Commune de Buellas

Clauses techniques particulières pour l'élaboration du PLU
Sommaire

1 - Le contexte de l’élaboration du PLU ........................................ 4
   1.1 - Présentation sommaire de la commune ................................ 4
      1.1.1 - Données physiques et occupation de l'espace .................. 4
      1.1.2 - Urbanisme ..................................................................... 4
      1.1.3 - Démarches et plans concernant le territoire communal ....... 4
      1.1.4 - Études disponibles/en cours et grands projets .................. 5
   1.2 - Les motivations et objectifs de la collectivité ......................... 5

2 - Cadrage général ........................................................................... 6
   2.1 - Règles et orientations nationales .......................................... 6
      2.1.1 - Les principes du code de l’urbanisme .............................. 6
      2.1.2 - Les enjeux de politique publique ..................................... 6
      2.1.3 - Les points de vigilance particulière ................................... 8
   2.2 - Le cadre de la mission .......................................................... 14
      2.2.1 - Triple mission du titulaire .............................................. 14
      2.2.2 - La concertation .............................................................. 15
      2.2.3 - Les réunions au cours de la procédure .............................. 16
      2.2.4 - Le processus de validation ............................................. 17
      2.2.5 - La pré-consultation ........................................................ 17
      2.2.6 - La numérisation .............................................................. 18

3 - Le contenu de l’étude ................................................................. 19
   3.1 - Phase 1 - Le diagnostic et l’état initial de l’environnement ...... 19
      3.1.1 - L’environnement naturel ............................................... 20
      3.1.2 - L’action humaine et l’économie du territoire .................. 21
      3.1.3 - Risques naturels et technologiques – nuisances .............. 23
   3.2 - Phase 2 - Le projet d’aménagement et de développement durables .......................................................... 23
       3.3 - Phase 3 - Le projet arrêté .................................................... 25
       3.3.1 - Le rapport de présentation .......................................... 25
       3.3.2 - Le PADD (pour mémoire, voir § 3.2 phase 2) ................. 26
       3.3.3 - Le règlement - pièce écrite et documents graphiques ......... 26
       3.3.4 - Les orientations d’aménagement et de programmation ... 27
       3.3.5 - Les annexes ................................................................. 28
   3.4 - Phase 4 - le projet définitif .................................................. 29
   3.5 - Les prestations particulières (tranche conditionnelle) .......... 29
      3.5.1 - Les études de projet urbain ....................................... 29
      3.5.2 - Les orientations d’aménagement et de programmation .... 29
      3.5.3 - Le règlement local de publicité ..................................... 30
      3.5.4 - L’évaluation environnementale des plans et programmes (EIPPE) .................................................................. 30
      3.5.5 - Le diagnostic agricole .................................................... 32
3.5.6 - La concertation..................................................................................32
3.5.7 - Les réunions de travail ......................................................................33
3.5.8 - La reprographie ..................................................................................33
3.5.9 - Le suivi ...............................................................................................33
3.5.10 - Les outils de suivi ...........................................................................33

Annexe 1 du cahier des charges.................................................................34
Exemples d’illustrations pour le diagnostic et l’état initial de l’environnement ....34

Annexe 2 du cahier des charges.................................................................35
La démarche itérative (EIPPE) .................................................................35

Annexe 3 du cahier des charges.................................................................37
Les renseignements sur l’assainissement ..............................................37

Annexe 4 A Grille d’analyse du dossier en vue de la CDCEA..43
Annexe 4B Évolution du zonage par rapport aux documents précédents .............................................46
1 - **Le contexte de l’élaboration du PLU**

1.1 - **Présentation sommaire de la commune**

1.1.1 - **Données physiques et occupation de l’espace**

- **Situation géographique et superficie, armature territoriale** :
  

- **Données démographiques** :
  
  Buellas compte 1764 habitants (population légale de 2011-INSEE). La commune connaît une croissance rapide de sa population.

- **Urbanisation et habitat** :
  
  Selon les données du recensement de la population de 2010, Buellas possède un parc de 677 logements (au sens de l’INSEE). 95 % des logements de la commune sont des maisons contre 5 % d’appartements (en 2010). Les habitations sont réparties entre un centre bourg et des hameaux (Corgenon, le Petit Corgenon, Rosière …).

- **Activités agricoles et économiques** :
  
  En 2014, le nombre d’exploitations agricoles professionnelles s’élèvent à 8. L’industrie totalise 8 entreprises sur le territoire communal. La chambre de commerce recense en 2010 une dizaine de commerces majoritairement localisés à Corgenon.

- **Équipement du territoire** :
  
  La RD 936 traverse le sud de la commune et le hameau de Corgenon d’ouest en est. La RD 45 relie Corgenon et la RD 936 au bourg de Buellas. Le réseau routier est complété par un maillage de voies communales. Le réseau de transport collectif de l’agglomération propose un service à la demande et les lignes 41 et 44 desservent la commune de Buellas (11 arrêts). Les zones agglomérées de la commune sont desservies par le réseau d’assainissement collectif.

- **Patrimoine naturel et paysages** :
  
  Le paysage semi-bocager conserve un caractère rural partagé entre cultures, prairies et boisements.
Buellas fait partie :
- D'une ZNIEFF de type II n° 0109 : ensemble formé par la Dombes des étangs et sa bordure orientale forestière
- De deux ZNIEFF de type I : n° 01000060 : ruisseau de l'Etre et n° 01000085 : Marais de Vial
- De la ZICO : RA01 La Dombes

Le paysage bâti est très présent sur le territoire communal de Buellas.

Risques :

Les vallées inondables de la commune ne sont pas soumises à un PPRI. Cependant, les études menées par le syndicat Veyle Vivante ont permis la création d'une carte d'aléa.
La commune de Buellas est concernée par des risques technologiques liés à la ligne électrique aérienne à haute tension (Fleyriat-Polliat) et au transport de matières dangereuses par canalisations de gaz (antenne Bourg-en-Bresse/Crêche-sur-Saône).

1.1.2 - Urbanisme

Document d'urbanisme applicable :

Le PLU de la commune de Buellas a été approuvé le 12 mars 2012. Le conseil municipal a décidé de prescrire la révision du PLU par délibération en date du 27 janvier 2014.

Existence d'un SCOT :

La commune de Buellas est couverte par le SCOT Bourg-Bresse-Revermont approuvé le 14 décembre 2007 et géré par le syndicat mixte Bourg-Bresse-Revermont.

1.1.3 - Démarches et plans concernant le territoire communal

Document d'objectif/contrat Natura 2000 en limite communale (sud)

Schéma de gestion et d'aménagement des eaux, contrat de rivière, assainissement :

L'ensemble des cours d'eau est réglementé par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) RHONE MEDITERRANEE CORSE adopté par le comité de Bassin le 20 décembre 1996.
Plan climat :
- PCET de Bourg en Bresse Agglomération, de Cap3B, du Conseil Général de l'Ain, le SRCAE de la région (qui n'est pas voté à ce jour) ainsi que le SRCE

Programme local d'habitat, plan de déplacements, plan de prévention des risques :
- Projet de canalisation de transport de gaz naturel « Arc Lyonnais »

1.1.4 - Études et grands projets
Études et projets au niveau communal ou intercommunal si nécessaire en matière d'infrastructures, de zones d'activités, de commerces, d'aménagements touristiques et de loisirs, de règles de publicité, de paysage, de patrimoine, de zones humides, d'activité agricole, de corridors biologiques...

1.2 - Les motivations et objectifs de la collectivité
Voir la délibération de prescription jointe.

La collectivité souhaite débuter la phase d'études du PLU dès le 01 juin 2014 et envisage son approbation vers le 01 décembre 2016 à l'issue d'un délai global de la procédure estimé à 30 mois en cohérence avec l'ampleur de la prestation envisagée.

Le délai peut être majoré pour diverses raisons; dans ce cas, adapter les articles 2 et 6 de l'acte d'engagement et l'article 1 du règlement de consultation.
2 - Cadrage général

2.1 - Règles et orientations nationales

2.1.1 - Les principes du code de l'urbanisme

Le PLU constitue l'outil principal de mise en œuvre du projet communal. Ce projet doit s'inscrire dans le respect des principes généraux d'aménagement définis par les art. L.110 et L.121.1 du code l'urbanisme.

L'étude doit donc fixer le cadre du développement de la commune, dans une perspective générale de prise en compte des enjeux sociaux et environnementaux. Il s'agit de permettre la satisfaction des besoins en matière de qualité du cadre de vie, d'habitat, de services et de développement économique tout en limitant la consommation de l'espace, les déplacements automobiles, en préservant la biodiversité, les milieux naturels et les activités agricoles, en assurant la prévention contre les risques naturels et technologiques ainsi que les pollutions et nuisances de toutes natures.

2.1.2 - Les enjeux de politique publique

Le respect des principes du développement durable implique de concevoir un projet global, synthétisant et organisant les réponses aux enjeux suivants.

- **Articuler le développement de l'urbanisation avec les nouveaux enjeux de la mobilité :**
  - Situer les secteurs denses et les zones de développement de l'urbanisation à proximité des services et des zones d'emploi, ou les desservir par des réseaux de transport en commun.
  - Favoriser les modes de déplacements doux.
  - Assurer et anticiper le maillage des voies pour permettre et/ou rétablir les liaisons inter-quartier.
  - Concevoir le développement du territoire en cohérence avec les besoins et projets supra-communaux.
  - Organiser le stationnement en fonction des conditions de desserte par les T.C.

- **Assurer une gestion économe de l'espace :**
  - Optimiser le foncier avec des formes urbaines denses et de qualité (prospects adaptés).
  - Privilégier les opérations de renouvellement urbain.
  - Limiter l'étalement urbain par le dimensionnement et la localisation des zones AU et dans le respect des objectifs démographiques supra communaux (DTA, SCOT, PLH).
  - Préserver les espaces agricoles et naturels.

- **Favoriser la cohésion et la mixité sociale :**
  - Assurer la mixité sociale et générationnelle ainsi qu'un parcours résidentiel complet par la diversité des logements (individuel/collectif, social/libre,
propriétaire/locataire, logements de différentes tailles, de niveaux de loyers variés intégrant des logements très accessibles). Accompagner l’évolution démographique et l’allongement de la durée de vie par les équipements et services nécessaires en quantité et qualité.

1. Contribuer à la qualité du cadre de vie par l'aménagement des espaces publics.
2. Prévoir et organiser des lieux de convivialité et de rencontre.

3. **Préserver et valoriser l’environnement :**

   1. Présenter la biodiversité (faune et flore) en respectant la diversité et la continuité des espaces naturels liés ou non au réseau hydrographique et aux zones humides, des haies et des boisements (y compris la remise en état des continuités écologiques).
   2. Présenter les ressources naturelles.
   3. Présenter la ressource en eau, les espaces de mobilité des cours d'eau, les champs d'expansion des crues, ainsi que les écosystèmes aquatiques, les sites et les zones humides.
   4. Assurer la compatibilité des projets avec les ressources et la qualité de l'eau.
   5. Assurer l'épuration des rejets d'eaux usées et la maîtrise des eaux de ruissellement.
   6. Anticiper et organiser la gestion des déchets.
   7. Assurer la qualité du cadre de vie en prenant en compte l'identité architecturale et paysagère locale et en soignant les entrées de ville et de village.
   8. Protéger et mettre en valeur le patrimoine naturel et bâti, traiter les points noirs.

4. **Économiser l'énergie et valoriser les énergies renouvelables :**

   1. Réduire l'émission des gaz à effet de serre.
   2. Accroître la part des énergies renouvelables (production et consommation).
   3. Concevoir les formes urbaines de façon à être économiques en énergie.
   4. Favoriser les constructions bioclimatiques, environnementales ou à énergie passive tout en contrôlant l'utilisation économe des eaux souterraines.

5. **Prendre en compte les risques et limiter les nuisances :**

   1. Identifier les risques naturels et technologiques, quantifier leur impact et en tenir compte dans les projets.
   2. Concevoir et réaliser les projets de développement en adéquation avec les dispositifs d'assainissement.
   3. Identifier les nuisances (bruit, sites pollués, poussières, odeurs, qualité de l'air) et les prendre en compte dans la gestion de l'interface avec l'habitat (respect des périmètres de réciprocité avec les bâtiments agricoles, proximité avec des industries ou certains équipements publics par exemple).

6. **Promouvoir une économie soutenable :**

   1. Valoriser les ressources naturelles : tenir compte de leur disponibilité, de leur proximité et en prévoir une gestion économe dans le projet de développement.
Améliorer le cadre de vie et répondre aux besoins prévisibles en équipements publics dont la collectivité doit être en mesure d'assurer le financement.

Valoriser l'activité agricole

Étudier les perspectives de zones d'activités à une échelle appropriée.

Assurer la gouvernance du projet :

Organiser les études de façon à communiquer et concerter avec la population, avec les organisations professionnelles, les associations et les personnes publiques associées.

Assurer la cohérence du projet avec les orientations supra communales (projet d'agglo, SCOT et DTADD, SDAGE, SDEC, PLH, Chartes, ...).

Produire un document lisible et un règlement clair et concis.

Assurer la cohérence des pièces du PLU entre elles.

2.1.3 - Les points de vigilance particulière

La prise en compte des enjeux de politique publique définis ci-dessus implique que le prestataire soit particulièrement vigilant, tout au long de l'étude, sur les problématiques suivantes et qu'il en tienne compte dans les pièces du dossier de PLU.

L'importance du contexte global :

Les limites communales sont administratives : le contexte général dans lequel s'inscrit la commune doit être appréhendé globalement. L'analyse et le projet sont à étudier à une échelle pertinente et adaptée à chaque thématique en intégrant l'ensemble des réflexions intercommunales : le SCOT Bourg-Bresse-Revermont (compatibilité nécessaire), le contrat de rivière Veyle, l'attention portée au paysage, les plans, schémas, et contrats régionaux ou départementaux (PLH de Bourg-en-Bresse Agglomération, le SCRCE) et étude environnementale si nécessaire.

Les représentants des structures correspondantes seront associés aux études.

L'économie de l'espace et l'étallement urbain :

Pour lutter contre la diminution et le morcellement des surfaces agricoles et naturelles, le projet communal doit privilégier :

- la densification urbaine,
- la réhabilitation du bâti ancien,
- la mutation des espaces urbains anciens ou dégradés.

Les éventuelles nouvelles zones urbanisables seront localisées et dimensionnées en fonction :

- des logements vacants et du foncier disponible -ou à reconvertir- dans les zones urbanisées,
- du nombre et type de logements nécessaires à l'accueil de la population projetée et aux évolutions économiques, en cohérence avec les orientations du SCOT,
- de leur proximité avec le centre village et/ou de pôles offrant les services nécessaires
- de l'organisation existante ou potentielle de la desserte en transports collectifs.
Les orientations d'aménagement et de programmation s'attacheront à définir des formes urbaines de façon à favoriser une utilisation économe de l'espace.

**La problématique de l'environnement :**

L'article L 121-1 du code de l'urbanisme expose les dimensions environnementales des documents d'urbanisme, que le PLU devra intégrer.

Les milieux naturels et la biodiversité : recensement des milieux et espèces, fonctionnement des écosystèmes et interactions des habitats nécessaires aux espèces (corridors) – fractionnement des espaces et consommation par l'urbanisation – services rendus par les milieux naturels (production agricole et forestière, protection des sols et de l'eau)

Les ressources naturelles : qualité de l'air, l'eau (voir ci-dessous) et les matières premières

- l'énergie
- les pollutions, nuisances et la qualité des milieux
- les risques.

Ces thématiques sont développées plus loin dans ce document.

**La problématique de l'eau potable :**

La ressource en eau potable doit être préservée.

Le zonage et le règlement du PLU ne doivent pas présenter d'incohérence avec les dispositions nécessaires à la protection des périmètres de captage.

L'incidence du projet sur la consommation en eau doit être quantifiée. Il faut vérifier que les capacités de la ressource et des réseaux permettent d'y répondre.

**La problématique énergétique :**

La mise en œuvre du PLU doit s'attacher à économiser l'énergie et réduire les gaz à effet de serre.

La localisation et l'organisation des zones AU doivent être étudiées selon l'ensoleillement de façon à permettre l'utilisation de l'énergie solaire et de l'architecture bioclimatique.

Le règlement doit veiller à ne pas faire obstacle : à l'utilisation d'énergies renouvelables, de matériaux naturels, de toitures végétalisées, au développement des éco-constructions (labels HQE, BBC, ...) aux implantations sur limites de parcelles.

Les orientations d'aménagement et de programmation doivent favoriser des dispositions constructives favorables aux économies d'énergie et aux énergies renouvelables.

**La problématique des déplacements :**

Afin de contribuer à diminuer la production des gaz à effet de serre (facteur 4), l'objectif est de réduire la part de l'utilisation des véhicules automobiles individuels :
le zonage doit être étudié de façon à localiser les zones d'urbanisation nouvelle en fonction de l'accès aux réseaux de TC, ou à proximité des équipements et services,

• des emplacements réservés sont à prévoir pour répondre aux besoins d'accessibilité, notamment par les modes doux (à pied, à vélo) ainsi que par les transports collectifs.

Dans une vision prospective, en fonction des hypothèses de développements urbains envisagées dans le PLU, il conviendra de mettre en évidence les évolutions nécessaires des réseaux de déplacements pour favoriser les modes transport alternatifs à l'automobile. Ces évolutions devront en particulier présenter une cohérence avec le maillage des réseaux existants. La durabilité du schéma de hiérarchisation des voies devra aussi être démontrée, en tenant compte des développements prévisibles à long terme, au-delà de l’échéance de constructibilité affichée par le PLU.

L’aménagement numérique du territoire :
Concernant le développement des communications numériques, le PADD arrêtera les orientations générales concernant le développement des communications numériques. La desserte affichée dans l’Ain atteint le minimum d’1 Mbit/s dans chaque commune et les travaux en cours (réseaux d’initiative publique) promettent la desserte systématique en fibre optique pour 2014. Le projet devra faire le bilan des besoins non satisfaits (vérifier la couverture et mesurer les attentes) et proposer des scénarios de développement en fonction du niveau de couverture.

La problématique agricole :
Une étude spécifique sur l’agriculture de la commune doit être menée. De plus, une étude d’impact sur l’agriculture peut s’avérer nécessaire en cas d’_extraction d’une manière générale de zones de plus de 5 ha. La situation agricole sera présentée avec le concours de la chambre d’agriculture et des professionnels agricoles exerçant sur la commune. Elle permettra de dégager des orientations de développement en fonction notamment des installations agricoles classées pour la protection de l’environnement (ICPE) et de la surface agricole utile nécessaire à la pérennité de l’activité.

Ce volet peut être confié à la chambre d’agriculture ou à l’urbaniste et entre donc dans le cadre de la tranche conditionnelle.

La prise en compte de la problématique agricole doit s’opérer tout au long des études en particulier lors de la délimitation des zonages et pour la rédaction du règlement.

En effet, il faut veiller :

• à empêcher l’enclavement des sièges d’exploitations, notamment avec la présence de bâti linéaire le long des routes et/ou le développement de l’urbanisation,
• à s’assurer qu’il y a suffisamment de surfaces pouvant accueillir de nouveaux sièges d’exploitation (délocalisation, installation),
à repérer les bâtiments d'élevage qui génèrent une distance d'éloignement par rapport aux constructions à usage des tiers : de préférence sur le plan de servitudes et d'informations, à titre d'information, ou sur un plan spécifique (et non sur le plan de zonage qui ne comprend que des données opposables pour éviter le recours à la procédure de modification en cas d'évolution).

tà ce que des équipements (grillage, murets, haies...) ne réduisent pas le gabarit hors chaussée des voies utilisées pour les déplacements agricoles.

La problématique de l'architecture, du patrimoine et des paysages :

Pour contrer la banalisation des territoires et concevoir des quartiers plus durables, les études du PLU devront favoriser le maintien de la qualité et des spécificités du cadre de vie local. Il convient ainsi de promouvoir :

- le respect de la topographie locale, des passages d'eau, de la végétation en place (limitation des terrassements, adaptation du bâti au sol...),
- les logiques d'implantation urbaine locale,
- la réflexion sur les espaces publics,
- les formes bâties adaptées au territoire (climat, orientation, volumétrie...),
- les palettes végétales cohérentes avec l'environnement (essences locales).

Les dispositions s'attacheront à prévenir les éventuels conflits architecturaux entre les ensembles bâtis traditionnels et des réalisations contemporaines non réfléchies en terme d'insertion.

Le traitement des eaux usées et pluviales :

L'évolution de l'urbanisation est à coordonner avec les capacités d'assainissement existantes et futures.

De façon à atteindre le bon état écologique des masses d'eau au 01/01/2015, les communes doivent justifier d'un dispositif répondant aux exigences européennes, adapté aux besoins de l'urbanisation actuelle et prévue, avec un échéancier de sa réalisation. Le PLU prévoira systématiquement les espaces nécessaires à l'évolution des systèmes d'épuration (emplacements réservés).

Pour vérifier cette exigence, les données nécessaires détaillées en annexe 3 doivent être recueillies par le prestataire.

En matière de gestion des eaux pluviales, il conviendra d'apprécier et de limiter les impacts de l'imperméabilisation afin de prévenir le ruissellement. Les opérations d'aménagement engloberont des systèmes naturels de traitement sur place et d'écritètement par bassin et noue.

La qualité des eaux rejetées dans le milieu devra respecter les objectifs de qualité du SAGE et du SDAGE et du contrat de rivière s'il existe.

En application du SDAGE, le traitement des eaux pluviales, qualitatif et quantitatif, apparaît fondamental pour la protection des milieux, et pour conforter la qualité, la cohérence et l'intégration du projet d’urbanisme.
L’évaluation environnementale des plans et programmes :

Le PLU peut faire l'objet d'une évaluation environnementale en application de la directive européenne du 27 juin 2001 et du décret du 9 avril 2010 :

→ lorsque l’élaboration, la révision, la révision simplifiée ou la modification du PLU permettent la réalisation de travaux, ouvrages ou aménagements susceptibles de porter atteinte à un site Natura 2000 qu’il soit localisé sur le territoire communal ou à l’extérieur (même si la commune est couverte par un SCOT).

Cette évaluation doit être ciblée sur les enjeux de biodiversité du site Natura (risque d’incidence directe ou indirecte, préservation du bon état des espèces et habitats ayant justifié la désignation du site, et le cas échéant étude des effets cumulés du projet avec ceux autorisés antérieurement).

Pour ce faire, le prestataire (qui pourra avantageusement faire appel à un bureau spécialisé) prendra contact avec l’opérateur/animateur du site Natura (dans la mesure où la démarche d’élaboration du document d’objectifs (DOCOB) aura été lancée). Des inventaires complémentaires (locaux) seront éventuellement nécessaires au regard des habitats et espèces d’intérêt communautaire justifiant la désignation du site.

→ lorsque le PLU (qui est non couvert par un SCOT ayant fait l’objet d’une évaluation environnementale), présente :
  - une superficie supérieure à 5 000 ha et de plus de 10 000 habitants ;
  - l’ouverture à l’urbanisation dans des secteurs agricoles ou naturels de zones U ou AU de plus de 200 ha (ou 50 ha pour les communes littorales) ;
  - en zone de montagne, la réalisation d’une UTN soumise à autorisation du Préfet coordonnateur de massif.

Ce n’est pas tant la production d’un document supplémentaire qui est exigée mais il s’agit surtout de mener une démarche itérative, en parallèle à l’élaboration du projet (avec recherche systématique de solutions alternatives dès que les effets cumulés des projets sont estimés non négligeables) pour l’adapter de façon à atténuer les impacts du projet et d’en compenser les effets négatifs irréductibles (voir en annexe 2). L’évaluation environnementale est à concevoir avant tout comme un outil d’aide à la décision afin de limiter au maximum les impacts du PLU sur l’environnement et plus spécifiquement sur le ou les sites Natura 2000. Elle doit donc être engagée au plus tôt de l’élaboration du PLU et accompagner toutes les phases d’élaboration du projet de plan, avec des approfondissements successifs.

Une formalisation très détaillée de cette évaluation est à intégrer au rapport de présentation selon les dispositions de l’article R123-2-1 du code de l’urbanisme. L’évaluation doit notamment expliquer les choix retenus pour établir le PADD et les raisons qui justifient le choix opéré par rapport aux autres solutions envisagées et comprendre un résumé non technique et une description de la manière dont l’évaluation a été effectuée, par souci de transparence vis-à-vis de la population.

Dès lors qu’un site Natura 2000 est identifié à proximité ou sur le territoire, au minimum, une évaluation préliminaire s’impose, cf article R414-23 du code de l’environnement. Il est donc nécessaire d’inclure, dans le rapport de présentation, un
paragraphe spécifique qui présente une cartographie situant les zonages par rapport au site Natura 2000, un exposé argumenté des incidences que le projet est, ou non, susceptible de causer au site incluant un exposé des contraintes déjà présentes.

De plus, les résultats de l’application du PLU sont à analyser, notamment en ce qui concerne l’environnement, au plus tard à l’expiration d’un délai de 6 ans à compter de son approbation. Les données correspondant à l’état initial doivent donc être clairement présentées, ainsi que les indicateurs qui seront à utiliser pour procéder à cette analyse.

**La problématique des risques, pollutions et nuisances :**

L’étude déterminera les secteurs soumis à des risques naturels (inondation, mouvement de terrains, chute de blocs, risque minier...), dans le cadre des dispositions décrites ci-après.

Pour la prise en compte des risques naturels et technologiques identifiés sur le territoire et faisant l’objet d’un plan de prévention des risques (PPR), il conviendra de s’appuyer sur le document opposable.

En l’absence de PPR pour un risque connu, le PLU informe sur l’existence et la nature du risque, simultanément sur la plan de zonage (trame indépendante) et dans le règlement et donne toutes les explicitations nécessaires dans le rapport de présentation. Les secteurs concernés seront de préférence non constructibles en fonction de la nature des zones (naturelle ou agricole), les possibilités d’occupation et d’utilisation du sol y étant très restreintes.

Si le risque nécessite des investigations particulières et/ou dans l’hypothèse d’un maintien en zone constructible, la production d’une étude spécifique doit fiabiliser les limites du risque et/ou la constructibilité de la zone. Elle portera sur l’ensemble de la zone concernée et précisera les conditions à respecter pour l’utilisation du sol, notamment en présence d’un risque diffus (glissement de terrain, galeries souterraines,... difficiles à localiser à la parcelle) et de niveau variable. Cette étude fera l’objet d’un marché spécifique auprès d’un prestataire spécialisé. Les résultats de cette étude seront utilisés pour l’établissement du PLU.

Certains projets intégrés au PLU peuvent être assujettis à des aménagements particuliers formalisés à l’occasion des procédures dites « loi sur l’eau ». C’est notamment le cas des compensations de leurs incidences sur la propagation des crues et la conservation des écoulements, conformément au SDAGE. Le PLU doit alors prendre en compte l’opération liée aux compensations nécessaires (telles que prévues notamment par le SDAGE, le SAGE, et les arrêtés ministériels de prescription).

Les risques technologiques identifiés mais non couverts par un PPR feront l’objet de dispositions adaptées (généralement par une trame spécifique sur le plan de zonage et des prescriptions adaptées dans le règlement des zones concernées).

Enfin, la prise en compte des sites pollués devra se traduire par des dispositions réglementaires (zonage et règlement) adaptées au secteur, en fonction de l’origine et de la nature de la pollution.
Le PLU doit anticiper la gestion des déchets : pour minimiser leur transport et empêcher les décharges sauvages, la création d'ISDI doit être favorisée, avec leur localisation dans le PLU.

**Le zonage :**

*Les zones urbaines U* ne doivent pas comporter d'espaces à bâtir dépourvus d'orientations d'aménagement et de programmation, dès lors que leur taille et/ou configuration le justifient.

*Les zones d'urbanisation future AU* doivent être localisées en cohérence avec les équipements publics et dimensionnées de façon à économiser l'espace et limiter l'étalement urbain.

*Les zones agricoles A* doivent permettre le maintien de l'activité agricole, voire son développement en fonction du résultat du diagnostic sur ce sujet.

Dans les zones agricoles, la gestion du bâti existant affecté à un autre usage est préservée par l'instauration de secteurs A indicés permettant l'évolution et l'entretien du patrimoine.

*Les zones naturelles N* doivent recouvrir en particulier les zones Natura 2000, ZNIEFF de type 1 (zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique) répertoriées, les périmètres de protection immédiat et rapproché de captages, ainsi que d'autres zones naturelles éventuellement non répertoriées dont, tout particulièrement, les zones humides de petite dimension ainsi que les structures linéaires telles que les couloirs écologiques (bords de cours d'eau, réseau de haies...) en veillant à ne pas rompre la continuité originelle, voire à la rétablir.

De plus, les zones naturelles doivent protéger les secteurs pastoraux en autorisant les équipements nécessaires à l'activité pastorale.

### 2.2 - Le cadre de la mission

#### 2.2.1 - Triple mission du titulaire

**La mission d'assistance et de conseil à la collectivité**

Cette mission consiste avant tout à aider à l'émergence et la maturation du projet communal. Elle inclut l'accompagnement pédagogique des élus pour les aider à appréhender l'ensemble des thématiques et leurs interactions, rapportées au contexte local et aux contraintes réglementaires.

Ce travail de réflexion et de prospective est mené à partir des intentions des élus croisées avec les contraintes de toutes natures (financières, réglementaires, et supra-communales...), avec la contribution de l'État et avec les observations recueillies dans la concertation.

Il s'agit aussi d'accompagner le déroulement de la procédure afin de déterminer les points de vigilance juridique (étapes du projet devant faire l'objet d'une délibération de la collectivité, formalités légales de publicité, diffusion du projet arrêté, jusqu'à la diffusion des dossiers approuvés).
Cette dernière partie de mission vise notamment à renforcer la fiabilité juridique du document à chaque phase de la procédure.

La mission d'animation, d'information et de communication à travers les réunions de travail et de concertation, la production de documents d'information et des supports de communication éventuels et l'élaboration des comptes-rendus afférents.

La mission d'étude et de production
Le projet du territoire communal est à formaliser puis à décliner dans les différentes pièces du PLU telles que définies au chapitre 3 suivant (diagnostic, PADD, règlement...), englobant la réalisation d'une étude environnementale, approfondie si nécessaire, et la mise en forme des dossiers de PLU.
Les études relatives aux SCOT, PLH, PPRN, PPRT, zonage/schéma d'assainissement n'entrent pas dans le cadre du présent marché, leur rendu devra seulement être disponible et sera exploité pour l'étude du PLU.
Enfin, dans l'hypothèse où le bureau d'études n'assurerait pas la coordination avec d'autres prestataires spécialisés intervenant dans la réalisation du projet de PLU, le titulaire du présent marché sera nécessairement invité aux réunions de rendus des études spécifiques.

L'ensemble de la mission s’articulera selon les quatre phases principales indiquées au articles 2 et 6 de l’acte d’engagement, rappelées ci-dessous et qui sont détaillées au chapitre 3 :

- le diagnostic et l'état initial de l'environnement
- l'élaboration du projet communal et sa cristallisation dans le plan d'aménagement et de développement durable (PADD)
- la traduction réglementaire du PADD (la déclinaison de certains objectifs donnera lieu à des orientations d'aménagement et de programmation plus détaillées portant sur des secteurs précis du territoire) et la formalisation du dossier de PLU complet en vue de son arrêt par le conseil municipal
- la mise au point du dossier jusqu'à l'aboutissement de la procédure (remise du dossier définitif sous format numérique).

2.2.2 - La concertation

Institué par l’article L300-2 du code de l’urbanisme, le processus de concertation vise à apporter plus de transparence dans la démarche et à impliquer la population dans le document d’urbanisme.

La collectivité fixe les modalités de sa mise en œuvre en l’adaptant au contexte local. L’exigence porte sur le respect des dispositions définies dans la délibération du conseil municipal prescrivant l’élaboration ou la révision du P.L.U.

Il faut que le dispositif prévu permette :

- l'information de la population,
- le recueil de ses observations et suggestions en dehors de toute préoccupation d'intérêt particulier,
- la prise en compte des éléments recueillis (hors intérêt particulier).
Les élus sont chargés de diffuser l’information, d’expliquer le projet de territoire afin qu’il soit compris et partagé par la population et de recueillir sa participation.

Le prestataire a notamment pour mission de préparer les supports d’information et le bilan :
- il met en forme les supports adaptés (un document format A4 ou A3, document d’animation informatique...) pour présenter la démarche, une synthèse du diagnostic, les grandes orientations du PADD et du projet, supports destinés à la consultation (et l’affichage éventuel) en mairie.
- la mise à disposition de documents plus complets destinés à une éventuelle exposition permanente sur panneaux d’exposition, ainsi que la participation à des réunions publiques.
- il prend en compte les informations obtenues à l’occasion de la concertation, y compris l’examen du recueil de concertation ouvert en mairie pour enrichir le diagnostic et la réflexion.
- il met en forme le bilan de cette concertation en vue de l’arrêt du projet de PLU.

2.2.3 - Les réunions au cours de la procédure

Plusieurs types de réunions sont à prévoir : les réunions de travail :

Le prestataire assure l’animation des réunions de travail au cours desquelles il présente ses travaux en leur état d’avancement aux élus et (ou) aux autres personnes publiques associées. Certaines auront un caractère décisionnel (validation de résultats intermédiaires ou d’étapes concernant l’ensemble des phases).

Le marché est établi sur la base d’un nombre de réunions (10 minimum) estimé dans les conditions financières. Le surplus éventuellement nécessaire fera l’objet d’une commande spécifique.

Le compte-rendu est rédigé par le prestataire dans le délai de 3 semaines et validé au plus tard lors de la réunion suivante.

L’établissement des convocations et la diffusion des comptes-rendus sont à la charge de la collectivité (sur l’initiative du prestataire) qui devra inviter les personnes publiques associées, au minimum lors des étapes clés suivantes : présentation du diagnostic et du PAC, discussions sur le PADD, choix des principes du zonage et des orientations d’aménagement, mise au point à l’issue de l’enquête publique (voir précision ci-après).

Un avenant devra être proposé pour toute réunion non prévue initialement.

La réunion post enquête :

La réunion post enquête est capitale pour décider des évolutions à apporter au dossier en vue de son approbation. Le prestataire doit la préparer soigneusement :
- exploiter les avis des personnes publiques associées,
- étudier les requêtes consignées sur le registre et le rapport du commissaire enquêteur,
repérer les parcelles concernées,
apporter son analyse en tenant compte de la réglementation et de la référence à l'intérêt général et en respectant le principe d'égalité de traitement des citoyens.

La commune indique la suite qu'elle entend apporter à l'ensemble des observations. Les personnes publiques associées sont invitées à participer pour expliciter leur avis. Le compte-rendu établi par le prestataire est diffusé par la commune.

Les réunions publiques dans le cadre de la concertation :
Elles sont en dehors de la prestation de base (voir paragraphe correspondant au chapitre 3.5) et font l'objet d'une estimation spécifique.

2.2.4 - Le processus de validation
Chaque étape nécessite la validation par la collectivité du document fourni par le prestataire (1 exemplaire papier et 1 CD ROM).
Cette validation est formalisée par lettre ou courriel.
Le délai théorique est fixé à 1 mois à compter de la réception du document par la collectivité.

2.2.5 - La pré-consultation
Avant de prononcer l'arrêt, la commune sera invitée à adresser le projet de PLU à certaines personnes publiques qui procéderont à son examen en vue de prévenir de graves lacunes qui pourraient conduire à émettre un avis défavorable lors de la consultation officielle, avec toutes les conséquences notamment en terme de délais, de coût et d'image que cela engendre.
Il est prévu que ces avis informels soient produits dans un délai d'un mois à compter de la réception des pièces nécessaires à la consultation. Tout dépassement de ce délai prolongera d'autant la durée de la phase 3. Il sera formalisé par ordre de service.

2.2.6 - La numérisation
Chaque pièce constitutive du dossier PLU, qu'il s'agisse des pièces écrites ou des pièces graphiques (plans) sera transmise sur support numérique stable de type CD ROM.

Les pièces écrites (exemple: règlement, orientation d'aménagement et de programmation) seront remises dans un format compatible avec les logiciels disponibles auprès du maître d'ouvrage. Sauf précision différente, ces documents seront remis au format .doc.

Pour les pièces graphiques:
Dans le département de l'Ain, l'informatisation du cadastre est réalisée selon la norme EDIGEO. Le logiciel utilisé par les collectivités est le logiciel EDITOP permettant l'incorporation de fichiers au format EDIGEO.

Les documents graphiques du PLU devront donc être fournis au format EDIGEO.

La prestation attendue concerne ainsi la numérisation sous format EDIGEO du plan de zonage, du plan de servitudes d’utilité publique. Le règlement du PLU sera associé au zonage.

Pour cela, le bureau d'études devra respecter scrupuleusement les spécifications techniques définies dans le cahier des charges mis au point par le Syndicat Intercommunal d’Énergies et de e-communications de l'Ain (SIEA) en partenariat avec la DDT de l'Ain. Le cahier des charges est disponible auprès du SIEA, mandataire technique des communes de l'Ain en matière de SIG.

Adresse : 32 Cours de Verdun – 01006 BOURG EN BRESSE CEDEX ; téléphone : 04.74.45.09.07 – télécopie : 04.74.24.77.51 – Courriel : courrier@siea.fr


Pour le cas où le prestataire ne disposerait pas des outils logiciels ou de la compétence nécessaires pour la réalisation de cette prestation, il doit s’associer à un prestataire spécialisé compétent.
3 - Le contenu de l'étude

3.1 - Phase 1 - Le diagnostic et l'état initial de l'environnement

Le prestataire doit réaliser un état des lieux qui couvre toutes les composantes du territoire à partir des informations fournies par le porter à connaissance (PAC) et par l'ensemble des études disponibles.

En application des dispositions de l'article L.123-1-2 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation expose les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

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

Il présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

Il justifie les objectifs compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

Ce diagnostic devra s'inscrire dans un environnement supra communal et intercommunal. Il convient aussi d'identifier les facteurs externes d'influence de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipement et de services. Il comprendra un exposé sommaire des documents de planification des communes limitrophes.

L'analyse environnementale devra absolument traiter les points indiqués au chapitre 2.1.

Elle s'appuiera sur une connaissance fine du territoire afin de déterminer les aspects négatifs et positifs des actions déjà engagées ou des évolutions prévues et de leurs conséquences sur l'environnement.

Elle implique de mener des investigations sur le terrain.

Elle pourra également se fonder sur des études et documents existants tels que les inventaires (zones humides répertoriées, zone naturelle d'intérêt écologique et floristique ZNIEFF, zones Natura 2000, les espaces naturels sensibles...), les schémas d'aménagement et de gestion de l'eau, les sites inscrits ou classés...

En fonction de la richesse de la biodiversité locale, un inventaire complémentaire portant sur un ou plusieurs secteurs pourra s'avérer nécessaire. Par ailleurs, ce complément apparaît indispensable lorsque le projet fait l'objet d'une évaluation environnementale.

La synthèse et mise en perspective doit s’appuyer notamment sur : l’analyse du porter à connaissance de l’État visé à l’article L.121-2 du code de l’urbanisme les éventuelles contributions des personnes publiques associées l’interaction des domaines économiques, sociaux et environnementaux, en y intégrant les approches géographiques, historique, urbaine, architecturale...

### 3.1.1 - L’environnement naturel

#### **Les structures du paysage**

L’étude doit permettre d’identifier et de décrire le relief et les entités paysagères sur le territoire. Elle s’appuie sur une reconnaissance approfondie du terrain.

Elle traduira les lignes fortes qui dessinent ce(s) paysage(s) en veillant à ne pas dissocier les critères relief, eau, végétation.... Ces critères seront mis en relation pour démontrer les diverses perceptions qui se dégagent des lieux (horizons proches, lointains, relief doux, encaissé, milieux humides, vision panoramique ou resserrée, rôle des saisons et de la végétation...).

L’étude traitera des grands principes d’organisation du territoire et leurs conséquences sur les perceptions et la diversité des paysages au sein du territoire et précisera les dispositifs mis en place pour leur préservation.

Elle intégrera l’analyse des données historiques (cartes anciennes, représentations et descriptions) et l’identification :

- des sites sensibles, cônes de vues, patrimoine naturel et bâti,
- des sites dégradés à traiter en priorité,
- des sites ou éléments de patrimoine à préserver ou à restaurer.

Cette étude devra être complétée par des illustrations (voir annexe 1).

#### **Les fonctionnalités environnementales**

L’analyse de l’état initial mettra en évidence les fonctionnalités environnementales assurées sur le territoire et leurs espaces dédiés.

L’identification des champs d’expansion de crues, des espaces de mobilité des cours d’eau, des zones humides est un préalable nécessaire à l’appréciation de la faisabilité des orientations du projet communal.

#### **Les peuplements**

L’analyse comprendra une réflexion sur les peuplements végétaux et animaux, les milieux naturels et les équilibres biologiques du territoire communal. Elle distinguerait les secteurs où des écosystèmes particuliers sont présents (zones humides, landes, marais, forêts,...). Les éléments importants répertoriés dans un SCOT nécessitent
des investigations complémentaires afin d’être affinés dans le PLU. En fonction des espèces emblématiques, leur intérêt, leur vitalité et leur conditions de fonctionnement seront démontrés.

Les ressources
L’étude présentera les différentes ressources naturelles (eau, sol, espace, air, énergie, matériaux...). Les prélèvements (leur finalité, leur importance, leur évolution prévisible) seront précisés au regard des possibilités de renouvellement de la ressource concernée et des détériorations d’espaces qu’ils engendrent.

3.1.2 - L'action humaine et l'économie du territoire
La situation du territoire, son histoire et son évolution au fil du temps permettront de mettre en évidence les morphologies urbaines (tracé des voies, taille des parcelles, implantation des constructions), les unités de quartiers, les typologies architecturales des bâtiments.
L’analyse relèvera les éléments qui constituent le caractère rural, urbain, péri-urbain... de la commune. Un inventaire du patrimoine bâti sera établi.

La population et l’habitat
L’étude présentera les grandes caractéristiques de la population et de son mode de vie, en tenant compte des évolutions jusqu’à ce jour.

La démographie : recensements publié et complémentaire ; caractéristiques de la population en terme de ressources notamment- évolution démographique.

L’habitat : l’ancienneté du parc, le confort, l’indignité ; résidences principales, secondaires, logements vacants ; répartition du parc public/privé, logements individuels/collectifs, statuts d'occupation, rythme de construction sur les dernières années ; les équipements en matière d'accueil de gens du voyage.....

L'analyse des bourgs, hameaux et sites à enjeux permettra de dégager les critères d'organisation des site, les espaces à restructurer ou à diversifier. Les données feront également apparaître les critères de localisation, d'implantation, d'architecture (à maintenir ou à créer), pour les nouvelles constructions. Elles proposeront des orientations pour mettre en valeur ou protéger les sites à enjeux, ou résoudre leurs difficultés (entrées de ville et village).

Le tourisme
L’analyse s'appliquera à mettre en avant les atouts et enjeux touristiques existants ou potentiels du territoire communal et des communes limitrophes si des inter-activités existent. Elle mesurera leur impact sur l’environnement, notamment lorsqu’il s’agit d’un site sensible (protégé ou remarquable) afin de dégager des choix de développement et des aménagements proportionnés et compatibles avec la préservation des milieux environnants.
Le foncier et l’immobilier

L’étude donnera des indications sur les marchés immobiliers et fonciers : transactions immobilières et foncières, structure des unités foncières, niveau du marché, niveau des loyers....

L’économie

L’étude devra présenter l’analyse de la structuration de l’économie locale en faisant apparaître la diversité de l’activité, l’attractivité du territoire, l’adéquation des secteurs et des pôles par rapport au bassin d’emploi et les capacités financières de la commune.

Les nouvelles constructions agricoles, industrielles, artisanales, commerciales et des autres services et les superficies correspondantes de terrain consommé seront récapitulées pour la commune et plus largement à l’échelle du bassin d’emplois.

Concernant les zones d’activités, il s’agira de dresser un bilan de l’occupation actuelle, des atouts et des éventuels dysfonctionnements et des besoins de requalification, de reconversion de friches ou de développement dans le contexte intercommunal.

De plus, il sera nécessaire d’analyser l’ensemble du tissu économique, notamment les activités tertiaires, l’emploi diffus en milieu urbain et les activités agricoles et forestières.

Les équipements publics

Les équipements de superstructure (administratifs, scolaires, culturels, sociaux, sportifs...) et d’infrastructure – voirie, réseau d’eau, réseaux d’assainissement (eaux usées et eaux pluviales, stations de traitement des eaux), réseaux de communication électronique (couverture haut et très haut débit) seront présentés avec leurs caractéristiques principales. Leur impact sur l’urbanisation et le fonctionnement du territoire par rapport à leur localisation sera évalué.

La gestion et le traitement des eaux usées et des eaux pluviales

Le diagnostic sera réalisé sur la base du schéma directeur et du zonage d’assainissement approuvés ou en cours d’études sur le territoire (voir annexe 3).

Les déplacements, infrastructures et maillage du territoire

Il s’agit de décrire l’ensemble des modes de transports existants sur la commune, le volume d’utilisation de chacun, et les infrastructures qui leurs sont réservés, y compris les stationnements. Dans le cadre de la politique et des engagement nationaux de limitation de la production de gaz à effet de serre, un volet détaillé sera consacré aux modes doux qui constituent l’alternative à la voiture. S’ils existent, le plan départemental d’itinéraire de promenades et de randonnées, les projets de voies vertes seront intégrés à l’étude.

Afin de bien comprendre la structure et le fonctionnement actuel du territoire, l’analyse s’appuiera sur un descriptif des réseaux de déplacements, des stationnements associés et des dysfonctionnements observés comprenant :

pour les déplacements automobiles : un schéma de hiérarchisation des voies par rapport à la portée des déplacements supportés. A titre d’exemple, une
hiérarchisation complète peut comprendre les 5 classes suivantes: voies de transit, voies d'échange avec l'extérieur, voies inter quartiers, voies principales de quartiers et voies de desserte locale.

- **pour les déplacements en modes doux**: un état des lieux des aménagements existants, une évaluation des cheminements piétons et cyclables les plus fréquentés ainsi qu'une liste des points difficiles,
- **pour les déplacements en transports collectifs**: une présentation des lignes existantes (destinations, fréquence de desserte, correspondances,...), de leur fréquentation au niveau communal ainsi que des infrastructures supportant ces lignes.

### 3.1.3 - Risques naturels et technologiques – nuisances

L'analyse traitera les diverses pollutions de l'air, des sols et nuisances (bruits, eau, vibrations, odeurs, émissions lumineuses....), en déterminant leurs origines et caractéristiques.

L'analyse déterminera les zones à risques naturels (inondations, incendies de forêt, mouvements de terrain...), ou technologiques avec les incidences sur la santé de l'homme et des espèces vivantes.

En matières de sols pollués, et en compléments des données recueillies au cours des différentes analyses, le bureau d'études pourra s'appuyer sur les inventaires Basol et Basias pour repérer d’éventuels sites contaminés. L'identification de ces sites permettra de prendre les dispositions réglementaires (zonage et règlement) adaptées au secteur, en fonction de l'origine et de la nature de la pollution.

### 3.2 - Phase 2 - Le projet d'aménagement et de développement durables

Le PADD est la clé de voûte du PLU.

Le PADD définit, dans le respect des objectifs et principes énoncés aux articles L110 et L121-1 du code de l'urbanisme, les orientations générales des politiques d’aménagement, d’équipement, d’urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Il arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l’équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l’ensemble de la commune.

Enfin, le PADD fixe des objectifs de modération de la consommation de l’espace et de lutte contre l’étalement urbain.

Ce document, non opposable aux tiers, doit informer, de manière simple et concise, les citoyens et habitants sur le projet communal dont il constitue le fondement.

Le titulaire devra, au terme du diagnostic, apporter les éléments nécessaires pour permettre à la commune de hiérarchiser les enjeux, d’établir une politique stratégique traduite en orientations générales d’aménagement et d’urbanisme issues des critères du développement durable.
C’est en croisant les projets de la collectivité, les besoins issus du diagnostic et les enjeux environnementaux qu’émergent les choix de planification et les orientations environnementales. Le PADD est le résultat d’une démarche itérative pour rechercher la solution optimale, notamment en cas d’incidences directes ou indirectes du projet de PLU sur l’environnement.

Le contenu du PADD doit présenter les objectifs qui seront déclinés dans le règlement et le zonage.

Il fixera des objectifs de modération de la consommation de l’espace et de lutte contre l’étalement urbain.

Il sera tenu compte des capacités financières de la collectivité pour le choix et la hiérarchisation des projets qui impliquent des frais directs et induits notamment en ce qui concerne les réseaux et les équipements publics (école, réseaux par exemple).

Enfin, il veillera à la bonne rédaction de ce document garant de l’appréciation ultérieure des procédures d’évolution du PLU (modification ou révision) au regard de l’article L123-13 du code de l’urbanisme.

Le PADD peut comporter des orientations générales en matière : d’organisation urbaine (préserver le centre ancien, restructurer des sites, créer de nouveaux quartiers,... ), d’habitat (diversifier l’offre de logement, lutter contre l’insalubrité, restructurer, restaurer ou réhabiliter des îlots ou immeubles,...), de déplacements (développer les transports alternatifs, améliorer les liaisons inter quartier, sécuriser les voies) d’environnement et de paysage (préserver le milieu naturel, limiter les expositions aux risques, préserver la qualité paysagère, préserver ou remettre en état les continuités écologiques, haies et boisements, traiter les eaux pluviales, aménager les entrées de ville et de village, ...) d’économie (pérenniser l’activité agricole, conforter le commerce, l’activité économique, touristique et de loisirs, développer les communications numériques) de services à la population et de cadre de vie (créer des équipements publics, aménager des espaces publics, développer les commerces de proximité,...)

3.3 - Phase 3 - Le projet arrêté

Le prestataire doit produire un dossier comportant l’ensemble des pièces définies aux articles R123-1 à R.123-14 du code de l’urbanisme et qui font l’objet des précisions ci-dessous.

3.3.1 - Le rapport de présentation

La collectivité demande au prestataire de respecter le contenu défini par le code de l’urbanisme en apportant un soin particulier aux points ci-dessous.


de la prise en compte des projets d’intérêt général ainsi que des opérations d’intérêt national, des dispositions issues d’autres législations ayant une incidence
sur le contenu du PLU (accessibilité des espaces publics aux personnes handicapées) et des servitudes d’utilité publiques.

Le diagnostic présente une analyse de la consommation d’espaces naturels agricoles et forestiers.

Les choix retenus pour le phasage entre les zones U, 1AU et 2AU (urbanisation future non ouvertes immédiatement) doivent être particulièrement expliqués au regard des incidences financières que cela génère notamment par rapport aux extensions des réseaux et aux équipements nécessaires. La programmation des travaux nécessaires à la réalisation des équipements devra être présentée. Elle pourra conduire à un échéancier de l’ouverture à l’urbanisation des zones à urbaniser (AU).

La collectivité attend un règlement clair et le plus concis possible : les motifs des limitations administratives à l’utilisation des sols apportées par le règlement doivent être clairement exposés, ainsi que les critères de choix des bâtiments agricoles identifiés au plan de zonage au titre de l’art. L123-3-1.

Enfin, le rapport de présentation doit assurer et démontrer la cohérence entre les différentes pièces du PLU et permettre une compréhension claire des différentes dispositions qu’il contient, plus particulièrement en terme de dimensionnement et de localisation des zones d’extension urbaine, y compris celles destinées à l’accueil des équipements publics.

De plus, la collectivité doit établir le bilan réglementaire de la réalisation des objectifs du PLU en matière de logement à l’issue d’une période de 3 ans après l’approbation : le prestataire doit donc préciser dans le rapport les critères et la méthodologie adoptés pour établir l’état initial du territoire, ainsi que les données correspondant à cette situation.

A titre d’exemple, les indicateurs suivants pourraient utilement être employés :

- périmètre de la tache urbaine
- espaces consommés et ratio par logement
- espaces libres restant à combler, poches à densifier
- nombre et types de logements construits
- nombre d'habitants.

Par ailleurs, dès lors que le PLU est susceptible d’avoir des effets notables sur l’environnement compte-tenu de la superficie du territoire auquel il s’applique, de la nature et de l’importance des travaux et aménagements qu’il autorise et de la sensibilité du milieu dans lequel ceux-ci doivent être réalisés, il doit faire l’objet d’une évaluation environnementale (article L 121-10). Dans ce contexte particulier, afin que la commune puisse procéder au plus tard à l’expiration du délai de six ans à compter de la délibération portant approbation (ou de la dernière délibération portant révision de ce plan) à une analyse de son application, notamment du point de vue de l’environnement et de la maîtrise de la consommation des espaces (art. L 123-13-1) le prestataire devra préciser dans le rapport les critères et la méthodologie adoptés pour établir l’évaluation environnementale, ainsi que les données correspondant à cette situation.
3.3.2 - Le PADD (pour mémoire, voir § 3.2 phase 2)

3.3.3 - Le règlement - pièce écrite et documents graphiques

Le règlement délimite les zones et en fixe les règles : le prestataire devra se conformer aux art. L123-1-5 et R123-4 à 12.

- **Les documents graphiques**

(plan de zonage accompagné des planches spécifiques utiles) présentent le territoire communal divisé en zones.

Le plan de zonage délimite aussi notamment : les emplacements réservés pour la construction future d'équipements publics, et pour le logement. Ils doivent être reportés sur le document graphique (article R123-11 d) et doivent faire l'objet d'une liste descriptive détaillant la destination et le bénéficiaire, ceux résultant de l'art. L123-2b devant être clairement distingués les périmètres « gelés » pour une durée de 5 ans au plus, en attente d'un projet d'aménagement global en application de l’art. L123-2a les endroits concernés par des risques, notamment non couverts par un PPR, qui doivent être totalement indépendants des limites des zones et identifiés par une trame spécifique les haies, bosquets, arbres isolés ayant un intérêt paysager ou écologique à protéger par le classement en espaces boisés à protéger, ou par l’utilisation de l’article L 123.1.5.7. Ce cas particulier doit alors être complété par la définition des moyens de suivi mis en œuvre au niveau communal et par les prescriptions, dans le règlement, de nature à assurer cette protection.

Le plan de zonage doit repérer, de manière graphique avec contour pointillé et n° d'identification, les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation de façon à renvoyer au document spécifique.

Le plan de zonage peut également repérer des bâtiments agricoles susceptibles de bénéficier du changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole (L123-3-1).

- **Le règlement**

Il décrit, pour chaque zone définie dans le document graphique, les dispositions réglementaires applicables.

Seuls les articles 6 et 7 étant obligatoires, sont à renseigner impérativement. S’ils ne sont pas rédigés, ils doivent alors figurer sous une forme graphique (loupe sur le plan de zonage). La finalité de ces règles doit pouvoir trouver une correspondance avec les objectifs du PADD.

Le prestataire intégrera dans le règlement les prescriptions du zonage d'assainissement et d'eaux pluviales.
Il renverra aux règles particulières applicables aux OAP et à celles d'autres documents (PPR, ZPPAUP/AMVAP, certaines DUP...) et intégrera les règles d'urbanisme résultant de nécessités particulières (zones inondables non couvertes par un PPR, zones de vigilance des canalisations de transports de matières dangereuses,...).

La rédaction du règlement devra être compréhensible de tous (instructeurs, aménageurs, particuliers) et suffisamment précise afin d'éviter toute ambiguïté dans l'interprétation. Il sera complété par un lexique définissant précisément les termes employés. Il sera cohérent avec les règlements en vigueur dans l'intercommunalité.

### 3.3.4 - Les orientations d'aménagement et de programmation

Elles concernent les secteurs qui vont connaître un développement, un aménagement ou une restructuration particulière dans le cadre du projet communal.

Elles doivent s'attacher à tenir compte de l’existant, à promouvoir de nouvelles formes urbaines, à soigner le traitement des espaces public. Elles incluent les modalités financières nécessaires à leur réalisation.

Les modes de déclinaison variables et variés résulteront du caractère variable et varié des sites concernés.

L'inscription de modalités opératoires appropriées sera privilégiée pour éviter les schémas figés et contraignants en regard du degré d'évolution de la durée de l'opération ou les schémas permissifs, ouverts à une urbanisation sans structure.

Elles pourraient s'appuyer moins sur des schémas de type opérateur-constructeur, que sur l'analyse du potentiel intrinsèque des territoires concernés, en terme hydrologique, topographique, paysager, relationnel, circulatoire,...

Cette analyse peut être réalisée sur un croquis synthétique 3D. A cette démarche, s'ajoutent les données programmatiques et économiques, variables, mais nécessairement insérées sur ce fond territorial dont elles peuvent valoriser ou l'ordonner tel ou tel aspect, ou au moins le servir.

La méthodologie proposée suggère une approche par couches dont l'objet est de définir un réseau de variantes appuyé sur un fonds territorial commun qui, lui, relève de l'intérêt général.

Il convient d'éviter que les formes urbaines et les logiques d'implantations proposées par le document se fassent sans référence au relief, à la végétation existante (même sommaire), à l’hydrologie, aux vues ou au paysage, aux circulations au risque de s’inscrire en contradiction avec les données évoquées.

### 3.3.5 - Les annexes

Une importance particulière sera apportée: à la liste des emplacements réservés, leur destination, et l'indication du bénéficiaire, aux servitudes d'utilité publique ainsi qu'aux bois ou forêts soumis au régime forestier, aux schémas des réseaux d'eau et d'assainissement existants ainsi qu'au zonage d'assainissement collectif et d'eaux pluviales: une note technique accompagnée du plan décrivant les caractéristiques essentielles de ces réseaux actuels et futurs et justifiant les emplacements retenus pour le captage, le traitement et le stockage des eaux destinés à la consommation, des stations d'épurations des eaux usées et une note technique sur le stockage des eaux pluviales et les stockages et traitement des déchets, y seront intégrées (à défaut de figurer dans le rapport de présentation ou en complément de celui-ci), au classement des infrastructures de transports terrestres ainsi que les secteurs situés au voisinage des infrastructures qui sont affectés par le bruit, aux zones d'aménagement concerté (ZAC) avec délimitation de leur périmètre à la liste des lotissements dont les règles d'urbanisme ont été maintenues, aux zones agricoles protégées délimitées en application de l'article L112-2 du code rural.

Indépendamment de ces informations, le commissaire enquêteur doit amender le projet pour prendre en compte les remarques émises lors de l'avis des services de l'Etat et les conclusions du rapport du commissaire enquêteur, après analyse lors de la réunion post-enquête publique (voir chapitre 2.2, paragraphe traitant de cette réunion spécifique).

A RETENIR SI NÉCESSAIRE: En particulier, le projet devant donner lieu à évaluation environnementale, le rapport de présentation doit être complété de façon à expliquer comment le projet a pris en compte les observations formulées dans l'avis de l'autorité environnementale.

Cette phase englobe l'étape de numérisation des documents au format EDIGEO ou EDITOP (voir le paragraphe 2.2 relatif à cette prestation).

3.5 - Les prestations particulières (tranche conditionnelle)

Il s'agit de prestations spécifiques dont la collectivité n'est pas en mesure, à ce jour, d'assurer qu'elle en aura la nécessité et/ou qu'elle en confiera la réalisation au prestataire. Chacune d'elles pourra donc faire l'objet d'une commande particulière si le besoin s'en fait sentir, selon l'évolution des réflexions à venir.
3.5.1 - Les études de projet urbain

Que ce soit dans le cadre de l’art. L.111-1-4 ou non, il peut être nécessaire de mener des études de projet urbain en vue d’ouvrir de nouveaux quartiers à l’urbanisation le long d’axes de circulation.

Après une analyse de l’existant, ces études doivent déterminer les conditions dans lesquelles le projet peut répondre aux 4 objectifs suivants et les mesures à insérer dans le règlement du PLU pour y parvenir :

- sécurité des accès
- préservation contre les nuisances
- qualité architecturale
- intégration dans l'environnement.

3.5.2 - Les orientations d’aménagement et de programmation

Lorsque le projet nécessite des orientations d’aménagement dépassant le cadre prévu en tranche ferme du marché, nombre ou superficie supérieurs par exemple (voir page 27 ci-dessus et décomposition du prix forfaitaire de la tranche ferme), une commande complémentaire est à formuler sur la base du prix figurant au bordereau des prix complémentaires, éventuellement ajusté.

3.5.3 - Le règlement local de publicité

Le Règlement Local de Publicité devra être annexé au Plan Local d’Urbanisme et élaboré en application de l’article L.581-14 du Code de l’Environnement.

Le prestataire proposera la méthodologie la mieux adaptée à l’échelle du territoire communal.

En premier lieu, il partira d’une analyse fine des publicités, enseignes et pré-enseignes existantes. Il en dressera un diagnostic précis à partir d’un travail de terrain et d’une analyse critique qui mettra en évidence les grands enjeux de cette problématique. Il associera dans le cadre d’une concertation, toutes personnes qu’il jugera utile (habitants, commerçants, entreprises, etc…). Ce travail de terrain devra être retranscrit sous forme de fiches synthétiques par dispositif et de cartographies synthétiques. Il devra faire émerger les enjeux liés à la problématique des Règlement local de publicité, publicités, enseignes et pré enseignes, en mettant en évidence les secteurs stratégiques, sur lesquels devra porter l’effort réglementaire.

En second lieu, le prestataire dressera un état des lieux exhaustif des obligations communales en matière d’affichage d’opinion, d’activités associatives etc…. Il vérifiera si la commune remplit ses obligations.

A l’issue de cette phase d’observation et d’analyse, le prestataire devra être en mesure, au regard de la situation actuelle et des besoins communaux, d’exposer les solutions réglementaires et opérationnelles existantes et de proposer des scenarii qui répondront tant à ces besoins qu’aux exigences réglementaires.

Les solutions devront notamment répondre aux objectifs suivants :

- mettre en place un règlement local adapté au contexte du territoire communal
- contribuer à la qualité des entrées de ville
- tenir compte de l'existence et des besoins des zones d’activités économiques.

Le Règlement Local de Publicité sera, après validation par les élus, annexé au PLU et soumis à enquête publique avec l'ensemble du PLU. Le cas échéant, les dispositions du Règlement Local de Publicité seront retranscrites dans les différents articles (2, 6,7, 10 et 11) du règlement du PLU.

3.5.4 - L'évaluation environnementale des plans et programmes (EIPPE)

De manière générale, pour tout PLU, la recherche de l’équilibre entre renouvellement urbain, développement urbain, développement de l’espace rural, développement des carrières, d’une part, préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, protection des espaces naturels et des paysages d’autre part, incite à recruter une équipe projet qui intègre un professionnel de l’environnement (spécialiste de l’appréciation des incidences plutôt que d’une thématique particulière).


Dès lors que l’évaluation sera ciblée sur une zone Natura 2000, des compétences de spécialistes en milieu naturel pourront en outre être nécessaires.

Ce sujet est développé au chapitre 2.1 – points de vigilance page 8 ci-dessus et en annexe 2.

Dans le contexte des dispositions prévues par les articles L 121-10 et L 123-13-1 et en prévision de l’analyse de l’application du PLU, que la collectivité devra réaliser au plus tard à l’expiration d’un délai de 6 ans à compter de son approbation, sur les points de vue de l’environnement et de la maîtrise de la consommation des espaces, la définition de critères et d’indicateurs de suivi de l’application du document apparaît indispensable dans ce cas.

3.5.5 - Étude d’impact agricole

Toute étude de PLU doit tenir compte de l’activité agricole sur son territoire : les exploitations existantes, leur perspective d’évolution, les terrains exploités par des agriculteurs d’autres communes voisines.

Cette étude, au regard de l’extraction de la carrière, couvre les champs suivants :

- cartographie des surfaces gérées par les différentes exploitations
- repérage des parcelles stratégiques (parcelles de proximité des élevages…), des parcelles sous contrat et/ou à haute valeur ajoutée (agriculture biologique, mesures environnementales, AOC, maraîchage…)
- prospective sur l’avenir des exploitations concernées
étude des déplacements agricoles (matériels et animaux). Besoins éventuels de chemins dédiés au déplacement des animaux et des engins agricoles après extraction.

3.5.6 - La concertation

Pour chaque réunion de concertation ( exemples: présentation et appropriation de la démarche, du diagnostic territorial et du projet communal), le prestataire en assure la préparation et l'animation.
Il fournit les documents et supports de présentation à projeter , les plans et planches à afficher spécialement préparés pour l'occasion tels que montages, photos, compositions particulières.
Le compte-rendu de ces réunions est établi par le prestataire en liaison avec la collectivité.

3.5.7 - Les réunions de travail

Lorsque le nombre de réunions initialement prévu est atteint et/ou lorsque une (des) réunion(s) spécifiques sont nécessaires (voir p 17 ci-dessus – les réunions dans le cadre de la mission), une commande complémentaire est à formuler sur la base du prix unitaire fixé au bordereau des prix complémentaires.

3.5.8 - La reprographie

Les pièces constitutives du PLU sont à produire en 1 exemplaire préalable (un support papier + un CD ROM) pour validation. La commune peut confier au bureau d'études le soin de produire tout ou partie des exemplaires supplémentaires nécessaires. Chaque exemplaire supplémentaire fait l'objet d'une rémunération particulière.

3.5.9 - Le suivi

Après l'approbation, la commune confie au prestataire une mission d'assistance pour le suivi du PLU qui consiste, pendant une année, en l'examen des projets (ou permis) qui demandent un regard approfondi,
un bilan annuel de l'application du PLU et des effets des règles qu'il a instituées pendant un délai de 3 ans.

3.5.10 - Les outils de suivi

Afin de permettre aux élus d'effectuer le bilan à 3 ans défini par l'art. L123-12-1, le prestataire fournira :

- l'état initial à la date d'approbation du PLU,
- les indicateurs de suivi de l'application du PLU, notamment en matière de :
  - satisfaction des besoin en logement,
  - ouverture à l'urbanisation des zones AU
- réalisation des équipements

Afin de permettre aux élus d’effectuer le bilan à 6 ans défini par l’art. L123-13-1, le prestataire fournira :

- l'état initial à la date d'approbation du PLU,
- les indicateurs de suivi de l'application du PLU, notamment en matière :
  - d'environnement
  - de maîtrise de la consommation des espaces
Annexe 1 du cahier des charges

Exemples d'illustrations pour le diagnostic et l'état initial de l'environnement

- rapports descriptifs et explicatifs (croquis, tableaux, photos, coupes commentées...)
- carte de la végétation élaborée à partir de photographies aériennes
- carte des sites et du paysage (synthèse des éléments relatifs au paysage)
- carte de mise en relation du relief et du réseau hydrographique
- vues et croquis des différents milieux (cultures, prés humides, haies, bois...)
- carte de l'habitat et des réseaux de circulation croisée avec les éléments naturels significatifs
- schéma de répartition des cultures, champs bois et habitat (en s'appuyant sur des photos aériennes)
- schéma général expliquant les principes d'organisation (en s'appuyant sur la carte de Cassini pour l'évolution)
- carte de l'évolution par rapport aux pôles les plus proches (agglomérations, zones d'activités, infrastructures importantes...).
- carte(s) retraçant l'évolution morphologique de la commune
- carte(s) morphologique (dessins des voies, tissu parcellaire, implantation des bâtiments)
- typologie des tissus urbains
- planches de patrimoine (photographies commentées)
- carte des sites protégés ou à préserver (Natura 2000, ZNIEFF, zones humides....)
- carte hydrologique (qualité des eaux)
- carte des écosystèmes protégés ou à préserver (continuum biologiques)
- carte des corridors écologiques (liaisons fonctionnelles entre écosystèmes)
- carte des nuisances
- carte de la qualité des eaux
- carte des zones à risques
- carte géologique
- carte des ressources naturelles, prélèvements, rejets
- plan récapitulatif des commerces, services entreprises
- plan de localisation des parkings et aires de stationnement
- planches graphiques (du 1/2000ème au 1/5000ème) pour l'organisation spatiale
- schéma de hiérarchisation des voiries
Annexe 2 du cahier des charges

La démarche itérative (EIPPE)

Pour ne pas planifier de projets qui s’avèreraient difficilement réalisables compte tenu de l’enjeu de protection des habitats et espèces d’intérêt communautaire identifiés, et éviter ainsi, autant que possible, un risque contentieux, il importe d’anticiper, dès l’établissement du PLU, les incidences des projets qui découleront des zones à urbaniser et des aménagements prévus notamment sur un site Natura 2000 ou à proximité immédiate (articles L121-10 à 15 et R121-14 à 17 du code de l’urbanisme).

Le degré d’analyse de l’environnement est fonction de la complexité et de la sensibilité environnementale du territoire concerné et de l’importance des projets que le document permet.

L’évaluation environnementale n’est pas seulement un rapport plus complet à produire mais une démarche intégrée de prise en compte des sites Natura dans l’élaboration du document avec :

- mise en évidence des incidences cumulées intégrant les mesures de suppression et de réduction,
- recherche de solutions alternatives,
- justification des choix au titre du maintien de la biodiversité et du développement durable,
- engagement sur des mesures de suppression, réduction et, éventuellement, compensation s’il n’y pas de possibilités de supprimer ou réduire.
- définition des indicateurs quantitatifs ou qualitatifs pour effectuer le bilan.
SCHEMA
Justification du dimensionnement économique
des zones constructibles du PLU

Objectifs démographiques et structure de la population actuelle et à venir (évolution « prévisible » + objectifs)

Nombre de logements nécessaires - types de logements correspondant aux besoins identifiés

Définition d'un projet communal à partir de scénarios s'appuyant sur plusieurs types de formes urbaines répondant aux besoins :

1/ dans le tissu urbain existant :
- logements vacants
- renouvellement urbain
- formes urbaines des opérations réalisables dans les espaces disponibles

Besoins non satisfaits ?

2/ en extension urbaine :
Localisation des zones à urbaniser et formes urbaines des opérations à réaliser

Equipements, réseaux nécessaires

Superficies nécessaires pour répondre aux besoins identifiés, prélevées dans les espaces naturels et agricoles
Annexe 3 du cahier des charges

Les renseignements sur l'assainissement

Éléments relatifs à l'assainissement à fournir dans le document d'urbanisme (rapport de présentation, annexes sanitaires)

Sources de données

Zonage d'assainissement

Il délimite les zones d’assainissement collectif et non collectif et est accompagné d’une notice justifiant les choix réalisés (articles L 2224-10, R 2224-6, R 2224-7, R 2224-9 et R 2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales).

Le zonage d’assainissement est soumis à enquête publique (article R 2224-8 du Code Général des Collectivités Territoriales). Il doit être, sinon approuvé par la commune, au moins arrêté avant mise à l’enquête publique du PLU.

La circulaire interministérielle n°97-49 du 22 mai 1997 relative à l’assainissement non collectif dans son point 6) mentionne que les enquêtes publiques sur le zonage d’assainissement et le document d’urbanisme peuvent être conjointes : « si l’autorité compétente en matière d’urbanisme et celle compétente en matière d’assainissement sont identiques, les deux procédures peuvent être conduites conjointement ».

Remarque: conformément à l’article L 2224-10, les communes doivent aussi délimiter les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l’imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l’écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Schéma directeur d’assainissement

Dans la pratique, de nombreuses communes établissent un « schéma directeur d’assainissement », qui intègre le zonage décrit en 1) mais également la planification et la programmation technique et financière des travaux. Ce document définit la politique d’assainissement de la collectivité qui peut être différente de la commune (syndicat d’assainissement…). Le schéma d’assainissement recouvre généralement, en pratique, les différentes phases de la réflexion en matière d’assainissement (zonage, diagnostic, programme) : il n’a pas en soi d’existence juridique mais permet d’assurer une gestion globale et cohérente des questions d’assainissement et bénéficie de ce fait d’aides des agences de l’eau et du département.
Éléments à fournir pour l'assainissement collectif

A un territoire communal correspond un ou plusieurs systèmes d'assainissement collectif, chaque système desservant une agglomération d'assainissement (articles R 2224-6 et R 2224-9 du Code Général des Collectivités Territoriales). Les zones desservies par un réseau de collecte raccordé à un système d'épuration unique sont considérées comme constituant une agglomération d'assainissement. On inclut dans l'agglomération les zones où la création de réseau a été décidée.

Selon la taille de l'agglomération d'assainissement en équivalents habitants, les obligations de traitement diffèrent.

Pour chaque agglomération d'assainissement. Devront être fournis les éléments d'information sur les équipements d'assainissement et de gestion des eaux usées répertoriés dans les rubriques et tableaux suivants. Ces éléments se trouvent normalement dans le schéma directeur d'assainissement si celui-ci a été récemment élaboré. A défaut, il convient d’effectuer une actualisation du schéma.

Éléments cartographiques

1. Carte 1 : carte des réseaux de la commune (réseaux actuels, projetés, déversoirs d'orage, postes de relèvement, bassins d'orage)
   Quand la commune comprend plusieurs agglomérations d'assainissement (c'est le cas lorsqu'elle possède plusieurs stations d'épuration), cette carte doit reporter les limites de celles-ci.

2. Pour chaque agglomération d'assainissement :
   a. Carte 2 : carte de l'agglomération (réseaux et station).
   b. Carte 3 : carte de localisation de la station d'épuration et du rejet dans le milieu récepteur avec le nom du cours d'eau.

Données relatives à la station d'épuration

Renseignements généraux

<table>
<thead>
<tr>
<th>Renseignements à fournir</th>
<th>Exemple, commentaires</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Station d'épuration (nom et adresse)</td>
<td>« commune et lieu dit … »</td>
</tr>
<tr>
<td>Maître d'ouvrage (nom, adresse du siège, responsable)</td>
<td>« mairie, syndicat, communauté de communes.. »</td>
</tr>
<tr>
<td>Dates de construction, et des travaux d'extension ultérieurs le cas échéant</td>
<td>« date précise, à défaut année de mise en service »</td>
</tr>
<tr>
<td>Régime administratif</td>
<td>Date et N° de l'acte administratif</td>
</tr>
<tr>
<td>Type, et traitement, en place et en projet (avec planning)</td>
<td>« Boues activées, lit bactérien, lagune, lits plantés de roseaux…», « traitement primaire, secondaire, tertiaire »</td>
</tr>
<tr>
<td>Capacité actuelle de traitement (capacité nominale)</td>
<td>En EH (sur la base de 60g de DBO5 par jour et par habitant)</td>
</tr>
<tr>
<td>Débit et charge de référence de la station</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Débit maximum admissible</td>
<td>En m3/heure</td>
</tr>
<tr>
<td>-------------------------</td>
<td>------------</td>
</tr>
<tr>
<td>Volume journalier semaine de pointe de temps sec</td>
<td>En m3/jour</td>
</tr>
<tr>
<td>Volume journalier semaine de pointe de temps pluie</td>
<td>En m3/jour</td>
</tr>
<tr>
<td>Flux de pollution admissible maximum</td>
<td>En Kg de DBO5/jour</td>
</tr>
<tr>
<td>Flux de pollution moyen admissible</td>
<td>En Kg de DBO5/jour</td>
</tr>
<tr>
<td>Flux de pollution liés aux activités raccordées</td>
<td>En Kg de DBO5/jour, Autorisations et conventions de rejet</td>
</tr>
<tr>
<td>Capacité de déversement attribuée à la commune (cas de station intercommunale, présenter la convention de déversement)</td>
<td>Nombre d’EH maximal, flux hydraulique maximal en m3/jour et en m3/heure</td>
</tr>
</tbody>
</table>

**Fonctionnement de la station**

<table>
<thead>
<tr>
<th>Renseignements à fournir</th>
<th>Exemple, commentaires</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Performances de la station d’épuration</td>
<td>Appréciation au regard des résultats de l’autosurveillance, du suivi de la MAGE le cas échéant</td>
</tr>
<tr>
<td>Problèmes éventuels observés pour la station</td>
<td>« surcharge hydraulique de XXX% Surcharge en pollution de XXX% Déficience de traitement Insuffisance du traitement des boues, Nécessité de mise aux normes (travaux …) Nécessité de remplacement total de la station</td>
</tr>
<tr>
<td>Volume journalier (observé en semaine de pointe de temps sec)</td>
<td>En m3/jour</td>
</tr>
<tr>
<td>Marge hydraulique de la station</td>
<td>Positive ou négative, en m3/jour</td>
</tr>
<tr>
<td>Flux de pollution journalier en DB05 (observé en semaine de pointe de temps sec)</td>
<td>En Kg de DBO5/J</td>
</tr>
<tr>
<td>Marge en traitement de pollution de la station</td>
<td>Positive ou négative, en kg de DBO5/jour, et en EH</td>
</tr>
<tr>
<td>Résultats du traitement pour d’autres paramètres (DCO,MES, NKT,PT)</td>
<td>Indications - en fonction de l’obligation ou non de traiter l’azote et/ou le phosphore - selon l’importance de la part des effluents industriels dans la charge totale</td>
</tr>
<tr>
<td>Conclusions de l’étude diagnostic, et suite donnée par le maître d’ouvrage</td>
<td>« programme pluriannuel de travaux » « échéancier »</td>
</tr>
</tbody>
</table>

**Données relatives aux réseaux**
Renseignements à fournir | Exemple, commentaires
---|---
Équipement et fonctionnement des réseaux | - équipement : autosurveillance des déversoirs d’orage, conception du réseau pour le temps de pluie  
- fonctionnement : appréciation au regard des résultats de l’autosurveillance, de la MAGE le cas échéant, ou des observations de terrain
Réalisation de l’étude diagnostic | « Oui, Non », si oui, « année »
Type du réseau : | « unitaire XXX%, x Km, séparation XXX%, x Km »
Bassins d’orage : | Localisation et volume
Déversoirs d’orage | Localisation, capacité, équipement
Postes de relevement | Localisation, capacité
**Évaluation de la part des eaux claires parasites dans l’effluent entrée de station** | En m3/jour, et en % du volume journalier moyen en temps sec
**Conclusions de l’étude diagnostic, et suite donnée par le maître d’ouvrage** | « programme pluriannuel de travaux »  
| « échéancier »

**Données relatives à l’urbanisation**

Le nombre d’équivalents habitants à prendre en compte est la somme du nombre d’habitants plus les équivalents des rejets industriels (calculés sur la base du flux de pollution maximal autorisé dans les autorisations de raccordement avec 1 EH = 60 g DBO5/jour.

A fournir pour chaque agglomération d’assainissement :

<table>
<thead>
<tr>
<th>Situation actuelle</th>
<th>Situation à terme (occupation complète des zones desservies)</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>domstiques</td>
<td>industriels</td>
</tr>
<tr>
<td>domestiques</td>
<td>industriels</td>
</tr>
</tbody>
</table>

**Nombre d’équivalents-habitants**  
(à distinguer le cas échéant par zone : ZAC, bourg, hameau …)

<table>
<thead>
<tr>
<th>Total :</th>
</tr>
</thead>
</table>

**Éléments à fournir pour l’assainissement non collectif**

Le rapport joint au zonage d’assainissement préconise et décrit les filières les mieux adaptées au territoire communal (articles R2224-7 et R2224-17 du Code Général des Collectivités Territoriales ).
Ces préconisations servent d’aide à la décision, tant pour les pétitionnaires que pour les services de contrôle.

Les documents du PLU devront faire apparaître l’aptitude des secteurs zonés en assainissement non collectif à accueillir ces équipements individuels.


Les filières drainées (cas où les conditions d’infiltration ou les caractéristiques des effluents ne permettent pas d’assurer la dispersion des eaux usées dans le sol), avec rejet vers le milieu hydraulique superficiel ne peuvent être autorisées qu’à titre exceptionnel, avec accord du propriétaire de l’exutoire si le rejet ne s’effectue pas dans un cours d’eau.

L’étude de zonage d’assainissement joint au document d’urbanisme ne correspond pas à une étude à l’échelle de la parcelle, il est donc souhaitable que le pétitionnaire fasse réaliser une étude des sols à la parcelle, à ses frais, par un bureau d’études compétent. Cette étude peut être rendue exigible par le règlement d’assainissement (Loi sur l’eau et les milieux aquatiques du 30/12/2006).

C’est au moment de l’instruction de la demande du permis de construire que sera contrôlée par le SPANC la conception du dispositif d’assainissement non collectif proposé, par rapport à la réglementation en vigueur (articles R 111-2 et L 421-6 du Code de l’Urbanisme).
ANNEXE : Définitions

Les définitions sont issues de la directive européenne Eaux Résiduaires Urbaines du 21 mai 1991 (dite « directive ERU »).

**Système d'assainissement**

Le système d'assainissement comprend l'ensemble des infrastructures de collecte et de traitement aboutissant à une même station d'épuration.

Une station d'épuration est conforme :

1. si elle est conforme en équipement c'est à dire si elle a l'équipement requis par les articles 4, 5 et 7 (fonction de la charge de l'agglomération d'assainissement qu'elle dessert et de la sensibilité du milieu récepteur) qui permet d'atteindre les performances de traitement fixées par la directive

2. et si elle est conforme en performances une année donnée c'est à dire si les performances annuelles sont conformes aux exigences de la directive pour cette année.

Conformité par rapport à la réglementation française : respect des prescriptions fixées par l'arrêté préfectoral, celles-ci pouvant être plus exigeantes que celles de la directive européenne pour tenir compte de la sensibilité du milieu récepteur et des usages.
Annexe 4A Grille d'analyse du dossier en vue de la CDCEA

**PLU de la commune de Buellas, arrêté le......................**

Pièces jointes: - 1 schéma de justification du dimensionnement économe des zones constructibles du PLU  
- 1 schéma de justification du dimensionnement économe des zones d'activités du PLU (en cours)  
- 1 modèle de tableau général des surfaces du PLU

**CONTEXTE TERRITORIAL**

<table>
<thead>
<tr>
<th>Caractérisation de la commune</th>
<th>Situation au regard de la planification en urbanisme</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Superficie de la commune :</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>SAU :</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Evolution de la tache urbaine (carte à joindre) :</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Population : - Nb d'habitants :</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>- Taux d'évolution constaté et en objectif :</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Nb d'exploitations sur la commune:</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Type de document en vigueur (approbation, révision):</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Horizon du projet de PLU :</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Planification supracommunale: étude SCOT en cours ?</td>
<td></td>
</tr>
</tbody>
</table>

**Pilier 1: PRESERVATION DU FONCIER**

<table>
<thead>
<tr>
<th>Critères et déclinaison</th>
<th>Informations issues du diag</th>
<th>Observations-conclusions (à remplir)</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td><strong>Consommation de l'espace et « flux de planification »</strong></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
</tbody>
</table>
| - Evolution passée de la consommation d'espace sur le territoire, à mettre en perspective avec l'évolution de la population et du nbre de logement | X | - sur les 20-30 dernières années  
- évolution des catégories de surfaces (artificialisées, agricoles et naturelles) |
| - Quantifier les espaces affectés (habitat, activités, grandes infrastructures, équipements - STEP, aires d'accueil g.voyage- loisirs/sports/culture) | X | - Cf tableau des surfaces  
- Nécessités justifiées/étude communale ou supracommunale ?  
- Importance de l'évolution (et impact sur l'activité agricole) |
| **Usage des espaces et optimisation foncière** | | |
| **Pour l'habitat :** | | |
| - Evolution de la population, des logements et des zonages du PLU sur 20 à 30 ans | X | X | - A comparer avec l’évolution de la tache urbaine  
- Pertinence de l'évolution démographique choisie (taux de croissance et nb d'habitants attendus), analyse des besoins résultats  
- Analyse au niveau du bassin d'habitat |
### équipements existants ou à venir
- Potentialités de densification des espaces urbanisés et de renouvellement urbain (densités actuelles, espaces disponibles en zones urbanisées, friches, analyse du bâti ancien, logements vacants...)
- Superficie des espaces résiduels en U et AU
- Valorisation de friches ou de bâtis anciens

### Extensions urbaines prévues (forme, compacité, densité, phasage...)
- Density constatée et prévue
- Rétention foncière (argumentaire)

### Pour les zones d'activités :
- Prise en compte d'une réflexion à l'échelle supracommunale
- Surfaces disponibles (réserves à court ou long terme) et taux de remplissage des ZAE existantes, à l'échelle de la commune et à l'échelle supracommunale
- Revalorisation des sites d'activités en friche
- Démonstration des qualités intrinsèques de la ZA
- Contenu du règlement, et notamment quelles incitations à la densité ou à la requalification

### Pour le tourisme et les loisirs, ainsi que les autres types d'artificialisation (carrières, etc... ) :
- Justification du besoin

### Aspects qualitatifs et faisabilité

<table>
<thead>
<tr>
<th>Aspect qualitatif du développement urbain</th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>- Comparaison de scénarios pour choix des zones AU (contraintes locales, spécificités du territoire)</td>
<td>X</td>
<td>X</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>- Règles de densité (COS, CES, hauteur, prospect, nb de logts/ha...)</td>
<td>X</td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>- Mobilisation et contenu des OAP (qualité des OAP en zones AU et dans les espaces résiduels en U)</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
</tbody>
</table>

### Faisabilité :
- Capacités des réseaux et équipements publics
- Phasage de l'ouverture à l'urbanisation
- Mobilisation des outils du foncier (ZAC, ZAD, EPFL, m2/logement (ou m2/hab ?) ou logts/ha
- Mobilisation d'outils fiscaux ? distinction entre l'application en U et en AU ?

- Périmètre de réflexion à élargir en fonction de l'importance du projet
- Bilan des implantations existantes, identification des surfaces en friche

- Topo, qualité des sols, dessertes existantes, présence d'équipements, évaluation des nuisances par rapport à l'habitat et à l'environnement

- Niveau de rayonnement du projet et du site, % d'évolution par rapport à l'existant

- Choix du moindre impact ?
- Quelle progression?
- Optimisation des infrastructures et des parking

- Adéquation du projet avec l'échéancier des travaux et la capacité financière communale ?
# Pilier 2 : PERENISATION DE L'ACTIVITE AGRICOLE

<table>
<thead>
<tr>
<th>Critères et déclinaison</th>
<th>Informations issues du</th>
<th>Observations-conclusions</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td></td>
<td>diag</td>
<td>projet</td>
</tr>
<tr>
<td><strong>Importance et localisation de l'activité</strong></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Production d'une étude d'impact sur l'activité agricole</td>
<td>X</td>
<td>X</td>
</tr>
<tr>
<td>Evolution de la SAU entre les 2 derniers RGA et % de surface communale</td>
<td>X</td>
<td>X</td>
</tr>
<tr>
<td>Localisation des sièges et bâtiments d'élevage</td>
<td>X</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Analyse des systèmes de production, circulations agricoles, parcelles stratégiques (proximité du siège)</td>
<td>X</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Existence de protections fermes des espaces agricoles et forestiers (ZAP notamment)</td>
<td>X</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td><strong>Activités spécifiques à valeur ajoutée</strong></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Localisation des surfaces classées ou contractualisées (AOC, AB, MAE...)</td>
<td>X</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Localisation des cultures spécialisées (vigne, arboriculture, maraîchage...)</td>
<td>X</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Localisation des secteurs équipés avec investissements (irrigation, remembrement, drainage...)</td>
<td>X</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td><strong>Aspects qualitatifs et prospective</strong></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Devenir et viabilité des exploitations existantes</td>
<td>X</td>
<td>X</td>
</tr>
<tr>
<td>Eléments relatifs à la valeur agronomique des terres</td>
<td>X</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Importance des secteurs Nh (habitat isolé), Nc (avec nouvelle construction possible) et des bâtiments agricoles qui admettent le changement de destination</td>
<td>X</td>
<td></td>
</tr>
</tbody>
</table>

SYNTHÈSE

------------------------------------------------------------------------------------------
------------------------------------------------------------------------------------------

Commune de Buellas - Cahier des charges – CCTP
## Annexe 4B Évolution du zonage par rapport aux documents précédents

<table>
<thead>
<tr>
<th>Zonage</th>
<th>POS ancien</th>
<th>PLU précédent</th>
<th>Reliquat disponible</th>
<th>PLU arrêté</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td><strong>1- Zones urbaines</strong></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Ua</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Ub</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Uc</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>...</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>S/s total</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Ux</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>S/s total activités</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>total Z. urbaines</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td><strong>2- Zones urbanisables</strong></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>1NA</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>1AU</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>S/s total</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>1NAX</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>1AUX</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>S/s total activités</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>total z. urbanisables</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td><strong>Total constructible (1+2)</strong></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td><strong>3- Zones urba. future</strong></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>2NA</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>2AU</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>S/s total</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>2NAX</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>2AUX</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>S/s total activités</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>total urba. future</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td><strong>Total tache urbaine à terme (1+2+3)</strong></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td><strong>4- Zones constructions diffuses</strong></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>NB</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Nh</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Nd</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Ad</td>
<td>Total diffus</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>----</td>
<td>--------------</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
</tbody>
</table>

5. **Zones spécifiques équipements loisirs**

<table>
<thead>
<tr>
<th>Ng</th>
<th>Ne</th>
<th>Ni</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>total spécifique</td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
</tbody>
</table>

**Total "dénature"** (1 à 5)
(tache urbaine à terme + diffus + spécifique)

<table>
<thead>
<tr>
<th>Zones agricoles</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>NC</td>
</tr>
<tr>
<td>total agricole</td>
</tr>
</tbody>
</table>

<table>
<thead>
<tr>
<th>Zones naturelles</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>ND</td>
</tr>
<tr>
<td>total naturel</td>
</tr>
</tbody>
</table>

**Total agric/naturel**

**Total général**