

# Fiche méthodologique

## Consultation de l'ingénierie pour l'élaboration d'un PLUi

Éléments d'appui à la rédaction d'un cahier des charges pour la consultation des bureaux d'études



Versions	Validation
Version du 26 novembre 2014	DGALN – G.Poix

### Synthèse des principaux enseignements :

Cette fiche méthodologique a pour but d'**accompagner les communautés urbaines, d'agglomération et de communes dans la rédaction de leur cahier des charges pour l'élaboration d'un PLUi**. Elle rassemble des pistes de réflexion, des bonnes pratiques, des points de vigilance à partir des travaux déjà accomplis par les communautés engagées dans une démarche d'élaboration de PLUi.

Pour pouvoir élaborer un cahier des charges pertinent et complet, l'Établissement public de coopération intercommunale (EPCI) mandataire devra tout d'abord effectuer un travail de **définition de ses attentes et de ses besoins, et ce, en amont même de la rédaction**.

Une fois ces questions préalables résolues, la rédaction de la démarche d'élaboration du PLUi pourra être initiée. Il reviendra à la communauté de **dresser de manière claire et factuelle les éléments de contexte ainsi que le contenu de la mission, tout en s'assurant du bon cadrage opérationnel du cahier des charges** et ainsi garantir le succès de la prestation.

D'autre part, après avoir formalisé la démarche d'animation de la prestation, **l'EPCI mandataire devra également, pour finaliser un cahier des charges complet, s'attacher à préciser les modalités réglementaires de la réalisation de la prestation et porter une attention particulière à certaines problématiques à forts enjeux,**

# SOMMAIRE

<b>Introduction</b> .....	<b>3</b>
<b>Temps 1 : Définir ses attentes, une phase préalable à la rédaction du cahier des charges</b> .....	<b>5</b>
A.    Expliciter les motivations (ou éléments « fondateurs ») de l'engagement de la démarche d'élaboration du PLUi.....	5
B.    Identifier les compétences et ressources mobilisables au sein de l'EPCI .....	5
C.    Réaliser un pré-diagnostic de territoire afin d'identifier les problématiques à enjeux pour l'EPCI .....	7
<b>Temps 2 : Rédiger le cahier des charges du marché de prestation intellectuelle</b> .....	<b>9</b>
A.    Le cahier des clauses techniques particulières .....	9
1.    Définir l'« objet de la mission » sujette à prestation .....	9
2.    Le choix du type d'accompagnement en fonction du contexte et du contenu de la mission ..	11
3.    Les éléments de contexte territorial pour comprendre l'historique et la réalité terrain de l'EPCI.....	12
4.    Le contenu de la mission pour cadrer les sujets à forts enjeux pour l'EPCI.....	12
5.    Le rôle attendu du bureau d'études sur les aspects plus spécifiques du PLUi/H/D, sur la concertation, et sur les volets habitat et déplacements.....	14
6.    Les modalités d'animation de la démarche pour assurer le succès de la prestation proposée ..	15
7.    Les formalités de rendu des productions.....	16
8.    La composition de l'équipe .....	17
B.    Le règlement de la consultation.....	18
1.    Les modalités de présentation du devis.....	18
2.    Les critères de sélection des candidatures.....	19
<b>Annexes</b> .....	<b>20</b>
A.    Annexe 1 : Structure d'un PLUi.....	20
B.    Annexe 2 : Ventilation des dispositions habitat et déplacements .....	21
C.    Annexe 3 : Quelques éléments de coûts sur les PLUi.....	22

## Introduction

---

En incitant à l'élaboration d'un plan local d'urbanisme intercommunal (« communautaire »), le législateur de la loi Engagement National pour l'Environnement (ENE 2010) a consacré la nécessité de promouvoir une approche globale et intégrée de l'urbanisme à une échelle pertinente : **l'intercommunalité**.

Un nouveau document d'urbanisme est promu qui intègre les dispositions du programme local d'habitat (PLH), et le cas échéant celles du plan de déplacements urbains (PDU), sur le périmètre communautaire.

Le législateur a souhaité développer une nouvelle génération de document d'urbanisme appréhendant au mieux certains enjeux nouveaux comme les questions de l'atténuation et d'adaptation au changement climatique, la trame verte et bleue, la diminution des obligations des déplacements les plus polluants et le développement des transports collectifs.

Le PLUi est donc un exercice nouveau pour l'ensemble des parties prenantes, intercommunalités comme prestataires. Aussi, l'élaboration d'un PLU intercommunal requiert de la part de la maîtrise d'œuvre une expertise accrue.

Le présent document a pour objectif d'accompagner les communautés qui auront recours à la consultation de bureaux d'études pour la réalisation d'un plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) dans la rédaction de leur cahier des charges.

Il vise à fournir **des pistes de réflexion**, selon une structure adaptable aux problématiques du territoire accompagnées de points de vigilance mettant en évidence les difficultés potentielles pouvant être rencontrées lors de l'exécution du marché et quelques bonnes pratiques permettant d'illustrer et d'approfondir certaines recommandations proposées.

Ce document s'appuie sur des **exemples concrets** et sur les **travaux réalisés par les EPCI déjà engagés dans une démarche d'élaboration de PLUi**.

A travers les clubs territorialisés, le Club PLUi a permis au Centre d'études sur les réseaux, les transports, l'urbanisme et les constructions publiques et au Centre d'Etudes Techniques de l'Équipement de l'Ouest de collecter des cahiers des charges des EPCI engagés dans une démarche de réalisation de PLUi. Ces services ont ensuite effectué un travail d'analyse et de comparaison des documents récupérés.

La présente fiche n'a pas vocation à proposer un cahier des charges « type », souvent inadapté aux territoires et aux projets considérés, mais de proposer des pistes de réflexion selon une structure adaptable permettant la rédaction d'un cahier des charges propre aux problématiques de la collectivité.

Il convient de remercier les communautés membres des clubs PLUi en régions Bourgogne et Basse-Normandie qui ont contribué activement, au premier semestre 2013, à la rédaction du présent document.

**Huit communautés** ont volontairement transmis, pour analyse, leur cahier des charges :

- la communauté de communes de Sainte-Mère-Eglise ;
- la communauté de communes de Vire ;
- la communauté d'agglomération de Flers ;
- la communauté de communes de Montrevault ;
- la communauté d'agglomération Chalon Val de Bourgogne ;
- la communauté de communes du Sud Morvan ;
- la communauté de communes de Matour et sa région ;
- la communauté de communes du Toucycois.

Des cahiers des charges de PLH ont également été consultés : ceux de la communauté d'agglomération du Grand Avignon et du SAN Val d'Europe notamment

**Ce document a été produit par le Club PLUi, plusieurs parties prenantes ont participé à son élaboration :**

- **REDACTION DU DOCUMENT** : Chahoul Gaffar, Marc Morain - Certu ; Dominique Morau, Céline CARDIN - Cete Ouest, Guennolé Poix - DGALN / QV3
- **CONTRIBUTEURS** : Olivier Crépin – AdCF, Emmanuelle Dubois-Capitaine – AMF,
- **RELECTURE** : Dominique Petigas-Huet, Florian Razé, Stéphane Lévêque, Julie Espinas- Certu, Tarek Daher – Clément Lacroix - Capgemini Consulting

## Temps 1 : Définir ses attentes, une phase préalable à la rédaction du cahier des charges

---

Pour que l'accompagnement par un prestataire dans l'élaboration d'un PLUi soit le plus efficace possible, l'EPCI doit répondre en amont à certaines questions préliminaires afin de s'accorder en interne sur les attendus de la prestation et se mettre en capacité de mieux décrire ses besoins dans le cahier des charges.

Indispensable, cette étape doit permettre :

- d'explicitier les **motivations de l'EPCI** et des communes membres dans l'engagement de la démarche ;
- d'identifier les **compétences et ressources mobilisables** au sein de l'EPCI et d'effectuer les choix organisationnels pour en déduire la charge de travail incombant au prestataire ;
- de réaliser un **pré-diagnostic partagé du territoire** afin d'identifier les problématiques à enjeux pour l'EPCI.

Les conclusions de ces trois points pourront se retrouver utilement dans le cahier des charges.

### *A. Expliciter les motivations (ou éléments « fondateurs ») de l'engagement de la démarche d'élaboration du PLUi*

Il s'agit de reprendre et de détailler les motivations exposées dans la délibération de l'EPCI prescrivant l'élaboration ou la révision du document.

- Quelle est la forme souhaitée du PLUi : intégrera-t-il un volet PLH et/ou PDU ? A-t-il pour ambition de devenir un PLUi valant SCoT ?
- Quelles sont les raisons d'élaboration du PLUi ?

L'objectif est d'amener les élus à préciser leurs attentes en termes de résultats et d'études et les problématiques locales qu'ils souhaitent voir traiter prioritairement par le prestataire. En quelque sorte, cette démarche constitue une **première vision politique du territoire** qui sera à l'évidence, réexaminée dans le cadre de la réalisation du document d'urbanisme. Ainsi, il peut être évoqué : l'existence ou l'évolution de projets ou besoins bien particuliers, ayant une influence sur le projet global intercommunal (grands équipements par exemple) ou encore le besoin d'encadrer le développement de l'intercommunalité, et les évolutions urbaines ressenties par les élus.

### *B. Identifier les compétences et ressources mobilisables au sein de l'EPCI*

Outre l'aide apportée par les services locaux de l'Etat (directions départementales des territoires) dans la définition du cahier des charges de consultation, l'EPCI peut s'appuyer sur d'autres ressources. Il est de première importance que l'EPCI recense les moyens techniques, humains et financiers en présence au sein de l'EPCI afin de juger de sa capacité à co-réaliser le document d'urbanisme ou suivre l'élaboration du document d'urbanisme par un prestataire extérieur.

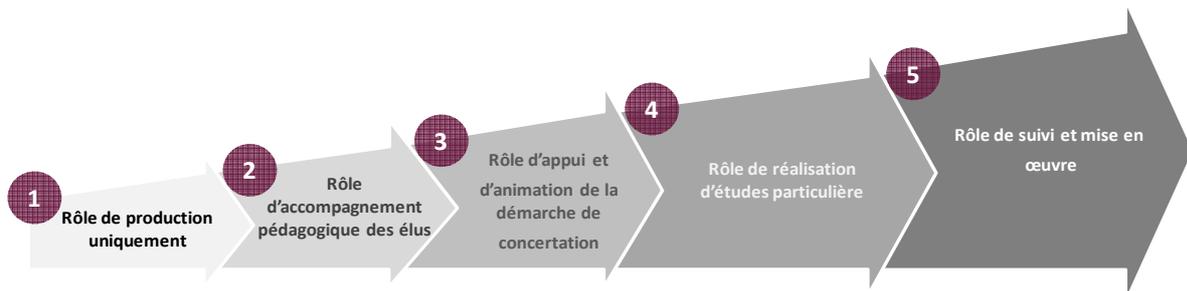


**Points de vigilance :**

La mobilisation de moyens humains en régie permet d'améliorer l'appropriation du document par les services techniques de l'intercommunalité et des communes et la capacité à faire vivre le document et à réaliser un bilan de sa mise en œuvre après approbation.

En conséquence, l'EPCI pourra opter pour un rôle plus ou moins important du prestataire dans la réalisation du document :

**Rôle attendu du Bureau d'Etude :**



**Rôles**

**Détails**

Rôles	Détails
<b>1</b> Rôle de production uniquement	Mise en cohérence des différentes pièces
<b>2</b> Rôle d'accompagnement pédagogique des élus	Accompagnement pédagogique tout au long de l'élaboration du PLUI
<b>3</b> Rôle d'appui et d'animation de la démarche de concertation	Démarche de concertation entre élus communaux et EPCI et démarche de concertation avec la population et les acteurs locaux
<b>4</b> Rôle de réalisation d'études particulières (agricoles, évaluation environnementale...)	Variable en fonction des territoires et du contexte local
<b>5</b> Rôle de suivi et de mise en œuvre (notamment sur le volet « PLH » et « PDU »)	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 »

Il peut également privilégier :

- **une maîtrise d'œuvre déléguée à une institution publique** comme les agences d'urbanisme, lorsqu'elles sont présentes sur le territoire. Ces agences peuvent également être associées en tant qu'experts thématiques pour aider les élus à faire les bons choix.



- **une maîtrise d'œuvre déléguée à une instance privée** telle que les bureaux d'études spécialisés dans la conception des documents de planification et de stratégie territoriale et composées d'experts pluridisciplinaires en fonction des besoins (cf. temps 2)

### ***C. Réaliser un pré-diagnostic de territoire afin d'identifier les problématiques à enjeux pour l'EPCI***

Afin de disposer d'une image réaliste de la situation à un instant donné et d'en déduire les forces et faiblesses du territoire, la collectivité pourra réaliser un pré-diagnostic, sur la base des documents et/ou études existants sur le territoire concerné. Il permet de compléter les intentions politiques du futur document d'urbanisme.

Le pré-diagnostic peut être réalisé en trois étapes, chacune d'elles visant à compléter les orientations dégagées par la précédente :

#### **Quels sont les documents supra-communaux existants et que disent-ils sur le territoire du futur PLUi?**

Il s'agit de **lister les documents de cadrage existants** à l'échelle supra-communale et qui s'imposent dans une relation juridique définie au PLU intercommunal (rapport de prise en compte, de compatibilité). Il peut s'agir de **documents d'urbanisme** (DTA et surtout le SCoT dont le PLUi permet la déclinaison opérationnelle des orientations) ou de **plans, programmes ou schémas thématiques, d'une charte de parc naturel régional...** Il convient de s'informer sur leur état d'avancement s'ils sont en cours afin de juger de leur possible intégration en cours d'élaboration du PLUi, et dans tous les cas d'associer la structure porteuse.

Dans le cas où le territoire serait couvert par un SCoT, il est important de vérifier qu'il comprend les dispositions relatives à la loi Engagement national pour l'environnement du 12 juillet 2010 dite loi Grenelle 2. Tout SCoT arrêté à partir du 1<sup>er</sup> juillet 2012 et/ou approuvé à partir du 1<sup>er</sup> juillet 2013 doit intégrer les dispositions de la loi ENE.

#### **Quelles sont les principales contraintes réglementaires spécifiques à l'EPCI ?**

L'intercommunalité peut être soumise à des **contraintes et servitudes** qui restreignent plus ou moins fortement l'usage des sols. L'identification de celles-ci en amont de toutes prestations intellectuelles de réalisation de PLUi permet d'anticiper d'éventuelles études complémentaires et d'éviter tout retard ou hausse du coût global de la prestation par le bureau d'études en phase d'exécution du marché de prestations intellectuelles.



### Bonnes pratiques :

La plupart des DREAL dispose d'un outil utilisable en ligne appelé « base de données communales » ou « portail de données communales » permettant de connaître les principales contraintes réglementaires s'appliquant sur le territoire de l'EPCI. Les sites proposent soit une recherche par EPCI soit une sélection à la commune afin de procéder à des agrégations de données.

### Quelles sont les principales tendances du territoire ?

Le pré-diagnostic peut s'appuyer sur les principales données quantitatives et qualitatives du territoire (exploitation des bases de données).

Cette phase peut également être envisagée dans le cadre de la constitution de **groupes de travail composés d'élus** et/ou de techniciens et sur la base de questionnaires à l'attention des élus des communes membres afin de recueillir leur analyse à l'échelle communale.

D'une manière générale, il est nécessaire que ce pré-diagnostic soit co-élaboré avec les communes membres mais également partagé par les acteurs institutionnels. L'échange autour des conclusions du pré-diagnostic peut se faire avec les personnes publiques associées (ou *a minima* avec le service urbanisme de la direction départementale du territoire concernée dans le cadre de son rôle d'accompagnement à la réalisation des documents d'urbanisme ainsi que les chargés de mission du syndicat mixte de SCoT le cas échéant).

## Temps 2 : Rédiger le cahier des charges du marché de prestation intellectuelle

---

La présente partie a pour objet la traduction par une rédaction appropriée, des attentes des décideurs locaux et des besoins du territoire exprimés lors du premier temps de la démarche pour :

- permettre une exécution de la prestation la plus conforme possible aux attentes et besoins ;
- aider au choix du prestataire à l'issue de la phase de remise des offres.

Le cahier des charges comprend les pièces suivantes<sup>2</sup> :

- un **cahier des clauses techniques particulières** (CCTP) qui fixe les dispositions techniques nécessaires à l'exécution des prestations du marché ;
- un **cahier des clauses administratives particulières** qui modifie ou précise les dispositions du cahier des clauses administratives générales. Ce volet ne sera pas traité dans le présent document dont l'objet est d'abord de préciser les attendus techniques de la prestation.

### A. Le cahier des clauses techniques particulières

#### 1. Définir l'« objet de la mission » sujette à prestation

La bonne définition de la mission attendue ainsi que le périmètre précis de l'intervention concourent à s'assurer d'une bonne compréhension des attentes de l'EPCI par le prestataire.

Si l'objet de la mission est bien l'accompagnement à l'élaboration d'un PLUi, il est important que l'EPCI **spécifie en détails ses attentes**, en précisant la complexité de la mission mais également ses intentions en matière de gouvernance et de coordination de l'ensemble des acteurs.

La définition des besoins est de la responsabilité du maître d'ouvrage, conformément à l'article 2 de la loi relative à la maîtrise d'ouvrage publique (loi MOP), qui donne un cadre réglementaire à la responsabilité de l' élu sur cette étape.

Ainsi, pour définir l'objet de la mission, il est possible de :

**Rappeler le contexte d'élaboration ou de révision** : contexte d'élaboration d'un nouveau document ou de révision d'un document existant dans un cadre législatif nouveau (PLU dont les OAP peuvent tenir lieu de PLH et éventuellement de PDU).

**Expliciter les motivations (ou éléments « fondateurs ») de l'engagement de la démarche d'élaboration d'un PLUi** et les objectifs intercommunaux sur lesquels l'EPCI souhaite s'engager

**Préciser les missions à la charge du prestataire** : réalisation partielle ou totale du dossier de PLUi par le prestataire, articulation et organisation entre les parties réalisées en régies et les parties externalisées.

---

<sup>2</sup>Article 13 du code des marchés publics

**Définir les missions réalisées par le bureau d'études retenu et celles réalisées par d'autres prestataires en dissociant le plus clairement possible:**

- **les prestations liées à la procédure** (concertation, réalisation de l'évaluation environnementale, etc.),
- **les prestations liées à la spécificité de l'intégration du volet habitat et/ou déplacements** dans le PLUi/H ou PLUi/H/D,
- **les études spécifiques complémentaires ou d'approfondissement éventuel** (paysage, agriculture, assainissement...).



**Points de vigilance :**

### **L'évaluation environnementale**

**L'évaluation environnementale des documents d'urbanisme n'est pas une évaluation a posteriori des impacts une fois le document établi, mais une évaluation intégrée à l'élaboration du document, dite « ex ante ». C'est une démarche d'aide à la décision qui prépare et accompagne la construction du document d'urbanisme, et permet de l'ajuster tout au long de son élaboration. Elle sert de **base pour établir un document d'urbanisme conçu comme un projet de territoire****

**L'évaluation environnementale devant accompagner en continu l'élaboration du document d'urbanisme, ses modalités doivent être définies en même temps que celles du document d'urbanisme :** établir le cahier de charges conjointement à celui du document d'urbanisme ou intégrer les éléments d'évaluation environnementale dans le cahier de charges du document d'urbanisme.

Le guide CGDD/ CERTU, *Evaluation environnementale des documents d'urbanisme* de décembre 2011 propose une fiche dédiée à la rédaction du cahier des charges de l'évaluation environnementale (fiche méthode 6 : la cahier des charges de l'évaluation environnementale). En matière d'évaluation environnementale, le cahier doit mentionner :

- la présentation générale des objectifs, de la démarche et du contenu de l'évaluation environnementale ;
- les compétences nécessaires à l'évaluation environnementale : à ajouter à la liste des profils requis pour l'élaboration du document d'urbanisme en général ;
- la mission d'évaluation et son déroulement : préciser les attentes de la méthode d'évaluation en tant que « démarche d'accompagnement itérative » à l'élaboration du PLUi ;
- le rôle attendu en matière de collecte des informations nécessaires à l'évaluation (entretien avec les communes membres et les acteurs locaux, visites de terrain...) ;
- les périmètres et échelles d'analyse : préciser les périmètres et échelles de travail qui peuvent dépasser ceux de l'EPCI ;
- la formalisation du rapport d'évaluation environnementale : spécifier les conditions de restitution de l'évaluation (portée pédagogique du document notamment).

## 2. Le choix du type d'accompagnement en fonction du contexte et du contenu de la mission

Pour des raisons propres à chaque intercommunalité (gestion du marché, contrainte budgétaire, commandes d'études complémentaires...), les contours de l'accompagnement demandé varient. Une fois les besoins et attentes de l'EPCI circonscrits, une importance particulière devra être portée à la **structure du CCTP** décidée. En effet, certains points seront à prendre en compte et notamment :

**Répartir les missions entre l'EPCI et le futur prestataire ainsi que les modalités de la prestation** en détaillant la part des travaux réalisés en régie de celle des prestations externes. Il est conseillé de **détailler la structuration de la maîtrise d'ouvrage dans le CCTP** : cet élément peut notamment permettre au bureau d'études de mieux appréhender l'accompagnement attendu par l'EPCI et de le chiffrer.

**Préciser si la prestation fait l'objet d'allotissement<sup>3</sup> ou d'un fractionnement du marché par tranches<sup>4</sup>** : Dans le cas d'un allotissement, il est important après avoir précisément défini les lots de la prestation de **préciser les modalités de coordination des différentes prestations issues de ces différents lots**.

Dans l'hypothèse d'un découpage par tranches, il est nécessaire de bien identifier les missions relevant de la tranche ferme de celles incombant aux tranches conditionnelles. Il n'est pas conseillé de prévoir un découpage par tranche pour la réalisation de pièces ou d'analyses à réaliser obligatoirement dans le cadre de la procédure.



### Retours d'expérience des EPCI :

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.

#### Exemples d'études complémentaires :

- trame verte et bleue,
- état des lieux de l'offre foncière,
- prise en compte de la loi montagne,
- études « type L111-1-4 du CU » (ouverture à l'urbanisation le long d'infrastructures routières),
- diagnostic agricole si le territoire est largement couvert par une zone AOC par exemple.

<sup>3</sup> Un lot est une unité autonome qui est attribuée séparément. L'allotissement est la décomposition d'un marché en plusieurs lots pour des raisons économiques, financières ou techniques. Les lots sont susceptibles de faire l'objet d'une attribution distincte.

<sup>4</sup> Le marché à tranches conditionnelles comporte une tranche ferme et une ou plusieurs tranches conditionnelles. Le marché définit la consistance, le prix ou ses modalités de détermination et les modalités d'exécution des prestations de chaque tranche. Les prestations de la tranche ferme doivent constituer un ensemble cohérent ; il en est de même des prestations de chaque tranche conditionnelle, compte tenu des prestations de toutes les tranches antérieures. L'exécution de chaque tranche conditionnelle est subordonnée à une décision de la personne responsable du marché, notifiée au titulaire dans les conditions fixées au marché.

### **3. Les éléments de contexte territorial pour comprendre l'historique et la réalité terrain de l'EPCI**

Pour donner au prestataire l'ensemble des clés de lecture du contexte d'élaboration du PLUi, plusieurs éléments devront être mentionnés et notamment :

#### **Présenter l'intercommunalité :**

- ses objectifs,
- ses enjeux,
- les démarches de niveau « supra » déjà engagées (SCoT, Charte PNR, SRCAE, SRCE, etc.).
- ses compétences

**Exposer le pré-diagnostic sur la base des documents et/ou études existants sur le territoire concerné (cf. Temps 1)**



#### **Retours d'expérience des EPCI :**

La totalité des CCTP analysés présente des données du **contexte intercommunal dans lequel le travail du prestataire doit s'inscrire** et notamment :

- des données diverses : population, situation géographique, etc,
- des documents cadres (SCoT, PLH, PDU, PCET...),
- les servitudes (ZPPAUP, PPR)
- les enjeux et les objectifs poursuivis par l'intercommunalité.

**Mettre à disposition du prestataire un socle documentaire préalable pour lui permettre de connaître le contexte local et faciliter la bonne réalisation du PLUi.**



#### **Retours d'expérience des EPCI :**

Pour la construction du PLUi, l'ensemble des EPCI étudiés **mentionnent dans leur CCTP les différents documents ou études portant sur leur territoire :**

- Les données (statistiques, géographiques..),
- Les diagnostics, études, SCoT, atlas des paysages...

**Le socle documentaire indiqué peut utilement faire l'objet au préalable d'une exploitation par les EPCI.**

### **4. Le contenu de la mission pour cadrer les sujets à forts enjeux pour l'EPCI**

Pour circonscrire le contenu de la mission, l'EPCI mandataire pourra s'appuyer, entre autres, sur les points mentionnés ci-dessous :

**Décrire le type d'encadrement souhaité de la démarche du bureau d'études choisi** c'est-à-dire la souplesse que la collectivité entend laisser aux bureaux d'études dans la définition de la méthode. Cette souplesse est possible si l'EPCI dispose de moyens humains internes ou externes (assistance à maîtrise d'ouvrage) capables de suivre la réalisation du marché et de ré-orienter le travail du bureau d'études si nécessaire. Elle demande a minima de lister les passages obligatoires qui sont en lien avec la procédure.

**Détailler le rôle attendu du bureau d'études dans le système de pilotage de l'EPCI pour faciliter la co-construction du projet d'aménagement et l'appropriation du document final** par les services en charge de sa mise en œuvre (formation des instructeurs des droits du sol pour la mise en œuvre du règlement).



### Retours d'expériences des EPCI :

1. 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, le bureau d'études 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.

2. D'un CCTP à l'autre, les **missions dévolues au prestataire** sont a minima : la **réalisation des études nécessaires au PLU voire l'intégration de celles réalisées par d'autres bureaux d'études, 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.

La totalité des EPCI étudiés met également 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 a minima conforme à celui mentionné par le code de l'urbanisme (L 123-1-2), les CCTP se distinguent par les modalités de réalisation dudit diagnostic, **en ciblant certaines thématiques principales**.

Les CCTP étudiés mettent **l'accent sur les éléments de concertation, de pédagogie envers les élus**. Les EPCI placent différemment le curseur sur le rôle attendu du prestataire.

3. Sur les OAP tenant lieu de PLH ou de PDU, certaines communautés exigent ainsi du prestataire, pour **chacune des OAP, de définir et identifier pour l'ensemble des actions retenues :**

- les acteurs impliqués,
- l'évaluation du coût de chacune des mesures,
- l'échéancier 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),
- une participation à la définition des secteurs pouvant faire l'objet d'une OAP « aménagement ».

4. Pour certains, il a semblé nécessaire d'insérer des **éléments relatifs à la vie ultérieure du document** (en termes de suivi, d'indicateurs), au-delà de la simple livraison par le prestataire du document. Des « **Services après vente** » des bureaux d'études d'un à deux ans sont parfois prévus pour une assistance sur les permis de construire au regard des évolutions du règlement.

### **5. Le rôle attendu du bureau d'études sur les aspects plus spécifiques du PLUi/H/D, sur la concertation, et sur les volets habitat et déplacements**

Pour parvenir à réaliser un PLUi pertinent, le bureau d'études devra traiter 3 aspects de manière approfondie : **la concertation, « l'habitat » et – le cas échéant – les « transports et déplacements ».**

#### **Sur la concertation, porter attention à :**

- **L'opportunité de croiser les différentes cultures d'acteurs et de décloisonner les enjeux habitat/urbanisme/déplacements.**
- **L'association des acteurs spécifiques liés aux enjeux du territoire** (qui ont dû être déterminés dans le pré-diagnostic) : commerçants, artisans, exploitants agricoles, etc.
- **La définition en amont des modalités de discussion**, compte-tenu de la multiplicité d'acteurs à gérer.
- **Les différents supports de communication et les éléments de pédagogie**, compte-tenu de l'approche multi-thématique et de la capacité des destinataires à recevoir un message global.

#### **Sur le volet « habitat » et le volet « transports et déplacements », inscrire notamment au cahier des charges :**

- **L'éventualité d'un diagnostic spécifique « habitat » (et « déplacements »)** tel que mentionné dans les schémas en annexe 2 si l'EPCI le souhaite.
- **La possibilité d'une note méthodologique sur la ventilation des volets habitat et déplacements** dans le PLUi/H/D telle que décrite dans les schémas en annexe 2.

## 6. Les modalités d'animation de la démarche pour assurer le succès de la prestation proposée

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

### Spécifier les types et le nombre de réunions souhaitées a priori par l'EPCI :



#### Points de vigilance :

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, etc.

### Préciser les modalités d'implication du bureau d'études en matière de pédagogie



#### Retours d'expériences des EPCI :

En sus du rôle classique 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**.

### Fixer le processus de validation :

Sur le processus de validation, **l'EPCI se questionnera sur les délais maximums de validation selon les étapes retenues et se demandera sous quelle forme le bureau d'études est sollicité dans ces phases de validation** (accompagnement, pédagogie...) notamment sur le volet « habitat » et le cas échéant « déplacements ».



#### Points de vigilance :

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) et si l'organisation choisie est compatible avec la disponibilité réelle des acteurs.

## 7. Les formalités de rendu des productions

### Fixer les modalités de choix du rendu

Différents livrables et prestations seront attendus du prestataire, comme spécifié dans la partie de démarche de réalisation du PLUi du CCTP. Toutefois, il convient également de formaliser les modalités matérielles de rendu de ces prestations. 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 PLUi.



#### Retours d'expériences des EPCI :

Les CCTP analysés prévoient des **rendus intermédiaires** (notes de synthèse, documents pour les réunions d'associations publiques...), et des **rendus à différentes étapes de la procédure** (en cours d'élaboration, à l'arrêt projet, à l'approbation) **en précisant les délais**.

Sont également demandés un **document papier reproductible** et une remise **sous format numérique intégrable dans le système d'information géographique (SIG)**. Un document annexé au CCTP décrit dans certains cas précisément les éléments de ce rendu (cf. cahier des charges de numérisation des PLU en complément du CCTP).

### Spécifier le format (format papier ou informatique compatible avec le SIG)

**Sur les pièces du dossier du PLUi, la collectivité doit demander une remise de la totalité du PLUi sous format papier mais aussi sous format informatique pouvant s'intégrer dans un 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. Il est essentiel que, dès le début de ses travaux, le bureau d'étude anticipe cette dématérialisation des rendus.

**Il est aussi important que le format informatique utilisé pour les documents d'urbanisme soit le Standard CNIG pour la dématérialisation des documents d'urbanisme**, accessible à cette page : [http://cnig.gouv.fr/?page\\_id=2732](http://cnig.gouv.fr/?page_id=2732) (standard de numérisation utilisé dans le cadre de l'alimentation du Géoportail de l'urbanisme et des obligations créées à partir du 01/01/2016 par l'[ordonnance n°2013-1184 du 19 décembre 2013](#)).

**Pour les autres documents, les supports et formats de fichiers pourront être précisés.**



#### Points de vigilance :

Un point de vigilance particulier pourra être opéré sur les OAP tenant lieu de PLH (et le cas échéant de PDU) en termes de **spatialisation, d'écriture** et de **complémentarité avec le règlement**.

## 8. La composition de l'équipe

### Déterminer la composition de l'équipe souhaitée en fonction :

#### Des enjeux de l'EPCI :

- En fonction du contexte communal et des enjeux pressentis lors du pré-diagnostic
- En fonction des éléments de contenu de la mission ou des prestations demandées
- En fonction des éléments de rendu demandés

#### Les compétences générales exigées du bureau d'études :

- **Les besoins en compétences ou en références particulières** : certaines compétences sont nécessaires tout au long de la rédaction.  
Pour rédiger les OAP, par exemple, il pourra être fait appel à un juriste spécialisé en urbanisme pour l'écriture des dispositions habitat des OAP ou à un spécialiste de déplacements pour les dispositions déplacements des OAP. Cette expertise peut être particulièrement utile également pour le règlement.  
Des personnes spécialisées dans les procédures de concertation ou des professionnels de la communication peuvent également être mobilisés. De même il est utile de spécifier que certaines personnes ressources mobilisées sur projet doivent avoir déjà réalisé ou participé à l'élaboration d'un PLH ou d'un PDU.
- Dans l'hypothèse où le bureau d'études retenu fait appel à **d'autres compétences extérieures**, il sera indispensable pour la collectivité **d'exiger un mandataire clairement identifié dans l'équipe retenue. Il en va de même dans le cas d'un PLUi avec PLH et PDU. Il faut des équipes spécialistes dans les thématiques en question. Ce fonctionnement est à coupler avec un bureau d'études généraliste qui sera en charge de la mise en cohérence de l'ensemble.**

## B. Le règlement de la consultation

Le règlement de la consultation précise les modalités de remise de l'offre par les bureaux d'études candidats et la méthode de sélection du prestataire.

### 1. Les modalités de présentation du devis

Le devis devra être structuré dès le cahier des charges et détaillé voire complété par le bureau d'études en fonction des tranches optionnelles proposées.



#### Bonnes pratiques

- **Présentation d'un devis sous forme de tableau** indiquant face à chaque prestation une durée (nombre de jours), un forfait (coût journalier par niveau de compétence et nombre 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.**

#### Demander une notice décrivant la méthode de travail, si la collectivité le souhaite

Il est important que l'intercommunalité, qui sera amenée à travailler au quotidien avec un bureau d'études soit consciente et partage les méthodes de travail de son prestataire. Pour éclairer son choix, une **notice méthodologique** pourra être demandée avec l'offre. Cette notice permet de se rendre compte de la connaissance et de la pratique du bureau d'études en termes de démarche de projet et de procédure de PLUi et de la connaissance déjà acquise concernant les spécificités du terrain et dégager d'éventuelles réflexions originales.

#### Préciser les références du bureau d'études :

**Le bureau d'études devra fournir des références en rapport avec les études à mener, en matière de pilotage ou de participation à des étapes de PLUi ou de SCoT, de prestations sur des thématiques spéciales (PLH, PDU...) etc. Il ne pourra cependant s'agir d'un critère de sélection des candidatures<sup>5</sup>.**



#### Points de vigilance :

Un PLUi donne une puissance de commande supérieure à l'addition des PLU communaux et devrait permettre d'avoir des compétences diversifiées et pointues dans l'équipe choisie.

La composition de l'équipe est un élément essentiel de la réponse du bureau d'études au cahier des charges publié. En effet, il est indispensable **d'identifier les compétences nécessaires ou optionnelles**

<sup>5</sup> Article 52 du code des marchés publics : « L'absence de références relatives à l'exécution de marchés de même nature ne peut justifier l'élimination d'un candidat et ne dispense pas le pouvoir adjudicateur d'examiner les capacités professionnelles, techniques et financières des candidats ».

à mobiliser dans le cadre de la rédaction du PLUi et d'être **attentif à l'adéquation entre l'équipe proposée à l'EPCI par le bureau d'étude et l'équipe travaillant effectivement sur le projet.**

Le bureau d'études devra spécifier la composition de l'équipe dédiée en précisant :

- les compétences des personnes travaillant effectivement sur le dossier,
- les autres compétences existantes dans le bureau d'études et pouvant être éventuellement mobilisées,
- les références de prestations similaires déjà réalisées.



#### **Retours d'expériences des EPCI :**

Le minimum demandé est souvent une équipe pluridisciplinaire composée a minima d'un architecte, d'un urbaniste, d'un juriste, d'un paysagiste, d'un écologue (ou environnementaliste).

S'y ajoutent parfois de manière spécifique des compétences en matière de déplacements et mobilité, de communication et concertation ou encore une AMO juridique...

## **2. Les critères de sélection des candidatures**

**Définir les critères de jugement des propositions et les pondérer**



#### **Retours d'expériences des EPCI :**

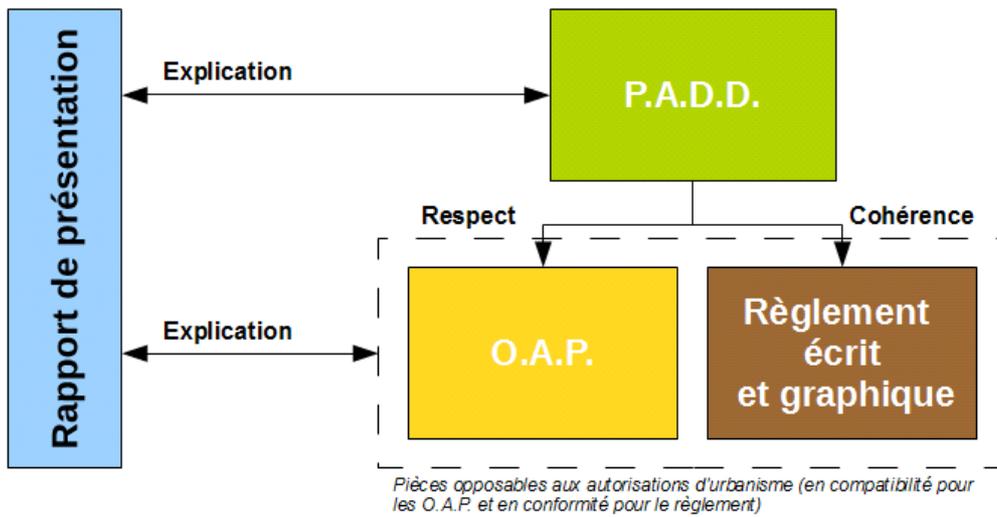
Les critères de sélection présentés dans les règlements de la consultation fournis sont :

- le prix de la prestation ;
- la démarche proposée pour la conduite de la mission ;
- la qualité technique de l'équipe.

D'autres critères sont possibles tels que la démarche de concertation du bureau d'études ou l'adaptation du candidat au contexte. Certaines EPCI se réservent le droit d'engager des négociations avec les candidats pour faire évoluer leurs offres conformément à la possibilité offerte par le code des marchés publics (articles 34 et 35 du code des marchés publics).

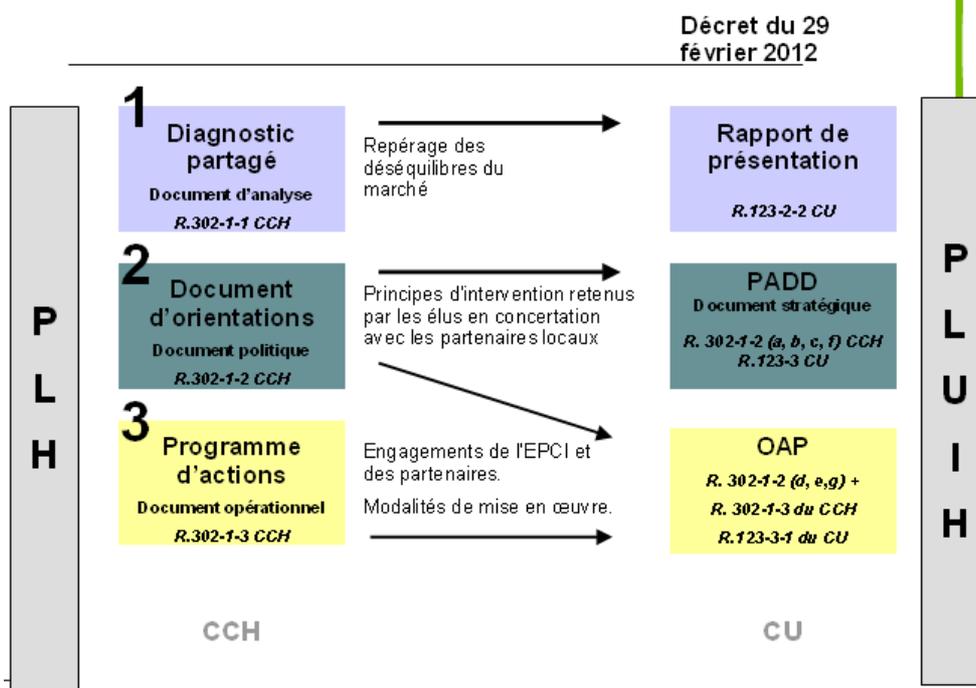
## Annexes

### A. Annexe 1 : Structure d'un PLUi

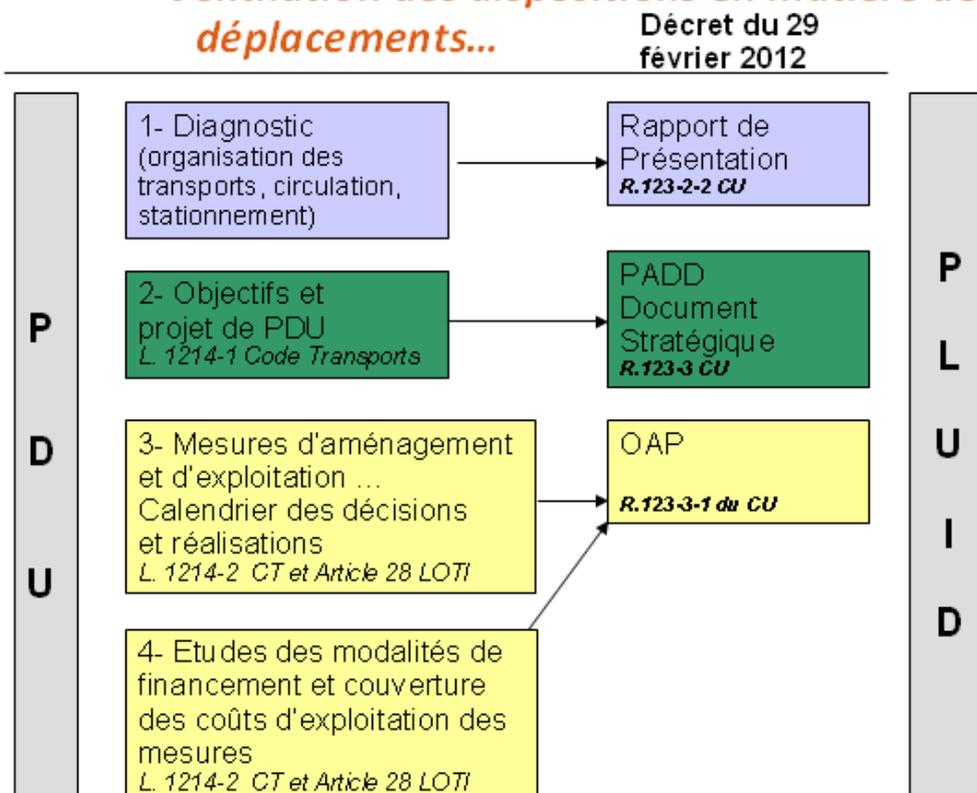


**B. Annexe 2 : Ventilation des dispositions habitat et déplacements**

**Ventilation des dispositions en matière d'habitat**



**Ventilation des dispositions en matière de déplacements...**



### **C. Annexe 3 : Quelques éléments de coûts sur les PLUi**

« L'enquête ADCF<sup>6</sup> 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. » [1](#)

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.

Il convient cependant de mentionner que la « mutualisation » de la réflexion nécessite (de la part de l'ingénierie) une mise en perspective et une synthèse plus aboutie (et plus complexe) des différents projets et d'éventuels arbitrages nécessaires à une échelle intercommunale. L'intégration des volets habitat et le cas échéant déplacements dans les documents d'urbanisme, en particulier dans les OAP, à un niveau précis et opérationnel (ce qui constitue l'enjeu du PLUi tenant lieu de PLH et éventuellement aussi de PDU pour le législateur) nécessite l'apport d'une véritable attention spécifique des bureaux d'études en matière de rédaction et d'articulation entre les différents documents et dans les modalités de concertation (ce qui peut avoir un coût).

Rappelons que, de même que pour les PLU, les montants alloués à l'ingénierie (sur la base de cahiers des charges rigoureux identiques) relative à l'intégration des volets habitat (ex-PLH) et déplacements (ex-PDU) ont bien évidemment des conséquences quant à la qualité finale (précision, opérationnalité, appropriation,...) des prestations.

Le champ de connaissances à mobiliser est vaste : multiples thématiques traitées par un PLU, missions spécifiques incluses ou en supplément (études L111-1-4, RLP...), connaissance de la loi Littoral, connaissance de l'évaluation environnementale... La valeur-ajoutée du bureau d'études est dans sa capacité à en faire la synthèse et à proposer une approche intégratrice.

On peut mentionner aussi le fait que la notion de chef de projet PLUi se développe dans les EPCI, ainsi que la structuration interne dans les grosses collectivités d'une expertise pluri-services en vue de s'assurer d'une bonne « intégration » du projet et de son appropriation, nécessaire au delà de la phase d'élaboration pour la mise en œuvre et le pilotage des modifications et révisions par la suite.

*Pour plus de détails, vous pouvez consulter la fiche sur les coûts des PLUi, disponible sur l'extranet du Club PLUi.*

---

<sup>6</sup> PLU intercommunaux Témoignages, enquête et analyse des pratiques communautaires – janvier 2013