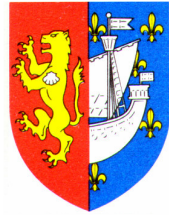


Département de la Charente-Maritime



Commune de LA FLOTTE EN RE

Marché d'études pour la révision
Du POS en PLU
avec évaluation environnementale

CAHIER DES CHARGES

PREAMBULE

Conformément aux dispositions des articles L.123-1 et R123-1 du Code de l'Urbanisme (CU), introduits notamment par la loi « solidarité et renouvellement urbain » (SRU) du 13 décembre 2000, la loi « Urbanisme et Habitat » (UH) du 2 juillet 2003, la loi du 23 février 2005, les élaborations et révisions des PLU comprennent les études étendus ci-après énumérés.

Article 1 – PRESENTATION DE LA COMMUNE

1- Géographie et Histoire

LA FLOTTE EN RE, commune de l'Ile de Ré fait partie du canton de Saint-Martin de Ré et couvre une surface d'environ 1 232 ha. Sa population est de 2968 habitants en 2006.

La commune de La FLOTTE est située sur le rivage Nord de l'Ile, en bordure du pertuis Breton, où elle occupe 7kms de côtes.

Le territoire communal s'étend en profondeur sur 2,5 km en moyenne.

Le sol de la commune, comme celui de l'ensemble de l'Ile, est constitué de calcaires fragmentés, prolongement des calcaires rauraciens de l'Aunis.

A l'Est, la FLOTTE est limitrophe de la commune de Rivedoux-Plage, au Sud de Sainte-Marie-de Ré, à l'Ouest de le Bois-Plage et de Saint-Martin-de-Ré.

Le climat de la FLOTTE bénéficie de la situation privilégiée de l'Ile par rapport aux régions environnantes entre Loire et Gironde.

Du fait du Gulf Stream et des vents dominants sud-ouest qui évitent la stagnation des brumes, le climat est doux dès avril jusqu'au début de novembre.

L'ensoleillement est de l'ordre de 2300 heures par an et les vents sont fréquents. Ils soufflent en tempête en novembre, décembre et janvier, mais la pluviométrie est inférieure à 700mm d'eau par an, recueillie principalement pendant les mois d'hiver.

Historiquement, LA FLOTTE est une petite bourgade de pêcheurs installée sur les «hauteurs» du quartier du Puits Lizet, le village s'est développé à partir du moyen-âge autour du Château des Mauléon qui aurait existé près de l'église actuelle. Au 16ème siècle, l'essor des échanges commerciaux (vin, vinaigres, sel) nécessita le réaménagement du port dont le bassin ne pouvait alors accueillir que des petits bateaux. Aujourd'hui, le port a été transformé en bassin de plaisance.

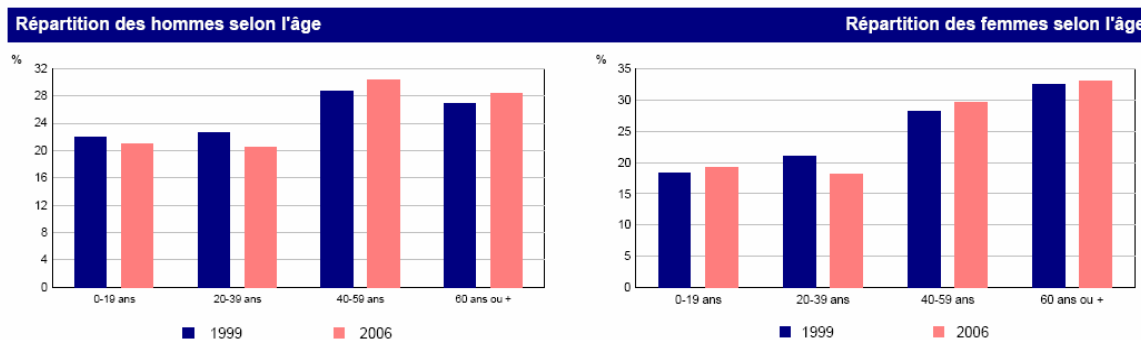
2- Démographie

Les résultats de l'enquête annuelle de l'Insee réalisée en 2006 sur LA FLOTTE font apparaître une augmentation de la population entre 1999 et 2006 de plus 169 habitants.

	2006	1999
Population	2 907	2 738
Part des hommes (%)	47,4	48,5
Part des femmes (%)	52,6	51,5

Depuis 1999, la population a augmenté de 169 habitants, soit une progression de 6,2%.

Sources : Insee, Enquête annuelle de recensement 2006
RP99 - Exploitations principales



Sources : Insee, Enquête annuelle de recensement 2006
RP99 - Exploitations principales

Sources : Insee, Enquête annuelle de recensement 2006
RP99 - Exploitations principales

Si la part des moins de 20 ans a augmenté entre 1999 et 2006, en revanche la structure démographique de la commune continue à se déséquilibrer, avec une baisse progressive des ménages actifs, en âge d'avoir des enfants (les 20-39 ans représentaient moins de 20 % de la population en 2006) ... et parallèlement une augmentation progressive des 40 ans et plus ; en 2006 les personnes âgées de 60 ans et plus représentaient près du 1/3 de la population.

De même on voit la part des retraités et pré-retraités augmenter et le nombre d'actifs stagner, voire baisser entre 1999 et 2007.

3- Habitat

Au cours des années 1990 le parc de logements de l'île a progressé deux fois plus rapidement que celui du département. L'île totalisait 18103 logements en 1999 contre 13359 en 1990, soit une évolution de 36 % (15 % dans le département).

Le nombre de logements autorisés augmente régulièrement :

Rappel : le schéma directeur a prévu sur 15 ans :

- + 370 logements sur la Flotte, soit un rythme annuel de 25 logements
- + 2990 logements sur l'ensemble de l'île, soit un rythme annuel de 200 logements

Depuis 2000 jusqu'à 2006, on comptabilise sur les 8 premières années :

- + 338 logements réalisés sur La Flotte, soit un rythme annuel de 42 logements environ
- + 2234 logements réalisés sur l'ensemble de l'île, soit un rythme annuel de 279 logements, ce qui représente à fin 2007 74% de l'objectif du schéma directeur, à seulement la moitié de sa durée d'application.

4- Intercommunalité

La commune de LA FLOTTE EN RE est adhérente à la Communauté de Communes de l'île de Ré qui regroupe les communes suivantes : Ars-en-Ré, Le Bois-Plage-en-Ré, La Flotte, Les Portes-en-Ré, Loix, Rivedoux-Plage, Saint Clément-des-Baleines, Sainte Marie-de-Ré, Saint Martin-de-Ré.

5- Paysage et milieu naturel

Le territoire communal est concerné par le site inscrit « Ensemble Ile de Ré », trois sites classés et plusieurs sites inventoriés :

5.1 Z.N.I.E.F.F.

Z.N.I.E.F.F de type 1 : « Les Bragauds »

Z.N.I.E.F.F de type 1 : « Les Evières »

Z.N.I.E.F.F de type 2 : « Pertuis Charentais»

5.2 Les sites NATURA 2000

Les sites NATURA 2000 visent à protéger des habitats et des espèces d'intérêt communautaire tout en préservant les activités humaines et socio-économiques, telles que la saliculture, l'ostréiculture, l'aquaculture, les activités de tourisme et de loisirs.

A l'heure actuelle, DEUX sites NATURA 2000 concernent une partie du territoire communal de LA FLOTTE EN RE : le site n°74 « Pertuis Charentais » et le site n°23 « Ile de Ré : Dunes et forêts littorales »

Article 2 – OBJET DE L'ETUDE

La présente consultation a pour objet la mission d'élaboration du PLU de la Commune. Celui-ci doit couvrir l'ensemble du territoire communal. L'objet de l'étude est de concevoir un cadrage des conditions et des modes de renouvellement et de développement de l'urbanisation dans une perspective de préservation des enjeux naturels et paysagers.

Par délibération en date du 1^{er} avril 2010, le conseil municipal de LA FLOTTE EN RE a décidé de prescrire la révision du Plan d'Occupation des Sols (POS) dont la dernière révision a été approuvée le 16 février 2001, en un Plan Local d'Urbanisme (PLU).

A cet effet, la commune de LA FLOTTE EN RE organise une consultation en vue de recruter un bureau d'études (BE) chargé de procéder aux études nécessaires et à la constitution du dossier de révision du POS en PLU sur le territoire communal.

De plus, la commune de LA FLOTTE EN RE étant en partie concernée par 2 sites NATURA 2000, ce PLU entre dans la catégorie des PLU « qui permettent la réalisation de travaux, ouvrages ou aménagements mentionnés à l'article L414-4 du code de l'environnement » (article R121-14 du code de l'Urbanisme) i.e. « dont la réalisation est de nature à affecter de façon notable un site NATURA 2000 » et fait à ce titre l'objet d'une évaluation environnementale au titre de l'article L 121-10 et L 121-12 du code de l'Urbanisme.

Article 3 – CONTEXTE DE L'ETUDE

La commune de LA FLOTTE EN RE dispose à ce jour, d'un Plan d'Occupation des Sols approuvé le 1^{er} août 1979, révisé le 16 février 2001 et modifié par délibérations en date des 26 octobre 2001, 19 septembre 2002, 2 février 2004, 2 septembre 2004, 2 juin 2006, 8 février 2008, 30 juin 2009, 18 juin 2010, mis à jour les 25 octobre 1988 et 5 février 2002.

La commune dispose également d'une ZPPAUP créée par arrêté préfectoral du 23 novembre 2001 et est soumise au PPR (plan de prévention des risques naturels) du 22 décembre 2000.

Aujourd'hui, la commune souhaite se doter d'un document de planification qui permette la maîtrise de l'usage des sols et qui soit porteur d'un véritable projet de territoire pluriannuel. Au regard de l'article

L123-1, alinéa 2 du code l'urbanisme, ce projet figurera dans le PADD qui définit « les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune » et respecte les objectifs généraux du droit de l'urbanisme précisés aux articles L110 et L121-1 du même code.

Article 3.1 - Objectifs poursuivis

La délibération du 1^{er} avril 2010 initiant la révision du PLU présente les objectifs et orientations poursuivis par la Commune de LA FLOTTE EN RE qui devront être développés et concrétisés dans le PADD. Ceux-ci sont :

- la mise en conformité du document d'urbanisme avec la loi SRU de décembre 2000 sur le plan formel ;
- la maîtrise foncière ;
- le développement du logement à loyer maîtrisé (construction de logements sociaux) ;
- le maintien et le renforcement du tissu économique et social local ;
- l'intégration des projets d'aménagement dans le document prévisionnel ;
- la préservation et la reconquête des terres agricoles ;
- le soutien des activités primaires actuelles notamment l'agrandissement de la zone ostréicole, le maintien des terres agricoles exploitées, et la création de zones réservées aux sièges d'exploitations ;
- la protection des espaces naturels ;
- l'insertion et l'adaptation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif projetés, notamment :
 - o la suppression du centre d'enfouissement technique, à l'occasion de son transfert ;
 - o l'extension de la station du Clos Martin ;
 - o la suppression de la zone de vidange et carrière des « Coulmières »,
- l'amélioration du dispositif réglementaire à la lumière de l'expérience de l'instruction des permis de construire
- et enfin, la mise en compatibilité du document d'urbanisme communal avec les dispositions du SCOT de l'île de Ré en cours d'élaboration.

Article 3.2 Articulation SCOT-PLU

La Communauté de Communes de l'île de Ré mène depuis la mi 2009 la révision de son Schéma Directeur qui lui permettra de se doter d'un Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT).

Au regard des obligations de compatibilité du SCOT et des PLU des communes membres, le BE devra prendre en compte les orientations du SCOT et du Schéma de Mise en Valeur de la Mer (SMVM), ci-dessous référencées, pour pouvoir définir les orientations générales du PLU.

Enjeux et ambitions de l'élaboration du SCOT et du SMVM

Le SCOT a pour ambition de définir un projet d'aménagement pour l'île de Ré, qui permette à la fois de renforcer la vie permanente (logement, équipements, services, emploi) et de perpétuer et orienter l'attractivité (touristique, économique, résidentielle) de l'île, tout en préservant totalement l'environnement (paysages, espaces naturels, estran, qualité de l'air et des eaux) et en positionnant l'île par rapport au grand bassin Rochelais et à la côte Atlantique.

Les enjeux de la vie permanente

- Soutien de l'offre de logements permanents, d'une part, par la diversification des caractéristiques des logements et leur statut, afin de maintenir les jeunes salariés sur l'île, d'autre part, en accélérant le rythme de production de logements aidés.
- Élaboration d'un schéma de transport global cohérent et coordonné constituant une alternative crédible à l'utilisation de la voiture particulière. Ce schéma incitera notamment

le développement des transports collectifs, le covoiturage et autres modes doux, et ce à différentes échelles (bassin de vie, régionale...).

- Renforcement du niveau d'équipements et de services accessibles sur l'île en ce qui concerne la petite enfance, la culture, le sport, la santé et l'accueil des personnes âgées.
- Encouragement des activités économiques génératrices d'emplois permanents dans une démarche de mixité urbaine et de développement durable.

Les enjeux de la préservation de l'environnement, du patrimoine et de l'identité de l'île

- Maîtrise du développement urbain qui induit une limitation de l'étalement urbain, un encadrement des conditions d'urbanisation et favorise l'utilisation d'énergies renouvelables.
- Renforcement de la protection des espaces naturels majeurs terrestres et marins.
- Prise en compte des risques naturels.

Les enjeux de l'attractivité et du rayonnement insulaire

- Encouragement des activités économiques compatibles avec les spécificités du territoire.
- Promotion d'un tourisme respectueux de l'environnement et qui contribue à l'image de l'île.
- Encouragement à une agriculture durable.
- Conciliation de l'activité conchylicole et de pêche à pied avec les objectifs de préservation de la ressource et de protection des milieux naturels.

Article 4 – OBJECTIFS DE L'ETUDE

L'étude a pour objectif l'élaboration d'un PLU avec évaluation environnementale.

En imposant la formalisation du projet de la commune à travers le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), la loi SRU a mis en avant :

- Le rôle de la population, qui au travers de la concertation doit pouvoir participer à l'élaboration du projet communal,
- Le rôle des élus locaux, qui doivent être des acteurs du programme communal. L'étude devra donc être un véritable outil d'aide à la décision pour les élus.

Le Bureau d'Etudes (BE) devra présenter les atouts et les faiblesses du territoire, son fonctionnement, ainsi que ses contraintes, ses potentialités et les enjeux qui s'en dégagent, il devra aider à l'émergence d'aménagement et d'urbanisme partagé par les élus et les habitants. Il prendra en compte les contraintes et les préoccupations des acteurs du territoire.

Ce PLU faisant l'objet d'une évaluation environnementale au titre de l'article L121-10 du code de l'urbanisme, le BE devra intégrer cette démarche à la révision du POS en PLU.

Lors de cette révision, le BE devra s'appuyer sur :

- 1- Les enjeux qu'il identifiera au terme de l'état des lieux et de l'analyse du Porté à connaissance de l'Etat
- 2- Les enjeux identifiés par les acteurs du territoire
- 3- Les réunions de concertation avec les habitants
- 4- Les orientations de développement dégagées par les élus

Une fois le projet élaboré et partagé, le BE devra en proposer des traductions opérationnelles. Les projets ou opérations d'aménagements qui résulteront de cette traduction devront être une véritable plus-value pour la commune qui pourra ainsi bénéficier des compétences et du savoir-faire du bureau d'études retenu. Le temps passé par le BE devra se répartir sur toutes les différentes phases de l'étude et ne pas se concentrer uniquement sur l'état des lieux. Le BE devra proposer des scénarios de développement et d'aménagement à la commune, et ce pour différents secteurs ou thèmes particuliers. Enfin, le BE devra aider les élus à se réappropriier les différents éléments de l'étude.

Article 5 – CONTENU DE L'ETUDE

Dans le cadre de sa mission, le BE aura en charge :

- L'accompagnement de la commune pour la concertation avec les acteurs locaux, l'apport d'éléments de communication, notes de synthèse, l'animation des réunions avec les Personnes Publiques Associées (PPA) et des réunions publiques, notamment lors de la phase de concertation avec les habitants.
- L'accompagnement de la commune pour faire émerger et formaliser le projet communal.
- La réalisation des études, dont celles nécessaires dans le cadre de la mise en œuvre de la démarche d'évaluation environnementale, et la production complète des documents devant constituer le futur dossier de PLU :
 - Rapport de présentation
 - PADD
 - Orientations d'aménagement
 - Règlement écrit et graphique
 - Annexes
- La prise en compte de l'avis des PPA et de l'autorité environnementale sur le PLU arrêté.
- L'animation de la commission PLU, chargée de la révision du POS en PLU au sein du conseil municipal. La commission PLU sera l'instance du suivi et du travail au cours des différentes phases du PLU. Elle pourra être réunie sur des thèmes particuliers (tels : l'agriculture, l'environnement, les risques, l'économie, l'habitat, le tourisme...).
- Les PPA et/ou consultées à l'élaboration du document pourront être invitées autant que de besoin, aux réunions de la commission PLU. Cette commission permettra un suivi régulier de l'avancée des études, et permettra de régler les problèmes techniques que pourrait rencontrer le BE. Cette animation consistera en l'organisation de réunions et préparation des convocations soumises à la signature du maître d'ouvrage (MO) et la rédaction des comptes-rendus soumis pour validation au MO.

Par ailleurs, au titre de l'évaluation environnementale, l'autorité environnementale (Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) pourra être sollicitée dès le lancement de la démarche et autant que de besoin concernant le degré de précision du rapport environnemental (article L121-12 CU).

- l'accompagnement de la commune lors de l'Enquête Publique (EP) et la production des éléments nécessaires à la communication avec les habitants (affichage)
- le suivi du dossier jusqu'à son opposabilité. La mission du BE sera considérée comme achevée à la diffusion du dossier de PLU approuvé et visé par la commune. Le prestataire s'engage donc à apporter toutes les modifications nécessaires jusqu'à l'approbation définitive par le Conseil Municipal et la diffusion du PLU.

Le BE devra proposer dans son offre une note méthodologique de travail (nombre de réunions préconisées, thèmes à aborder, périodicité, personnes à associer en fonction des thèmes...)

Article 6 – PHASAGE DE L'ETUDE

L'élaboration de l'étude comportera les 4 phases suivantes :

Phase 1 – du diagnostic aux enjeux

Bilan du document d'urbanisme en vigueur, diagnostic, évaluation environnementale (diagnostic), besoins répertoriés, analyse des enjeux (notamment des enjeux environnementaux).

Phase 2 – PADD

Proposition de scénarii, assistance à l'élaboration du PADD (mise en forme, illustrations) pour débat en Conseil Municipal.

Phase 3 – du PADD au Projet arrêté

Traduction du PADD, règlement, zonages et Orientations d'aménagement, évaluation des incidences des choix sur l'environnement et prise en compte des conclusions de l'évaluation environnementale par le projet, mise au point du dossier de PLU arrêté, finalisation du dossier pour l'arrêt du projet, arrêt du PLU et bilan de la concertation.

Phase 4 – de l'arrêt à l'approbation

Consultation des services de l'État et de l'autorité environnementale, PPA consultées sur le projet arrêté et enquête publique,

- enquête publique ;
- bilan et modifications éventuelles suite aux avis des PPA et de l'autorité environnementale et au résultat de l'enquête publique, si nécessaire réunion avec les PPA, production du dossier pour approbation;

Article 6.1 - Phase 1 - du diagnostic aux enjeux

La phase 1 de l'étude devra comprendre au minimum les éléments suivants :

Article 6.1.1 Réunion de lancement

Une réunion de calage entre le BE et la commune, afin de procéder aux ajustements nécessaires en termes de dates, études, données.

Article 6.1.2 Bilan du document d'urbanisme en vigueur

Un bilan du document d'urbanisme opposable devra être réalisé et portera entre autres sur les points suivants :

- Consommation des espaces : disponibilité foncière et zones consommées, pertinence des zones d'urbanisation restantes et futures, impact sur l'environnement.
- Dysfonctionnement constatés dans le document opposable : analyse des permis de construire déposés (localisation, conséquences des projets, évolutions réglementaires ayant eu lieu depuis l'entrée en vigueur du document ...)
- Difficultés rencontrées lors de l'instruction des permis de construire...

Article 6.1.3 Diagnostic Territorial

Le BE devra analyser le territoire de façon large, et ce afin de s'approprier les dynamiques en vigueur.

A titre indicatif, ce diagnostic pourra comporter une analyse :

- historique et géographique de la commune, de sa croissance démographique et de la typologie de sa population ;
- des paysages urbains et naturels, de leur évolution récente et de l'état initial de l'environnement, de l'état des boisés (le BE pourra prêter une attention particulière aux anciennes zones agricoles qui ont évolué vers un boisement spontané) ;

- des structures urbaines et de leur évolution ;
- des activités économiques et agricoles et de leur rôle dans la physionomie et le développement de la commune ;
- des possibilités et contraintes permises par les pratiques de mobilité et les réseaux de voirie ou de transport ;
- des risques naturels, technologiques, ou encore des nuisances identifiées ou probables ;
- des perspectives d'évolution de la commune et des besoins induits à satisfaire.

Évaluation environnementale

L'état initial de l'environnement doit insister sur les zones susceptibles d'être particulièrement touchées par la mise en œuvre du plan (article R123-2-1). Il n'est donc pas nécessairement attendu de l'état initial de l'environnement un degré de précision similaire sur tout le territoire. L'analyse générale doit permettre de partager une connaissance globale des caractéristiques de l'environnement et des pressions qu'il subit. C'est ce premier niveau d'analyse qui permettra de définir les enjeux et leur hiérarchisation, ainsi que les secteurs évoqués précédemment, sur lesquels un complément d'analyse sera attendu.

L'analyse initiale de l'environnement doit également permettre de proposer un état de référence pour permettre le suivi des incidences de la mise en œuvre du PLU à l'échéance de 10 ans, prévu par l'évaluation environnementale.

Quelle que soit la méthode utilisée, le prestataire devra analyser ces dynamiques territoriales aux échelles permettant une compréhension pertinente de ces dynamiques. Pour les thématiques sociales et économiques, il pourra s'agir de l'échelle du département, du pays, échelle communale, intercommunale. Pour les thématiques environnementales, l'échelle d'analyse pourra être adaptée à une entité cohérente (entité écologique, entité paysagère, entité de fonctionnement hydraulique...)

Cette analyse devra faire l'objet d'un certain nombre d'entretiens avec les acteurs locaux que le BE définira en lien avec la commission municipale.

Même si l'étude et la présentation aux élus d'un diagnostic complet est nécessaire pour une bonne compréhension du territoire, sa traduction exhaustive dans le rapport de présentation n'est pas toujours nécessaire : le diagnostic doit avant tout accompagner et justifier les orientations et objectifs communaux, il ne doit pas être un catalogue systématique.

Des allers-retours entre le diagnostic et les objectifs communaux pourront alors se mettre en place :

- le diagnostic pourra venir modifier certains objectifs communaux ou en définir de nouveaux ;
- le diagnostic tel qu'il sera présenté dans le document final devra accompagner et justifier les orientations municipales.

Des réunions spécifiques devront être programmées dans l'offre relative à la démarche environnementale assurant la concertation avec la DREAL et/ou les PPA concernées.

Article 6.1.4 analyse des enjeux

Le diagnostic ne doit pas être la somme d'études sectorielles, il doit permettre une compréhension transversale des dynamiques communales au travers de leurs atouts et de leurs faiblesses.

Les différentes parties du diagnostic devront être mise en parallèle et confrontées afin d'approfondir l'analyse et assurer la cohérence des politiques mise en œuvre.

Des recoupements devront être effectués entre les différentes dimensions afin de comprendre les équilibres ou déséquilibres du territoire au vu des objectifs du développement durable :

- Interface dimension sociale et économique : analyse de l'équité
- Interface dimension économique et environnementale : analyse de la viabilité
- Interface environnementale et sociale : analyse du cadre de vie

L'analyse des enjeux devra être réalisée à partir :

- Des besoins et contraintes recensés au terme de l'état des lieux,
- De l'analyse croisée des différentes dimensions du développement durable,
- Des enjeux pressentis par les acteurs locaux,

Article 6.2 - Phase 2 - le PADD

Article 6.2.1 PADD de la commune

Le BE devra aider à l'émergence du projet d'aménagement et de développement durable de la commune.

La production du PADD devra être l'occasion de formaliser le projet communal, ébauché tout au long des étapes précédentes. Dans sa forme finale, le PADD devra être synthétique et accessible à tous citoyens. Le PADD doit mettre en évidence dans sa forme définitive les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme que la commune entend poursuivre.

Pour faciliter les compréhensions, le PADD peut éventuellement être complété par :

- une introduction rappelant succinctement les enjeux issus du diagnostic,
- des éléments cartographiques
- les modes d'actions envisagés.

Cette phase de définition du projet communal devra être élaborée en étroite collaboration avec les élus et devra faire l'objet d'un débat au sein du Conseil Municipal. Le BE devra animer cette démarche et proposer une méthodologie.

Article 6.2.2 Concertation avec les PPA

Le BE sera chargé de l'animation d'une réunion de présentation du diagnostic et d'une réunion de présentation du PADD aux PPA. Le BE aura en charge la production des documents préalables, la production du CR, la conduite de la réunion... Au plus tard, 3 semaines avant la réunion, la Commune transmettra les éléments qui seront présentés au cours des différentes réunions aux personnes publiques invitées.

Article 6.2.3 Assistance à l'élaboration du PADD pour débat en Conseil Municipal

Finalisation et mise en forme du PADD pour le débat en Conseil Municipal.

Article 6.3 - Phase 3 - du PADD au projet arrêté

Article 6.3.1 Traduction du PADD

Le but est de constituer l'armature du dispositif réglementaire composé du règlement (documents graphiques et écrits) et des orientations d'aménagement. Le dispositif réglementaire devra être cohérent dans son ensemble. Le mécanisme des articulations entre le règlement et les orientations d'aménagement devra être discuté et partagé avec les élus. Une formalisation de ces articulations sera nécessaire à cette étape et préfigurer la partie du rapport de présentation motivant les zones, les règles, et les orientations d'aménagement. Ce document alimentera le dossier de concertation.

Dans le cadre des dispositions prévues par la loi SRU et renforcées au titre de l'évaluation environnementale, les incidences sur l'environnement de la mise en œuvre du PLU, c'est-à-dire du règlement (pièces graphiques et écrites) et des orientations d'aménagements, devront être étudiées par le BE, au regard de l'état initial qui aura été établi. Et notamment des prospections sur le terrain réalisées en parallèle des études du PLU, dont les résultats devront être mis à profit dans le cadre de l'élaboration du projet communal. Les conclusions de cette étude amèneront, le cas échéant, à faire évoluer le règlement et les orientations d'aménagement vers un projet de PLU assurant un niveau élevé de protection de l'environnement et notamment n'induisant pas d'effets notables dommageables sur les sites NATURA 2000.

Le BE devra donc proposer ces évolutions, qui peuvent éventuellement être déclinées sous la forme de mesures de suppression ou de réduction d'impact.

Le Règlement

L'élaboration du règlement s'effectuera avec la commission PLU sur la base de propositions du BE.

Les documents graphiques devront définir des zones sur la base de principes clairs (rapport du parcellaire, aux voies, aux occupations existantes, aux contraintes physiques locales...). Les documents graphiques pourront aussi faire figurer les autres outils réglementaires de l'urbanisme (cf. articles R123-11 et R123-12 du code de l'urbanisme).

Le document écrit devra définir le principe de la règle que l'on entend appliquer sur chaque zone et le traduire dans les 14 articles du règlement. (cf articles R123-9 CU)

Les orientations d'aménagement

Les orientations d'aménagement permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs ou quartiers présentant un intérêt pour la commune (cf article L123-1 CU). Elles devront s'accompagner de schémas d'intention, précisant les conditions d'aménagement global de la zone concernée.

Les conditions d'ouverture à l'urbanisation des zones AU, voire d'autres secteurs particuliers souhaités par la collectivité feront l'objet d'orientations d'aménagement. Un schéma d'intention devra ainsi définir l'aménagement global de chaque zone. Sur les zones AU, le BE devra étudier la faisabilité technique, réglementaire et financière de l'ouverture à l'urbanisation. Le BE devra également mettre à jour les zones à plan masse.

Bilan

Il conviendra de s'assurer que les besoins et les objectifs répertoriés en phase 1 auront bien été comblés et que, dans le cadre de l'évaluation environnementale, le projet prend notamment en compte de façon satisfaisante les enjeux environnementaux recensés lors de cette même phase.

Article 6.3.2 Mise au point du dossier de PLU arrêté

Rapport de présentation

Il expose le diagnostic territorial au regard des prévisions économiques, démographiques, des besoins répertoriés (développement économique, aménagement de l'espace, environnement, équilibre social de l'habitat, transport, équipements et services), et au regard de l'état initial de l'environnement et de ses perspectives d'évolutions (en détaillant les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan, notamment les zones NATURA 2000, et, plus largement, les zones accueillant des habitats d'espèces d'intérêt communautaire).

Il décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en considération.

Il explique les choix retenus pour rétablir le PADD, au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national (NATURA 2000).

Si des choix ont été effectués, il explique les raisons qui ont motivé l'écartement d'autres solutions au regard des problématiques environnementales et en particulier au regard des conclusions des prospections sur le terrain réalisées en parallèle des études du PLU.

Il analyse l'impact environnemental du projet, notamment sur les sites NATURA 2000. Il précise les mesures envisagées pour réduire les incidences du plan sur l'environnement.

Il expose les motifs des restrictions à l'utilisation des sols apportées par le règlement, de la délimitation des zones et notamment motive la délimitation de zones AU par l'exposé de l'analyse de faisabilité et des schémas d'intention.

Il présente la façon dont sera effectuée l'analyse des résultats de l'application du plan à l'échéance des 10 ans en définissant des indicateurs de suivi pertinents et des mesures concrètes de mise en œuvre de ce suivi.

Enfin, un résumé non technique de l'ensemble des thématiques abordées dans le rapport de présentation et un exposé de la manière dont l'évaluation environnementale a été effectuée seront joints au rapport de présentation.

Le rapport de présentation devra s'appuyer sur les productions réalisées tout au long de l'étude : diagnostic des dynamiques communales, état initial de l'environnement, observations des PPA...

Le PADD

Au cours des réunions de travail des questions de fond et des évolutions non envisagées verront peut être le jour. Le PADD devra donc être réactualisé en fonction des évolutions du projet.

Orientations d'aménagement

Les orientations d'aménagement devront être formalisées dans un document d'ensemble et illustrées par des schémas d'intentions sur chacun des secteurs étudiés.

Règlement

L'écriture définitive du règlement (pièces écrites et graphiques) devra être réalisée à cette étape.

Annexes

Elles constituent une pièce obligatoire du dossier de PLU (cf. articles R123-13 et R123-14 CU)

Article 6.3.3 Examens des espaces boisés classés

Confection d'un dossier « mouvement d'espaces boisés classés » destiné à être présenté à une Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites.

Article 6.3.4 Concertation avec les PPA

Le BE sera chargé de l'animation d'une réunion de présentation du dossier final aux PPA : organisation, production des documents préalables, production du CR, animation de la réunion... Au moins 3 semaines avant la réunion, la Commune assurera la transmission du dossier aux différentes personnes invitées.

Article 6.3.5 Reprise du dossier en vue de l'arrêt projet du PLU

Le BE proposera des reprises éventuelles du projet en fonction de la concertation pour la commune, ainsi que le dossier finalisé du PLU, en vue de l'arrêt du projet par délibération du conseil municipal. Le BE assistera la Commune pour dresser le bilan de la concertation. Le conseil municipal arrêtera à ce stade le projet de PLU arrêté et tirera le bilan de la concertation.

Article 6.4 - Phase 4 – De l'arrêt à l'approbation

Article 6.4.1 Transmission du dossier aux personnes publiques et à l'autorité environnementale

Au titre de l'article L123-9 CU, la commune consulte les personnes publiques associées à la révision du POS en PLU. A ce titre, elle consulte le Préfet, qui coordonne la consultation des différents services de l'Etat, et qui réalise une synthèse de leurs avis. Par ailleurs, au titre de l'article L121-12 du code de l'urbanisme, la commune consulte l'autorité environnementale, qui est le Préfet du département.

La commune assurera la reproduction, et la consultation des PPA et de l'autorité environnementale, sur la base du dossier préparé par le BE en phase précédente.

Article 6.4.2 Préparation de l'Enquête publique

Le BE préparera les éléments nécessaires à l'enquête publique : montage du dossier d'enquête publique.

Article 6.4.3 Bilan de l'enquête publique et des avis des PPA, analyse des modifications éventuelles et propositions

Le BE analysera les observations et les conclusions du commissaire enquêteur et prendra en compte les avis des personnes publiques consultées et de l'autorité environnementale. Il analysera notamment les conséquences des modifications éventuelles envisagées au regard de l'économie générale du PLU et de la faisabilité des demandes et proposera à la commission PLU les modifications qui pourraient être retenues.

Article 6.4.4 Réunion éventuelle des PPA

La commune, assistée du BE, pourra éventuellement organiser une réunion avec les PPA afin d'analyser les modifications éventuelles à apporter suite aux avis sur le PLU arrêté et à l'enquête publique.

Article 6.4.5 Modification du document en vue de son approbation

Le BE préparera les éléments sur lesquels le conseil municipal devra se prononcer lors de l'approbation du PLU. Il préparera notamment une note, laquelle sera annexée au rapport de présentation indiquant la manière dont il a été tenu compte des avis établis par les PPA et l'autorité environnementale et l'avis du public, ainsi que les raisons des choix effectués (cf. article L121-14 CU). Une fois le document approuvé, le BE procédera aux modifications du dossier et fournira à la commune le dossier finalisé dans les formes de l'annexe 4.

Article 7 – CONCERTATION

La concertation au titre de l'article L300-2 du Code de l'Urbanisme sera mise en place tout au long de ces phases, dont la mise en œuvre sera élaborée et assurée conjointement entre le BE et le conseil municipal.

En tout état de cause cette concertation respectera les modalités adoptées par le conseil municipal de LA FLOTTE EN RE dans sa délibération du 1^{er} avril 2010. Elles sont définies comme suit :

- mise à disposition du public, en Mairie, des documents d'étude et d'un registre, afin de recueillir les attentes des habitants et usagers, en terme de développement du territoire,
- informations régulières sur le dossier dans les bulletins municipaux ainsi qu'un affichage en Mairie des panneaux faisant apparaître les orientations et les plans schématiques relatifs au projet d'aménagement et de développement durable,
- tenue de réunions publiques d'informations et d'échanges au cours des études,

Le bilan de la concertation sera établi par délibération du Conseil Municipal au plus tard, au moment de l'arrêt du projet du Plan Local d'Urbanisme.

ANNEXES

Annexe 1 – Délibération du Conseil Municipal en date du 1^{er} avril 2010

Voir document joint en annexe

Annexe 2 – Bibliographie et données disponibles

Les données suivantes seront disponibles sur la commune :

- Fonds de plan cadastral au format numérisé disponible auprès des services de la Communauté de Communes
- Le porté à connaissance du Préfet remis au plus tard avant la fin de la phase 2

Différentes études ont déjà été réalisées sur la commune :

- POS approuvé le 1^{er} août 1979
- POS révisé le 16 février 2001
- POS modifié les 26/10/2001 ; 19/09/2002 ; 02/02/2004 ; 02/09/2004 ; 02/06/2006 ; 08/02/2008 ; 30/06/2009 ; 18/06/2010 ;
- POS mis à jour les 25/10/1988 ; 05/02/2002
- ZPPAUP créée le 23 novembre 2001

Annexe 3 – Format des documents écrits

Chaque réunion fera l'objet d'un relevé de décision ou d'un compte rendu dont la rédaction incombe au BE au format Word ou PDF permettant à la Commune de diffuser les documents.

Annexe 3.1 Documents intermédiaires

Les différents documents intermédiaires seront transmis sous format papier ou PDF. Les documents intermédiaires devront être datés, et porter la date des réunions concernées.

La commune assurera la reproduction et la diffusion des documents de travail utilisés lors des réunions de la commission PLU et lors des réunions de présentation aux PPA.

Annexe 3.2 Dossiers de PLU (PLU arrêté, dossier d'EP, PLU approuvé)

La composition du PLU respectera le Code de l'Urbanisme.

La commune assurera la reproduction et la diffusion des dossiers finalisés de PLU (PLU arrêté et PLU approuvé)

Le BE fournira toutefois à la commune :

3 Dossiers couleurs au moment de l'arrêt du projet et 1 CD-ROM pour la reproduction.

3 dossiers couleurs du dossier approuvé et 1 CD-ROM pour la reproduction.

Annexe 4 – Format des documents graphiques du PLU arrêté

Annexe 4.1 Préambule

Le présent cahier des charges fixe les normes minimales à respecter et les modalités d'exécution des documents.

L'ensemble des documents et fichiers informatiques échangés le sera dans des formats compatibles avec les matériels et les logiciels de la Mairie dans le système d'exploitation Microsoft Windows pour PC.

SIG : compatibilité avec les logiciels de la Communauté de Commune (voir le cahier des charges des recommandations en annexe). Afin de pouvoir juger de la compatibilité des systèmes d'exploitation, des tests de conformité pourront être effectués en début de procédure entre la Communauté de Communes, la Commune et le BE.

Pièces écrites : format Word

Photos, images-scannées, ... : format JPEG, PDF ou TIF.

Au terme de la procédure, la DDTM 17 en tant que service délégué par le Préfet pour la gestion des documents d'urbanisme (contrôle de légalité, instruction des AOS, gestion des servitudes) sera dépositaire de l'ensemble des documents et fichiers informatiques finalisés, selon des formats permettant une réutilisation ultérieure ;

Annexe 4.2 Documents à fournir par le Maître d'Ouvrage

Il sera fourni l'ensemble des fichiers informatiques qui constituera la base de travail indispensable au BE.

Annexe 4.3 Documents à fournir par le BE

Aucune retouche ne sera apportée par le BE sur le fond de plan cadastral sans l'accord préalable et express du Maître d'Ouvrage.

Avant l'arrêt par la commune du projet de PLU, et afin de pouvoir juger du bon ordonnancement des éléments graphiques et des plans, l'ensemble des fichiers informatiques, accompagnés d'une sortie papier, devra être communiqué à la direction de la Mairie, qui procédera à une vérification pour le compte de la commune.

Les différentes échelles de représentation choisies devront notamment offrir une bonne lisibilité et ne présenter aucune ambiguïté.

À la fin de la procédure le BE restituera l'ensemble des fichiers mis à sa disposition dans le cadre de sa mission et procédera à leur destruction sur son matériel.

Annexe 4.4 Représentations graphiques

Annexes 4.4.1 Préambule

La représentation des différents éléments graphiques (contours de zones, emplacements réservés, périmètres divers, trames servitudes, réseaux...) devra se rapprocher de celle du document antérieur et de celle utilisée localement.

Chaque zone, périmètre, contour qui sera dessiné, devra être représenté par un polygone fermé.

Il n'y aura ni lacune ni recouvrement entre les limites de zones, périmètres, et autres contours. L'ajustement et le recouvrement entre les différentes informations reportées et la limite des parcelles ne devront entraîner aucune ambiguïté ou porter à interprétation.

Annexes 4.4.2 Appellation des zones

Elle devra être conforme aux dispositions énoncées dans les articles R123-4 et suivants du code de l'urbanisme.

Annexes 4.4.3 Organisation informatique

Le répertoire contenant les informations graphiques est organisée autour des fichiers suivants :

Les fichiers de Fond de plan cadastral

Aucune intervention ou modification dans le contenu ou le géo-référencement ne sera apportée à ces fichiers sans l'accord préalable du Maître d'Ouvrage.

Ils sont utilisés et appelés en « référence externe » par les autres fichiers.

Le fichier de zonage

Il contient toutes les informations relatives aux zones.

Ce fichier unique, dénommé « zonage », sera constitué de polygones fermés ayant pour attribut le code de la zone (ex : AU, N, A...)

Des informations relatives à divers périmètres ou des renseignements spécifiques peuvent se superposer au zonage.

Si les appellations n'ont pas de codifications normalisées, elles devront cependant rester explicites et sans équivoques, par exemple :

ER	Emplacements réservés
BOIS	Espaces boisés
BRUIT	Voies bruyantes
RECU	Recul d'implantation par rapport aux voies
SS	Secteur Sauvegardé
ZAC	Périmètre de ZAC
ZAD	Zone d'aménagement différé
DPU	Droit de préemption Urbain

(Liste non exhaustive)

Pour chaque type d'information, une couche sera créée et identifiée : s'il y a des polygones, ils seront fermés.

Le fichier des annexes

Il contient un certain nombre d'informations relatives aux divers annexes et réseaux.

Si les appellations n'ont pas de codifications normalisées, elles devront cependant rester explicites et sans équivoques, par exemple :

UNIT Assainissement unitaire
EAU Adduction / distribution d'eau potable
E-USEE Eaux usées
E-PLUV Eaux pluviales

(liste non exhaustive)

Pour chaque type d'information, une couche sera créée et identifiée.

Les fichiers des pages de gardes, légendes, cartouches

Ils contiennent les informations communes et standards aux différents plans.

Annexe 4.5 « format des documents graphiques » : zonage réglementaire, servitudes et zones à plan masse

Les documents devront respecter le modèle de cahier des charges de numérisation du CONSEIL NATIONAL DE L'INFORMATION GÉOGRAPHIQUE » Version 2,5 du 1^{er} décembre 2007 transmis le 24/04/2008.

Pour le dossier de PLU arrêté, le BE devra, sur la base du cahier des charges du CNIG, indiquer dans son offre le coût d'intégration au format du SIG utilisé par la CDC de l'Ile de Ré :

- des plans réglementaires
- des servitudes
- des zones à plan masse

Nota : les annexes pourront être fournies sous d'autres formats

Annexe 5 – Délais de réalisation

Le délai global de la mission est fixé à environ **18 mois** à compter de la notification de la commande.

Annexe 6 – Compétences et qualifications du Bureau d'études

Références	Dans des contextes similaires Dans le domaine des PADD Dans des communes en site NATURA 2000
Compétences techniques	En termes de domaines d'intervention (habitat, transports, environnement, composition urbaine, architecture, urbanisme réglementaire...) Droit de l'urbanisme Utilisation de logiciels SIG compatibles avec ArtView 9.3
Composition de l'équipe	Equipe pluridisciplinaire Certificats de qualification professionnelle Expérience professionnelle du responsable de l'étude

Annexe 7 – Rémunération de la prestation

		Qualification des intervenants	Nombre de jours	Versement en %	Prix
Phase 1.1	Bilan du document d'urbanisme en vigueur			10 %	
Phase 1.2	Du diagnostic aux Enjeux			20 %	
Phase 2	PADD			20 %	
Phase 3	Du PADD au projet Arrêté			35 %	
Phase 4	De l'arrêt à l'approbation			15 %	

Annexe 9 – Cahier des charges de recommandations de la Communauté de Communes

Pour assurer une compatibilité des « Système d'Information Géographique », ci-joint cahier des charges des « recommandations pour les modifications et/ou révisions des POS des communes de l'Ile de Ré ».