

Réunion du Club PLUi de  
Bourgogne-Franche-  
Comté

Jeudi 7 avril 2016

dans les locaux  
de la Communauté de  
Communes du Pays Riolais



**Retour d'expérience  
d'un bureau d'études :  
Tony PERRONE –  
UrbaDoc (31)**

## Le cahier des charges

Il fixe les attendus de l'étude et du projet de territoire.

## Le devis

Il doit à partir de ces attendus évaluer les compétences à mobiliser, le niveau d'expertise attendu et le temps nécessaire à la réalisation des études.

Un écart sur un PLU ne remettra pas en cause un budget communal ou la bonne santé financière d'un intervenant. Mais qu'en serait-il si le même écart était reporté sur un PLUI de 60 communes?

### Devis PLU :

30 jours de travail :	30 X 450€	13 500€
15 réunions :	15 X 450€	6 750€
Concertation :	Forfait	2 000€
Impression :	Forfait	450€
	<b>Total</b>	<b>22 700€</b>



### Ecart PLUI :

1950€ X 60 = 117 000€

3 jours, une réunion et un dossier supplémentaires couteront au bureau d'études ou à la commune 1950€

117 000 euros. Peu de bureau d'études dégagent une marge nette annuelle équivalente.... Sur trois ans...

## Le maître d'ouvrage

Le maître d'ouvrage est souvent focalisé sur le prix final de la prestation.

## Le bureau d'études

Le bureau d'études est concentré sur le fait de répondre aux attendus réglementaires.

**Seul un cahier des charges approprié et précis permet une réelle comparaison des offres.**

Offre n°1 : **178 400** euros comprenant la fourniture de 20 dossiers papiers au stade du PLUi approuvé

Offre n°2 : **172 000** euros comprenant la fourniture de 3 dossiers papiers au stade du PLUi approuvé

**L'offre n°1 est moins chère ... car un dossier vaut au moins 1 200€  
Si les dossiers supplémentaires sont nécessaires**



PRÉFET  
DE LA RÉGION  
BOURGOGNE-  
FRANCHE-COMTÉ

région **BOURGOGNE  
FRANCHE-COMTÉ**

**Jeudi 7 avril 2016**



U : Unité ; R : Réunion ; JE : Journée d'étude ; JT : Journée de terrain P : Prix ; M : Montant de la ligne

U R JT JE P M U R JT JE P M

RAPPORT DE PRESENTATION : ARTICULATION AVEC LES AUTRES DOCUMENTS

Type de prestation	Cas N°1						Cas N°2					
Recensement et tableaux des documents existants				1,00	450	450				3,00	450	1 350
Cartographie des documents opposables existants				0,20	450	90				0,20	450	90
Cartographie du découpage administratif				0,20	450	90				0,20	450	90
Cartographie de l'inscription territoriale				0,20	450	90				0,20	450	90
Cartographie des bassins de vie				0,50	450	225				0,50	450	225
Cartographie des servitudes d'utilité publiques (PPR, MH...)				0,20	450	90				5,00	450	2 250
Cartographie des prescriptions (ICPE, sites archéologiques, TMD, CIZI...)				0,20	450	90				5,00	450	2 250
Analyse de l'inscription territoriale et définition de la problématique générale				1,00	450	450				1,00	450	450
Analyse de l'impact des documents et de leurs effets				1,00	450	450				1,00	450	450
Analyse de l'impact des servitudes et prescriptions sur le projet				1,00	450	450				1,00	450	450
<b>Sous-total</b>				<b>5,50</b>	<b>450</b>	<b>1 575</b>		<b>0</b>	<b>0,00</b>	<b>17,10</b>	<b>450</b>	<b>7 695</b>

Cahier des charges du cas n°1

La **liste** des documents et des servitudes opposables au territoire est fournie dans le cahier des charges ou au démarrage de l'étude

Les servitudes et prescriptions sont fournies au **format SHAPE** (SIG)

Cahier des charges du cas n°1

Le cahier des charges stipule que 10 communes sur 20 sont concernées par un Plan de Prévention des Risques inondations.

Ils sont transmis au **format PDF**

*Mais la plupart du temps, les cahiers des charges ne stipulent rien de tout cela...*



PRÉFET  
DE LA RÉGION  
BOURGOGNE-  
FRANCHE-COMTÉ

région **BOURGOGNE  
FRANCHE-COMTÉ**

**Jeudi 7 avril 2016**



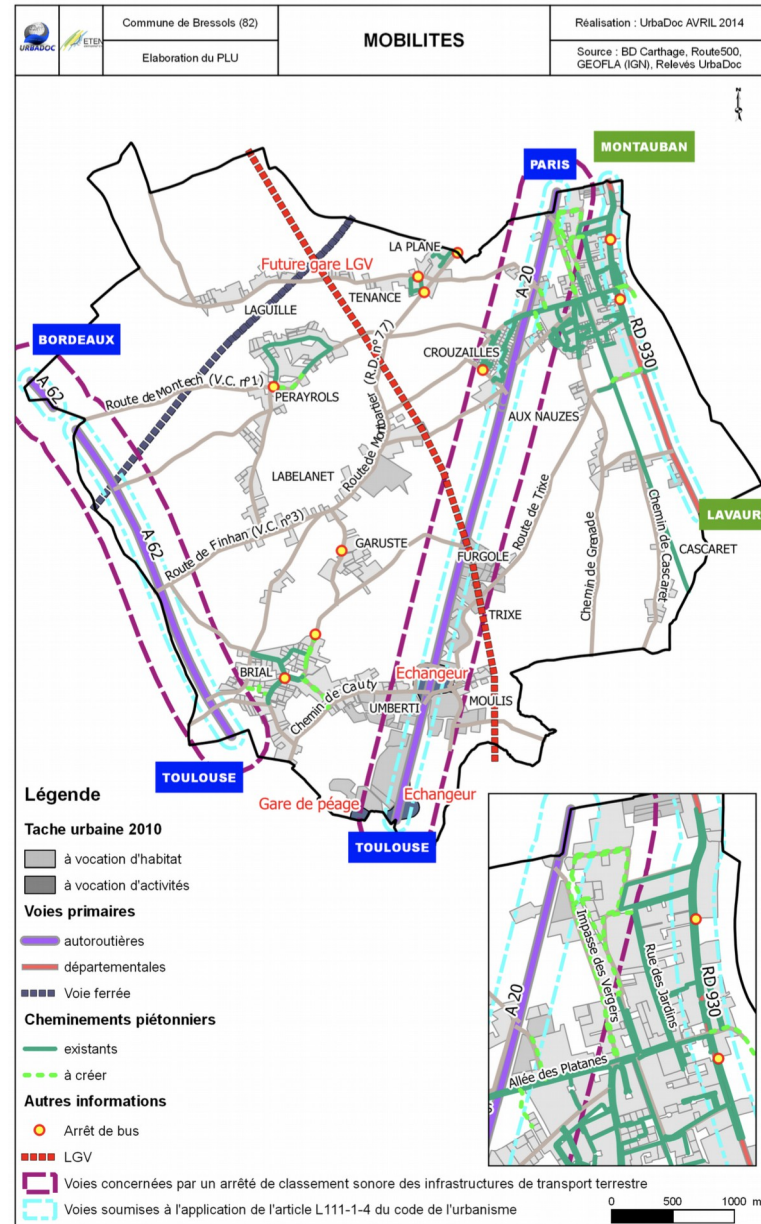


# Les mobilités

- ➔ Relevé des arrêts de bus existants
- ➔ Relevé des piétons existants et à créer
- ➔ Relevé des piétons existants et à créer
- ➔ Relevé des zones de danger



**La durée d'intervention sur terrain est forcément différente et le devis aussi...**



PRÉFET  
DE LA RÉGION  
BOURGOGNE-  
FRANCHE-COMTÉ

région **BOURGOGNE  
FRANCHE-COMTÉ**

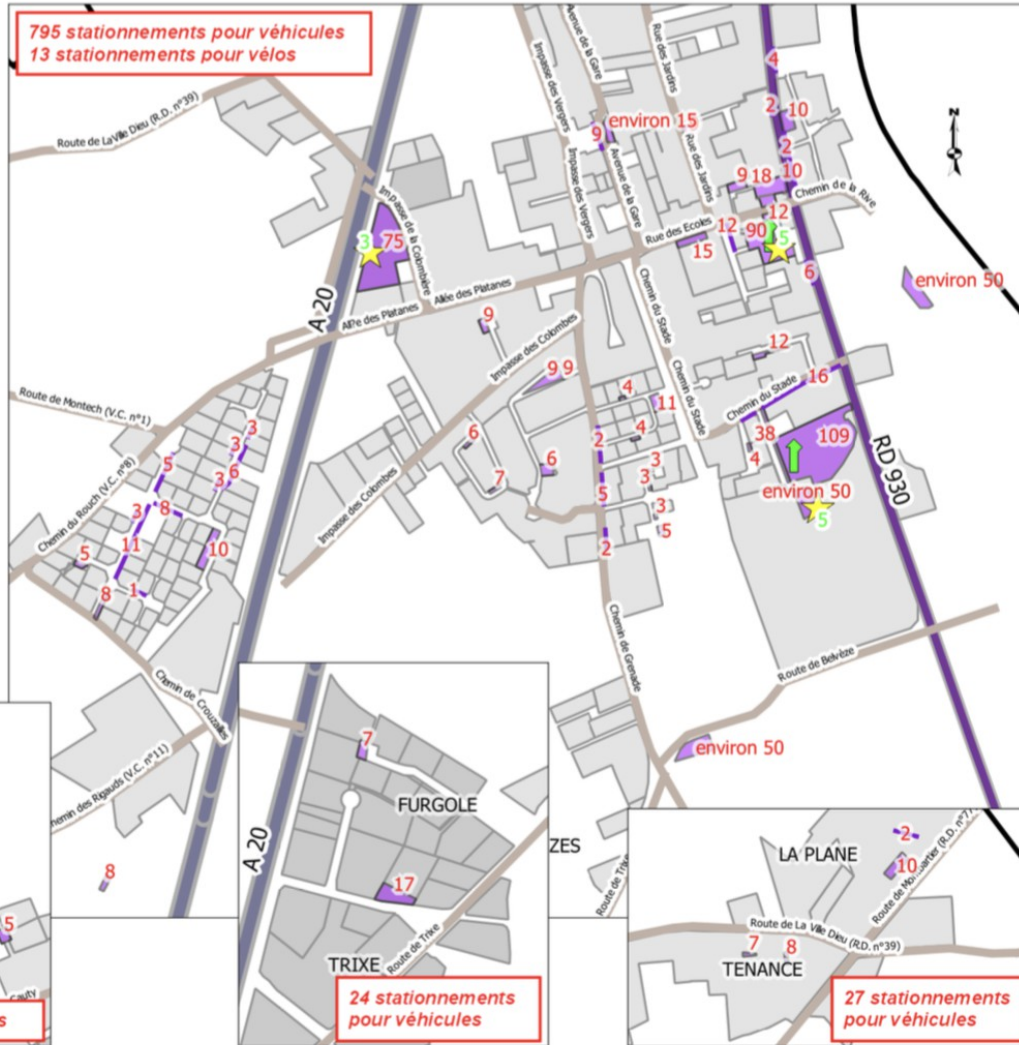
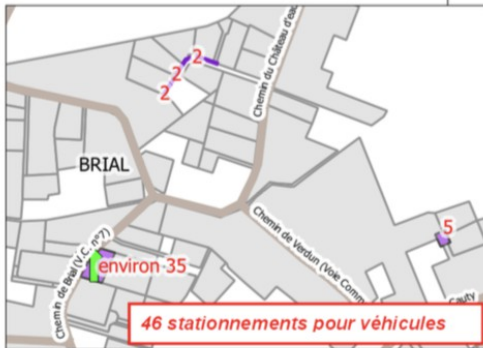
**Jeudi 7 avril 2016**



### Légende

- Stationnement véhicule
- Stationnement 2 roues
- Potentiel pour stationnements futurs
- Implantation de bornes de recharge pour véhicule hybride

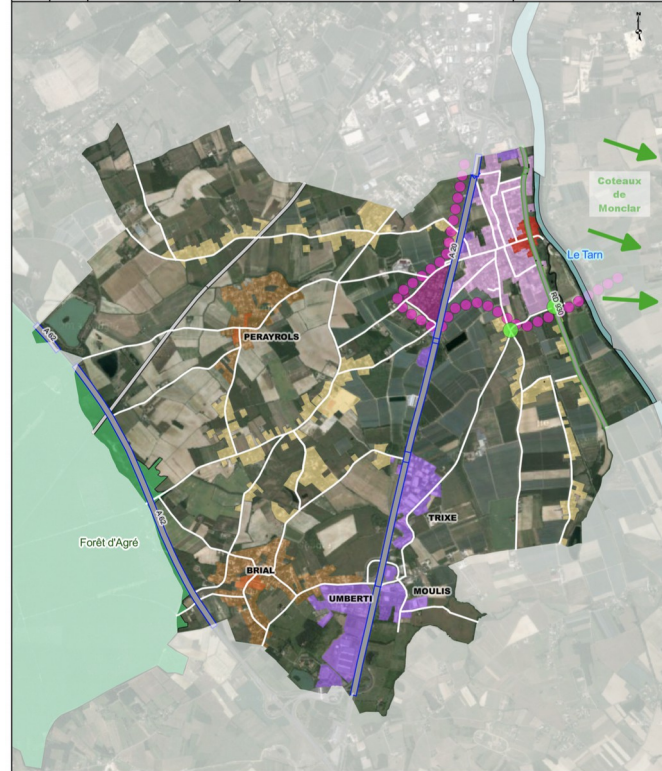
0 250 500 m



*La durée d'intervention sur terrain est forcément différente... et le devis aussi...*

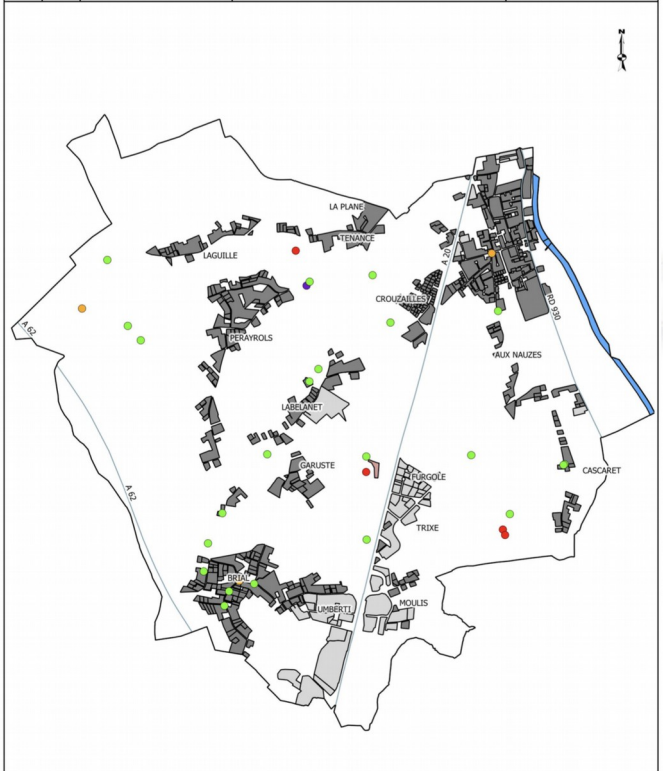


**ENJEUX PAYSAGERS**



- Légende**
- Rivière Le Tarn
  - Réseau routier et ferroviaire**
    - Autoroutes
    - RD 930
    - voie ferrée
    - Giratoirs marquant la fin de l'urbanisation du centre-ville
  - Occupation du sol**
    - Coeur de ville
    - Centre-ville
    - Extension du centre-ville de l'autre côté de l'A20
    - Coeurs de hameau
    - Extensions des hameaux
    - Extensions linéaires le long des voies de circulation à freiner
    - Zones d'activités à structurer
    - Ceinture fruitière autour de la ville
    - Forêt d'Agré à l'Ouest
- 0 500 1000 m

**CARTE DES ELEMENTS REMARQUABLES**



- Légende**
- Eléments patrimoniaux et paysagers remarquables
- Pigeonniers
  - Hangar
  - Croix
  - Eléments plantés protégés définis dans le PLU 2005
  - Eléments bâtis protégés définis dans le PLU 2005
- 0 500 1000 m

**Le diagnostic**

**CENTRE ANCIEN**

- Densité affirmée
- Bâti traditionnel
- Accroché à la voirie
- Jardin en fond de parcelle
- Mitoyenneté
- Volumétrie simple
- Architecturale vernaculaire d'inspiration rurale
- Regroupement des équipements structurants et marqueurs identitaires

**EXTENSIONS PAVILLONNAIRES**

- Densité modérée
- Implantation en milieu de parcelle
- Volumétrie complexe ou répétitive
- Matériaux de construction contemporains
- Voirie spécifique

**Diversification de l'offre d'habitat**  
 Résidence le Colomier  
 Logement collectif

**Aménagement** ➔

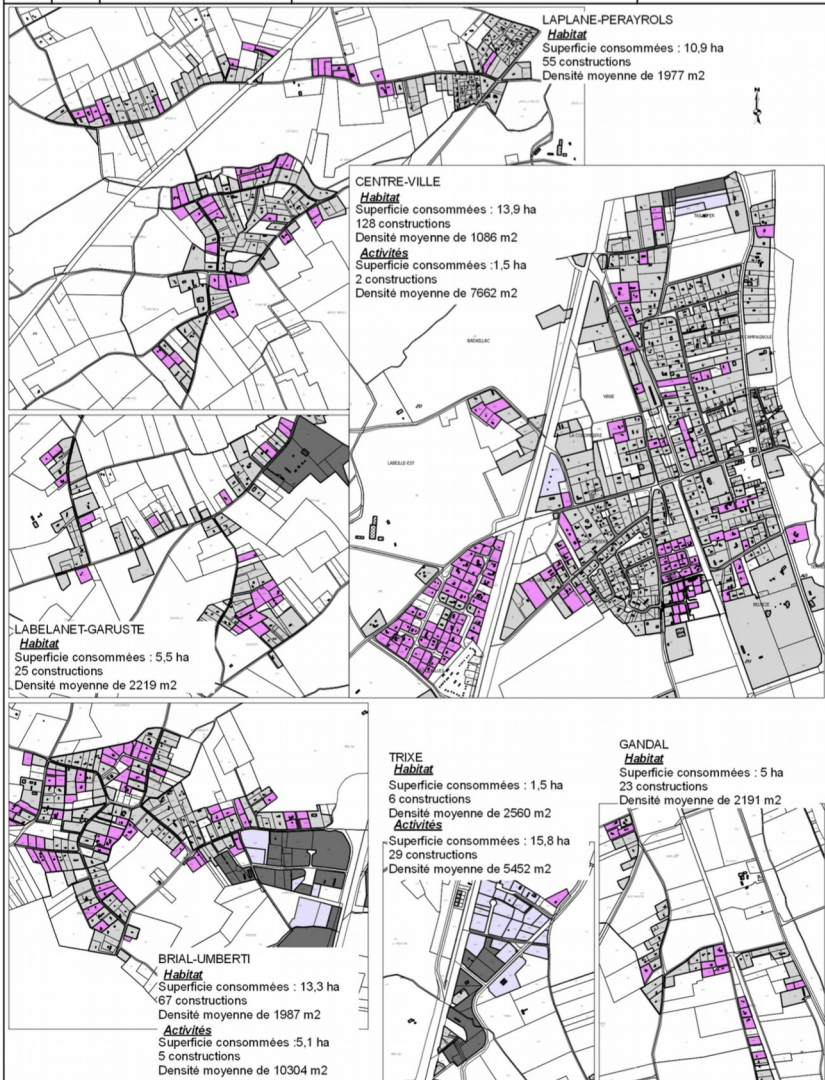
Analyse des poches urbaines, carte des éléments remarquables, identification précise des formes urbaines...

**Le travail de terrain sur un PLUi est considérable mais différent selon le niveau de précision**



URBADOX ETEA Commune de Bressols (82) Réalisation : UrbaDoc AVRIL 2014

Elaboration du PLU **ANALYSE DE LA CONSOMMATION FONCIERE ENTRE 2002 ET 2010** Source : Cadastre DGFIR BD ORTHO 2010 et 2002, Relevés UrbaDoc 2014



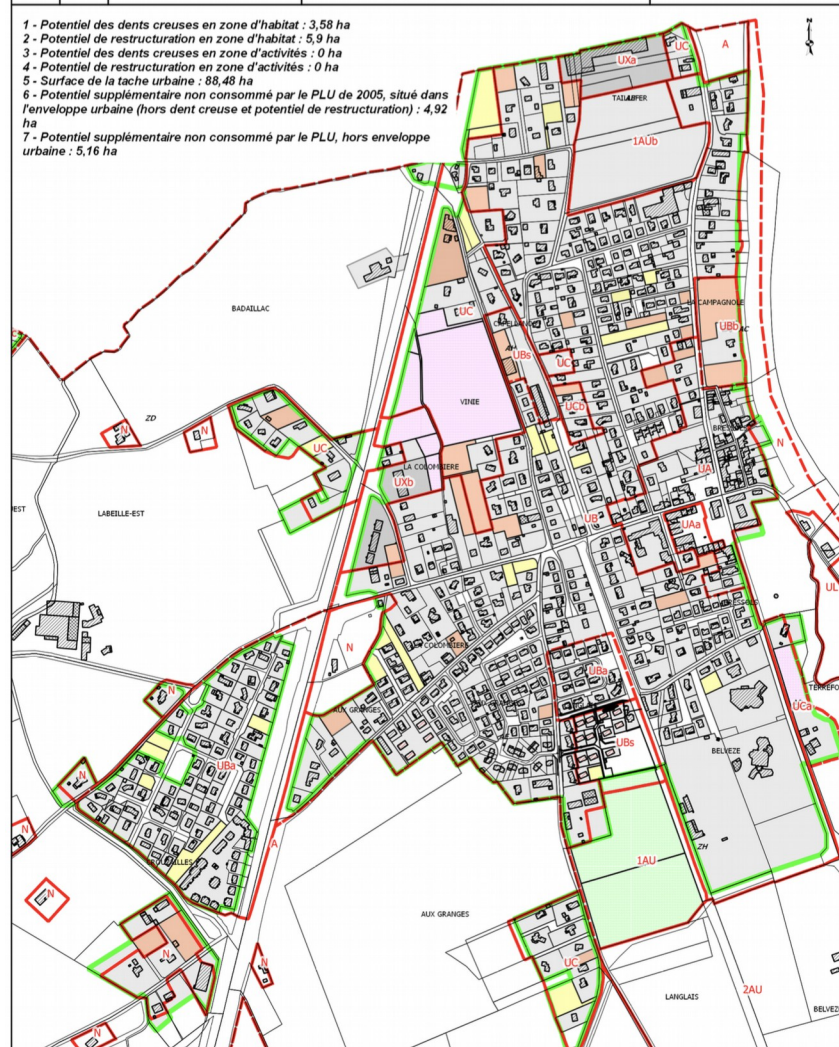
région **BOURGOGNE FRANCHE-COMTÉ**

à vocation d'habitat  
 à vocation d'activités

**Jeudi 7 avril 2016**

URBADOX ETEA Commune de Bressols (82) Réalisation : UrbaDoc AVRIL 2014

Elaboration du PLU **POTENTIEL DE DENSIFICATION ET DE RESTRUCTURATION DU CENTRE-VILLE** Source : Cadastre DGFIR BD ORTHO 2010, Relevés UrbaDoc 2014



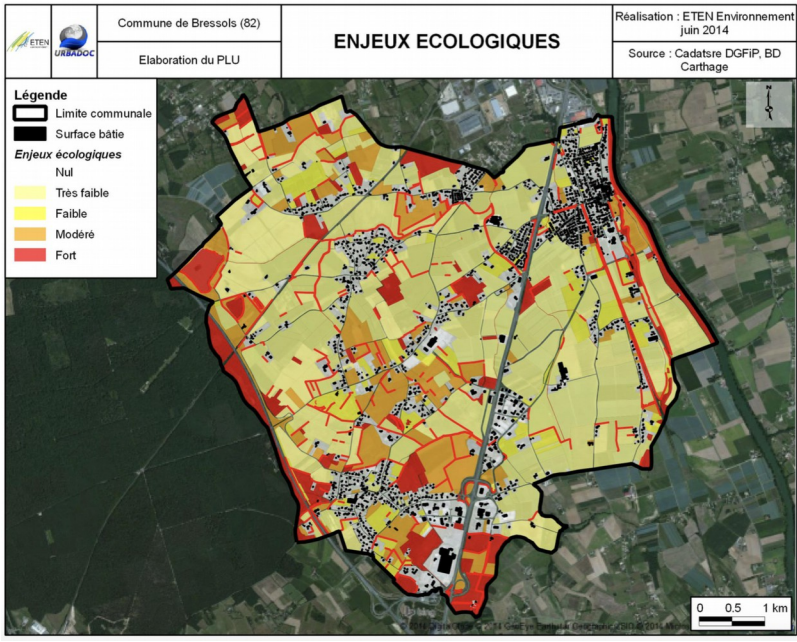
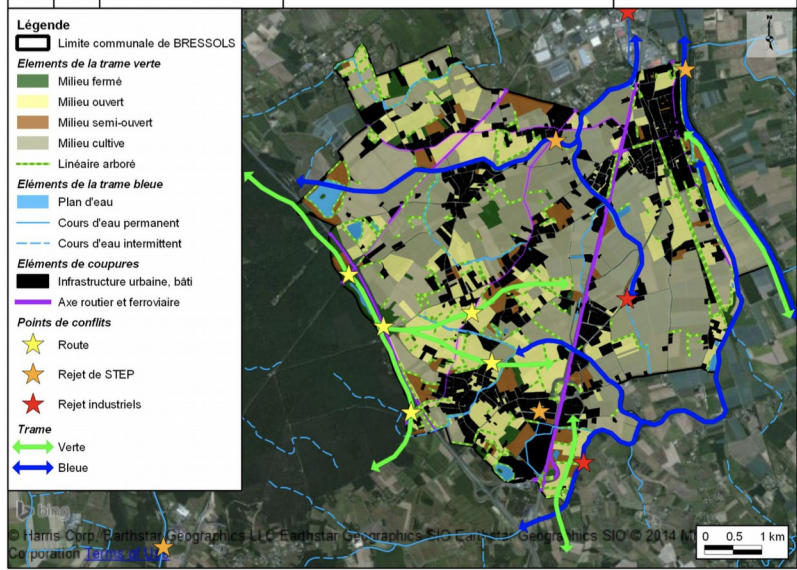
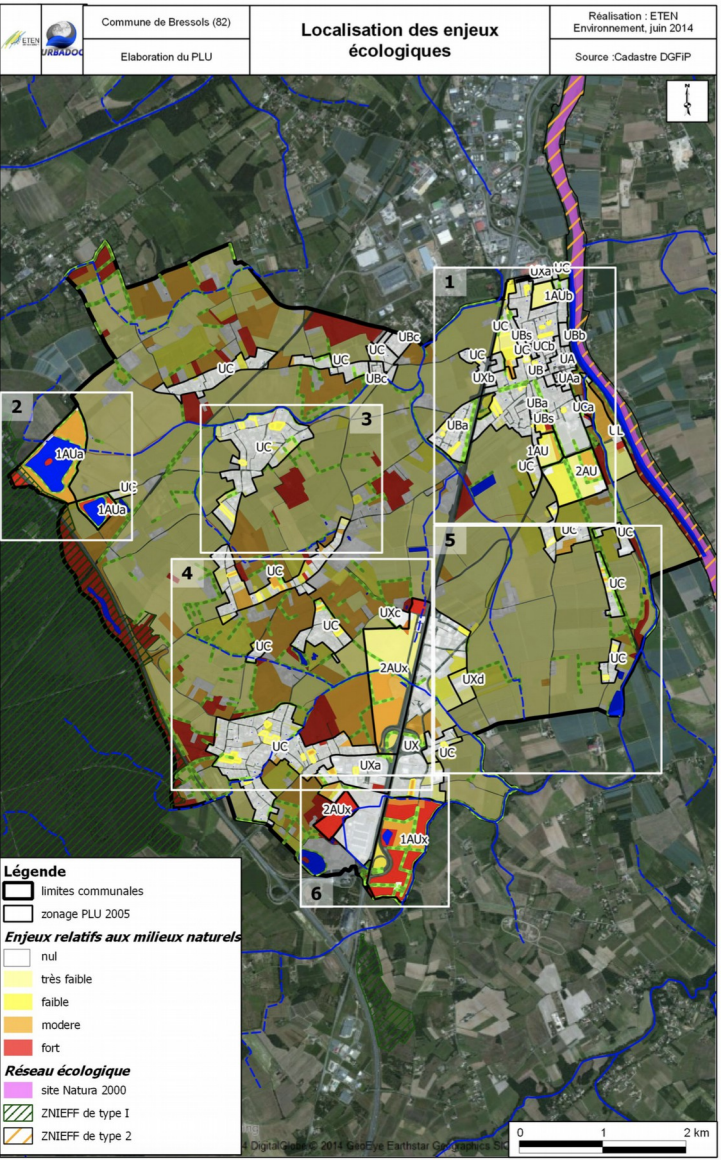
**Légende**

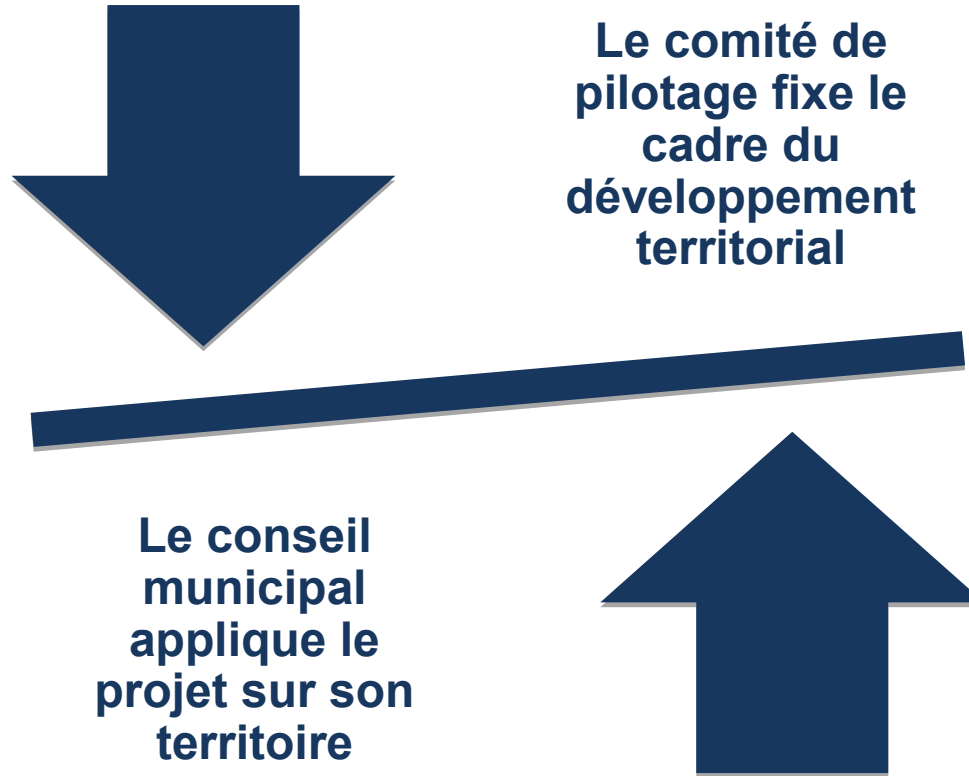
- Partie Actuellement Urbanisée en 2010
- Tache urbaine 2010
  - à vocation d'activités
  - à vocation d'habitat
- Analyse du foncier libre en 2010
  - dent creuse en zone d'habitat
  - potentiel de restructuration en zone d'habitat
  - dent creuse en zone d'activités
  - potentiel de restructuration en zone d'activités
- PLU actuel
  - Limites des zones
  - Potentiel non consommé par le PLU situé dans l'enveloppe urbaine hors dent creuse et potentiel de restructuration
  - Potentiel non consommé par le PLU situé hors de l'enveloppe urbaine

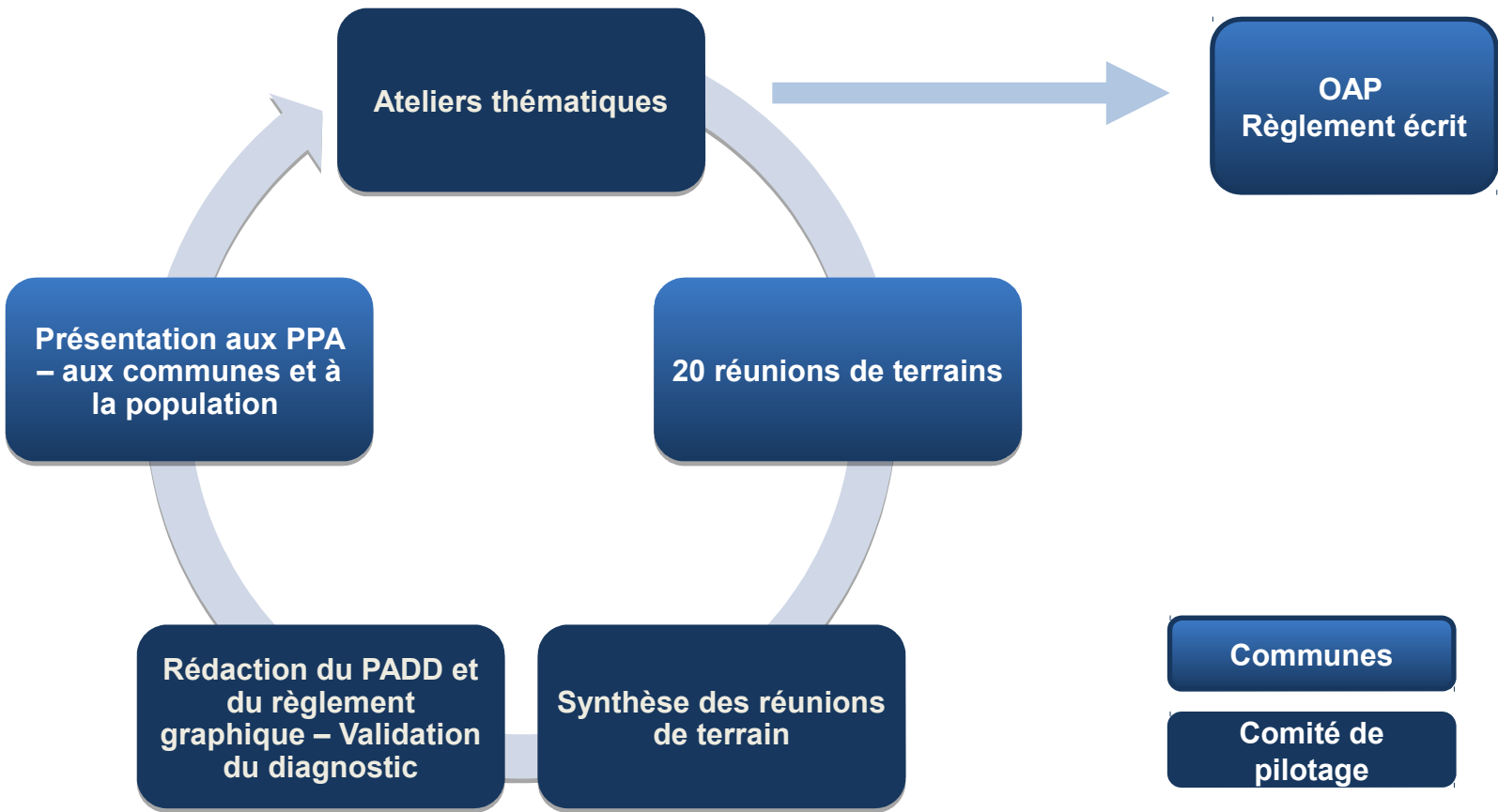
0 200 400 m











*Le temps de travail mais aussi la pertinence du projet diffère fortement*



PRÉFET  
DE LA RÉGION  
BOURGOGNE-  
FRANCHE-COMTÉ

région **BOURGOGNE  
FRANCHE-COMTÉ**

**Jeudi 7 avril 2016**





**Le bureau d'études attends du cahier des charges qu'il informe précisément sur l'étendue de la mission, les attendus du territoire, et des élus, et qu'il garantisse l'égalité des chances.**

**Pour cela :**

- Il devrait préciser l'étendue et la qualité de la donnée mise à disposition
- Il devrait donner le niveau d'expertise nécessaire et escompté
- Il devrait préciser la méthodologie de co-construction du projet de PLUi
- Il se doit d'être précis sur les formats de rendus attendues



PRÉFET  
DE LA RÉGION  
BOURGOGNE-  
FRANCHE-COMTÉ

région **BOURGOGNE  
FRANCHE-COMTÉ**

**Jeudi 7 avril 2016**



**MERCI DE VOTRE ATTENTION**



PRÉFET  
DE LA RÉGION  
BOURGOGNE-  
FRANCHE-COMTÉ

région **BOURGOGNE  
FRANCHE-COMTÉ**

**Jeudi 7 avril 2016**

