'une politique d'aménagement du réseau cyclable et d'implantation d'équipements connexes.

La *CC de Matour et sa Région* attire l'attention du prestataire sur les différents objectifs poursuivis dans le domaine de l'économie, de la qualité de vie, de la mobilité. Par exemple, le volet économique est ventilé en quatre thèmes : agriculture/sylviculture, industries, commerce/artisanat, tourisme. En ce qui concerne l'agriculture, la CC souhaite préserver les exploitations agricoles en éloignant les futures constructions de ces bâtiments, préserver le foncier agricole en limitant le changement de destination, maintenir et développer la filière avicole en évitant le mitage de l'espace agricole et le maintien des surfaces d'épandage des effluents.

b) les spécificités

Hormis la présentation du contexte et des objectifs, certains ECPI mettent l'accent sur un ou plusieurs objectifs transversaux : l'énergie/climat, le paysage, l'environnement.

La *CC Sud Morvan* présente en préambule de son CCTP les enjeux de l'Etat à l'échelle nationale (gestion économe de l'espace, favoriser la cohésion, la mixité fonctionnelle et la mixité sociale, articuler le développement de l'urbanisation avec les nouveaux enjeux de mobilité...). Il alerte le prestataire sur des points de vigilance particuliers : nécessité d'examiner le projet d'aménagement à une échelle pertinente en intégrant des réflexions intercommunales (SCoT, charte PNR..), la prise en compte des études en cours (études agricoles, atlas des paysages...), les différentes problématiques (habitat, eau potable, énergétique, déplacements...).

La *CC de Matour et sa région* propose une démarche itérative pour l'évaluation environnementale : cette évaluation est initiée dès le début de la procédure et affinée au fur et à mesure du projet.

La *CC du Toucycois* souhaite que toutes les thématiques soient traitées au travers du prisme des PCET : densification de l'habitat, préservation des espaces naturels, limitation des déplacements. Elle poursuit deux objectifs transversaux : agir directement sur les questions énergétiques et climatiques, avoir une approche environnementale.

3) le contenu de la mission

Une attention particulière est accordée à cette partie car l'ampleur des études à réaliser et la précision des éléments de mission peuvent aider à estimer le coût des prestations ainsi que leur durée.

c) les points communs

D'un CCTP à l'autre, les missions dévolues au prestataire sont à minima : la réalisation des études nécessaires au PLU voire l'intégration de celles réalisées par d'autres BE, la confection des pièces du dossier, la gestion des modifications du dossier jusqu'à l'approbation, la production des supports et dossiers nécessaires à la concertation.

En règle générale, les missions sont ventilées en référence aux étapes de la démarche et aux pièces constitutives du dossier PLU (rapport de présentation, PADD, règlement, OAP). En principe, la mission du prestataire s'inscrit selon les phases suivantes : le diagnostic territorial, la production de différents scénarii concourant à la construction du PADD, la déclinaison de ce PADD dans le règlement écrit et graphique ainsi que dans les OAP. Parmi ses multiples missions, il expliquera dans le rapport de présentation les choix retenus pour établir le PADD, exposera les motifs de la délimitation des zones, des règles et des OAP.

Les CCTP étudiés mettent l'accent sur les éléments de concertation, de pédagogie envers les élus. Les EPCI placent différemment le curseur quant au rôle à jouer du prestataire (cf. b) sur le rôle attendu du prestataire)

d) Les spécificités

Même si des similitudes précitées sont présentes quant au rôle attendu du prestataire, des spécificités transparaissent en matière d'encadrement de sa mission, de son implication dans certaines phases notamment du diagnostic, d'accompagnement de l'EPCI (concertation publique mais aussi entre élus, pédagogie auprès des élus) et d'animation de la démarche d'élaboration.

➤ Sur le rôle attendu du prestataire

○ *L'encadrement des missions du prestataire : maximum ou à minima ?*

En ce qui concerne l'encadrement des missions du prestataire, les EPCI oscillent entre la volonté de les cadrer au maximum et celle de lui laisser une marge de manœuvre suffisante pour qu'il soit aussi force de proposition.

La **CA du Grand Chalon** fixe assez précisément pour chacun de ses lots un préambule, le contenu de la mission, le calendrier, les rendus attendus, le suivi de l'étude, les données nécessaires à la réalisation de l'étude. Ce cadrage fin s'explique en majeure partie par le marché décomposé en plusieurs lots nécessitant un effort soutenu de coordination. S'agissant du lot portant sur l'élaboration du PLUi, la CA mentionne en préambule que le prestataire accordera une attention particulière à ce que le document d'urbanisme présente une vision globale de l'aménagement du territoire et organise avec harmonie les différentes zones urbaines et rurales en respectant les souhaits et les contraintes de chaque commune. Le CCTP prévoit cinq phases avec pour chacune d'elle une indication des documents à transmettre, le nombre de réunions et d'entretiens. Par exemple, à la phase PADD, le prestataire doit non seulement proposer 3 scénarios dont un de poursuite de tendance avec des variantes au titre de la politique des déplacements mais aussi fournir pour chaque scénario, le coût de l'investissement, les avantages et les inconvénients, les effets attendus en termes de trafic, de réduction des émissions de GES, d'économie d'énergie. Par ailleurs, la CA demande au futur prestataire de proposer un découpage du territoire par groupe de communes pour la réalisation de quatre à six plans de secteurs. Le Copil présidé par le président du Grand Chalon et composé d'élus du Grand Chalon, des services de l'Etat et des partenaires définira les objectifs prioritaires sur lesquels devront porter la suite des travaux du PLUi. A noter qu'un lot concerne l'AMO juridique tout au long de la procédure d'élaboration et jusqu'à l'approbation du PLUi. Le prestataire titulaire de ce lot apportera un cadrage méthodologique préalable (production d'une note synthétique de cadrage réglementaire de l'ensemble de la procédure et à l'intégration des volets « PDU » et « PLH », production d'une note analysant les conséquences d'une évolution du périmètre de l'agglomération en cas de retrait ou d'ajouts de communes..) et accompagnera juridiquement le maître d'ouvrage tout au long de la procédure.

La **CC du Sud Morvan** précise pour chaque phase le rendu attendu, elle laisse une certaine marge au futur prestataire en termes de propositions d'une organisation pédagogique et/ou d'animations permettant à tout le territoire d'être impliqué dans la démarche PLUi. Pour ce faire, il est demandé au candidat de joindre une note méthodologique. Elle demande au futur prestataire d'estimer le nombre de rencontres techniques et de réunions de travail nécessaires à l'étude et à la constitution du PLUi compte tenu qu'un minimum de 20 est fixé.

- ***Une implication particulière en matière de pédagogie envers les élus au sein d'un système de gouvernance à géométrie variable***

En sus du rôle classique susmentionné de production (des différentes pièces du PLUi tout en assurant une cohérence du projet d'aménagement et une sécurité juridique), de gestion administrative, d'assistance pour la consultation des services, certains EPCI demandent au prestataire une implication particulière en matière de pédagogie envers les élus, et une vigilance lors de la phase de concertation avec le public et entre élus de l'EPCI .

La **CC de Matour et sa région** souhaite que le futur prestataire aide la collectivité à mener la concertation : rédaction de bulletins à la population, organisation des réunions publiques. Le prestataire sera aussi chargé de l'animation du Copil (auquel participeront les financeurs) et des différents groupes de travail : il jouera le rôle de conseil et de coordination entre les différents acteurs, il interviendra à tous les stades du projet (diagnostic, concertation..). Des réunions sont prévues aux étapes clefs avec le Copil et les élus municipaux.

Les élus de la **CC du Sud Morvan** souhaitent bénéficier d'une animation pédagogique au démarrage et tout au long du projet afin de bien s'imprégner des enjeux d'urbanisme « rural » déclinés dans les contextes locaux de leur commune. La CC prévoit au moins une réunion pédagogique d'assimilation du règlement à destination des élus des différentes commissions d'urbanisme. Elle demande au candidat de détailler dans sa note méthodologique ce point en mettant en avant la démarche organisationnelle et participative envisagée. Ces commissions d'urbanisme sont classées en trois grandes familles : celle de la CC composée d'élus de chaque commune qui suivra la totalité de l'étude, les commissions d'urbanisme communales se réunissant sur invitation de la commission intercommunale et avec cette dernière pour étudier le règlement graphique et écrit, la commission urbanisme élargie (somme des deux précédentes) se réunissant sur la finalisation des phases clés de l'étude (diagnostic, PADD, règlement)

La **CC du Toucycois** demande au prestataire de proposer une démarche locale de type formation/action. Dans ce cadre, le prestataire se positionne comme animateur et conducteur de la réflexion portée par les acteurs eux-mêmes. Cette démarche sera mise en place par l'équipe projet. La méthodologie de l'étude est la suivante : 1 équipe projet (chargé de missions et prestataire avec une démarche de formation/action), 1 Copil (Pdt CCT, 3 VP, maire de chaque commune membre, équipe projet, SG de la CCT) ayant un rôle d'arbitrage politique et validation des options à chaque étape du PLUi, 1 Cotech (équipe projet, VP en charge de l'aménagement du territoire, DDT, PNR, ADEME, CAUE, CR).

En outre, le BE doit proposer des pistes et/ou des méthodes de travail aux groupes de travail par atelier thématiques élus (ATE¹) qui sont mis en place par les communes. Ces ATE ont pour objet de faire partager la réflexion à l'échelle communale et d'alimenter la réflexion sur les grandes lignes de la politique intercommunale dans un processus itératif de co-construction. Dans le cadre de la démarche formation/action des élus, les ATE pourront se former à deux échelles. La CC exprime le souhait que le prestataire soit apte à proposer et mettre en œuvre cette démarche participative permettant un accompagnement de l'ensemble de la démarche comprenant le partage d'un niveau de savoir et de connaissance collective des élus locaux et de leurs partenaires sur les enjeux d'aménagement du territoire et le contenu du PLUi. Dans ce cadre, la CC exprime la volonté d'une sensibilisation des élus locaux (communaux et intercommunaux) au règlement graphique et écrit.

La **CA du Grand Chalon** réalisant une partie de son PLUi en régie indique que le prestataire travaillera sous la responsabilité de la Direction Urbanisme et foncier en association avec la direction déplacements/domaines public et celle de la cohésion sociale, de l'emploi et de l'habitat. Les conclusions des réunions de pilotage s'imposent au prestataire. Celles des réunions du comité technique alimenteront et faciliteront le travail de ce dernier. Le maître d'ouvrage organisera la tenue régulière d'un comité de pilotage (cf ; composition mentionnée au § l'encadrement des missions du prestataire) et d'un comité technique réunissant selon les besoins les représentants des services de l'agglomération qui sera chargé du suivi de l'étude entre les réunions du comité de pilotage et de la préparation des séances du comité de pilotage. La CA précise que la composition exacte de ces deux instances sera définie en début de mission. La place des élus communaux ne transparaissant pas à la lecture du CCTP sera peut être clarifiée à ce stade.

¹ Les ATE sont obligatoirement consultés une fois au cours de chaque étape du PLUi. Ils peuvent « s'autosaisir » sur une question précise rentrant dans le cadre de la thématique du groupe et nécessitant des approfondissements avant la prise de décision.

➤ **Sur le contenu du PLUi**

○ ***Le diagnostic : élément incontournable du PLUi ?***

La totalité des EPCI étudiés mettent l'accent sur la nécessité de réaliser un diagnostic pour identifier les atouts et les faiblesses du territoire concerné. Même si le contenu du diagnostic est à minima conforme à celui mentionné par le code de l'urbanisme (L 123-1-2²), les CCTP se distinguent par les modalités de réalisation dudit diagnostic. Par ailleurs, les CCTP hormis peut-être la **CA du Grand Chalon et la CC de Matour** insistent peu sur le caractère du PLUi/Habitat ou PLUi/H/D³ nécessitant un diagnostic propre à l'ex-volet PLH et/ou PDU.

La **CA du Grand Chalon** prévoit un lot sur l'élaboration du diagnostic agricole en vue de son intégration dans le PLUi distinct de celui relatif à l'élaboration du PLUi. Le prestataire retenu pour ce lot dressera un état des lieux de l'activité agricole sur le territoire du Grand Chalon et sur chacune des communes membres. Il produira une synthèse identifiant et hiérarchisant les enjeux agricoles notamment au regard de l'urbanisation. Trois phases sont prévues : réalisation d'un état des lieux agricole général et synthétique à l'échelle de l'agglomération, établissement d'une fiche détaillée par commune (localisation des sièges d'exploitation, périmètre d'inconstructibilité, projets à court et moyen terme...), priorisation des enjeux et établissement des préconisations pour leur prise en compte dans le PLUi. S'agissant des éléments du diagnostic, la CA renvoie in-extenso aux articles L 123-1-2, R 123-2 du code de l'urbanisme en précisant que le PLUi/H/D comportera un diagnostic tel que mentionné à l'article R 1213-2-2 du même code. Sur le volet déplacements, la CA souhaite que le diagnostic comporte une analyse thématique (stationnement, PMR, modes doux, transport de marchandises...) puis transversale et synthétique. Ce diagnostic « déplacement » identifiera les atouts et les faiblesses de l'offre et des usages actuels. La CA demande au prestataire de dégager les points faibles tout en évaluant leur importance et déterminant les origines. A l'issue de cette phase diagnostic, la CA exige du prestataire la transmission d'une synthèse des enjeux en les priorisant, en complément du diagnostic.

La **CC de Matour et sa Région** distingue dans son CCTP le diagnostic technique réalisé par le prestataire du diagnostic partagé. Le diagnostic issu du croisement entre les deux diagnostics cités précédemment permettra au prestataire d'identifier les atouts et les faiblesses du territoire et de dégager les potentialités et les opportunités. Le diagnostic technique porte sur

² Il (le rapport de présentation) s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

³ **R 123-2-2 du code de l'urbanisme** : Lorsque le plan local d'urbanisme est élaboré par un établissement public de coopération intercommunale, le rapport de présentation comprend le diagnostic sur le fonctionnement du marché local du logement et sur les conditions d'habitat définies par [l'article R. 302-1-1 du code de la construction](#) et de [l'habitation](#).

Lorsque le plan local d'urbanisme est établi par un établissement public intercommunal qui est autorité organisatrice des transports urbains, le rapport de présentation expose les dispositions retenues en matière de transports et de déplacements dans le projet d'aménagement et de développement durables et dans les orientations d'aménagement et de programmation.

l'analyse de l'état initial (analyse socio-économique, diagnostic agricole, fonctionnement du marché local du logement défini à l'article R 302-1-1 du CCH, l'environnement, les paysages...). En outre, le diagnostic ciblera principalement trois thématiques : l'économie (agriculture/sylviculture, industries..), la qualité de vie (démographie, habitat sous l'angle maîtrise de l'urbanisation), l'environnement et biodiversité (identification et caractérisation des réservoirs biologiques et corridors écologiques..).

La **CC du Toucycois** sollicite du prestataire que le diagnostic du territoire soit établi avec un caractère environnemental « appuyé » et organisé selon 6 thématiques : patrimoine matériel et immatériel (étude des trames urbaines et de la morphologie du bâti, analyse de l'articulation entre centres bourgs et hameaux, étude sur l'intégration paysagère..), développement économique/agriculture (étude du tissu économique et agricole, intégration des bâtiments industriels et agricoles au paysage...), paysages et espaces naturels (périmètres de protection et autres arrêtés de biotope, élaboration d'une étude sur les composantes paysagères, détermination de ratios et autres indicateurs permettant d'évaluer ex-post l'influence du PLUI sur l'environnement...), habitat/population (analyse quantitative et qualitative de l'habitat sur le territoire avec la localisation des points sensibles sur le territoire en lien avec les PCET et la précarité énergétique des ménages, dynamise de construction...), le diagnostic environnemental renforcé (à réaliser avant le diagnostic territorial thématique et portant par exemple sur la biodiversité, la qualité de l'air....).

- ***Les aspects spécifiques à l'habitat et aux transports déplacements : peu développés***

En règle générale, les mentions relatives à l'habitat et aux transports/déplacements correspondent à des extraits du code de l'urbanisme notamment ceux relatifs aux OAP (L 123-1-4 et R 123-3-1 du code de l'urbanisme). Néanmoins, les quelques spécificités développées dans les alinéas suivants ont pu être identifiées.

La **CC du Toucycois** souhaite des OAP sur les déplacements, sur l'aménagement, sur l'habitat et sur l'activité économique. Elle cite à titre d'illustration la sectorisation des besoins en logements arrêtés dans le PADD. Sur certains secteurs, la CC stipule que les OAP pourront prévoir un échancier d'ouverture à l'urbanisation et de la réalisation des équipements correspondant.

La **CA du Grand Chalon** précise expressément dans son CCTP que le prestataire aura à charge la production des OAP « habitat » et « déplacements » en mentionnant les deux articles du code de l'urbanisme susmentionné tout en reprenant les textes y afférents (ex. les 11 items du L 1214-2 du code des transports). Pour chacune de ces OAP, elle exige du prestataire de définir et identifier clairement pour l'ensemble des actions retenues : les acteurs impliqués, l'évaluation du coût de chacune des mesures (en différenciant les coûts d'investissement des coûts d'exploitation), l'échancier de mise en œuvre des actions distinguant les mesures à court terme (à 3 ans) avec la programmation financière, à moyen terme (à 6 ans) avec une enveloppe globale, à long terme (à 10 ans) avec une enveloppe globale. La CA souhaiterait la participation du prestataire à la définition des secteurs pouvant faire l'objet d'une OAP « aménagement ». En termes de réunions, la CA prévoit deux réunions techniques, deux réunions du groupe de travail sur le volet « déplacements notamment pour élaborer le contenu de l'OAP « déplacements », deux réunions sur le volet « habitat ».

4) la composition de l'équipe, les éléments de rendu, les éléments fournis au BE

➤ La composition de l'équipe

Parmi les CCTP précisant les compétences, le minimum demandé est une équipe pluridisciplinaire composée à minima d'un architecte, d'un urbaniste, d'un juriste, d'un paysagiste, d'un écologue. La *CC du Toucycois* rajoute à cette liste les compétences en matière de déplacements et mobilité, de communication et concertation. La *CA du Grand Chalon* s'adjoint une AMO juridique.

➤ Les éléments du rendu

L'ensemble des CCTP prévoit des rendus intermédiaires (note de synthèse, documents pour les réunions d'association, publiques..), des rendus à différentes étapes de la procédure (en cours d'élaboration, à l'arrêt projet, à l'approbation) en précisant les délais. Les EPCI analysés demandent tous un document papier reproductible et une remise sous format numérique intégrable dans le SIG. Un document annexé au CCTP décrit précisément les éléments de ce rendu : à titre d'exemple la CC du Sud Morvan insère un cahier des charges de numérisation des PLU en complément de son CCTP.

➤ Les éléments fournis au BE

Pour la construction du PLUi, l'ensemble des EPCI étudiés mentionnent dans leur CCTP les différents documents ou études portant sur leur territoire : données (statistiques, géographiques..), diagnostics, études, SCoT, atlas des paysages.... Néanmoins, il ne semble pas que le socle documentaire indiqué ait fait l'objet au préalable d'une exploitation par les EPCI.

5) les éléments de coûts

« L'enquête ADCF de 2012 permet d'identifier une fourchette de 150 000 à 250 000 Euros pour une moyenne de 15 communes membres avec un spectre de variation très large de 30 000 Euros pour une communauté des communes de trois communes, à 6 millions d'Euros pour une grande communauté urbaine. »⁴

S'il est naturellement difficile d'évaluer le coût moyen d'un PLUi compte tenu notamment de la diversité des territoires concernés et du caractère récent de la démarche , il apparaît possible d'affirmer qu'il reste inférieur à la somme du coût des PLU municipaux. Les consultants en matière d'urbanisme le confirment d'ailleurs en soulignant cependant que seules les parties stratégiques du PLUi (diagnostic, rapport de présentation, PADD) peuvent bénéficier pleinement de cette économie d'échelle, à l'inverse des parties réglementaires dont le niveau de détail à la parcelle reste le même.

⁴ PLU intercommunaux Témoignages, enquête et analyse des pratiques communautaires – diffusé en Janvier 2013

Proposition d'une trame commune de questionnement et de points de vigilance à minima pour la rédaction d'un CCTP

1. Structure du CCTP

- Quelle répartition des missions entre l'EPCI et le futur prestataire : régie, prestations externes ?
- Par lots ? Dans l'affirmatif, les définir tout en précisant les modalités de la coordination des différentes prestations issues de ces différents lots ?
- Par tranches ? dans l'hypothèse du choix de cette option, identifier les missions relevant de la tranche ferme de celles incombant aux tranches conditionnelles.

2. Objet de la mission

- Quelle justification de la procédure de révision ou d'élaboration en insistant sur le caractère du PLUi tenant lieu de PLH et/ou de PDU ?
- Quelles sont les motivations (ou éléments « fondateurs ») de l'engagement de la démarche ?
- Quelles sont les procédures à la charge du prestataire : réalisation partielle ou totale du dossier de PLUi ?
- Quelles sont les missions réalisées par le BE retenu ou par d'autres prestataires ? Prestations liées à la procédure (concertation, réalisation de l'EE, intégration du volet habitat et/ou déplacement dans le PLUi/H ou PLUi/H/D, études spécifiques complémentaires ou d'approfondissement éventuel (paysage, agriculture, assainissement....))

3. Eléments de contexte

- Présentation de l'intercommunalité, de ses objectifs, ses enjeux, des démarches de niveau « supra »
- Un pré-diagnostic a-t-il été réalisé sur la base des documents et/ou études existants sur le territoire concerné : SCoT, charte PNR, SRCAE/PCET, études sur des thématiques diverses (agriculture, biodiversité, paysage....). En l'absence de ce pré-diagnostic, s'interroger sur la capacité à le réaliser. En effet ce pré-diagnostic regroupant les principales données et caractéristiques du territoire et les enjeux pressentis par la collectivité peut constituer une base intéressante dans le cadre de la consultation.

4. Contenu de la mission

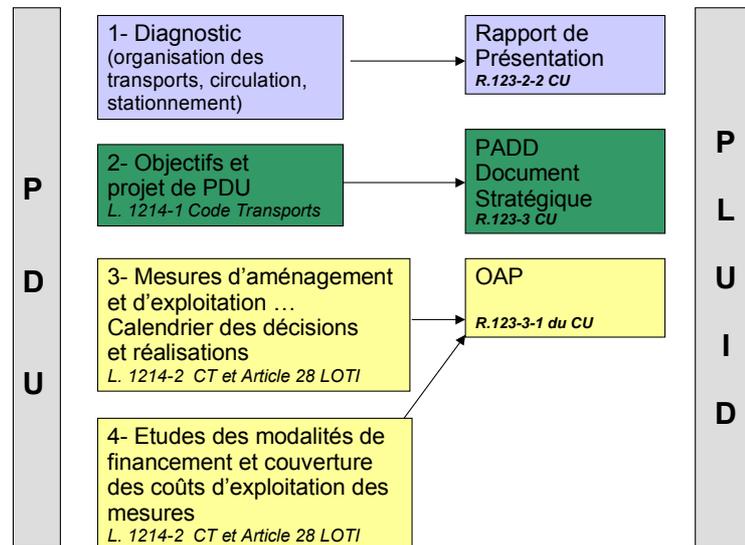
- Quel encadrement souhaité de la démarche du BE ? Précis ou souple ?

- Quel rôle attendu du BE d'une manière générale dans le système de pilotage de l'EPCI facilitant la co-construction du projet d'aménagement?
 - Uniquement de production, dans un souci de cohérence, des différentes pièces ;
 - D'accompagnement pédagogique des élus tout au long d'élaboration du PLUi ;
 - D'appui et/ou d'animation (à définir les modalités) de la démarche de concertation telle que définie à l'article L 300-2 du code de l'urbanisme et à celle entre élus communaux et ECPI ;
 - De réalisation d'études particulières (agricoles, évaluation environnementale...).
 - De suivi et mise en œuvre : examen d'un projet demandant un regard approfondi, bilan régulier (fréquence à définir) de l'application du PLUi notamment sur le volet « PLH » et le cas échéant du « PDU »..

- Quel rôle attendu du BE sur les aspects plus spécifiques de PLUi/H/D ?
 - **Sur la concertation** : attirer l'attention du BE sur l'opportunité de croiser les différentes cultures d'acteurs et de décloisonner les enjeux habitat/urbanisme/déplacements et sur l'obligation d'une transversalité en termes d'animation, de mobilisation et d'acculturation. Compte tenu de la multiplicité d'acteurs à gérer, l'EPCI doit s'interroger sur les scènes de discussion ? Compte tenu de l'approche multi-thématique et de la capacité des destinataires à recevoir un message global, l'EPCI doit se questionner sur les différents supports de communication mais aussi sur les éléments de pédagogie.
 - **Sur le volet habitat** : L'EPCI demande-t-il un diagnostic spécifique « habitat », une note méthodologique sur la ventilation du volet habitat dans le PLUi/H/D telle que décrite dans le schéma suivant ?

Ventilation des dispositions en matière de déplacements...

Décret du 29 février 2012



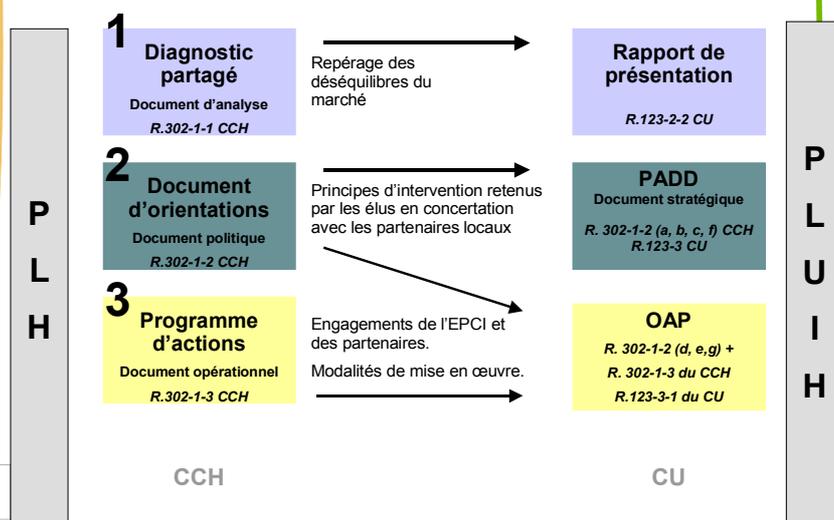
PLUi- Journée d'échanges du 16/03/2012 - Restitution des travaux du groupe de réflexion de 2011

7

- **Sur le volet « déplacements »** : L'EPCI demande-t-il un diagnostic spécifique « déplacements », une note méthodologique sur la ventilation du volet « déplacements » dans le PLUi/H/D telle sur décrite dans le schéma suivant ?

Ventilation des dispositions en matière d'habitat

Décret du 29 février 2012



PLUi- Journée d'échanges du 16/03/2012 - Restitution des travaux du groupe de réflexion de 2011

6

5. Animation de la démarche

Cette partie peut être intégrée à la précédente car elle est liée au rôle attendu du prestataire. Les points à aborder porteraient sur le nombre de réunions et le processus de validation.

- Quels sont les types et le nombre de réunions envisagés, à quelles phases ?

Sur le nombre de réunions, une vigilance particulière doit être accordée à celles portant spécifiquement sur le volet « habitat » et « déplacements » compte tenu de la multiplicité d'acteurs avec des cultures parfois cloisonnées. Il conviendrait peut-être d'initier des réunions de type formation/action à l'attention des élus communaux et intercommunaux voire même des techniciens. Sur les réunions publiques liées à la concertation, l'EPCI devra s'interroger sur le nombre, le contenu (par thème avec un focus sur l'habitat, les déplacements ou les deux), les supports de communication....

- Quel est le processus de validation ?

Sur le processus de validation, l'EPCI se questionnera sur les délais maximums de validation selon les étapes retenus et se demandera sous quelle forme le BE est sollicité dans ces phases de validation (accompagnement, pédagogie...) notamment sur le volet « habitat » et le cas échéant « déplacements ». Il conviendra de vérifier si le délai demandé est cohérent avec l'ampleur des prestations (des temps de « maturation » et de validation entre les différentes phases peuvent être nécessaires aux élus), si l'organisation choisie est compatible avec la disponibilité réelle des acteurs.

6. Eléments fournis au BE

- Quels sont les documents à transmettre ? Un pré-diagnostic serait-il nécessaire ?

En sus du travail de recensement et de transmission des différentes études et données à disposition, l'EPCI s'interrogera sur la réalisation en régie d'un pré-diagnostic en s'appuyant sur celui du SCoT ou d'autres documents (PCET, charte PNR, diagnostic agricole...) lorsqu'ils existent. Ce document permettrait au BE d'estimer l'ampleur du travail à réaliser en identifiant les domaines où son niveau d'investigation sera moindre.

7. Eléments du rendu

- Quel choix du rendu ? format papier ou informatique compatible avec le SIG ?

L'EPCI pourra exiger le rendu d'études ou documents intermédiaires mis en forme. Le contenu de ces études pourra évoluer (compléments, approfondissement, reformulation..) jusqu'à la fin de la démarche et la finalisation du PLU. Un point de vigilance particulier pourra être opéré sur les OAP tenant lieu d'habitat et le cas échéant des déplacements en termes de spatialisation et d'écriture et de complémentarité avec le règlement.

Sur les pièces du dossier du PLU, la collectivité peut demander une remise de la totalité du PLU sous format papier mais aussi sous format informatique pouvant s'intégrer dans le SIG.

La dématérialisation du PLUi facilitera notamment l'accès aux documents pour les usagers et offrira aux décideurs un outil de connaissance par l'exploitation des données dans un SIG.

8. Composition de l'équipe

- Quelles sont les compétences nécessaires par rapport aux enjeux de l'EPCI ?
 - En fonction du contexte communal et des enjeux pressentis lors du pé-diagnostic
 - En fonction des éléments de contenu de la mission ou des prestations demandées
 - En fonction des éléments de rendu demandés
- Quelles sont les compétences générales exigées du BE ?
- Quelles sont les besoins en compétences ou en références particulières ? Avoir réalisé ou participé à l'élaboration d'un PLH, d'un PDU ? un juriste spécialisé en urbanisme pour l'écriture des OAP « habitat », « déplacements ? Un spécialiste de déplacements, de la concertation ou de la communication ?
- Dans l'hypothèse où le BE retenu fait appel à d'autres compétences extérieures, il sera indispensable pour la collectivité d'exiger un mandataire clairement identifié dans l'équipe retenue.
- Quelles références ?
 - Demander des références en rapport avec les études à mener
 - Références en matière de pilotage ou participation à des étapes de PLUi ou SCoT, des prestations sur des thématiques spéciales (PLH, PDU)

9. Remise de l'offre

- *Quelles modalités de présentation du devis ?*
 - Le devis pourra être ou non structuré dès le cahier des charges et détaillé voire complété par le BE en fonction des tranches optionnelles proposées. Par exemple : présentation d'un devis sous forme de tableau indiquant face à chaque prestation une durée (nb de jours), un forfait (coût journalier par niveau de compétence et nb de personnes de chaque niveau), et le coût total correspondant. Les frais matériels, de secrétariat et de reprographie pourront être regroupés à part, sur une ligne particulière.
 - Ce dispositif permettra de juger de la pertinence des temps et moyens consacrés à chacune des phases définies.

- *Une notice décrivant la méthode de travail est-elle nécessaire ?*
 - Si la collectivité le souhaite, une notice méthodologique pourra être demandée avec l'offre. Intérêt : se rendre compte de la connaissance et de la pratique du BE en terme de démarche de projet et de procédure de PLU ; se rendre de la connaissance déjà acquise concernant les spécificités du terrain ; dégager d'éventuelles réflexions originales.

- *Quelle composition de l'équipe, quels sont les moyens dédiés à l'étude et les références ?*
 - Quelles sont les compétences des personnes qui vont travailler effectivement sur le dossier ?
 - Quelles autres compétences existent dans le BE et peuvent être mobilisées éventuellement ?

Bibliographie :

- Rédiger un cahier des charges de PLU, guide pratique, septembre 2007, édition Certu