
Mairie de Gaillon sur Montcient
78250 GAILLON SUR MONTCIENT-FRANCE
Tel : 01 34 74 06 58
Fax : 01 30 22 06 16
mairie.gaillon.sur.montcient@wanadoo.fr

Etude d'élaboration
du Plan Local d'Urbanisme (PLU)
à l'occasion de la révision
du Plan d'Occupation des Sols
et de mise à jour de la Charte Paysagère communale

Commune de Gaillon sur Montcient

Cahier des clauses Particulières (C.C.P.)

Novembre 2010

I. CONTEXTE

1. Objet du marché
2. Présentation de la commune
3. Documents d'urbanisme à prendre en compte
4. Attentes et principaux enjeux identifiés

II. DEFINITION DE LA MISSION GLOBALE

III. DUREE DU MARCHE ET DELAI D'EXECUTION

IV. PIECES CONSTITUTIVES DU MARCHE

V. CONTENU DE LA MISSION D'ETUDE

VI. CONDITIONS D'EXECUTION DES ETUDES

1. Constitution de l'équipe
2. Documents mis à disposition de l'équipe
3. Documents à fournir par l'équipe

VII. PHASAGE DE L'ETUDE

VIII. PRIX DU MARCHE

IX. UTILISATION DES RESULTATS

X. RESILIATION

XI. PENALITES

XII. ASSURANCE

XIII. CLAUSE D'ARRET D'EXECUTION

XIV. DEROGATIONS AU CCAG-PI

ANNEXES

Art. L. 123-1 (L. no 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 4)

Commune de GAILLON SUR MONTCIENT
Elaboration du PLU à l'occasion de la révision du POS
Cahier des clauses particulières

Article 1. CONTEXTE

1. Objet du marché

Le présent marché confie au titulaire l'étude d'urbanisme en vue de la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU), depuis sa mise en révision jusqu'à son approbation et les éventuelles corrections demandées par le contrôle de légalité du Préfet sur le dossier approuvé.

La révision est élaborée conformément aux dispositions de la loi SRU n°2000-1208 du 13 décembre 2000 et du décret d'application n°2001-260 du 27 mars 2001, de la loi UH n°2003-590 du 2 juillet 2003 et du décret d'application n°2004-531 du 9 juin 2004, de la loi ENL n°2006-872 du 13 juillet 2006, de la loi « Grenelle II » n°2010-788, du 12 juillet 2010, ainsi que de toute réglementation en vigueur, applicable à cette procédure.

2. Présentation de la commune

Gaillon sur Montcient se situe à une quarantaine de kilomètres à l'ouest de Paris, à proximité des villes de Meulan, Les Mureaux et Cergy-Pontoise.

Il s'agit d'une commune rurale de 673 habitants, d'une surface totale : 481 ha, la densité de l'espace urbain est de 1,4 habitants/h.

La commune est caractérisée par sa situation exceptionnelle en limite du Vexin français. La charte du Parc naturel régional du Vexin français s'applique donc sur la commune.

Le village ancien est un village rue qui s'étire de part et d'autre d'un petit cours d'eau, confluent de la Montcient. Cette configuration remarquable, en creux de vallon, crée une situation protégée mais également enclavée. Des pavillons individuels ont été implantés sur les hauteurs du vallon depuis les années 70, générant des situations de promontoire et de co-visibilités très fortes avec les éléments remarquables du grand paysage et du paysage urbain patrimonial.

Au sein du village se trouvent des corps de fermes remarquables qui, s'ils ne sont pas classés, constituent des éléments de patrimoine reconnus.

Par ailleurs, l'église Notre-Dame-de-l'Assomption, est un monument historique classé avec un périmètre de protection de 500 m.

La commune est également marquée par la reconnaissance de sites archéologiques antiques et médiévaux

Sites antiques : le Merisier, la Coudraie, la voie beauvaisienne

Sites médiévaux : l'église et sa place, la ferme et le château de Gaillon, le Bois Blanc

Des éléments d'architecture vernaculaire, tels que porches, lavoir...sont également identifiés dans le POS actuel.

Son territoire est essentiellement agricole. Au nord s'étend un plateau de grandes cultures avec des bâtiments agricoles très présents et des vues très lointaines. Au sud des prairies humides longent la vallée de la Montcient avec la présence d'anciens moulins.

A l'ouest de la commune le Château et son parc, transformé en Golf, sont des éléments d'intérêts touristiques et de loisir forts.

Le relief est les falaises calcaires, sont également des éléments caractéristiques du paysage de Gaillon et du Vexin français.

Un Collège a été implanté en 2002 au sud de la commune, en bordure de plateau, face à la vallée de la Montcient, tourné sur la commune de Meulan.

La grande majorité de la surface communale est en site inscrit, seule la pointe sud ne l'est pas.

Sa situation, proche des centres d'emplois, ses grandes qualités rurales et architecturales en font un lieu de résidence recherché.

La commune, doit répondre de façon qualitative et quantitative aux besoins de ses habitants et anticiper de façon mesurée son développement en s'inscrivant dans les enjeux d'aménagement de territoire durable.

3. Documents d'urbanisme à prendre en compte

Plusieurs documents d'urbanisme en vigueur ont une incidence sur l'utilisation et sur l'occupation des sols de la commune :

3.1. Le Schéma Directeur Régional d'Ile de France

La Commune de Gaillon sur Montcient fait partie de la Région Ile de France. A ce titre, elle est soumise aux dispositions du Schéma Directeur Régional d'Ile de France (SDRIF) approuvé le 25 septembre 2008.

Il convient donc de traduire les principes du SDRIF qui fixe comme orientation majeure :

1. d'optimiser le tissu urbanisé existant notamment en le densifiant et en permettant la mutation du bâti existant avec pour objectif de lutter contre l'étalement urbain
2. d'établir un règlement d'urbanisme favorisant l'évolution des formes architecturales existantes afin de permettre la mise en œuvre de solutions innovantes en matière de développement durable (panneaux solaires, bonification de COS, toitures végétalisées, aspect des matériaux de façade utilisés dans l'objectif de maximiser l'isolation technique...)

3.2. La charte du PNR du Vexin Français

Traduire les orientations fixées par la Charte du PNR du Vexin Français.

3.3. Les communes limitrophes

Prendre en compte les zonages et règlements des communes limitrophes (plan de servitudes et zones d'aléa).

4. Attentes et principaux enjeux identifiés

La plupart des points suivants sont issus des réflexions de la Commission Projet de Village. L'étude devra apporter des réponses concrètes et adaptées à tous ces points.

Ainsi, les objectifs de la mise en révision du POS, tels qu'énoncés dans la délibération du Conseil Municipal en date du 24 février 2009, sont de :

- traduire les orientations et les mesures de la charte du PNR du Vexin Français dans le futur Plan Local d'Urbanisme,
- limiter et contrôler l'urbanisation et les constructions dans le cadre de la protection du patrimoine classé, inscrit ou protégé et notamment dans le périmètre de l'Eglise
- mettre en œuvre la charte paysagère en veillant à la conservation des espaces verts et boisés de la commune de Gaillon sur Montcient élaborée comme partie intégrante du Plan Local d'Urbanisme,

-
- définir au regard des prévisions économiques et démographiques les besoins de la commune, notamment en matière d'habitat, de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, de transport et de déplacements, d'équipements publics et de services,
 - aménager les voies de circulation douces et notamment les sentes communales et chemins ruraux,
 - au regard des besoins estimés préalablement, promouvoir une ambition en terme de qualité architecturale et de diversité des formes et des fonctions urbaines,
 - préserver la qualité architecturale et rurale du village en favorisant l'évolution du bâti existant,
 - mener une réflexion sur l'optimisation du tissu bâti en limitant la création de nouvelles voiries en favorisant une occupation raisonnée du territoire notamment par la valorisation des paysages et des espaces naturels et agricoles,
 - maîtriser l'étalement urbain,
 - prendre en compte l'évolution de la population dans le développement des équipements et espaces publics,
 - préserver et valoriser la biodiversité, analyser les différents tracés du C13/F13 et étudier les impacts sur l'environnement du village et le plan de circulation,
 - limiter la circulation de transit dans le village,
 - aménager des voies de circulations douces,
 - préserver l'usage des chemins ruraux, limiter leur utilisation aux engins agricoles,

Le PLU doit donc particulièrement prendre en compte les points suivants :

4.1 Urbanisme

Optimiser le tissu urbain et maîtriser la consommation de l'espace par l'étude des pistes suivantes : densification de l'habitat, préservation et/ou mutation du bâti notamment agricole, création d'une nouvelle zone d'activité agricole adaptée aux exigences techniques modernes, densification du tissu existant y compris de parcelles encore non urbanisées, renouvellement urbain avec rénovation de constructions existantes, optimisation des règles de construction, analyse des besoins en terme de constructions et de production de logements et ouverture éventuelle de nouvelles zones d'urbanisation.

Des réflexions plus particulières sont à conduire sur les points ci-dessus :

- . La préservation du bâti agricole du centre de village, ce qui nécessite l'aménagement d'une zone permettant l'installation de structures agricoles adaptés aux techniques modernes d'agriculture.
- . L'étude du potentiel de densification de l'habitat afin de permettre une optimisation du tissu urbain et de permettre de mieux relier l'ensemble du village et également de répondre aux objectifs de la Charte du PNR du Vexin français. Dans le cadre de cette problématique les difficultés aiguës de stationnement dans le centre du village ainsi que le souhait d'une grande partie de la population de disposer d'un jardin devront être pris en compte.
- . La préservation de la qualité architecturale et rurale du village en favorisant la rénovation du bâti existant. Le potentiel de densification de même que les possibilités d'extension des constructions existantes devront être appréhendés comme une opportunité d'amélioration et de reconquête des espaces banalisés par quatre décennies de mitage pavillonnaire.
- . La maîtrise de l'étalement urbain, la remise en question du fonctionnement urbain (question des centralités, des accès, et des circulations)

Permettre le développement d'une véritable stratégie foncière. Il s'agit notamment de respecter l'engagement de la commune dans le cadre du PNR de maîtriser l'évolution de sa population à l'intérieur des limites spécifiées dans la Charte, avec un impact sur le rythme de construction de logements. Afin de définir une stratégie foncière cohérente avec les autres politiques de la Commune, il est nécessaire de s'appuyer sur une analyse de la composition de la population et de la façon dont elle pourrait évoluer pour permettre le maintien et la bonne utilisation des équipements publics et les services à la population. Les nouvelles dispositions des orientations d'aménagement permettant une programmation des opérations devront être étudiées et le cas échéant mobilisées.

La stratégie foncière (et notamment ses implications dans le PLU) doit être conçue de façon à favoriser le maintien des jeunes dans le village et l'arrivée de jeunes couples. L'étude devra également préciser les outils

permettant de donner au Maire l'autorité nécessaire pour maîtriser l'évolution de la construction de logements dans le respect des engagements pris. Il s'agira donc, dans le cadre du PLU, d'analyser l'ensemble des potentialités foncières : évolution des terrains bâtis existants (division de parcelles, surface minimum dans le cas de préservation du bâti traditionnel ou de l'intérêt paysager), zones de foncier vierge disponible, comparaison avec les besoins de production de logements. Il conviendra également d'analyser les outils d'action foncière rappelés par l'État en annexe du Porter à connaissance.

Parmi les outils disponibles :

- définir et édicter des règles cohérentes avec la forme urbaine souhaitée : favoriser des règles constructives liées à un projet de village (positionnement en plan masse du bâti et alignement, règles de gabarit : forme, volume, hauteur, ...) plutôt que sur le COS
- utiliser des orientations d'aménagement pour garantir la qualité de l'aménagement de zones d'urbanisation future, ce document est opposable aux tiers

Logement. Les données démographiques de Gaillon sur Montcient indiquent les tendances suivantes :

- . une taille moyenne des ménages qui diminue
- . l'indice de jeunesse connaît une baisse significative : vieillissement de la population
- . le parc de logements est constitué essentiellement de logements individuels
- . les résidences principales sont occupées par des propriétaires occupants (76,4%) et dans une moindre mesure par des locataires du privé (20%)
- . le taux de locataires du parc social est nul contre 20,5% dans le département alors que 65% des ménages ont des revenus tels qu'ils pourraient habiter dans des logements à loyers modérés. Le village fournit donc, à l'heure actuelle de bonnes solutions pour cette population.
- . l'estimation du « point mort » annuel est de 3 logements.

Le PLU devra quantifier les besoins détaillés de logements par nature, en déclinant si possible un échéancier, et d'autre part favoriser leur construction à travers les choix de zonages et de règlement, il devra également évaluer les besoins en équipements correspondants

Sécurité. Les préoccupations majeures sont notamment :

- . les flux de circulation traversant le village
- . la vitesse de circulation ;
- . l'insécurité piétonnière ;
- . la circulation en plaine et sur les sentes;
- . le vandalisme des voitures ;
- . les cambriolages de plus en plus fréquents.

4.2. Environnement

Grands projets :

- O.I.N. et projet du Grand Paris : la commune se doit d'être attentive aux retombées possibles, sur son territoire, des projets en cours.
- C 13/F13 : La problématique du tracé du C13 pèse lourdement sur l'avenir du village, celui-ci a été réinscrit au projet du SDRIF adopté le 25 septembre 2008 au bénéfice du Conseil Général des Yvelines. L'État nous demande dès lors de nous rapprocher du Conseil Général pour préciser leurs intentions et les inscrire au PLU. Aujourd'hui le projet est à l'étude et aucun tracé n'a encore été privilégié. Par ailleurs, l'Agglomération de Cergy Pontoise élabore actuellement son SCOT, elle confirme sa demande d'un barreau Mantes- Cergy Pontoise (C13-F13) qui permettrait de relier A13 à A 15. La position du Conseil Général du 95 semble être plus nuancée avec en priorité l'utilisation de la A15 jusqu'à Magny et ensuite de la départementale Mantes/Beauvais.

Eau de ruissellement : La gestion de l'eau de ruissellement est une préoccupation majeure pour le village et devra obligatoirement être prise en compte dans l'étude et le PLU. L'eau doit être prise en compte à la fois en termes de contrainte (de constructibilité par exemple), de risque (inondation, coulées de boue, effondrement ou glissement de terrains) mais également de potentiel, de source de qualité des projets de

construction ou d'aménagement. La question de la responsabilité des particuliers et entreprises (notamment dans la relation amont – aval) doit être abordée dans le PLU.

Protection des patrimoines et du paysage : nécessité de faire l'inventaire de l'ensemble des caractéristiques de la commune méritant une protection (Faune, Flore, Paysages, Bâti, Monuments etc.....).

- . Établissement de l'Atlas du patrimoine naturel (flore et milieux) de la commune ;
- . Mise à jour de la charte paysagère.
- . Préservation et valorisation de la biodiversité
- . Identification des Monuments et bâtis à préserver, définition détaillée des prescriptions à mettre en œuvre pour leur préservation et la gestion des éventuelles modifications
- . Protection et entretien du patrimoine et notamment de l'église

Le paysage devra être appréhendé à toutes les échelles, depuis le grand paysage (grandes ensembles géographiques, perceptions « extérieures » du site du village) jusqu'aux paysages les plus intimes (franges, sites ponctuels, rues, impasses, placettes, sentes, etc. ...)

La place de la nature dans le tissu bâti devra être particulièrement étudiée (jardins, vergers, anciennes parcelles de culture, friches, etc. ...) et interrogée dans la perspective apparemment contradictoire de la densification d'une part, et de la préservation des trames écologiques d'autre part. Après les avoir repérés, le PLU devra apporter tous les éléments de justification utiles à la préservation ou non de ces éléments.

Dans le même esprit, les espaces de transition entre le bâti et les espaces agricoles et naturels devra être appréhendé dans un objectif de recomposition des transitions végétales disparues.

Agriculture. L'activité agricole est prépondérante au niveau de l'occupation des sols mais ne représente que peu d'emplois sur le territoire. La commune a peu d'influence sur la politique agricole, celle-ci étant régie par la PAC. L'agriculture est caractérisée essentiellement par les grandes cultures (blé, colza, maïs et betteraves sucrières). A Gaillon-sur-Montcient, environ 80% de la SAU est en pleine propriété contre 20% en fermage. L'élevage est en très forte régression. La PAC encourage la diversification : rotation des cultures, haies et prairies permanentes. Il est important :

- . D'évaluer les possibilités permettant de répondre aux besoins actuels des agriculteurs en matière de circulations et d'accès tout en favorisant des usages complémentaires (loisirs, promenades) et l'environnement (traitement alternatif des eaux pluviales, plantations haies, bosquets, bandes enherbées)
- . De permettre l'évolution des structures agricoles et des équipements existants (grands corps de fermes et hangars agricoles à l'intérieur et à la périphérie du village).
- . De favoriser une agriculture de proximité et de filières courtes, moins gourmandes en grands équipements et en terres, pouvant être ainsi intégrée au tissu urbain avec une réutilisation possible des bâtiments anciens
- . De prévoir la possibilité de création de serres pour le maraichage, dans des secteurs à identifier notamment au regard de leur moindre sensibilité paysagère, de leur potentiel agronomique, de leur desserte, de leur exposition et de leur accès à l'eau.

4.3. Aménagement et développement

Évolution de la population et développement des équipements et espaces publics. Plusieurs intentions sont à intégrer dans la réflexion du PLU :

1. L'extension du cimetière. Dans le cadre de l'extension du cimetière actuel, il est proposé d'effectuer parallèlement aux études relatives au PLU, une étude statistique en interne sur les besoins futurs, eu égard à la surface disponible et aux normes en vigueur.
2. École : La structure dans sa configuration actuelle est en mesure d'évoluer si nécessaire pour accueillir des augmentations d'effectifs ou des fonctions complémentaires. Dans ce sens, il est nécessaire de prévoir de donner des possibilités de développement de la structure et de densification.
3. Parking de l'école : permettre des évolutions et des mixités de fonctions. Cet espace stratégique situé en cœur de village est sous utilisé (1/2 heure matin et soir et 4 jours par semaine), réfléchir à la trame viaire par rapport à cet espace et à l'école aujourd'hui enclavé

Projets d'équipements sportifs / aire de jeux :

- . Aménager un plateau d'évolution sportif. Mise en place d'une aire de jeux pour les plus petits.
- . Aménager les espaces récréatifs de l'école et de la garderie.
- . Jardins familiaux : opportunités ?
- . Équipements Personnes Âgées

Développement des activités industrielles et commerciales, y compris le Golf :

- . Réfléchir au développement du commerce ; absence de commerces sur le village, étude à réaliser sur les potentialités (cf. ancienne école);
- . Évolution de la zone située autour des hangars existants vers des activités et technologies développement durable. Il est souhaitable de conduire une réflexion sur l'ensemble de cette zone, sur son évolution, sur sa structuration (plan masse, trame viaire, insertion dans le site, paysage, hydrologie) et sur les typologies d'activités compatibles;
- . Hangar communal : utilisation de la structure actuelle;
- . Salle des Fêtes et ancienne cantine : usage culturel ou autre;
- . Ancienne Mairie : quelles évolutions et fonctionnalités envisageables ? (cf. : scénarios commerce, activités et logements, étude CCI à programmer);
- . Château et Golf de la Chouette : Quelle peut être l'évolution à terme du Château et du Golf de la Chouette ? Réfléchir aux potentialités en cohérence avec les objectifs de la Charte du Parc. Par exemple avec le développement du tourisme « vert » ; ce développement doit être mesuré et compatible avec les autres objectifs. Par ailleurs, dans le cas du maintien du golf existant, une possibilité d'évolution très mesurée de l'activité est envisagée (practice, restauration, séminaire) ainsi que la mise en place de mesures agro-environnementales. Dans ce cadre, il doit être rappelé que l'ensemble de la vallée et de ses coteaux perceptibles n'ont pas vocation à recevoir de nouvelles urbanisations.

Déplacements et circulation :

- . Desserte et voies: étudier les possibilités de mieux mailler le village et d'éviter les voies en impasse, donner de meilleures fonctionnalités sur les voies entre voitures et modes doux. Prévoir des dispositions réglementaires sur le stationnement en fonction de l'évolution du bâti existant ou à venir. Permettre l'amélioration de la desserte locale de transports publics
- . Initier une réflexion avec les territoires limitrophes et le Département sur les déplacements modes doux et transports en commun: circulations douces, rabattement sur gares, pôle multimodal (stationnement voitures/vélos).
- . Chemins et sentes: Étudier les anciens tracés sur cadastre napoléonien, étudier le maillage existant, construire une trame nouvelle en restituant d'anciens tracés quand cela est encore possible et en le complétant par de nouveaux segments.
- . Mettre en place de voies de circulation douce, à l'intérieur de la commune ainsi que vers les communes avoisinantes, ainsi que la diminution de la circulation de « transit » qui augmente l'insécurité routière et les nuisances pour les habitants du village.
- . Définir une hiérarchisation des chemins et sentes, définir des typologies (statuts, dimensionnement, structure, mesures d'accompagnement environnementales et paysagères). Voir la connexion de ce maillage avec le projet « boucles du Vexin » réseau de 60 kilomètres de voies vertes. Ceci permettrait de potentialiser le tourisme vert et les activités annexes sur le territoire de la commune. Pour mémoire, une connexion boucles du Vexin / Meulan (projet de voies vertes cyclables) est à l'étude par le PNR.

L'ensemble de ces réflexions doit tenir compte de la circulation d'engins nécessaires à l'exploitation agricole, et même envisager de limiter l'usage de certains chemins ruraux aux seuls engins agricoles. Il faudra également étudier la mise en place de voies de circulation adaptées aux semi-remorques agricoles en liaison avec la commune de Tessancourt-sur-Aubette.

Article 2. DEFINITION DE LA MISSION GLOBALE

L'étude, réalisée par le bureau d'étude, a pour objectif de réviser le PLU de la commune conformément aux dispositions des articles L.123-1 et suivants du code de l'urbanisme, issus de la loi SRU et de la loi UH.

Parallèlement, il est demandé de mettre à jour la charte paysagère communale datant de 1998 en y ajoutant des éléments de diagnostic et de réflexion nouveaux.

Le socle de l'étude sera commun, mais la mise en forme des deux documents (charte paysagère et PLU) sera distincte.

Article 3. DUREE DU MARCHE ET DELAI D'EXECUTION

3.1. Durée du marché

Le marché prend fin à l'adoption du Plan Local d'Urbanisme par le Conseil Municipal.
La durée estimative maximale de la mission est de 24 mois.

3.2. Délais d'exécution

Les délais d'exécution des phases sont fixés dans l'article 3 de l'acte d'engagement.

Le point de départ de ces délais, par dérogation au CCAG-PI, est fixé comme suit :

Phase 1 :

- la date de notification du marché ;

Les autres phases :

- la date d'approbation par le pouvoir adjudicateur des documents de la phase précédente.

Article 4. PIECES CONSTITUTIVES DU MARCHE

Les pièces particulières constitutives du marché comprennent par ordre de priorité décroissant :

- L'Acte d'Engagement et ses annexes éventuelles,
- Le présent Cahier des Clauses Particulières (C.C.P.),
- La décomposition du Prix Global et Forfaitaire (DPGF)
- Le planning cosigné par le pouvoir adjudicateur et le titulaire,
- Le mémoire technique du titulaire

Pièce générale applicable au marché :

- le Cahier des Clauses Administratives Générales « Prestations intellectuelles » option A, approuvé par arrêté en date du 16 septembre 2009.

Le CCAG-PI est réputé connu du titulaire.

Article 5. CONTENU DE L'ETUDE

Le travail du prestataire débute à la notification de son marché et s'achève à l'issue du contrôle de légalité du Préfet sur le PLU approuvé par la commune. L'ensemble de l'équipe missionnée participe à l'ensemble de la mission, depuis le diagnostic jusqu'à la mise en forme du règlement, de la justification du zonage, et l'évaluation des incidences du PLU sur l'environnement.

La mission du prestataire comprend la confection de dossiers nécessaires aux différentes étapes de la procédure, leur contenu étant réglementé par l'article R.123-1 du code de l'urbanisme :

Ø **un rapport de présentation**, qui outre l'exposé du diagnostic de la commune et de l'environnement concerné, doit obligatoirement justifier toutes les dispositions envisagées en terme de zonage et de règlement du futur PLU.

Ø **une évaluation environnementale** présentant la manière dont le document prend en compte le souci de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement. Ce point ne pourrait se limiter à un simple catalogue des enjeux environnementaux.

Ø **un projet d'aménagement et de développement durable (P.A.D.D.)**,

Le P.A.D.D., élaboré et mis au point avec les élus locaux doit traduire les objectifs communaux relatifs à l'aménagement durable du territoire. Il doit être lisible et compréhensible par tous.

Le P.A.D.D. expose les intentions de la municipalité pour les années à venir. Le développement durable est celui qui satisfait les besoins de la génération actuelle sans priver les générations futures de la possibilité de satisfaire leurs propres besoins.

Ce document pourra comporter des éléments graphiques pour traduire et expliciter les objectifs communaux.

Ø **un (ou des) plan (s) de zonage lisible par tous les utilisateurs** (*le fond de plan numérisé sera fourni par la commune*). Dans tous les cas un plan d'ensemble, représentant l'intégralité du zonage communal, est obligatoire.

Ø **un règlement préconisant pour chaque zone les règles applicables**, lesquelles devront être adaptées au contexte concerné et facilement opérationnelles.

Ø **des orientations d'aménagement si nécessaire** (conformément à l'art. R123-6 du C.U.).

Ø **des annexes justificatives adéquates**, telles que précisées par les articles R 123-13 et R123-14 du C.U. (plan des servitudes, annexes sanitaires, etc...).

La prestation comprend également les changements à apporter au dossier de PLU après l'enquête publique. Ces modifications sont liées à la prise en compte :

Ø **des avis émis par l'Etat**, les personnes publiques associées à l'élaboration du PLU, ainsi que de ceux des personnes publiques consultées et éventuellement des propositions de la commission de conciliation,

Ø **des résultats de l'enquête publique.**

En outre, le prestataire a en charge la mise à jour de la **charte paysagère communale**.

Article 6. CONDITION D'EXECUTION DE LA MISSION

6.1. Obligations du prestataire

La mission du bureau d'études comprend :

- L'aide à la préparation des actes administratifs (modèles de délibération du conseil municipal, et d'arrêtés municipaux, mesures de publicité) et des divers courriers adressés tout au long de la procédure ;
- La participation à l'ensemble des réunions de travail internes ou éventuellement avec des intervenants extérieurs,
- L'animation des réunions liées aux phases d'études (réunions de la commission d'urbanisme communale, réunions d'association quelle que soit leur forme : réunion générale, réunion thématique, entretiens spécifiques avec un service de l'Etat, du conseil général, conseil régional,...);
- L'animation des réunions publiques pour la concertation prévue à l'article L.300-2 de code de l'urbanisme;
- La production des outils et supports nécessaires à l'animation de ces réunions (présentation, exposition, etc...);
- La présentation de l'état d'avancement du dossier de PLU aux réunions officielles,
- La rédaction des projets de compte rendu, issus des réunions.
- La préparation du débat au sein du conseil municipal, prévu à l'article L.123-9 du code de l'urbanisme, sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable (PADD);
- Le suivi de la procédure (aide à la préparation des actes administratifs (modèles de délibérations du conseil municipal et d'arrêtés signés du maire, mesures de publicité) ; rédaction des projets de comptes-rendus ; modification du projet de PLU après enquête publique pour tenir compte des remarques et avis issus de la consultation des personnes publiques, des avis du public et du commissaire enquêteur ; correction du dossier PLU, suite au contrôle de légalité du préfet, au cas où des modifications s'avèreraient indispensables).

6.2. Remise des documents

Les documents à remettre aux différentes étapes de l'élaboration et de l'approbation du PLU sont les suivants :

- projet de diagnostic stratégique,
- projet de charte paysagère,
- projet de PADD à débattre au Conseil Municipal,
- projet de règlement et de plan de zonage,
- projet de conception d'ensemble du document PLU,
- rapport du bilan de concertation,
- projet de PLU à arrêter,
- rapport des avis des personnes associées,
- notice des modifications à apporter au projet de PLU arrêté (après enquête publique),
- projet de PLU à approuver.

Les documents étapes seront remis en un nombre d'exemplaire papier suffisant pour permettre leur étude par chacun des membres du Conseil Municipal et, éventuellement des personnes publiques associées quand le code de l'urbanisme le prévoit.

Le projet arrêté sera transmis en format CD et zonages papier pour une lecture et avis des services.

A l'issue des délais d'exécution, le titulaire remettra au maire un exemplaire reproductible de l'étude sous format CD (fichiers en format word, JPEG, PDF), et autant d'exemplaires nécessaires du dossier complet sous chemises adéquates, pour sa transmission aux personnes publiques associées et aux membres du conseil Municipal.

La liste et le plan des servitudes sur support informatique devront être fournis au service de l'Etat gestionnaire des servitudes.

Article 7. PHASAGE DE L'ETUDE

L'étude s'effectue selon les phases suivantes :

Phase 1 : le diagnostic et la mise à jour de la charte paysagère de 1998

Une phase d'analyse et de compréhension du territoire, et d'identification des enjeux majeurs, et notamment une analyse :

- Ø historique et géographique de la commune, de sa croissance démographique et de la typologie de sa population,
- Ø des paysages urbains et naturels et de leur évolution récente
- Ø des structures urbaines et de leur évolution
- Ø des activités économiques et agricoles et de leur rôle dans la physionomie et le développement de la commune,
- Ø des possibilités et contraintes permises par les pratiques de mobilité et les réseaux de voirie ou de transport,
- Ø des circulations douces, promenades, circuits de randonnée,... desservant le territoire communal,
- Ø des risques naturels, technologiques, ou encore des nuisances identifiées ou probables,
- Ø des perspectives d'évolution de la commune et des besoins induits à satisfaire,
- ... etc...

Mise à jour de la charte paysagère de 1998 (*) :

Lors de la conception du présent cahier des clauses, le Parc Naturel Régional du Vexin Français a exprimé différentes exigences, qui devront être versées en annexe de la charte paysagère de 1998, afin de constituer sa « mise à jour ».

Ces différents points devront être approfondis, et individualisés dans l'offre financière. Ils constitueront par ailleurs une base de connaissance et de réflexion nécessaire à la mise en forme du PLU. Il s'agit de :

- Ø analyse de l'état du droit de l'urbanisme existant : bilan du POS ;
- Ø analyse du contexte supra-communal de la commune ;
- Ø analyse de l'état initial de l'environnement : grands ensembles naturels du territoire et corridors écologiques qui les relient (sens nord-sud et est-ouest), sites intéressants du point de vue écologique, projection projets infrastructures et autres, potentiel de restauration ou d'amélioration de fonctionnalité écologique, signaler les espèces animales ou végétales rares et les liens existants entre ces espèces et milieux ou sites déterminés, chaque milieu d'intérêt écologique pouvant être protégé au titre de l'article L 123-1 7° devra faire l'objet d'une fiche descriptive et ou seront développées les prescriptions nécessaires à sa préservation ou mise en valeur.
- Ø Analyse de l'organisation spatiale :
 - analyse du paysage : la sensibilité paysagère au regard des possibilités de construction en espaces ouverts (constructions agricoles), cartographier les différents niveaux de soumission aux vues en vue notamment de proposer un zonage différencié de la constructibilité pour usage agricole ; Préservation des paysages : un inventaire sectoriel permettra d'identifier les dégradations paysagères les plus notables, les éléments du paysage à protéger ou mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique ; Chaque élément de paysage pouvant être protégé au titre de l'article L 123-1 7° (haie, verger, arbre isolé, talus, mare, ruisseau et ses berges, clairière, etc...) devra faire l'objet d'une fiche descriptive selon le modèle fourni par le Parc et devra développer les prescriptions nécessaires à sa préservation et sa mise en valeur),
 - analyse des formes urbaines : Chaque voie pouvant être identifiée au titre des articles L 123-1 6° & 7° devra faire l'objet d'une fiche descriptive précisant son tracé et ses caractéristiques ; Analyse qualitative et fonctionnelle des espaces publics, des rues et places, analyse des problématiques d'aménagement et de gestion notamment dans une ambition de gestion différenciée ; Analyse du traitement des entrées de villes ; Rapport entre espaces privés bâtis, non bâtis et espaces publics.

- analyse du foncier : Le bureau d'études analysera notamment les typologies, les dimensions, les volumes des constructions, leur emplacement par rapport aux voies et limites séparatives, le traitement de leurs abords. Il déterminera les potentialités d'urbanisation : estimation des terrains non bâtis constructibles, secteurs bâtis à construire ou à réhabiliter, il recensera le potentiel de renouvellement, d'optimisation des tissus bâtis peu denses. Ces analyses fines sont nécessaires à la connaissance des limites et potentiels du tissu bâti existant, de ses caractéristiques fondamentales identitaires (variété des types, volumes, implantations, éléments de liaison) afin d'alimenter la réflexion sur les nouveaux modes de construire et d'aménager.

- analyse du patrimoine bâti : Chaque élément de patrimoine bâti pouvant être protégé au titre de l'article L 123-1 7° (petit patrimoine rural, façade, mur, élément original) devra être identifié individuellement et faire l'objet d'une fiche descriptive selon le modèle fourni par le Parc. Cette fiche devra développer les prescriptions nécessaires à la préservation et la mise en valeur de chaque élément.

Ø Maintien de l'activité agricole et de ses possibilités de développement, dans le respect des paysages (conformément à l'article 13-1 de la Charte du Parc, une réunion spécifique de travail sera organisée avec les représentants de la profession agricole).

Ø Analyse du potentiel de développement des modes de circulation douce ;

Résultats attendus (*) :

- Un rapport explicitant les principes retenus pour le projet de développement, les réponses aux différentes thématiques abordées, et notamment les réponses apportées à tous les engagements pris par la commune dans la Charte du Parc (engagements identifiés par une marge verte dans le texte approuvé par décret du 30 juillet 2008)*
- Une collection de fiches relatives à la protection des éléments de patrimoine paysager, écologique et bâti ainsi que les chemins, au titre des articles L 123-1 6° et 7°, assorti de toutes les prescriptions techniques nécessaires à leur gestion courante par la commune et d'une identification cartographique précise*
- Un rapport comprenant une analyse de l'évolution du tissu bâti et ses caractéristiques typomorphologiques, une réflexion et des propositions concrètes d'outils permettant de gérer les futures constructions, en extension ou en densification, dans un souci d'équilibre entre tradition et modernité (plans masse, orientations d'aménagement, articles du règlement, bandes d'implantation, etc...), une réflexion particulière sur l'optimisation de l'occupation des tissus bâtis à faible densité, sur la façon d'accompagner leur évolution future, et sur les outils mobilisables par la commune pour réussir cet accompagnement. Ces outils (plan masse, orientation d'aménagement par exemple) seront mis en forme. Toutes les esquisses urbaines et architecturales, représentation en coupe et en 3 dimensions, nécessaires à la visualisation par la commune, ses partenaires et le public des questions urbaines seront produites dans ce rapport*
- Tout autre document utile à la bonne compréhension ou à la visualisation des différentes problématiques exposées dans le cahier des clauses ou décelées au cours des études*

Phase 2 : le Projet D'aménagement et de développement durable

Ø mise en valeur des points forts et des spécificités de la commune,

Ø espaces urbains à densifier,

Ø réflexion sur la mixité en matière d'habitat,

Ø espaces naturels et milieux à préserver,

Ø perspectives paysagères et espaces remarquables à conserver ou à créer,

Ø adéquation des pratiques de mobilité à encourager et leur sécurité avec la localisation des zones d'habitat, des équipements publics et scolaires ou de vie locale,

Ø conciliation des possibilités de développement avec la maîtrise du cadre de vie futur (réseaux secs, humides, communications électroniques)

Ø équipements et espaces publics à créer ou à valoriser,

... etc...

Phase 3 : La concertation

La concertation au titre de l'article L 300-2 du code de l'urbanisme devra être mise en place tout au long de ces phases, dont la mise en œuvre sera élaborée et assurée conjointement par le bureau d'études et le conseil municipal. Elle se déclinera comme suit, en application de la délibération du 24 février 2009 :

- « - dans un premier temps, des réunions d'information, à caractère général, auxquelles seront conviés tous les habitants de la commune, seront organisées,
- des réunions spécifiques dont l'organisation sera jugée nécessaire pour la bonne information des personnes concernées ou intéressées par le projet seront mises en place tout au long de son élaboration,
 - de tenir à disposition du public, en mairie aux jours et heures habituels d'ouverture, un registre destiné à recueillir ses observations et les documents liés à la révision du POS en vue de l'élaboration du PLU
 - d'organiser des réunions publiques au cours desquelles seront respectivement présentés et notamment, le diagnostic, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable et l'Arrêt de projet du PLU toutes les réunions de concertation et d'informations seront portées à la connaissance du public par voies d'affiches apposées en Mairie sur le territoire de la commune et par avis diffusés dans un bulletin municipal
 - d'organiser une exposition publique sur le projet communal qui sera présentée avant l'arrêt du projet par le conseil municipal qui tirera ainsi le bilan de cette concertation, »

Dans sa proposition, le cabinet d'études pourra faire d'autres propositions. Ces modalités de concertation sont un minimum à respecter.

Le prestataire rédige les articles pour les publications, prépare, organise et assiste aux différentes réunions publiques, prépare l'exposition et élabore les différents documents, dossiers ou maquettes ou panneaux de présentation, élabore le reportage thématique.

Phase 4 : Traduction du PADD dans les outils réglementaires : Rapport de présentation, zonage et règlement

Ø principes essentiels du règlement et zonage

Ø définition et principe de repérage des bâtiments agricoles susceptibles de bénéficier du changement de destination (art. L. 123-3-1 du C.U.).

Les justifications des choix retenus seront explicitées dans le rapport de présentation.

La réalisation de toute pièce complémentaire ou annexe (art. R123-13 et 14 du C.U.)

Phase 5 : Consultations sur dossier arrêté

Le Bureau d'études élabore le projet de PLU qui contient le rapport de présentation, le PADD, le règlement, les annexes, les documents graphiques, issus de la phase précédente.

Une fois que le projet de PLU est arrêté par le Conseil Municipal, celui-ci est soumis à diverses consultations.

Phase 6 : la mise à l'enquête du projet

Suite à la concertation le prestataire prépare le dossier en vue de l'enquête publique. Il s'agit du document arrêté auquel sont annexés les différents avis des personnes publiques associées ou consultées.

Phase 7 : Modifications avant l'approbation du PLU par le Conseil Municipal

Pour tenir compte d'éventuelles remarques et avis issus de la consultation des personnes publiques, des avis du public et du commissaire enquêteur, le bureau d'études peut être amené à apporter des modifications au projet de PLU.

Phase 8 : Achèvement de la mission

Pour tenir compte d'éventuelles remarques issue du contrôle de légalité, le bureau d'études peut être amené à apporter des modifications au PLU.

Article 8. PRIX DU MARCHÉ

8.1. Forme et contenu du prix

La mission est rémunérée en application d'un prix forfaitaire indiqué à l'article 3 de l'acte d'engagement. La rémunération des éventuelles heures supplémentaires ne pourra pas dépasser 1500 euros HT.

Les prix du marché sont fermes pour la première année.

Les prix sont réputés comprendre toutes les dépenses résultant de l'exécution des prestations, y compris les frais généraux, impôts et taxes et tout autre frais inhérent à la mission (y compris les frais de déplacement, frais d'élaboration des documents en format papier et informatique, et frais liés à la mise en œuvre de la concertation).

Les prix indiqués au DPGF inclus également la reprographie du dossier de Plan Local d'Urbanisme en entier afin que celui-ci puisse être communiqué aux personnes visées à l'annexe 2 du présent document (ensemble des membres du Conseil Municipal et Personnes Publiques associées).

Les prix sont exprimés dans le marché hors taxe

8.2. Modalité de règlement

Les sommes dues seront mandatées et payées dans un délai, conformément à l'article 98 du code des marchés publics, de 30 jours.

Le défaut de paiement dans les délais susvisés fait courir de plein droit, et sans autres formalités, des intérêts moratoires au bénéfice du titulaire ou du sous traitant payé directement.

Le titulaire a droit à des intérêts moratoires, dans les conditions réglementaires, en cas de retard de paiement. Le taux des intérêts moratoires est égal au taux d'intérêt de la principale facilité de refinancement appliquée par la Banque centrale européenne à son opération de refinancement principal la plus récente effectuée avant le premier jour de calendrier du semestre de l'année civile au cours duquel les intérêts moratoires ont commencé à courir, majoré de sept points.

Les factures afférentes au marché seront établies en un original et 2 copies portant, outre les mentions légales, les indications suivantes :

- la désignation de la personne publique contractante ;
- les nom, n° Siret et adresse du titulaire ;
- le numéro de son compte bancaire ou postal tel qu'il est précisé à l'acte d'engagement ;
- le numéro et la date du marché et de chaque avenant,
- la désignation de la prestation exécutée au cours de la phase d'exécution considérée ;
- le montant hors TVA des prestations ;

-
- le taux et le montant de la TVA ;
 - le montant total TTC des prestations ;
 - la date de la facture.

Les factures seront adressées à l'adresse suivante :

Commune de Gaillon sur Montcient
Hôtel de Ville
Place de l'Hôtel de Ville
78250 Gaillon sur Montcient

Le paiement s'effectuera suivant les règles de la Comptabilité Publique selon la réglementation en vigueur.

8.3. Phasage de la mission

Le règlement du marché s'effectue selon les phases et pourcentages décrits dans le DPGF

8.4. Révision des prix

Les prix du présent marché sont réputés établis sur la base des conditions économiques du mois de **septembre 2010**. Ce mois est appelé « mois zéro » (mo).

Les prix sont fermes pour la première année d'exécution du marché. Les prix sont révisés annuellement par application de la formule suivante :

$$P = P_o \times [0,15 + (0,85 \times S/S_o)]$$

Dans laquelle:

P: prix après révision

Po : prix de base du marché

S : valeur du dernier indice Syntec connu à la date de la révision (1^{er} janvier),

So : valeur de l'indice Syntec du mois zéro (mo)

Pour la mise en œuvre de cette formule, le calcul final est effectué avec au maximum deux décimales.

Pour chacun de ces calculs, l'arrondi est traité de la façon suivante :

- si la troisième décimale est comprise entre 0 et 4 (bornes incluses), la seconde décimale est inchangée (arrondi par défaut) ;
- si la troisième décimale est comprise entre 5 et 9 (bornes incluses), la seconde décimale est augmentée d'une unité (arrondi par excès).

Le taux de TVA applicable est celui en vigueur à la date d'établissement des pièces de paiement.

Article 9 : Utilisation des résultats

9.1. Délais d'exécution et réception des prestations

Le présent marché commence à courir à compter de sa notification.

9.2. Obligations de discrétion

Conformément à l'article A-21 du CCAG PI le titulaire s'engage à ne pas communiquer les résultats des prestations.

Il s'engage également à respecter dans la conduite de sa mission une obligation de discrétion totale en s'interdisant de communiquer à quiconque les informations dont il aura à connaître à l'occasion de l'exécution des prestations définies dans le CCP.

9.3. Propriété intellectuelle

Conformément à l'article A-20 du CCAG PI :

La commune peut librement utiliser les résultats, même partiels, des prestations.

La commune a le droit de reproduire, c'est-à-dire de fabriquer ou faire fabriquer, des objets, matériels ou constructions conformes aux résultats des prestations ou à des éléments de ces résultats.

La commune peut communiquer à des tiers les résultats des prestations, notamment les dossiers d'études, rapports d'essais, documents et renseignements de toute nature provenant de l'exécution du marché.

La commune peut librement publier les résultats des prestations ; cette publication doit mentionner le titulaire.

Article 10. RESILIATION

La personne publique peut résilier le marché selon l'article 47 du Code des marchés publics, aux torts du cocontractant en cas d'inexactitude des renseignements prévus au 2°, aux b et c du 3° de l'article 45 et au 1 de l'article 46 du même code et selon les dispositions des articles 35 à 39 du CCAG - PI.

Article 11. PENALITES

En cas de non-respect par le titulaire, des délais définis à l'article 3 de l'acte d'engagement, le représentant du pouvoir adjudicateur met en demeure le titulaire par lettre recommandée avec accusé de réception d'avoir à fournir les documents dans un délai précisé dans la demande.

Passé ce délai, le titulaire, s'il ne les a pas fournis, subit des pénalités dont le montant par jour calendaire de retard est fixé à 150,00€ HT, par dérogation à l'article 16 du CCAG-PI.

Par dérogation à l'article 16 du CCAG PI, le titulaire n'est pas exonéré des pénalités dont le montant total ne dépasse pas 1 000 € HT pour l'ensemble du marché.

Article 12. ASSURANCE

Dans les quinze jours suite à la notification du marché, le titulaire, ou le mandataire et les cotraitants, ainsi que leurs éventuels sous-traitants, devront justifier qu'ils sont couverts par un contrat d'assurance au titre de la responsabilité civile découlant des articles 1382 à 1384 du Code civil, ainsi qu'au titre de leur responsabilité professionnelle, en cas de dommages corporels et/ou matériels causés aux tiers et au propriétaire à l'occasion des interventions.

Le défaut d'assurance entraîne la résiliation du marché au frais et risque du titulaire.

Article 13. CLAUSE D'ARRET D'EXECUTION

Conformément à l'article 18 du CCAG-PI, le marché étant divisé en plusieurs phases techniques, l'arrêt de leur exécution peut être décidé par le pouvoir adjudicateur à chacune de ces phases soit de sa propre initiative soit à la demande du titulaire.

Article 14. DEROGATION AU CCAG-PI

L'article 11 du présent CCP déroge à l'article 16 du CCAG-PI.

A _____, le
Le titulaire,
(Date, cachet, signature)

A Gaillon sur Moncient, le
Le Maire,

Jean-Luc GRIS

Annexe 1 :
Liste des pièces à fournir pour l'exécution de la mission

Documents à fournir par le service urbanisme de la Mairie	Concerné	Non concerné
Dossier POS complet et à jour - papier	•	
Dossier POS complet et à jour – informatique	ND	
Modifications du POS depuis la dernière révision - papier	•	
Modifications POS depuis la dernière révision– informatique	N D	
Dossier secteur sauvegardé	•	
Dossier PLH		•
Dossier DPU	•	
Dossier ZPPAUP		•
Dossier OPAH	•	
Dossier ZNIEFF (Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique)		•
Dossier Natura 2000		•
PPRI et zones inondables	•	
Dossiers de ZAC		•
CD-ROM cadastre	•	
Schéma directeur assainissement	•	
Etudes entrées de ville et études paysage Loi Barnier		•
Voies à grande circulation, Loi Barnier, recul minimum		•
Périmètres de protection captage d'eau potable	•	
Plan d'exposition aux bruits de l'aérodrome	•	
Localisation sur plan des sièges d'exploitation agricole		•
Localisation entreprises SEVESO et installations classées		•
Photographie(s) aérienne(s)	???	
Statistiques divers		
<i>RGP 82-90-99- sur la commune</i>	•	
<i>Migrations alternantes (domicile –travail)</i>	•	
<i>Effectifs scolaires selon niveau d'étude et public/privé</i>	•	
<i>Equipements : liste, localisation, fréquentation,</i>	•	
<i>Trafic routier</i>	•	
<i>Offres de stationnement</i>	•	
<i>Accidents</i>	??	
<i>Réseau deux-roues, chemins, plateau piétonnier, venelles...</i>	•	
<i>Desserte et fréquentation transports collectifs et train</i>	•	
<i>Statistiques ASSEDIC sur le chômage</i>	•	

<i>HLM : liste, localisation, taille (T1, T2...) taux de remplissage</i>	•	
Inventaire communal	•	
Autres études urbaines, économiques ou de projets routiers	•	
Plan de lotissements non cadastrés, en cours ou en projet		•
Liste Lotissements dont les règles urbaines et archi maintenues	??	
Documentation office tourisme sur patrimoine, équipements, ...	•	
Plans de la ville	•	
Règlement de publicité		•
Liste des axes sonores	•	
Périmètre PAE (Plan d'Aménagement d'Ensemble)		•
Délibération de prescription du PLU	•	
Charte paysagère de 1998	•	
Charte du Parc naturel régional du Vexin français et extrait du plan de Parc		
Exemples de fiches de protection du patrimoine paysager et écologique, à développer dans le cadre de l'étude		
Fiches de l'inventaire du patrimoine bâti VISIAURIF		

A fournir par les services associés	Concerné	N.C.
Porter à connaissance	En cours	
DDA ou Chambre Agriculture : statistiques RGA		•
DDE et DRE : fichier Geokit sur construction logements		
DDE et DRE : fichier SIRENE Entreprises		
Secteurs protégés en raison sols et sous-sols		•
Zones de préemption L.142.1 et L.142-3 : Espaces Naturels Sensibles (CG)		•
Périmètres interdiction ou réglementation plantations, semis, espèces forestières, actions forestières, zones dégradées bois		•
Périmètres miniers		•
Périmètre zones spéciales recherche et exploitation carrières		•
Périmètre zones divisions foncières soumises à déclaration		•
Périmètre sursis à statuer (L.111-10)		•
PAE		•
Zones agricoles protégées (art. L112-2 du Code rural)		•
<i>Schéma Départemental d'aménagement pour un développement équilibré des Yvelines (2002)</i>	•	
<i>Schéma Départemental des espaces naturels (SDEN)</i>	•	
<i>Schéma Départemental de la randonnée pédestre</i>	•	

ANNEXE 2

Nombre de dossiers à fournir

Phase de la procédure	destinataires concernés	Nombre de dossiers	support	Observations
Arrêt de projet	Commune Préfet Sous-préfet DDT (SUT)	4	papier	Ce sont des dossiers authentifiés
	DDT (STA)	3	papier	
	Services de l'Etat (au vu du courrier association du préfet)	5	CD	format PDF
	Autres personnes publiques associées Conseil général, Conseil régional, Chambre de commerce et d'industrie, Chambre des métiers, Chambre d'agriculture, STIF, PNR, <i>communes voisines qui ont demandé à être consultées, EPCI (CCVS)</i>	8 au moins	CD	format PDF
Enquête publique	Commune Public Commissaire enquêteur DDT (STAM)	4	papier	Ce sont des dossiers authentifiés
Approbation	Commune (2), Préfet, Sous-Préfet, Tribunal administratif DDT (SUT + STA)	7	papier	Ce sont des dossiers authentifiés DOSSIERS EN COULEUR
	DDT (AU dossier couleur) + divers services	4	papier	dossiers consultables par le public
	SDAP, Direction des services fiscaux, ARS (ex DDASS) DRIEE (ex DIREN) et DRIEE (ex DRIRE), conseil général , conseil régional	7	CD	format PDF

Annexe 3 :

Art. L. 123-1 du Code de l'Urbanisme (L. no 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 4)

Les plans locaux d'urbanisme exposent le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précisent les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.

Ils comportent un projet d'aménagement et de développement durable qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune. Ils peuvent en outre comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Les plans locaux d'urbanisme couvrent l'intégralité du territoire d'une ou de plusieurs communes à l'exception des parties de ces territoires qui sont couvertes par un plan de sauvegarde et de mise en valeur. En cas d'annulation partielle par voie juridictionnelle d'un plan local d'urbanisme, l'autorité compétente élabore sans délai les nouvelles dispositions du plan applicables à la partie du territoire communal concernée par l'annulation. Il en est de même des plans d'occupation des sols qui, à la date de publication de la loi no 2000-1208 du 13 décembre 2000 précitée, ne couvrent pas l'intégralité du territoire communal concerné. En cas de modification de la limite territoriale de communes, les dispositions du plan local d'urbanisme applicables à la partie détachée d'un territoire communal restent applicables après le rattachement à l'autre commune sauf si celle-ci a précisé, dans le dossier soumis à enquête publique en application de l'article L. 2112-2 du code général des collectivités territoriales, qu'elle entendait que la modification de limite territoriale emporte, par dérogation au présent chapitre, abrogation des dites dispositions. Lorsqu'il résulte de la modification de la limite territoriale d'une commune que le plan local d'urbanisme ne couvre pas la totalité du territoire communal, la commune élabore sans délai les dispositions du plan applicables à la partie non couverte.

Les plans locaux d'urbanisme comportent un règlement qui fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, les règles générales. Ils fixent les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

A ce titre, ils peuvent :

- 1o Préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être fait ou la nature des activités qui peuvent y être exercées ;
- 2o Définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées ;
- 3o [Dispositions déclarées non conformes à la Constitution par décision du Conseil constitutionnel no 2000-436 DC du 7 décembre 2000] ;
- 4o Déterminer des règles concernant l'aspect extérieur des constructions, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords, afin de contribuer à la qualité architecturale et à l'insertion harmonieuse des constructions dans le milieu environnant ;
- 5o Délimiter les zones ou parties de zones dans lesquelles la reconstruction ou l'aménagement de bâtiments existants pourrait, pour des motifs d'urbanisme ou d'architecture, être imposé ou autorisé avec une densité au plus égale à celle qui était initialement bâtie, nonobstant les règles fixées au 13o ci-dessous, et fixer la destination principale des îlots ou immeubles à restaurer ou à réhabiliter ;
- 6o Préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public et délimiter les zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les équipements et aménagements susceptibles d'y être prévus ;
- 7o Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ;
- 8o Fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts ;
- 9o Localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent ;
- 10o Délimiter les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée ;
- 11o Délimiter les zones visées à l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales concernant l'assainissement et les eaux pluviales ;
- 12o Fixer une superficie minimale des terrains constructibles lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ; ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée.
- 13o Fixer un ou des coefficients d'occupation des sols qui déterminent la densité de construction admise ;
- 14o dans les zones urbaines et à urbaniser ; dans les zones à protéger en raison de la qualité de leurs paysages et de leurs écosystèmes pour permettre, dans les conditions précisées par l'article L. 123-4, des transferts de constructibilité en vue de favoriser un regroupement des constructions.

Les documents graphiques du plan local d'urbanisme peuvent contenir des indications relatives au relief des espaces auxquels il s'applique.

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Le plan local d'urbanisme doit, s'il y a lieu, être compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, du schéma de secteur, du schéma de mise en valeur de la mer et de la charte du parc naturel régional, ainsi que du plan de déplacements urbains et du programme local de l'habitat.

Lorsqu'un de ces documents est approuvé après l'approbation d'un plan local d'urbanisme, les dispositions du plan local d'urbanisme sont applicables jusqu'à la révision de ce document, qui doit être achevée avant le terme d'un délai de trois ans.