

# Plan Local d'Urbanisme

## INTRODUCTION

### PRESENTATION

#### **1. Situation géographique**

Porcieu-Amblagnieu est situé à l'extrême Nord du département de l'Isère, sur l'axe de la RD1075 Bourg en Bresse/Grenoble sur le canton de Morestel, dans la Communauté de Communes du Pays des Couleurs

- ✓ 15 km au sud de la ZI de la Plaine de l'Ain
- ✓ 22 km au nord de Morestel
- ✓ 48 km à l'est de Lyon
- ✓ 50 km au sud de Bourg en Bresse
- ✓ 85 km au nord de Grenoble

#### **2 . Caractéristiques**

Des bords du Rhône (204 mètres d'altitude) aux pentes boisées de Marieu (391m), le territoire communal s'étend sur 1580 hectares. L'habitat est dispersé sur 9 quartiers ou hameaux d'importance inégale.

#### **3 . Population**

Le nombre d'habitants de Porcieu est resté stable de nombreuses années, la commune connaît un fort accroissement depuis ces 8 dernières années, comme les autres communes du bassin de Montalieu, limitrophes du département de l'Ain. Attirée par le prix attractif du foncier et la proximité d'un « grenier » d'emplois, toute une population s'est établie sur le territoire porcholand.

En Chiffres (donnés par l'INSEE) : 1990 = 1096 habitants ; 1999 = 1254 ; 2006 = 1476 (chiffre au 1<sup>er</sup> janvier 2009)

#### **4 . Activités**

Porcieu-Amblagnieu est une commune rurale, avec plus de 1200 hectares de zones naturelles et agricoles.

Cependant, les ressources de la commune sont les entreprises de transport, l'exploitation du sol (carrières et taille de pierre), l'usine hydroélectrique construite sur le Rhône par la Compagnie Nationale du Rhône en 1986. Sur la zone artisanale d'activités, dite de La Crèche, créée en 1990 ? sont installées une dizaine d'entreprises et 4 sur celle de Chano ; sur l'ensemble du territoire communal, on compte une vingtaine d'artisans et des commerces : au centre bourg une boulangerie, un café-restaurant, une pizzeria, au bord du Rhône un hôtel-restaurant et un restaurant.

Sur l'Isle de la Serre, au bord du Rhône, la rivière artificielle de canoë-kayak et les installations autour (un gîte de groupes, un camping de 51 emplacements) est un pôle loisirs important.

Sur la commune est située une grande partie de la ligne touristique du petit train du Haut Rhône Dauphinois.

## **5 Equipements publics**

- 1 école maternelle de 3 classes
- 1 école primaire de 5 classes
- 1 bâtiment périscolaire avec 1 restaurant et 1 accueil
- 1 salle communale, capacité 110 personnes
- 1 salle polyvalente capacité 1500 personnes
- 1 gîte de groupes
- Installations sportives : 1 stade de foot avec vestiaires
  - 2 courts de tennis éclairés
  - 1 stade d'escalade (intercommunal)
  - 1 stade d'eau vive (intercommunal)
- 1 déchèterie intercommunale
- 1 camping intercommunal

Conformément au dispositif de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000 et modifié par la loi Urbanisme et Habitat (UH), la municipalité souhaite réviser son plan d'occupation des sols en Plan Local d'Urbanisme.

La commune est couverte par la Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) de l'Aire Métropolitaine Lyonnaise, approuvée le 9 janvier 2007, et du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de la Boucle du Rhône en Dauphiné, approuvé le 13 décembre 2007.

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des eaux (SDAGE) Rhône Méditerranée Corse est en cours d'élaboration.

La commune héberge un site NATURA 2000 d'une surface totale de 131ha 75a 81ca.

Dans le cadre du PLU, il s'agira de réaliser un document de planification stratégique permettant à la commune de répondre à la gestion des sols définie par la loi et dans les orientations du SCOT et d'autre part de s'appuyer sur un programme d'actions concrètes.

## **6 L'élaboration du PLU se déclinera en deux phases :**

### Phase projet

1. Diagnostic communal prospectif (vous pouvez parler de diagnostic ciblé si vous souhaitez éviter le diagnostic de « compilation ») et évaluation environnementale
2. Définition du projet d'aménagement et de développement durable et aide à l'organisation sur le débat en conseil municipal (animation )
3. Définition des orientations d'aménagement pour chaque opération d'aménagement prévue
4. Définition du projet de zonage et de règlement

### Phase administrative

5. Préparation du dossier de PLU à arrêter, aide et conseil pour les consultations de personnes publiques à consulter.
6. Recueil des avis, préparation et conseil pour l'organisation de l'enquête publique.
7. Analyse et recueil des avis et des remarques, modifications éventuelles du projet.
8. Préparation du dossier de PLU à approuver, contrôle juridique.

## **9 Plan de localisation**

(Annexe 1)

## **10 Territoire communal**

Se reporter au site internet de la commune, onglet : présentation

## **11 Historique du POS**

Le plan d'occupation des sols de la commune de Porcieu-Amblagnieu a été prescrit le 29 juillet 1971, approuvé le 15 septembre 1986, révisé le 1<sup>er</sup> octobre 1992 et modifié les 30 juillet 1993 et 17 novembre 1995.

Par délibération du 29 janvier 1998, le conseil municipal a prescrit une deuxième révision de ce document d'urbanisme pour répondre à une demande de terrains importante, pour redéfinir des zones constructibles en fonction de l'extension des réseaux publics, notamment l'assainissement collectif et pour prendre en compte les nouvelles réglementations, dont la loi Paysages de 1993.

Cette deuxième révision a été approuvée le 20 décembre 2000. Le conseil a engagé une procédure de modification avec objectif deux adaptations du plan de zonage et quelques adaptations du règlement ; laquelle modification a été approuvée le 6 décembre 2002.

# **1 DIAGNOSTIC COMMUNAL**

Cette première phase doit analyser le territoire dans toutes ses composantes spatiales, humaines et temporelles afin d'en dégager les enjeux majeurs du projet de territoire.

Il s'agit d'un préalable nécessaire à la définition du projet d'aménagement et de développement durable, lequel devra se concrétiser par des actions ayant un impact spatial dont il sera nécessaire de mesurer les conséquences sur l'existant.

Cette première approche s'appuiera sur plusieurs niveaux d'analyse :

### **1.1. L'environnement naturel et bâti**

Une analyse paysagère et des milieux naturels (formes du relief, hydrographie, géologie, couvert végétal, espaces bâtis, éléments structurants linéaires ou ponctuels, espaces naturels sensibles, terres agricoles à préserver, corridors écologiques, risques etc.).

Il s'agira également d'analyser l'ensemble des paramètres environnementaux au-delà d'une reformulation de la liste des sites et des milieux naturels indiqués dans le porter à connaissance (PAC).

La commune dispose d'un patrimoine paysager, architectural et urbain de qualité qu'il s'agit de préserver. Les hameaux d'Amblagnieu et de Vassieu ont été identifiés comme " hameaux de caractère" dans le SCOT de la Boucle du Rhône en Dauphiné.

De la même manière, il sera nécessaire d'approfondir certaines investigations en tenant compte des choix stratégiques d'urbanisation que la commune choisira. Une évaluation des incidences sur l'environnement, des orientations du PLU sera réalisée (L.121-10 et R.123-2-1).

### **1.2 L'environnement socio-économique**

- Une analyse sociodémographique et économique abordant les questions relatives à l'évolution de la population, de l'emploi et de l'avenir des différents secteurs d'activités de la commune (localisation, contraintes, nuisances, projets d'évolution), des services et équipements, des moyens de transport.

- Une analyse agricole (espaces agricoles stratégiques, modes de faire valoir, sièges d'exploitations, probabilité de succession, projet d'évolution...)

### **1.3. L'habitat et les tensions sur le marché**

- Une analyse du parc logement (typologie, segment, forme urbaine,...), de son fonctionnement et de ses dysfonctionnements;

- Une analyse des mécanismes de production et des tensions sur le marché

Ces différents degrés d'investigation s'attacheront à analyser les dynamiques communales dans un contexte géographique élargi.

Les données du diagnostic seront remises sous forme d'un rapport illustré de tableaux, photos, cartes graphiques commentés et éléments de synthèse.

Un soin particulier sera apporté à la traduction graphique (spatialisation et schémas de synthèse) pour donner une base commune d'analyse territoriale et de consensus sur le diagnostic.

## **2 ÉLABORATION DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE (PADD)**

La loi UH du 2 Juillet 2003 a modifié le contenu du PLU, notamment le PADD, dont la portée et les incidences sur l'ensemble du document ont évolué.

On peut définir le PADD comme un scénario d'évolution du territoire. Il constituera une esquisse globale, synthétisant toutes les orientations définies en concertation avec le groupe de travail du PLU.

Le PADD doit être conçu dans une logique transversale, en prenant en compte tous les éléments d'analyse issus du diagnostic et à partir duquel les objectifs de la commune sont explicités. Il convient de souligner l'importance de la concertation avec l'ensemble des partenaires communaux pour la mise en place d'un PLU.

Par ailleurs, le PADD joue un rôle pédagogique éminent auprès de la population, dans l'explication et la mise en perspective des mutations importantes que la commune va connaître dans les prochaines années.

Formellement, le PADD est constitué de deux parties, jouant chacune un rôle différent et complémentaire.

### **2.1. Les orientations générales d'aménagement**

Cette partie a vocation à exposer de façon claire les choix de la commune en matière d'aménagement et d'urbanisme. Ces orientations générales doivent :

- Etre présentées de façon claire et concise ;
- Définir le développement à venir de la commune (échéance 2020)
- Etre compatible avec les orientations du SCOT de la Boucle du Rhône en Dauphiné
- Assurer la mise en œuvre des objectifs fixés par l'article L.121-1 ;
- Concerner l'ensemble du territoire communal ;
- Servir de guide à l'élaboration des règles d'urbanisme.

Ce volet du PADD n'est pas opposable au tiers. Il constitue cependant le document de référence de l'ensemble du PLU. L'ensemble des autres documents doit être COHÉRENT avec lui. Les règles

d'urbanisme qui seront adoptées dans les parties opposables du document ne doivent pas forcément répondre de manière systématique aux orientations générales, mais ne doivent pas faire obstacle à sa mise en œuvre.

Concernant le rôle du PADD dans l'évolution du PLU, les orientations fixées constituent « l'économie générale du document ». Lorsque la commune souhaitera modifier le document, l'évaluation des modifications à apporter permettra de définir la procédure à engager :

- Si les modifications ne portent pas atteintes aux orientations générales du PADD, une procédure de modification suffit ;
- Si les modifications souhaitées remettent en cause les orientations générales, il faut engager une procédure de révision.

## **2.2. Les orientations d'aménagement par secteurs**

Afin de fixer les principes et les règles d'aménagement et le programme et conformément au SCOT, la commune s'est engagée à réaliser une orientation d'aménagement sur toutes les zones à urbaniser (habitat et activité).

Ces orientations d'aménagement peuvent définir les actions ou opérations à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs poursuivis, sous la forme de schémas d'aménagement qui traiteront des thèmes suivants : "le programme, les principes de trame viaire, de trame verte, d'insertion dans le site, d'implantation du bâti et les mesures pour un urbanisme et une architecture économe en énergie". (SCOT Boucle du Rhône en Dauphiné)

La commune souhaite, par ailleurs, organiser une réflexion sur des orientations d'aménagement concernant des secteurs à enjeux, qui déboucheront sur des prescriptions particulières.

## **2.3. Définition du PADD**

Suite aux avis émis lors de la consultation des personnes publiques associées, le titulaire de la mission traduira le projet d'aménagement et de développement durable. Ce PADD fera l'objet d'un débat en conseil municipal au plus tard deux mois avant l'examen du projet de PLU (art. L.123-9 du code de l'urbanisme). C'est l'étape la plus importante de l'élaboration du PLU.

## **2.4. Traduction graphique**

Il convient de souligner tout spécialement l'importance à accorder au traitement graphique du PADD et des orientations d'aménagement. La présentation claire et concise d'un projet spatial passe bien évidemment par une capacité à le communiquer visuellement.

# **3 ELABORATION DU REGLEMENT ET DES PLANS DE ZONAGE**

La commune souhaite adapter le règlement actuellement en vigueur en tenant compte des pratiques et des difficultés d'application recensées.

Le titulaire devra consulter le service urbanisme de la communauté de communes du Pays des Couleurs

Par ailleurs, le règlement traduira les orientations prises dans le projet de la commune notamment en termes de préservation du patrimoine, urbanisation...

Concernant les plans de zonage, ils seront réalisés sur le fond de plan cadastral numérisé sous forme vectorielle fourni par la commune.

Le titulaire s'engage, sans dispense de la forme papier, à :

- Remettre à la commune l'ensemble des plans de zonage sous la forme de fichiers numériques compatibles avec le logiciel d'exploitation de données géographiques de la commune.
- Prendre en compte les coûts d'intégration du PLU dans le logiciel d'exploitation de données géographiques de la commune.

## **4 MISE EN FORME DU PLU : CONSTITUTION DU DOSSIER**

Le contenu du PLU est précisé par différents articles du code de l'urbanisme, dont les principaux sont ici évoqués pour mémoire.

*Article R.123-1* – Le plan local d'urbanisme, après un rapport de présentation, comprend le projet d'aménagement et de développement durable de la commune et le règlement, ainsi que leurs documents graphiques. Il est accompagné d'annexes.

### **4.1. Le rapport de présentation (Article R.123-2)**

1. Expose le diagnostic prévu au premier alinéa de l'article L 123-1,
2. Analyse l'état initial de l'environnement,
3. Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable et la délimitation des zones, au regard des objectifs définis à l'article L.121.1 et des dispositions mentionnées à l'article L.111.1.1, ainsi que, s'il y a lieu, au regard du plan d'aménagement et de développement durable de Corse (décret 2002-823 du 3 mai 2002),
4. Expose les motifs des limitations administratives à l'utilisation du sol apportés par le règlement
5. Justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application du a) de l'article L.123.2. En cas de modification ou de révision, il justifie, le cas échéant, les changements apportés à ces règles.
6. Évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur (voir l'article R.123-2-1).

En cas de modification ou de révision, le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés.

### **4.2. Le projet d'aménagement et de développement durable et orientations d'aménagement (Articles R.123-3 et suivant)**

Le projet d'aménagement et de développement durable définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement.

Dans ce cadre, il peut préciser :

1. Les mesures de nature à préserver les centres-villes et les centres de quartiers, les développer ou en créer de nouveaux ;

2. Les actions et opérations relatives à la restructuration ou à la réhabilitation d'îlots, de quartiers ou de secteurs, les interventions destinées à lutter contre l'insalubrité et à restructurer, restaurer ou réhabiliter des îlots ou des immeubles,

3. Les caractéristiques et le traitement des rues, sentiers piétonniers et pistes cyclables et des espaces et ouvrages publics à conserver, à modifier ou à créer,

4. Les actions et opérations d'aménagement de nature à assurer la sauvegarde de la diversité commerciale des quartiers,

5. Les conditions d'aménagement des entrées de ville en application de l'article L 111-1-4,

6. Les mesures de nature à assurer la préservation des paysages.

Les orientations d'aménagement peuvent, par quartier ou par secteur, prévoir les actions et opérations d'aménagement mentionnées au troisième alinéa de l'article L.123-1.

### **4.3. Le règlement (Articles R.123-4 à R123-12)**

Le règlement délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières. Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues à l'article R.123-9. Le règlement peut se décliner sous forme écrite ou forme graphique, qui ont la même portée normative.

Les articles R.123-5 à R.123-8 s'attachent à la définition des zones.

L'article R.123-9 définit le contenu des règlements de zone.

L'article R.123.10 définit les conditions de mise en place du coefficient d'occupation des sols.

L'article R.123.11 définit la vocation des zones U, AU, A et N, qui sont délimitées par un ou plusieurs documents graphiques.

L'article R.123.12 précise certains éléments à faire apparaître sur les documents graphiques le cas échéants (terrains cultivés à protéger dans les zones U, secteurs protégés en raison de la qualité des paysages...)

Par ailleurs, il convient de rappeler que :

- Le règlement devra être individualisé pour chaque type de zone prévue au Plan Local d'Urbanisme.

- L'échelle des documents graphiques cadastraux sera fonction des enjeux et de la lisibilité du projet communal.

### **4.4 Les annexes**

### **4.5 Evaluation du PLU**

Conformément à l'article L.123-1 du code de l'urbanisme, la commune procédera à l'évaluation de son PLU au regard de la satisfaction des besoins en logements et le cas échéance de l'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Le Bureau d'étude proposera une méthode d'évaluation du PLU, qui permettra à la commune d'apprécier la nécessité ou non de réviser le PLU.

### **4.6 Volet SCOT**

Le Scot de la Boucle du Rhône en Dauphiné, approuvé le 13 décembre 2007, est entré dans sa phase de mise en œuvre. Au titre de l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme, les documents d'urbanisme approuvés avant le SCOT doivent être rendus compatibles avec ce dernier.

Le titulaire du marché s'assurera donc de la compatibilité du PLU avec le SCOT, en prenant en compte les orientations générales et particulières définies pour la commune.

Le SCOT définit dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) une stratégie spatiale de développement et d'aménagement qui s'articule autour de 3 objectifs :

- Préserver les paysages, les ressources naturelles et l'espace agricole
- Regrouper l'urbanisation sur des secteurs et pôles préférentiels
- Rééquilibrer les modes de déplacements en faveur des transports collectifs.

Le Document d'Orientations Générales (DOG) précise ses objectifs par des prescriptions ou des préconisations opposables aux PLU, opérations d'aménagement aux politiques d'habitat et d'aménagement. (Le document de SCOT est disponible sur le site [www.symbord.fr](http://www.symbord.fr) rubrique Documentation).

En approuvant le SCOT, chaque commune s'est engagée à ce que leur PLU intègre un certain nombre de dispositions méthodologiques, comme « les éléments à faire figurer dans les PLU » (Extrait du chapitre II.5.2, page 28 du Document d'Orientations Générales du SCOT), ainsi qu'une méthode de calculs des besoins en surface (Extrait du chapitre II.5.1, page 27 du Document d'Orientations Générales du SCOT) joints en annexe.

Par ailleurs, en plus des orientations générales (environnementale, agricole, gestion des risques, économique, déplacements, urbanisme durable...) du SCOT qui s'appliquent sur tout le territoire, le DOG prévoit des dispositions particulières selon un découpage par secteur (Voir Chapitre IV du PADD, page 13).

La commune de Porcieu-Amblagnieu est située dans le secteur dit « Plateau de Crémieu » et est considérée comme « commune rurale », à l'inverse des communes comme Crémieu, Montalieu-Vercieu, Morestel, les Avenières et l'agglomération pontoise, considérées comme « pôles urbains ».

Ainsi, afin de préserver le plateau de Crémieu, identifié par la DTA comme un « coeur vert » de l'aire métropolitaine lyonnaise, le SCOT définit des équilibres démographiques à respecter, ici pour l'entité Plateau de Crémieu, l'augmentation de population est fixée à 10% à l'horizon 2020. Il est entendu que cette perspective démographique, vise à limiter la consommation de foncier en calibrant les besoins en nouveaux logements.

Les orientations du SCOT fixent également pour les communes rurales :

- des objectifs de densification, renouvellement urbain et d'urbanisation par extension (voir DOG chapitre II.3 p17)
  - o 5 à 20% des logements seront réalisés par réhabilitation, changement d'usage, morcellement des parcelles déjà occupées
  - o 10 à 30% par construction dans les dents creuses
  - o 60% et plus par extension urbaine
- des objectifs de densités et de mixités des formes urbaines (voir DOG chapitre II.3 p 19) :
  - o 60% habitat individuel (10 à 15 logts/ha),
  - o 40% habitat groupé (25 à 35 logts/ha) ou habitat urbain (50 logts/ha)

La commune de Porcieu-Amblagnieu est soumise, comme chaque commune rurale du territoire, à des objectifs de mixité sociale : 10% des logements créés devront répondre aux critères de logements locatifs sociaux énoncés dans l'article L.411 (livre IV) du code de la construction et de l'habitation (voir DOG chapitre II.3 p26).

Le PLU devra par ailleurs, disposer d'orientations d'aménagement sur chaque zone à urbaniser qui traiteront des thèmes suivants : le programme, les principes de trame viaire, de trame verte, d'insertion dans le site, d'implantation du bâti et les mesures pour un urbanisme et une architecture économe en énergie (voir DOG chapitre II.3.2 p 21).

Afin de vérifier la compatibilité du PLU avec le SCOT, la population et le nombre de logements à produire devront être estimés pour la durée du PLU mais également en 2020, date de référence du SCOT. Il sera également évalué la consommation foncière (U et AU) depuis le recensement 2006 jusqu'à l'arrêt du projet de PLU.

Conformément aux articles L-122-4 et 14 du code de l'urbanisme, le SCOT doit être analysé et évalué dans un délai de 10 ans après son approbation. Pour ce faire, le Syndicat Mixte en charge du suivi du SCOT a mis en place des indicateurs de suivi. Certaines données permettant de

renseigner ces indicateurs (ex : surface zones N, A , ZNIEFF, zone urbaine disponible...) seront collectées dans les PLU.

Il sera donc demandé au bureau d'études, au moment de l'approbation du PLU, de renseigner une grille d'information transmise par le Syndicat Mixte.

## **5 CONSULTATION DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES, DES COMMUNES LIMITOPHES, DES EPCI CONCERNÉS ET DES ASSOCIATIONS AGRÉES.**

À la suite de la consultation des personnes publiques associées (article L.123-9 du CU), les avis recueillis et éventuellement tout ou partie du porter à connaissance, seront intégrés au dossier en vue de l'enquête publique. Le dossier sera fourni en dix exemplaires-papier et un exemplaire sur support informatique au format PDF.

Le titulaire retenu devra fournir une grille tarifaire pour la reproduction d'exemplaires supplémentaires.

## **6 ENQUETE PUBLIQUE ET APPROBATION**

Après l'enquête publique, le titulaire préparera un tableau synthétisant les observations recueillies lors de l'enquête publique et un jeu de plans de zonage sur lesquels elles auront été reportées. Le dossier sera éventuellement modifié pour tenir compte des résultats de l'enquête publique.

Le titulaire remettra quatre exemplaires du dossier à la municipalité qui approuvera le P.L.U.

À la fin de cette phase, le titulaire fournira l'exemplaire reproductible original.

Les pièces écrites seront fournies sous formes d'un exemplaire papier reproductible et d'une version informatique compatible avec l'équipement municipal.

## **7 CONCERTATION**

Le Bureau d'études accompagnera la commune tout au long de la concertation, et notamment pour :

- l'organisation de réunions publiques auxquelles il sera présent
- la préparation d'articles, synthèses et compte-rendu pour les différentes publications communales.

## **8 DOCUMENTS À FOURNIR**

### **8.1. Documents à fournir par la commune**

La commune mettra à la disposition du titulaire les documents nécessaires à l'étude, dans des conditions permettant leur exploitation par le bureau d'études :

- les plans cadastraux (assemblage ou fond de plan informatisé),
- données statistiques sur la population, l'habitat, l'agriculture, les équipements communaux et les constructions neuves
- une carte des réseaux existants (voirie, eau, assainissement et réseaux électriques)
- les servitudes d'utilité publique, les projets d'intérêt général, le SCOT de la Boucle du Rhône en Dauphiné
- les études engagées ou réalisées sur la commune

- l'étude Ageden "Propositions d'orientations et d'actions sur l'énergie" Territoire de la Boucle du Rhône en Dauphiné – mars 2006
- Plans détaillés des réseaux : eau potable et eaux usées
- Schéma d'assainissement (fourni par le syndicat des eaux)
- Dossier Natura 2000

La commune facilitera auprès des autres organismes ou administrations compétents, l'obtention des informations et renseignements, dont le titulaire pourrait avoir besoin.

## **8.2. Documents à fournir par le titulaire**

Le titulaire remettra les documents mentionnés dans chaque phase qu'il proposera pour prétendre au versement des acomptes. L'ensemble des documents sera remis sous la forme d'un fichier informatique dans sa version modifiable et sous la forme papier.

Le dossier papier sera fourni en dix exemplaires, le titulaire retenu devra fournir une grille tarifaire pour la reproduction d'exemplaires supplémentaires.

## **9 CONDITIONS DE RÉALISATION DE L'ÉTUDE**

### **9.1. Méthode de travail**

Pendant la durée des études, le titulaire devra animer ou assister aux réunions demandées par le maître d'ouvrage, dans le cadre des délais impartis.

Il devra apporter à ses prestations toutes modifications qui pourraient lui être demandées en fonction des avis recueillis jusqu'à la dernière réunion de travail.

Il devra se déplacer sur les sites à la demande ou organiser un déplacement sur un site

Il devra également effectuer la mise à jour des fonds de plan.

Au fur et à mesure de l'avancement de l'étude, le titulaire remettra à la commune dans les 10 jours suivant la réunion :

- Un compte-rendu aussi complet que possible de la réunion.
- Les documents graphiques faisant état des décisions prises.

Lorsqu'il s'agit de réunions avec les personnes associées, le compte rendu est transmis aux participants.

### **9.2. Assistance**

#### **- Analyse de l'état initial de l'environnement et étude paysagère :**

Dans l'hypothèse où le titulaire ne réaliserait pas lui-même ces études, il peut se faire assister par des bureaux spécialisés pour ces missions, sous réserve de l'agrément préalable de la commune (références environnementales et paysagères).

Dans le cas où le titulaire conduit lui-même ces études, il devra présenter à la commune ses références dans le cadre d'études environnementales et paysagères déjà réalisées.

## **10 CALENDRIER ET DÉLAI D'EXÉCUTION**

La commune envisage d'approuver son document d'urbanisme 4ème trimestre 2012.  
Le titulaire de la mission devra indiquer dans sa proposition le calendrier détaillé de réalisation de chacune des phases en définissant leur contenu méthodologique.

## **11 MODALITÉS DE RÈGLEMENT**

Les prestations de l'étude seront rémunérées par un prix global forfaitaire et ferme. Les honoraires seront versés en contrepartie de la remise des documents dont la production est exigée au terme de chacune des phases.

### **11.1 Mission de base**

Le marché comprend l'exécution de la mission d'élaboration du PLU. Sans être détaillée exhaustivement elle sera constituée par :

- les journées de travail du bureau d'études et de tous les collaborateurs intervenants ;
- les réunions de travail (préparation, participation, compte-rendu), avec la Commission d'urbanisme;
- la confection de documents de travail au fur et à mesure de l'avancement de la mission ;
- les déplacements (travail, zone d'étude) ;
- les outils informatiques ;
- la papeterie et les dossiers à remettre ;
- d'une façon générale toutes les sujétions nécessaires.
- 2 réunions publiques (préparation et présence)

### **11.2 Missions complémentaires**

Sans préjuger du déroulement effectif des travaux du PLU, le Maître d'Ouvrage pourra solliciter des prestations complémentaires. **Elles seront rémunérées sur la base d'un montant unitaire à préciser :**

- Réunions supplémentaires de travail ;
- exposition du projet ;
- réunions publiques supplémentaires;
- autres réunions à prévoir notamment en fonction des modalités de concertation.

## **12 CONDITIONS DE RÉSILIATION**

Les opérations de vérification de chaque phase sont d'un mois.

La résiliation de la commande pourra intervenir si la mission n'est pas réalisée conformément aux articles I à V, ainsi qu'à la fin de chaque phase à la discrétion du maître d'ouvrage.

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

## **13 LES ANNEXES**

Annexe 1 = plan de localisation

Annexe 2 = éléments à faire figurer dans le PLU

Annexe 3 = méthode de calcul des besoins en surfaces.

## ANNEXE 2

### **Éléments à faire figurer dans le PLU**

#### **Extrait du chapitre II.5.2 , page 28 du Document d'Orientations Générales du SCOT**

« ...lors des révisions des POS ou PLU, chaque commune :

- intégrera dans son PADD les objectifs du présent SCOT en matière d'habitat et formes urbaines, adaptés à son contexte local ;
- fera l'exercice d'estimer et ventiler ses besoins et objectifs à 15 ans en matière démographique, de logements et de foncier, en appliquant la grille de référence établie au présent SCOT (voir chapitre II.5.1, p.27 du DOG). Des adaptations pourront être apportées, si besoin, aux ratios proposés pour les ventilations des logements à prévoir, s'ils sont justifiés par des contraintes et impératifs particuliers qui seront exposés.
- explicitera les mesures prises pour assurer la réalisation des objectifs de création de logement locatif social fixés comme indiqué dans le chapitre II.4.2.
- élaborera des orientations d'aménagement (conformément au chapitre II.3.3) soit au moment de l'élaboration du PLU pour les zones AU indicées soit au moment de leur ouverture à urbanisation par le biais d'une procédure de modification pour les zones AU stricte. Pour les communes dont les capacités de développement sont situées principalement en zone U, et qui souhaitent maîtriser l'urbanisation, elles ont la possibilité d'instituer une servitude, consistant à interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre délimité pour une durée au plus de 5 ans, dans l'attente de l'approbation d'un projet d'aménagement global, les constructions et installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. (article L123.2 du code de l'urbanisme).
- intégrera des recommandations spécifiques concernant la conception bioclimatique des bâtiments neufs, la qualité environnementale et la performance énergétique dans les différentes pièces du PLU : PADD, orientations d'aménagement, zonage et règlement, cahier de recommandations architecturales et énergétiques en annexe (conformément aux objectifs du chapitre II 3.3)
- prendra toutes les mesures nécessaires indiquées pour protéger les patrimoines selon les objectifs ci-dessus (chapitre II.3.4).
- s'inspirera des recommandations du Conservatoire du Patrimoine de l'Isère (Conseil Général) concernant l'élaboration des PLU pour développer des analyses détaillées du paysage, de l'environnement, des formes urbaines et de l'architecture de la commune<sup>1</sup> permettant de dégager des orientations pour les interventions futures. »

---

<sup>1</sup> Voir les recommandations et méthode du Conservatoire du Patrimoine de l'Isère

## **ANNEXE 3**

### **Méthode de calcul des besoins en surfaces**

#### **Extrait du chapitre II.5.1, page 27 du Document d'Orientations Générales du SCOT**

« ...les communes du SCOT s'engagent à évaluer les capacités disponibles permises dans leur POS ou leur PLU en vigueur et dans l'année qui suit l'approbation du SCOT. Elles estimeront par ailleurs leurs besoins fonciers en tenant compte des orientations du SCOT et selon la méthode commune ci-après :

- fixer l'objectif de population à 15 ans (référence SCOT) » soit 2005-2015 en prenant en compte ce qui a été réalisé depuis cette période « et estimer les besoins en logements correspondants ;
- ventiler les créations de logements à assurer entre renouvellement urbain et construction (grille de référence dans le chapitre II.3.1, p.17 du DOG ;
- ventiler les constructions à prévoir selon la répartition par densité (grille de référence dans le chapitre II.3.1, p.17 du DOG) et en déduire les besoins fonciers ;
- les zones urbanisables (U libre et AU ou NA) pourront représenter une fois et demi (deux fois dans les communes de moins de 1000 habitants) les besoins fonciers, compte-tenu de la rétention des sols par les propriétaires » .