

COMMUNE DE GONCELIN

Révision générale du Plan local d'urbanisme

Cahier des clauses techniques particulières



SOMMAIRE

I. CONTEXTE ET ENJEUX

II. OBJET DE LA MISSION

III. CONTENU DE LA MISSION

IV. PHASAGE DE LA MISSION

V. PARTICIPATION CITOYENNE

VI. OPTIONS

VII. DÉLAI ET CALENDRIER

VIII. CONDITIONS DE RÉALISATION

IX. LIVRABLES



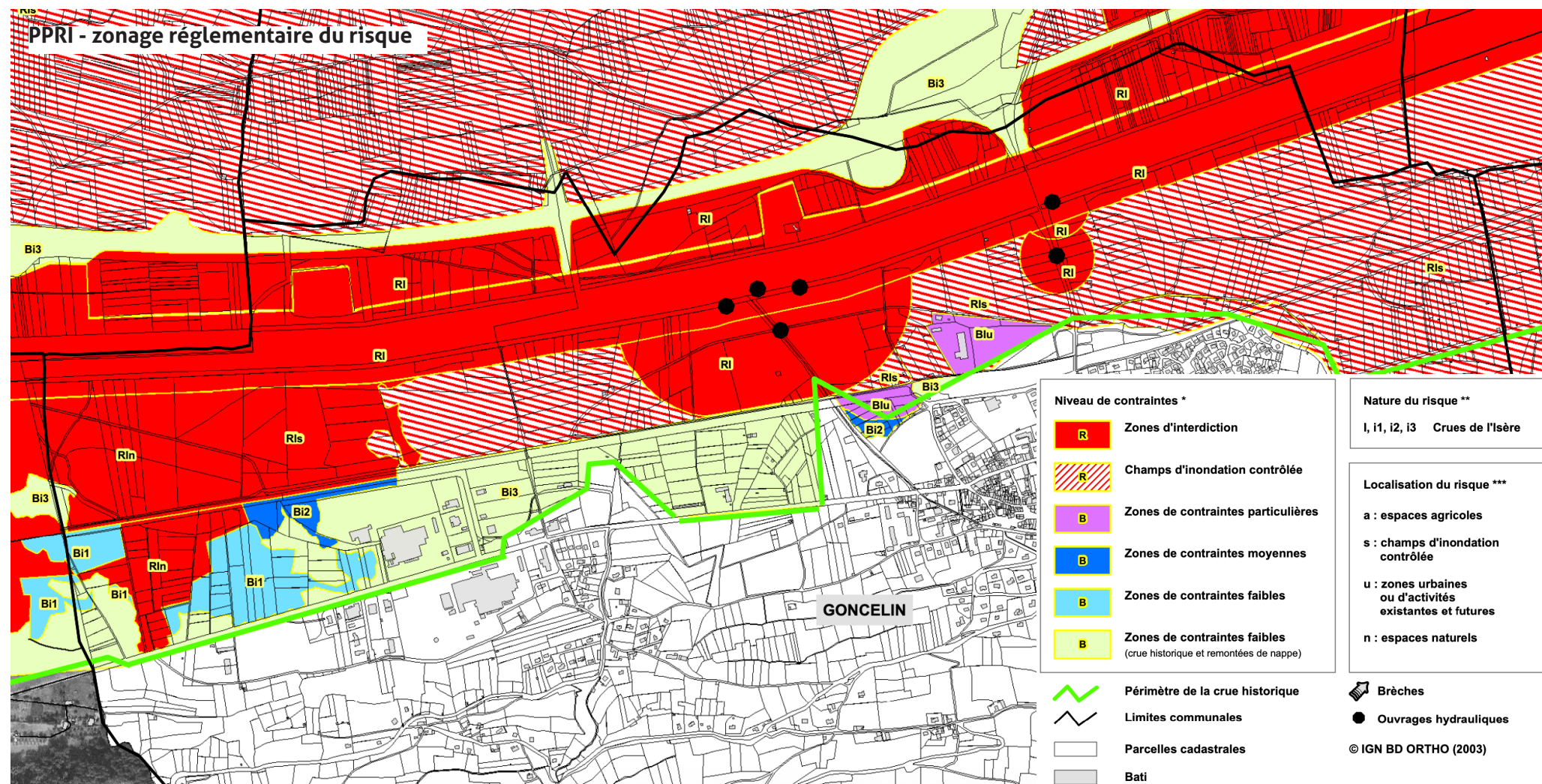
La commune de Goncelin en bref

- 2 507 habitants (source INSEE 2021)
- Superficie : 14 km²
- Commune membre de la CC Le Grésivaudan
- Commune partiellement en Loi Montagne
- PLU approuvé en 2005

I-2. Contexte réglementaire

Goncelin est couverte par le **Scot de la Grande région urbaine de Grenoble** (Greg). Ce Scot a été approuvé en déc. 2012 puis a été modifié pour intégrer la territorialisation par rapport à la loi Climat et résilience. Il est en cours de révision (approbation prévue pour 2029).

La commune est par ailleurs impactée par un **PPRN** et par le **PPRI de l'Isère**, dans la vallée du Grésivaudan, à l'amont de Grenoble, qui a été approuvé en 2007 et modifié en 2026.





I-3. Premiers enjeux identifiés par les élus

Les élus de Goncein souhaitent réviser le PLU pour répondre notamment aux enjeux suivants, qui seront à préciser et à compléter dans le cadre de la mission, à partir des éléments de diagnostic territorial qui seront produits :

- mise en compatibilité du PLU avec les lois promulguées depuis 2005, ainsi que, conformément à la hiérarchie des normes, avec le Scot, le PLH et le PGRI
- mise en cohérence du projet de territoire communal avec celui de la CC Le Grésivaudan
- évolution démographique en rapport avec les capacités d'accueil des équipements publics
- accueil de familles avec enfants, de ménages de jeunes et à revenus faibles, grâce à la production de logement abordable (social, BRS, accession aidée)
- optimisation du foncier via la réhabilitation du bâti existant, pour la production de logement notamment
- préservation des terres agricoles situées au nord et au sud de la commune
- qualité urbaine, architecturale et paysagère concernant la construction neuve, la réhabilitation et la rénovation
- confortement du tissu économique local, développement des capacités d'accueil des entreprises, pérennisation des commerces et services de proximité en centre-bourg
- sécurisation des déplacements en modes doux en centre-bourg, développement des cheminements piétonniers
- optimisation des espaces de stationnement (beaucoup de maisons rénovées sans garage avec des véhicules garés gênant la circulation)
- mise en cohérence du secteur de la gare avec le projet de pôle d'échanges multimodal sous maîtrise d'ouvrage du SMMAG (Déclaration de projet emportant mise en compatibilité en cours)
- valorisation du patrimoine paysager (forêt alluviale le long de l'Isère, ...) et bâti, qui est diffus au sein de la commune
- renforcement de la biodiversité et des continuités écologiques
- facilitation de la transition énergétique



II. OBJET DE LA MISSION

Maîtrise d'ouvrage : Madame la Maire, commune de Goncelin, place de la Mairie 38570

La présente consultation a pour objet la révision générale du PLU de la commune de Goncelin. La mission concerne l'ensemble de la procédure, jusqu'à la délibération d'approbation et à la mise en ligne des documents sur le Géoportail de l'urbanisme. Il est attendu un accompagnement juridique tout au long de la procédure de révision, jusqu'au PLU rendu exécutoire, ainsi que pendant la période de recours sur le document approuvé.

Le but de la mission est de faire évoluer le cadrage des conditions et des modes de renouvellement et de développement de l'urbanisation. L'analyse prendra en compte une échelle territoriale pertinente en intégrant les réflexions intercommunales menées par la Communauté de communes Le Grésivaudan.

Cette mission s'inscrira dans le respect du Code de l'urbanisme (notamment des objectifs généraux exposés dans les articles L101-1 et L101-2) et des principes de la hiérarchie des normes.

III. CONTENU DE LA MISSION

Au préalable, le prestataire s'engage à accompagner la commune dans la rédaction de l'ensemble des délibérations que la mission impliquera, ainsi que dans les étapes administratives et juridiques, de la prescription jusqu'au PLU exécutoire.

L'étude devra permettre d'élaborer le dossier de PLU comprenant, conformément aux articles L151-1 et suivants du CU, les éléments décrits ci-après.

III-1. Evaluation du PLU actuel

Le prestataire commencera par produire une évaluation du PLU au sens de l'article L153-27 du Code de l'urbanisme. Le bilan de cette évaluation pourra justifier la révision du PLU et permettre de définir les objectifs de ladite révision. Cette évaluation doit donc être effectuée avant la délibération de prescription.

III-2. Rapport de présentation (articles R151-1 à R151-5 du CU)

Le rapport de présentation n'est pas une simple retranscription des données de l'INSEE. Il doit mettre en perspective ces données pour donner à comprendre les dynamiques en cours au sein de la commune et les réponses apportées par le futur PLU à ces dynamiques.

Le rapport de présentation devra se conformer aux dispositions des articles L151-4 et R151-1 à R151-5 du CU. Il devra notamment :

- s'appuyer sur un diagnostic établi à l'échelle de la commune permettant de déceler les caractéristiques du fonctionnement du système territorial (au regard des prévisions démographiques et économiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de dévelop-

pement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de mobilité, de commerces, d'équipements et de services) et l'exposer ;

- analyser l'état initial de l'environnement (alimentation en eau potable, eaux usées, eaux pluviales et de ruissellement, risques, milieux naturels, ...), évaluer les incidences des orientations du PLU sur l'environnement et exposer la manière dont le PLU prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur ;
- expliquer les choix retenus pour établir le Projet d'aménagement et de développement durables (PADD), les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et le Règlement (exposé des motifs de délimitation des zones, des règles et des OAP concernant l'aménagement, notamment au regard des objectifs et orientations du PADD). Le rapport de présentation est la pièce qui doit justifier l'ensemble des choix et des règles énoncées dans le PLU. Une attention particulière devra être portée à cette pièce, qui, si elle est non opposable aux tiers, est primordiale pour l'explication du projet politique des élus et la traduction réglementaire de celui-ci dans les autres pièces du PLU ;
- analyser les capacités de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis (définition d'une densité acceptable), en tenant compte des formes urbaines et architecturales puis exposer les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers (réalisation d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, telle que définie par l'article 194-4 de la loi Climat et résilience du 22 août 2021) ;
- présenter une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan au regard de la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 ;
- justifier les objectifs énoncés dans le PADD au regard des objectifs de consommation de l'espace, fixés le cas échéant par le Schéma de cohérence territoriale de la Greg et la loi Climat et résilience au regard des dynamiques économiques et démographiques. Il est attendu, en complément de ce que prévoit le Code de l'Urbanisme, de dégager les problématiques avec une approche croisée des enjeux d'urbanisme dès le diagnostic ;
- établir un inventaire des capacités de stationnement des véhicules motorisés, hybrides, électriques et des vélos dans les parcs de stationnement ouverts au public, ainsi que de leurs possibilités de mutualisation (calibrage des exigences de stationnement du PLU) ;
- définir les indicateurs de suivi qui devront être définis pour l'évaluation des résultats d'application du PLU (L153-27).

Chaque domaine traité devra comporter, en conclusion, une analyse systémique sous forme d'atouts et faiblesses du territoire communal. Par ailleurs, les structures associées à cette procédure d'évolution du PLU seront vigilantes vis-à-vis de la cohérence entre le Rapport de présentation et les autres pièces du PLU.

Dans le rapport de présentation, une attention particulière sera portée aux éléments suivants :

a / Consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers

Il est attendu la production du calcul imposé par les lois ALUR et Climat et Résilience, ainsi que la justification de l'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones par l'étude de densification des zones déjà urbanisées.

b / Patrimoine naturel et bâti

Le recensement du patrimoine architectural et urbain comportera une description de leurs caractéristiques (structures urbaines, type de bâti, volumes, formes, surfaces habitables, ...) pour estimer le potentiel d'évolution des bâtisses anciennes et des bâtiments liés à l'agriculture. Ce recensement permettra notamment d'apprécier les capacités d'évolution ou de changement de destination du patrimoine recensé. Les caractéristiques architecturales de ces bâtiments seront relevées afin d'envisager spécifiquement leur évolution dans le règlement écrit. La mission comprend la production d'un inventaire patrimonial et paysager (article L. 151-19 du CU) incluant les prescriptions de nature à assurer la préservation, la conservation ou la restauration des éléments bâtis ou non-bâtis repérés. Cet inventaire inclut la production de fiches décrivant chacune un élément repéré ou une typologie ainsi que les prescriptions de nature à assurer sa préservation.

c / Logement

Le diagnostic devra permettre d'appréhender l'évolution passée et les caractéristiques du parc de logement et de ses occupants. Un repérage et diagnostic approfondi du parc et de ses caractéristiques devra être mené afin de privilégier une évolution du bâti existant avant toute forme d'extension. Cette analyse permettra de comparer les besoins avec l'existant et de repérer les secteurs à enjeu.

d / Equipements publics

Les perspectives d'évolution de la population communale doivent être en adéquation avec les capacités des équipements publics de la commune. Des propositions devront être faites pour permettre la mise en oeuvre effective du PADD, notamment au travers des opportunités foncières susceptibles d'accueillir d'éventuelles extensions d'équipements publics ou encore du stationnement, des élargissements de voirie, etc. La superficie des réserves foncières à constituer et celle des emplacements réservés devront être cohérentes avec les besoins identifiés.

e/ Déplacements des personnes

Un diagnostic descriptif sera effectué pour tous les modes de déplacements. Il portera sur les fonctions et la capacité des modes de déplacements et sur :

- > l'organisation urbaine de la commune en terme d'accessibilité (voirie piétonne et chemins supports de cheminements doux, pistes cyclables, desserte automobile et transports en commun);
- > la qualité de la mobilité en général;
- > les perspectives d'aménagements pour faciliter la mobilité et la sécurité des personnes.

f/ Espaces naturels, agricoles et forestiers

Les espaces ruraux constituent un élément important de l'attractivité résidentielle de la commune. Le diagnostic devra permettre de répertorier les éventuels espaces agricoles et forestiers à enjeux dans l'optique de garder une unité rurale et l'ouverture des paysages.

III-3. Projet d'aménagement et de développement durables (PADD - article L151-5 du CU)

Le PADD est le projet politique territorialisé des élus communaux. Il doit hiérarchiser et expliquer le programme d'actions défini par le Conseil municipal. Il présente les orientations générales de politique publique, dans le respect des objectifs définis aux articles L101-1 et L101-2 du CU. Le PADD s'est vu assigner, avec les lois Grenelle II, ALUR et Climat et résilience, de nouveaux objectifs. En application des dispositions de l'article L151-5 du CU, il définit:

- « les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;
- les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numé-

riques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération inter-communale ou de la commune»

En outre, le PADD « fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain ».

En application de la loi ALUR, le PADD doit, à son échelle et dans le respect du principe de subsidiarité, décliner et formuler de manière explicite les orientations concernant la protection, la gestion, ou encore l'aménagement des structures paysagères.

Une cartographie de synthèse légendée pourra être établie. Elle présentera les grands axes et actions fortes du projet politique communal. La partie écrite du PADD, clé de voûte du projet communal, devra être rédigée de manière simple, lisible et compréhensible par tout un chacun. Il appartiendra au prestataire de favoriser l'émergence de ce projet, en lien avec le projet politique des élus. A ce titre, le PADD s'attachera à hiérarchiser et ordonner les orientations du projet communal, en s'efforçant d'éviter tout élément de langage trop technique ou juridique.

Une fois que les élus auront débattu des orientations du PADD, le prestataire en informera l'EPCI de la CC Le Grésivaudan, afin que la possibilité du sursis à statuer soit bien mentionnée dans les futurs certificats d'urbanisme. Le sursis à statuer permet de bloquer les autorisations d'urbanisme pour les projets qui ne seraient pas cohérent avec le PADD.

III-4. Des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Les OAP sont définies par l'article L151-7 du CU. Elles comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. Elles peuvent être thématiques et à ce titre couvrir l'ensemble du territoire communal (ex : trame verte et bleue avec protection des corridors biologiques; déplacements; patrimoine; ...) ou sectorielles. Dans ce dernier cas, elles peuvent prévoir, par quartier ou par secteur, en cohérence avec le PADD, des actions ou opérations d'aménagement (art. L151-6).

En cohérence avec le PADD et selon l'article L151-7 du CU, les AOP peuvent notamment:

- Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;
- Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, notamment par l'identification de zones propices à l'accueil de sites naturels de compensation, de restauration et de renaturation, restructurer ou aménager ;
- Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L151-35 et L151-36 ;
- Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition ;

- Dans les communes non couvertes par un schéma de cohérence territoriale, identifier les zones d'accélération pour l'implantation d'installations terrestres de production d'énergies renouvelables arrêtées en application de l'article L. 141-5-3 du code de l'énergie.

En zone de montagne, ces orientations définissent la localisation, la nature et la capacité globale d'accueil et d'équipement des unités touristiques nouvelles locales.

Conformément aux articles L151-6-1 et L151-6-2 du CU, les OAP définissent, en cohérence avec le PADD, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser (AU) et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant, ainsi que les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques.

Chaque OAP sera présentée sous la forme d'un document justifiant le parti d'aménagement retenu, reprenant l'ensemble des éléments décrits ci-dessus. Le document précisera, en cas de zone AU et conformément aux dispositions du CU, si le secteur sera ouvert au fur et à mesure de l'aménagement des équipements internes à ce dernier ou sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur l'ensemble du secteur. Les principes de l'OAP seront formalisés par un plan de composition urbaine et paysagère (schéma d'aménagement) qui précisera les principales caractéristiques des voies et des espaces publics (à l'échelle 1/1000e). Le document précisera les ambitions qualitatives, l'état de la desserte actuelle par les équipements publics de proximité, ainsi que les équipements publics induits (réseaux, voiries, autres équipements publics). Il devra aussi préciser le détail technique des éléments nécessaires à l'ouverture à l'urbanisation (ex: coupe de la voirie future, son emprise, ses éléments constitutifs tels que chaussée, trottoirs, espaces paysagers, pistes cyclables, voie de bus, etc.). Enfin, des simulations du devenir du secteur d'OAP seront produites sous la forme de représentations graphiques sommaires.

Une analyse de la faisabilité opérationnelle du programme prévu par chaque OAP sectorielle sera produite. Elle consistera en l'élaboration d'un programme d'aménagement, de scénarios contrastés de localisation des fonctions urbaines sur le secteur et du montage opérationnel potentiel. Si les équipements à prévoir (voirie, réseaux, assainissement, ...) seront en tout ou partie publics et qu'ils seront par conséquent à réaliser par la collectivité, une estimation prévisionnelle des coûts des équipements publics sera produite, afin de savoir quel budget la collectivité devra prévoir pour l'aménagement du secteur.

En tranche ferme du marché sera élaborée une OAP sectorielle et une OAP thématique concernant les continuités écologiques (rendue obligatoire par la loi Climat et résilience, cf. article L151-6-2 du CU).

Au cours de la procédure de révision, si le besoin est justifié par le PADD et si les élus le souhaitent, l'élaboration d'autres OAP sectorielles ou thématiques pourra être demandée au prestataire. Le cas échéant, le Maître d'ouvrage fera un avenant au marché.

III-5. Règlement écrit et Règlement graphique (articles L151-8 à 151-42 du CU)

Conformément aux articles L151-8 et suivants et R151-9 et suivants du CU, cette phase aboutira à :

- l'élaboration d'un zonage (U, AU, A, N) avec la délimitation des zones constructibles, des secteurs de risques ou soumis à des règles particulières résultant d'un parti d'aménagement de la commune,
- la définition de règles d'urbanisme en fonction notamment des typologies de bâti souhaitées,
- la production de documents graphiques précisant les emplacements réservés, les espaces boisés classés (EBC), etc.
- la production ou la compilation d'annexes (servitudes d'utilité publique, plans de prévention des risques, annexes sanitaires, ...)

Les bâtiments vernaculaires de qualité seront repérés au titre de l'article L151-19 du CU. Le prestataire élaborera des règles spécifiques d'évolution (prescriptions de protection) pour ces bâtiments. Les éléments de patrimoine et paysagers seront aussi repérés et feront l'objet de règles spécifiques. Les éléments environnementaux d'intérêt pourront être repérés au titre de l'article L151-23. Dans ce cas, ils feront l'objet de règles spécifiques.

Pour rappel, le Règlement doit être cohérent avec le PADD, complémentaire aux OAP et justifié dans le Rapport de présentation.

Avant l'arrêt du projet de Règlement modifié, le prestataire devra prévoir un temps d'échange avec le service des ADS de la CC Le Grésivaudan.

III-6. Evaluation environnementale (article L104 du CU)

L'évaluation environnementale des PLU est une démarche favorisant la prise en compte de l'environnement par les documents d'urbanisme qui sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement (directement ou à travers les projets qu'ils permettent). Elle aide notamment à justifier les orientations du PADD et à identifier les secteurs d'urbanisation les plus pertinents.

Le rapport de présentation comportera l'évaluation environnementale (article R151-3 du CU). Le mandataire de la mission veillera au bon déroulement de cette évaluation et à la mobilisation des compétences adaptées. Ce travail sera mené de manière itérative avec les autres travaux de révision du PLU et non considéré comme une mission à part.

La mission comprend la production du rapport à fournir à la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAE). La MRAE rend un avis indépendant sur le projet de PLU.

III-7. Prise en compte des Porter à connaissance, des documents supra-communaux et communaux et des études existantes

Le PLU devra prendre en compte les documents suivants (liste non exhaustive):

- Porter à connaissance et éventuelle note d'enjeux établis par les services de l'Etat
- Porter à connaissance du Conseil Départemental
- Servitudes d'utilité publique
- SRADDET AURA (approuvé en avril 2020)
- SDAGE Rhône - Méditerranée
- Scot de la Greg (approuvé en déc. 2012 ; modifié pour territorialisation loi climat et résilience ; en cours de révision)
- PLH du Grésivaudan 2025-2030 (arrêté en déc. 2024)
- Dossier Départemental sur les Risques Majeurs (2012)
- PPRN et PPRI
- Carte aléas Risques, dont requalification des bandes de précaution liées aux cours d'eau (à mettre à jour par la commune en collaboration avec la DDT)
- Schéma directeur d'eau potable
- Schéma directeur d'assainissement
- Zonage des eaux pluviales
- 2 ZNIEFF de type I et 2 autres de type II

III-8. Mise en concordance des documents de lotissement avec le PLU (loi ALUR)

Le Code de l'urbanisme (CU) prévoit que les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement deviennent caduques au terme de 10 années à compter de la délivrance du permis d'aménager si, à cette date, le lotissement est couvert par un PLU ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

A ce sujet, deux points doivent être analysés, sachant que la commune accueille un seul lotissement datant de moins de 10 ans. Celui-ci compte une dizaine de logements :

- Règlement du lotissement : Durant cette période de 10 ans, le règlement du lotissement s'applique ; au-delà, c'est le PLU. De plus, à l'issue des 10 ans, les co-lotis n'ont plus la possibilité de demander le maintien des règles du lotissement. Le prestataire devra analyser les règlements des lotissements pour vérifier en quoi ils compromettent le bénéfice des nouvelles dispositions d'urbanisme résultant du PLU.
- Cahier des charges du lotissement : En lotissement soumis à autorisation, les lotisseurs ont la possibilité d'établir un cahier des charges qui, même de droit privé, peut limiter les droits à construire du PLU dans le cadre d'un recours devant la juridiction civile. Le prestataire devra vérifier également les cahiers des charges qui auraient pu être faits et annexés aux actes de vente ; d'autant qu'ils peuvent comporter des dispositions de nature réglementaire (pouvant être contenues dans un document d'urbanisme) et des dispositions de nature non réglementaire comme l'interdiction de subdiviser les lots en contradiction totale avec les principes retenus par le futur PLU.

Le CU prévoit que « l'autorité compétente peut, après enquête publique, modifier les documents du lotissement pour les mettre en concordance avec les dispositions d'un PLU [...] approuvé postérieurement et dès lors bien souvent moins restrictif en termes de droits à construire ». Il est possible de mettre en œuvre la procédure de mise en concordance en même temps que celle d'approbation du PLU. L'autorité compétente pour signer la mise en concordance est le Maire (a contrario du PLU, qui est approuvé par délibération du Conseil municipal). Une enquête unique portera alors sur le PLU, la mise en concordance et éventuellement les zonages des eaux usées et des eaux pluviales.

IV. PHASAGE DE LA MISSION

IV-1. Diagnostic territorial

Cette phase doit permettre une compréhension fine du territoire et l'identification de ses enjeux majeurs. Sont concernées notamment des analyses :

- historique et géographique de la commune, de sa croissance démographique et des caractéristiques de sa population,
- des paysages urbains et naturels, de leur évolution récente, de leur état initial et des enjeux de préservation de l'environnement intégrant particulièrement les données relatives aux milieux naturels (faune, flore) et aux ressources (eau, en particulier), évaluation environnementale,
- des structures urbaines et de leur évolution,
- des activités économiques et agricoles, de leur dynamique sociale et de leur rôle dans la physionomie et le développement de la commune,
- des possibilités et contraintes afférentes aux pratiques de mobilité et les réseaux de voirie ou de transport,
- des risques naturels, technologiques, ou des nuisances identifiées ou probables,
- des perspectives d'évolution de la commune et des besoins induits à satisfaire.

IV-2. Projet de territoire communal (PADD)

Le Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) est un élément incontournable du PLU. En effet, il présente les objectifs et les orientations générales en ce qui concerne le développement urbanistique, économique, social et environnemental de la commune pour les 12 prochaines années. Les autres pièces du PLU doivent obligatoirement être constituées de déclinaisons des orientations du PADD pour assurer la cohérence du document.

La mission comprend l'accompagnement de la collectivité lors du débat du conseil municipal prévu à l'article L 153-12 du CU.

Cette phase permet notamment (art. L151-5) :

- une prise en compte élargie du positionnement de la commune au sein du territoire de l'EPCI,
- une mise en valeur des points forts et des spécificités de la commune,
- des solutions pour préserver les espaces et milieux naturels,
- une mise en adéquation des pratiques de mobilité à encourager et de leur sécurité avec la localisation des zones d'habitat, des équipements publics, etc.
- la mise en cohérence des possibilités de développement avec la maîtrise du cadre de vie futur (réseaux secs, humides, communications électroniques),
- une réflexion sur la mixité en matière d'habitat et de fonctions urbaines (commerces, logement, équipements publics...),
- l'identification des espaces urbains à densifier,
- un repérage des perspectives paysagères et des espaces remarquables à conserver ou à créer,
- la désignation des équipements et espaces publics à créer ou à valoriser

IV-3. Orientations d'aménagement et de programmation et Règlement

Il s'agit de la traduction réglementaire du PADD. Cette phase comprend :

- l'élaboration des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles et thématiques,
- l'élaboration du Règlement écrit et graphique,

IV-4. Annexes du PLU (L151-43 et R151-52 et -53)

Ces annexes font partie du PLU. Aussi, elles doivent être collectées ou produites avec la plus grande attention.

IV-5. Dossier pour la CDPENAF et passage devant cette commission

La loi Climat et résilience fixe un objectif national de *Zéro artificialisation nette* (ZAN) à horizon 2050, avec un objectif intermédiaire d'une diminution de 50% de la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers à l'échelle nationale d'ici 2031, par rapport à la consommation observée entre 2011 et 2021. La territorialisation a été faite par le Scot de la Greg via la modification simplifiée n°1 approuvée le 10 décembre 2025.

En Isère, la Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) a s'est auto-saisie de toute question relative à la réduction des surfaces naturelles, forestières et à usage ou vocation agricole. Aussi, il est demandé de saisir la CDPENAF lors de l'arrêt du projet de PLU.

La CDPENAF pourra être saisie à trois titres :

- avis sur la consommation d'espaces (dans le cadre de l'auto-saisine)
- avis sur les Secteurs de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL)
- avis sur les extensions ou annexes de bâtiments en zone A et N

Pour le passage en CDPENAF, il est demandé au prestataire de produire un dossier spécifique pour la consommation d'espaces, les STECAL et les règles pour les extensions et annexes en zones A et N. En outre, le prestataire accompagnera la commune en commission pour présenter le dossier.

V – CONCERTATION

Le CU, à travers son article L103-2, impose de réaliser une concertation, sans toutefois dicter les modalités de celles-ci. Ainsi, une concertation devra être mise en oeuvre tout au long de la révision générale du PLU.

L'organisation de la concertation sera élaborée et assurée conjointement par le prestataire et par les élus. Au minimum, et afin d'associer les habitants au devenir de leur commune, le prestataire s'engage à mettre en forme les documents présentés lors des différentes restitutions, de façon à permettre une compréhension par les citoyens des éléments factuels et des choix des élus (partis d'aménagement retenus sous forme de plans, de perspectives, etc.).

Il est demandé au prestataire d'organiser et d'animer une réunion publique à la fin de chacune des 3 phases de la révision (1/ diagnostic territorial, 2/ PADD, 3/ OAP et Règlement).

Par ailleurs, le prestataire s'engage à accompagner la commune dans la rédaction de la délibération prescrivant la révision du PLU et à prévoir les modalités de mise en oeuvre de la participation citoyenne en application des dispositions sus-mentionnées.

Enfin, le prestataire établira le bilan de la concertation, qui détaillera en quoi cette démarche a nourri l'élaboration du projet de PLU (prise en compte des remarques et propositions).

VI - OPTIONS

VI-1. Cahier de recommandations architecturales, urbaines et paysagères (CRAUP)

Le CRAUP se fonde sur les singularités architecturales, urbaines et paysagères de la commune. Ce document n'a pas de portée juridique. Cependant, annexé au PLU, il permet de :

- sensibiliser les pétitionnaires à la qualité des aménagements (construction, extension, rénovation, réhabilitation) ;
- apporter aux services instructeurs (des demandes d'autorisation d'aménager ou de construire) des éléments d'analyse complémentaire au Règlement

Une attention particulière sera portée à la pédagogie employée à travers ce document pour faciliter sa lecture et sa compréhension par tout un chacun.

VI-2. Etude dite «Amendement Dupont»

L'article L111-6 du CU prévoit l'interdiction de construire, en dehors des espaces urbanisés, dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du Code de la Voirie routière et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Dans le cadre de la révision générale du PLU, si la commune souhaite se développer dans les secteurs non urbanisés, une étude dite «Amendement Dupont», prévue à l'article L111-8 du CU, devra être produite. Cette étude présente dans un premier temps les caractéristiques du projet envisagé et du site sur lequel il s'implante. Elle définit ensuite la prise en compte des impacts induits par le projet sur l'axe routier et les impacts induits par l'axe routier sur le projet. Cette étude prend en compte à la fois le contexte sonore, la qualité de l'air, la sécurité routière, la qualité architecturale et urbanistique, la qualité paysagère et le patrimoine. Les annexes du rapport de présentation doivent être complétées par cette étude au titre de l'article L111-8 du CU.

VII. DÉLAI ET CALENDRIER DE LA MISSION

L'offre du candidat mentionnera le délai d'intervention possible (début de la mission) à compter de la désignation du lauréat du marché. Elle indiquera aussi le délai global d'exécution de la mission jusqu'à la remise du projet de PLU, en précisant les durées que le candidat prévoit d'allouer aux différentes phases de la mission.

Le PLU actuel ayant été prescrit avant le 1er avril 2021, l'ancien article L131-6 du CU s'applique. Le délai pour mettre le PLU en compatibilité avec le Scot est, dans le cas d'une procédure de révision, de 3 ans à compter de la modification du Scot approuvée le 10 décembre 2025. Par conséquent, la commune souhaite que l'**arrêt du projet de PLU** se fasse **au plus tard 36 mois après la désignation du lauréat**. Le candidat est invité à proposer le calendrier qui lui semble le plus pertinent en prenant en compte cette contrainte.

VIII. CONDITIONS DE RÉALISATION

VIII-1. Aspects matériels

La commune fournira au titulaire les documents nécessaires en sa possession et facilitera l'obtention des autres documents auprès des autres administrations. Elle fournira notamment le cadastre informatisé (format compatible SIG), dont l'actualisation (mise à jour schématique des nouvelles constructions) sera effectuée par le prestataire dès le début de la mission et jusqu'à l'arrêt du projet de PLU.

Un rapport d'étape (documents écrits et graphiques) sera remis par le prestataire à la commune à l'issue de chaque phase de la mission.

Les convocations avec objet précis aux différentes réunions et les diffusions seront effectuées par la Mairie sur proposition du prestataire.

Toute réunion donnera lieu à un compte-rendu rédigé par le prestataire. Ce compte-rendu sera validé par la commune avant d'être transmis par le prestataire aux partenaires associés à la procédure.

VIII-2. Association des parties prenantes et suivi de la mission

La mission sera ponctuée de réunions prévues à différentes phases d'avancement. Le prestataire s'engage, dans le cadre de la rémunération prévue, à :

- participer à l'ensemble des réunions prévues dans son dossier d'offre, à rédiger les comptes-rendus de celles-ci et à les diffuser aux structures associées à la procédure. Il convient de distinguer les différents types de réunions éventuelles :
 - réunions de travail avec les élu·e·s et les technicien·ne·s communaux,
 - réunions d'information et de validation avec le Conseil municipal,
 - réunions publiques avec les habitants, les associations, les usagers,
 - réunions avec les personnes publiques associées (PPA), pour lesquelles les dates devront être convenues avec les PPA concernées ;
- assister la commune pour l'organisation de la concertation (art. L103-2 du CU), l'accompagner pour la rédaction des délibérations et participer aux réunions publiques décidées par la commune ;
- apporter au dossier de projet de PLU toutes les modifications nécessaires jusqu'à ce que le document soit rendu exécutoire.

Afin d'assurer une association performante des différents acteurs, les ordres du jour des réunions seront programmés et transmis au moins 1 mois à l'avance aux structures associées à la procédure.

Durant toute la durée de la mission, le prestataire sera tenu au secret professionnel et à l'obligation de discrétion. Le document produit en exécution du contrat lié au marché de prestations intellectuelles sera propriété exclusive de la commune. Il en est de même pour les données numériques ayant servi à l'élaboration des documents graphiques.

VII. LIVRABLES

Les documents que le prestataire devra produire sont les suivants :

- > Fond de plan informatisé (au format CNIG et autres si nécessaire)
- > Rapports d'étapes et comptes-rendus des réunions
- > Rapport de présentation
- > PADD
- > OAP
- > Règlement (écrit et graphique)
- > Eléments d'analyse mis en option (le cas échéant)
- > Evaluation environnementale

- > Annexes
- > Délibérations, document de publicité pour l'enquête publique, courriers (saisie du commissaire enquêteur, ...)
- > Bilan de la concertation
- > Fichier permettant le téléversement sur le Géoportail de l'urbanisme

Pour la reprographie, il est demandé 2 exemplaires papier (1 pour l'arrêt du PLU et 1 pour l'approbation). Le coût de ces exemplaires sera chiffré dans l'offre méthodologique et financière du candidat.

Pour les exemplaires supplémentaires, compte-tenu de la variabilité des coûts d'impression et du nombre de dossiers à fournir pour l'avis des services et l'enquête publique (qui fluctuent en fonction de la taille du dossier de PLU), le prestataire s'engage à fournir l'ensemble des éléments du dossier de PLU à l'imprimeur qui se chargera de l'impression des supports papier pour l'avis des services et pour l'enquête publique. La mairie réglera directement à l'imprimeur les frais d'impression pour ces exemplaires supplémentaires.

Le projet de PLU finalisé (pour l'approbation) sera transmis en format numérique (compatible SIG et .pdf pour les règlements graphiques), en format .pdf et fichiers originaux (Word, Indesign, ...) modifiables et en fichier numérique selon le format CNIG pour le téléversement sur le GPU. En format papier, il sera relié et présenté sous chemise en 2 exemplaires. Enfin, le prestataire assistera la commune dans le versement (testé conforme) en ligne du PLU sur le site internet du Géoportail de l'urbanisme.