



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES PAYS DE LAPALISSE

Boulevard de l'Hôtel de Ville à Lapalisse (03120)

RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

CAHIER DES CHARGES

Date limite de réception des offres : 7 juin 2021 - 12h00

Sommaire

I. Objet de la mission.....	3
II. Contexte.....	4
1 – Fiche d’identité du territoire.....	4
Contexte paysager, patrimoine.....	6
Risques, protections environnementales.....	10
Population, habitat, construction.....	11
Économie.....	13
2 – Les documents d’urbanisme en vigueur.....	15
III. Les attentes de l’EPCI et les axes de réflexion.....	15
IV. Contenu et conditions de réalisation de la mission.....	18
Lot n°1 – Étude générale.....	18
Phase 1 : Diagnostic territorial et expression de la problématique.....	19
Phase 2 : Mise au point du PADD.....	21
Phase 3 : déclinaison opérationnelle du projet.....	23
Phase 4 : construction et mise en forme du dossier pour être soumis à la délibération du conseil communautaire arrêtant le projet.....	25
Phase 5 : phase administrative.....	27
Lot n°2 – Volet agricole à intégrer au stade de la phase 1 de l’étude générale.....	28
V. Modalités d’exécution	29
1 – Compétences spécifiques sur les études à réaliser.....	29
Lot n°1 – Étude générale.....	29
Lot n°2 – Volet agricole.....	30
2 – Réunions de travail, animation de la concertation.....	30
Lot n°1 – Étude générale.....	30
Lot n°2 – Volet agricole.....	31
3 – Mission d’assistance et de conseil à la collectivité.....	32
4 – Vérification des prestations.....	32
5 – Éléments fournis au bureau d’étude par le maître d’ouvrage.....	33
6 – Rendu des documents	34
Lot n°1 – Étude générale.....	34
Lot n°2 – Volet agricole.....	35
VI. Calendrier, délais d’exécution de la mission, rémunération.....	36
Calendrier et délais.....	36
Lot n°1 – Étude générale.....	36
Lot n°2 – Volet agricole.....	37
Prix et règlement de la prestation :	37
Le marché :.....	37
Résiliation du marché.....	38
Annexes.....	38

I. Objet de la mission

La présente consultation a pour objet la **réalisation des différentes études et prestations nécessaires à la révision du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté de communes du Pays de Lapalisse, approuvé le 18 juin 2009.**

Il est attendu que le nouveau PLUi soit construit par le biais d'une **approche paysagère** qui permettra de fonder les orientations du projet et de fédérer les élus autour de cette approche.

Ainsi, le paysage devra être le fil rouge de la procédure. Il sera à la fois un préalable comme outil de connaissance du territoire, et, en tant que projet, une finalité du PLUi. Il devra être utilisé comme un support méthodologique pour assurer la participation et l'implication des différents acteurs.

« Le projet de paysage n'a pas pour objectif de préserver les paysages, sauf pour quelques sites emblématiques, mais de gérer et maîtriser au mieux les dynamiques à l'œuvre sur le territoire afin de leur donner du sens »

Le projet de paysage prend en compte les logiques d'organisation de l'espace qui préexistent sur le territoire, qui assurent sa lisibilité, sa compréhension et son identité, son histoire, sa géographie, ses systèmes de production, sa culture et sa sociologie.

Imaginer un projet de paysage, c'est s'inscrire dans un ensemble d'actions cohérentes entre elles, c'est s'inscrire dans un projet collectif.

CAUE 03

La mission comprendra en outre la mise en œuvre et le suivi de la procédure et l'assistance au maître d'ouvrage pour l'organisation et le suivi de la concertation.

Elle comprendra la numérisation du dossier complet du PLUi opposable.

Elle comprendra 2 lots : lot n°1 relatif à l'étude générale et lot n°2 relatif au volet agricole.

Elle comprendra des procédures complémentaires dans le cadre de la mission de base du lot n°1. Les tranches conditionnelles auront trait aux études complémentaires nécessaires à l'élaboration du PLUi :

- **Tranche conditionnelle 1** : dérogation L142-5 du code de l'urbanisme en l'absence de SCoT

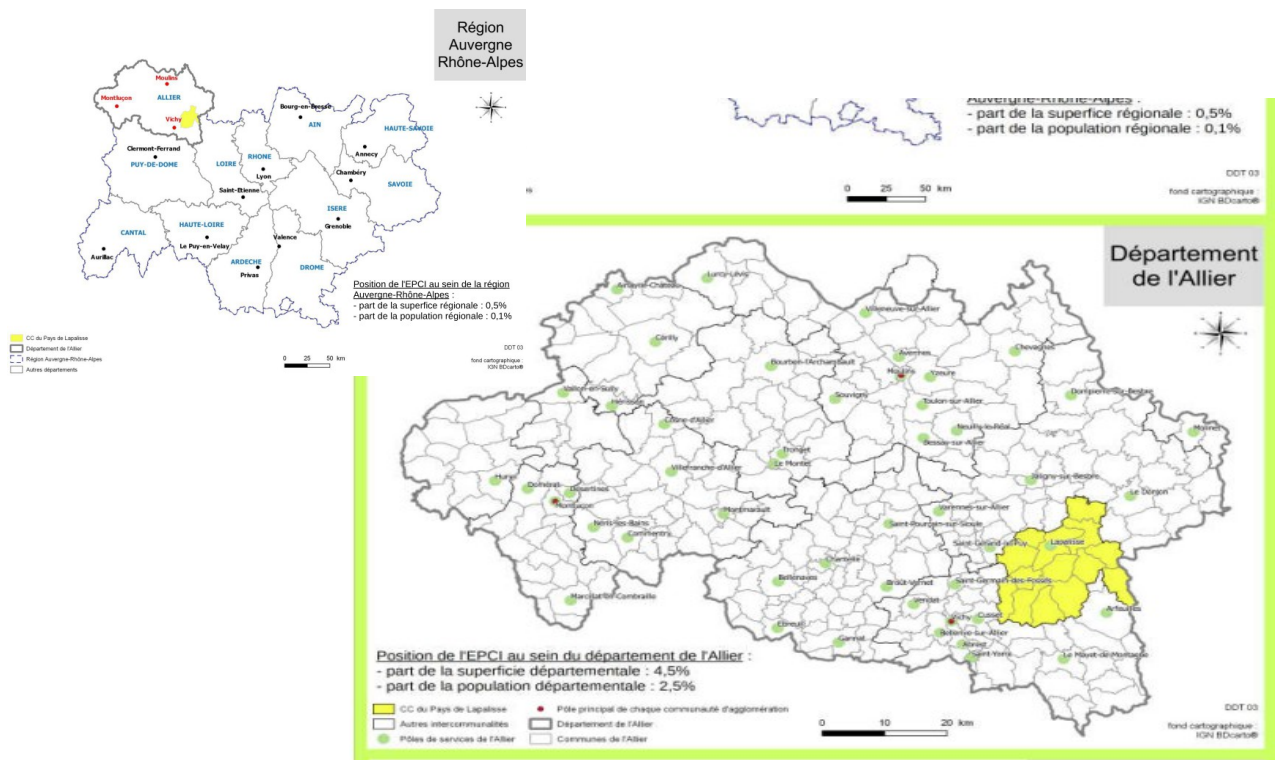
- **Tranche conditionnelle 2** : étude d'entrée de ville L111-8 du code de l'urbanisme (« loi Barnier »)

Le PLUi ne tiendra pas lieu de Programme Local de l'Habitat (PLH), ni de Plan de Déplacement Urbain (PDU). Il ne comprendra pas de Règlement Local de Publicité (RLPi).

Le ou les prestataires pourront s'appuyer sur l'agent de la communauté de communes du Pays de Lapalisse en charge de la mise en œuvre et du suivi de l'élaboration du PLUi, ainsi que sur l' élu communautaire référent sur ce dossier.

II. Contexte

1 – Fiche d'identité du territoire

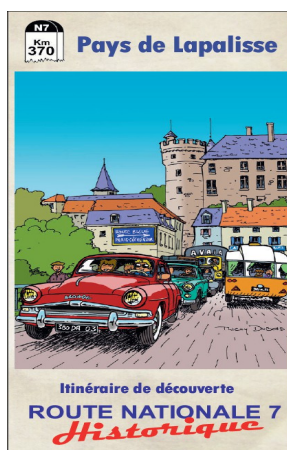
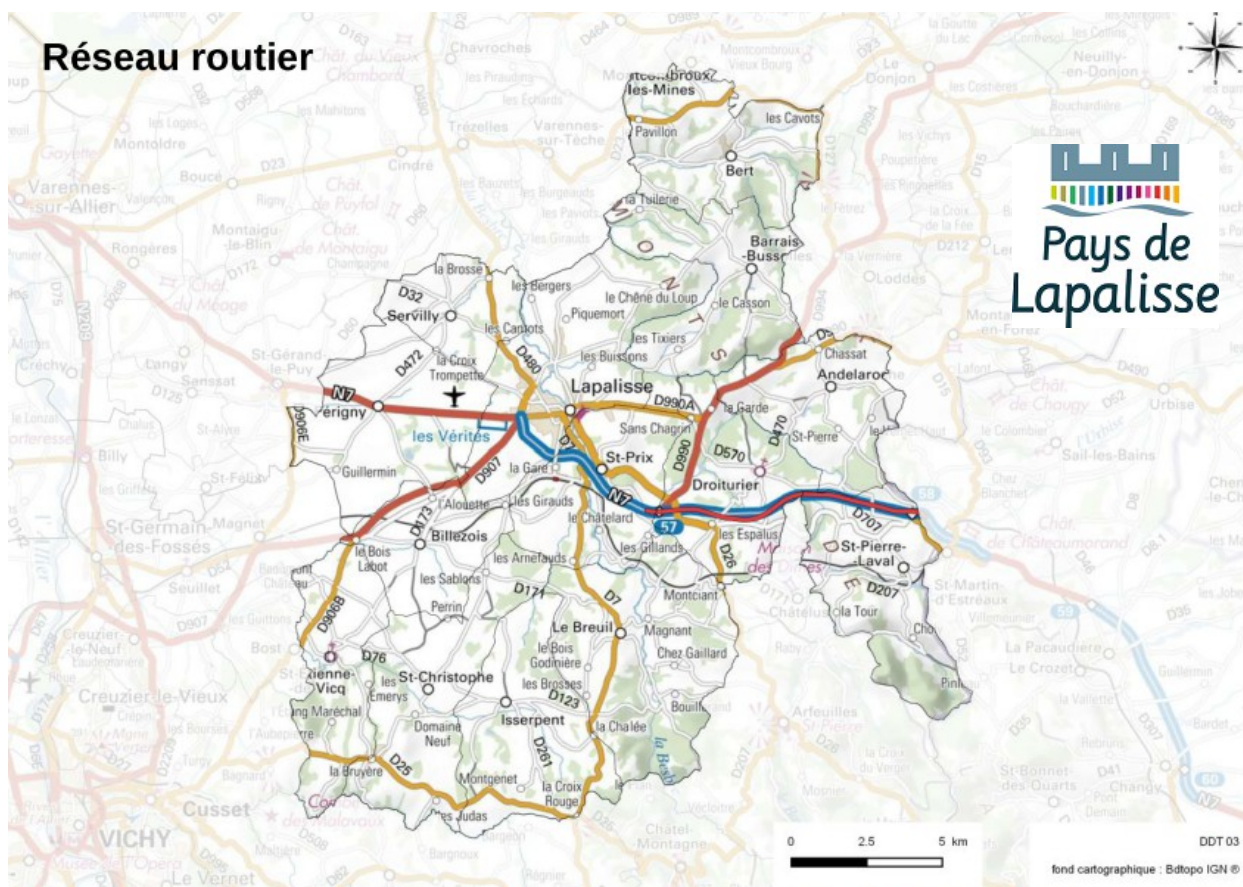


La communauté de communes du Pays de Lapalisse est située au sud-est du département de l'Allier, en Région Auvergne-Rhône-Alpes.

La communauté de communes a été créée en 1997. D'une superficie de 334 km² pour 8 477 habitants, elle est composée de 14 communes. La commune de Lapalisse en constitue le pôle de services. Le périmètre de cette communauté de communes n'a pas changé lors de la réforme de 2017 faisant suite à la Loi NOTRe du 07 août 2015.

Elle appartient à l'arrondissement de Vichy et est membre du pays de Vichy-Auvergne.

Porte d'entrée de l'Auvergne, bordant l'antique voie romaine Paris - Lyon, le territoire bénéficie d'une bonne situation géographique, à la jonction de la RN7, RD907 (vers Vichy -Clermont-Fd) et RD990 (vers Mâcon).



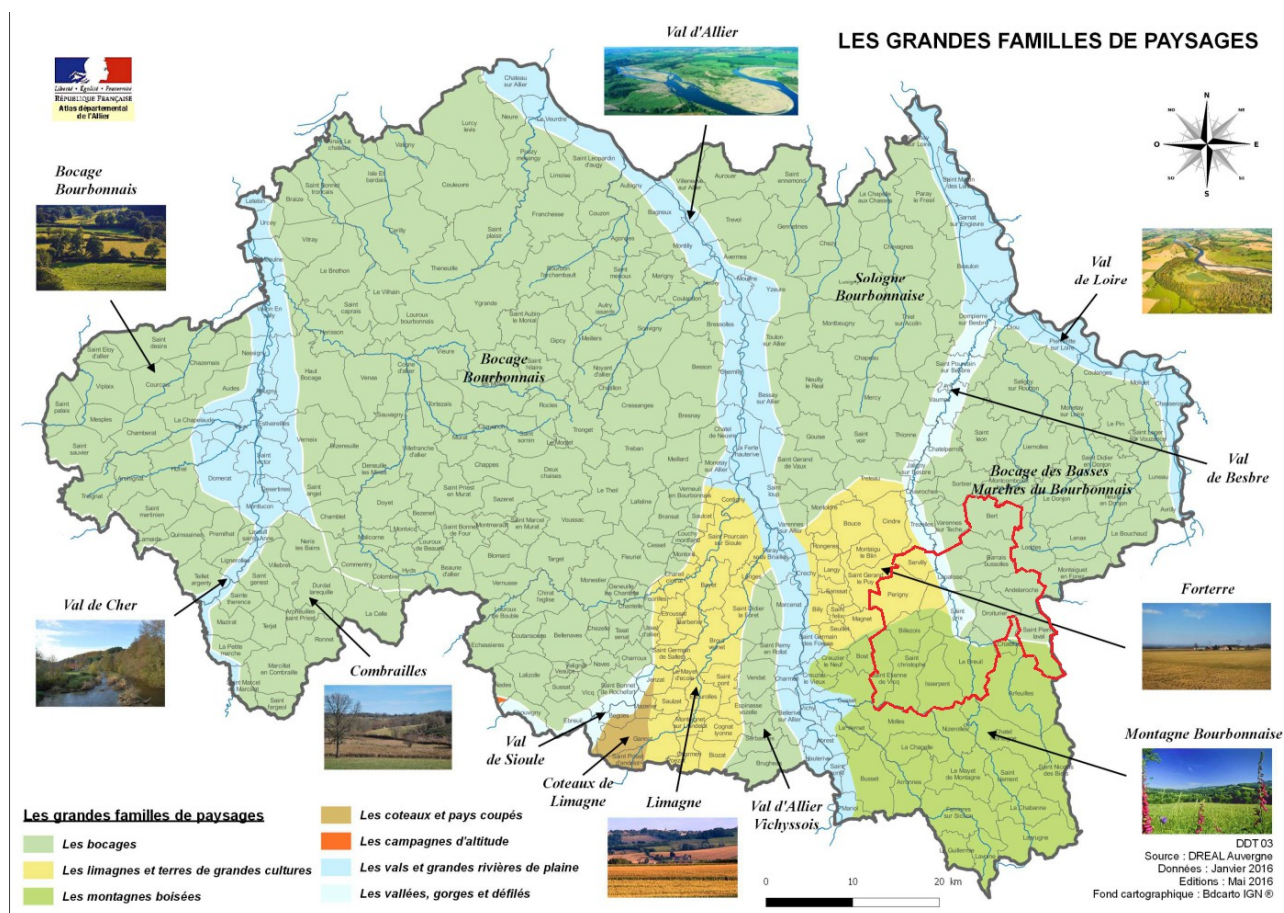
Importante voie romaine conduisant à Lyon, grand chemin du royaume Paris-Lyon, route impériale, route bleue dans les années 50 et route mythique des vacances... c'est l'axe le plus chargé d'histoire.

La N7 a marqué la vie et le développement du Pays de Lapalisse et constitue aujourd'hui un véritable élément de son patrimoine signalé par des panneaux « Nationale 7 Historique ».

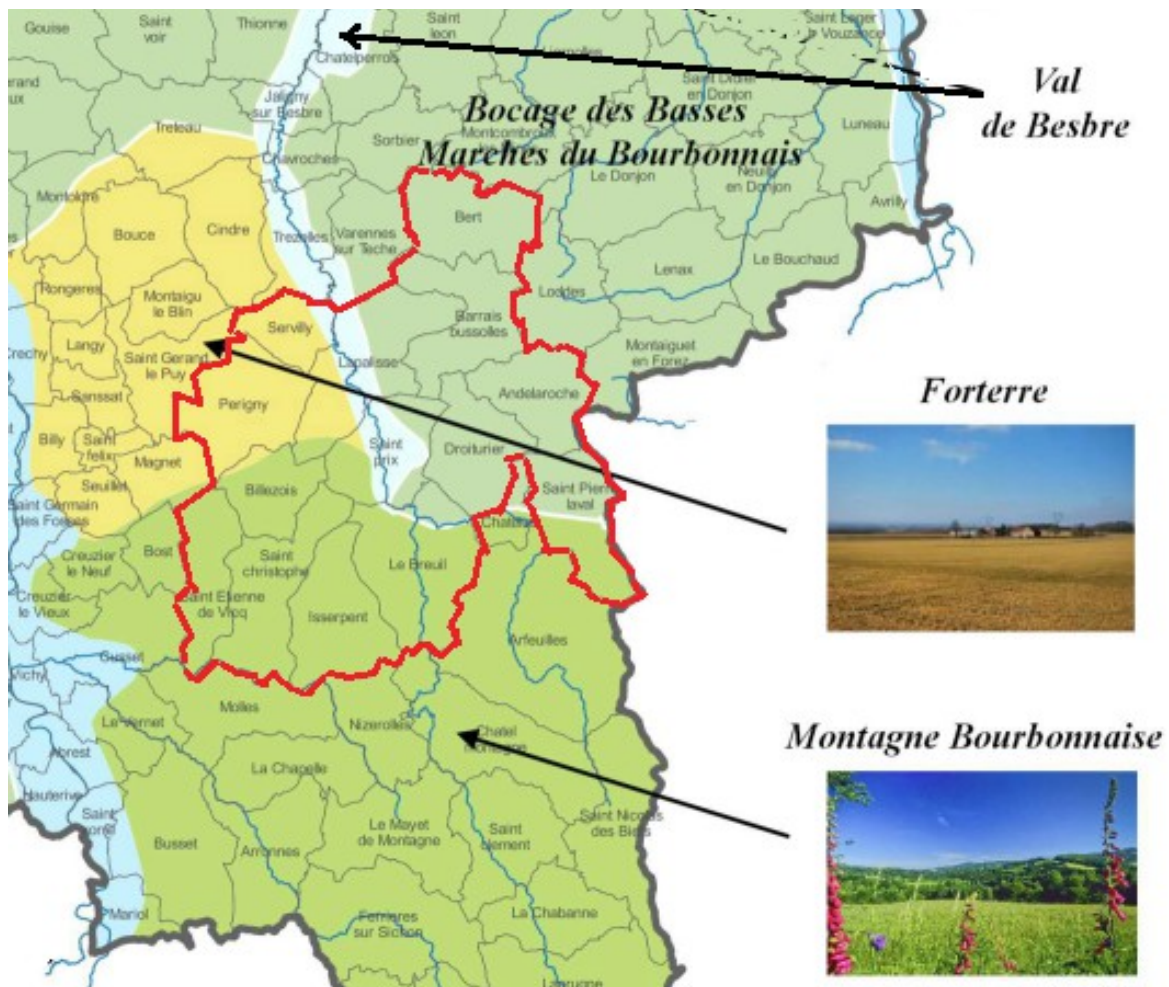
Cette N 7 historique fait l'objet d'un véritable culte de la part de personnes nostalgiques des années 50 et 60 mais aussi de la part de possesseurs de véhicules anciens. Certains parcourent cette N 7 historique en véhicule ancien. Des sites Internet et des pages sur les réseaux sociaux sont consacrés à cette route.

Contexte paysager, patrimoine

Territoire ouvert au nord du Massif Central, le département de l'Allier se caractérise par des paysages diversifiés et paisibles, dont l'eau, le bocage et les forêts constituent des piliers naturels. Un certain nombre de petites régions naturelles, caractérisées par des paysages typiques, les rivières, le relief ou la nature des sols, façonnent ce territoire.



Marqué par les plaines de la Vallée de la Besbre et les contreforts de la Montagne Bourbonnaise, au cœur de la vallée de la Besbre, le « Pays de Lapalisse » se caractérise par un relief varié et des paysages bocagers, apprivoisés par l'agriculture qui tient une place importante.



Ensemble de paysages à l'extrême Est du département, encadré par les vallées de la Besbre et de la Loire, et par la Montagne Bourbonnaise au sud, **le Bocage des Basses Marches du Bourbonnais**, succession de plateaux et de collines, mélanges de prairies et cultures céréalières, est un bocage parsemé d'arbres isolés et de bois.

Au sud-est du département, **la Montagne Bourbonnaise**, massif granitique en prolongement des Monts du Forez, offre un paysage typique de basse montagne, culminant au Puy de Montoncel (1287m).

Située entre le Val d'Allier à l'Ouest et la vallée de la Besbre à l'Est, **la Forterre** offre une succession de petits paliers dans le prolongement des Bois Noirs et de la Montagne Bourbonnaise, constituée de terres fertiles propices aux grandes cultures.

La vallée de la Besbre, orientée nord-sud, sépare l'ensemble des paysages du Bocage des Basses Marches du Bourbonnais de ceux de la Sologne Bourbonnaise et de la Limagne de la Forterre. Si la Besbre prend sa source dans la Montagne Bourbonnaise plus au sud, l'ensemble de paysages commence à partir du Breuil, au moment où la rivière prend un cours sur un espace plus plat, et s'achève au-delà de Dompierre, vers sa confluence avec la Loire. Sur le territoire de la CCPL, le profil torrentiel amont de la Besbre s'estompe pour laisser place à des méandres.



Sur les berges de la Besbre, Lapalisse est réputée pour ses vérités et son château (XII^e-XVI^e).

La « Cité des Vérités » offre aujourd'hui un accueil de qualité sur la route Nationale 7 (déviation en 2006) qui traverse le territoire.

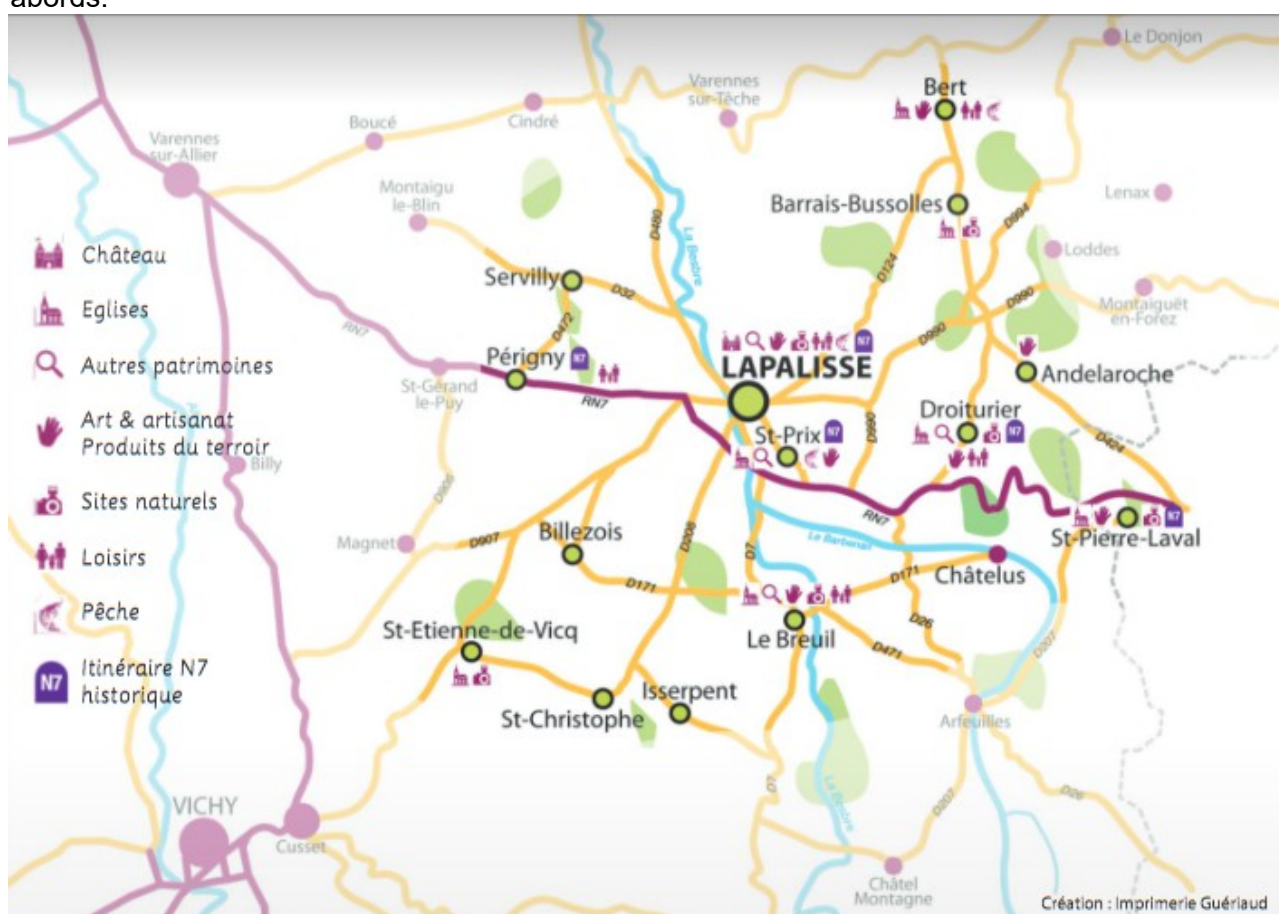
Lapalisse se caractérise par une ville basse et une ville haute, ces deux entités sont séparées par la Besbre.

Elle dispose des labels « village-étape » et « Plus beaux détours de France ».

L'ensemble du territoire dispose d'un riche patrimoine historique (dont les églises romanes – Droiturier, Site clunisien) et d'un environnement naturel de qualité.

Divers sites patrimoniaux privés sont également présents sur l'ensemble du territoire.

Il y a 9 Monuments historiques protégés par des périmètres de protection de 500 mètres, 2 sites patrimoniaux remarquables pour le château de Lapalisse et un site classé. En ce qui concerne les deux sites patrimoniaux remarquables, celui de Lapalisse va être transformé en AVAP (lancement des études en 2021) et celui de Saint-Prix devrait disparaître au profit d'un périmètre délimité des abords.





L'est du territoire de la CCPL est traversé par le GR 3.

Le paysage de la CCPL est également marqué par l'axe structurant qu'est la RN 7, et par les constructions de grands volumes pour des activités industrielles et commerciales en périphérie de la ville de Lapalisse.

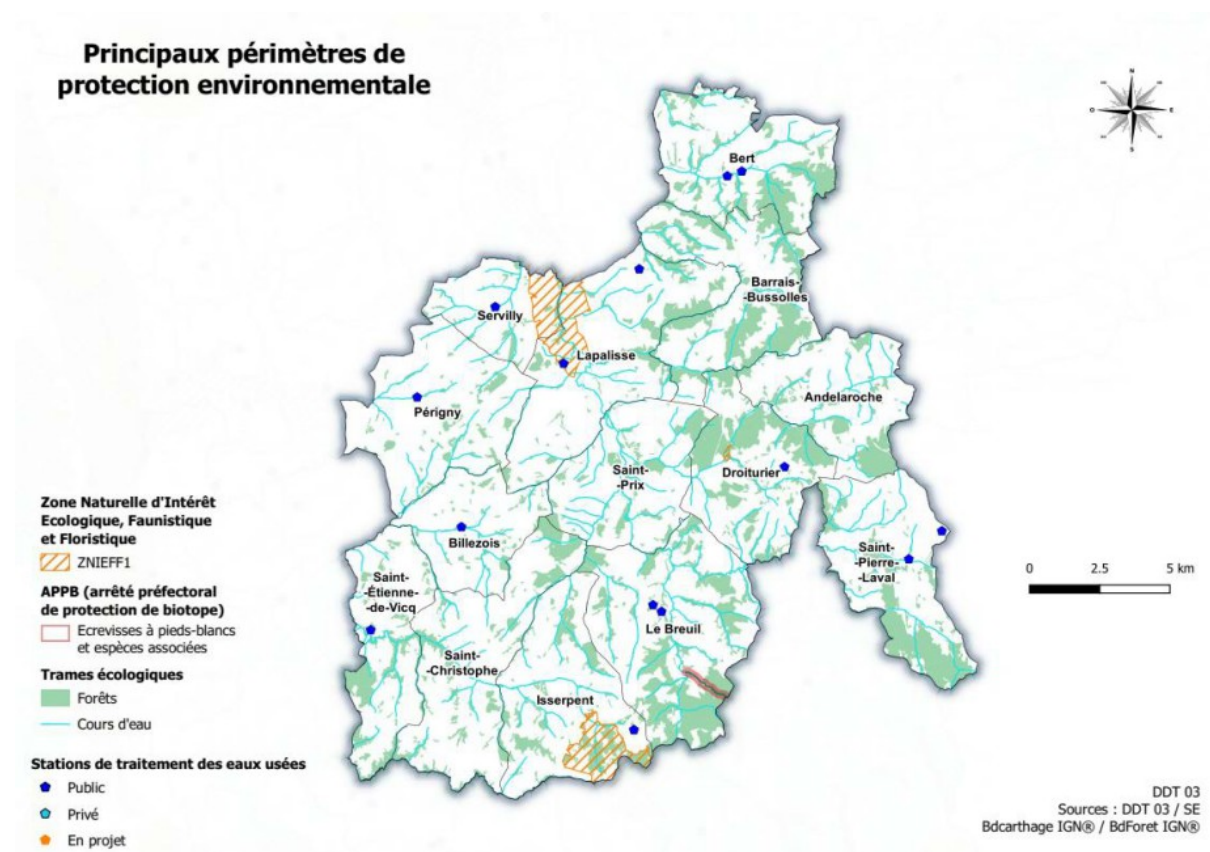
Risques, protections environnementales

Le territoire du pays de Lapalisse est concerné par le risque inondation, du fait de la présence de la rivière Besbre. Ce risque est couvert par un plan de prévention des risques (PPR) sur les communes de Lapalisse et de Saint-Prix.

Il est également concerné par le risque de transport de matières dangereuses, le risque minier, et un faible risque de sismicité.

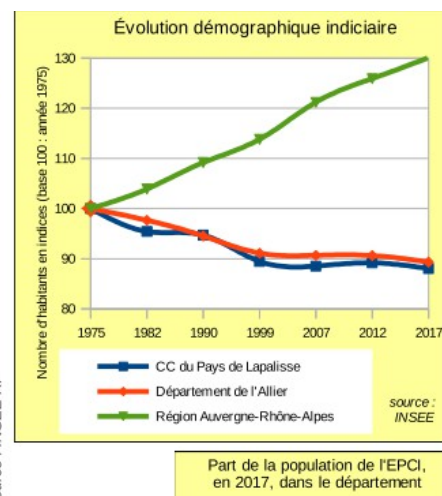
Aucun site Natura 2000, arrêté de protection du biotope, espace naturel sensible, réserve naturelle ne sont présents sur le territoire de la communauté de communes du pays de Lapalisse.

Le territoire abrite une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de catégorie 1 : Étang de la Godinière, Besbre de Trézelles à Lapalisse, secteur entre Isserpent et Châtel-Montagne.



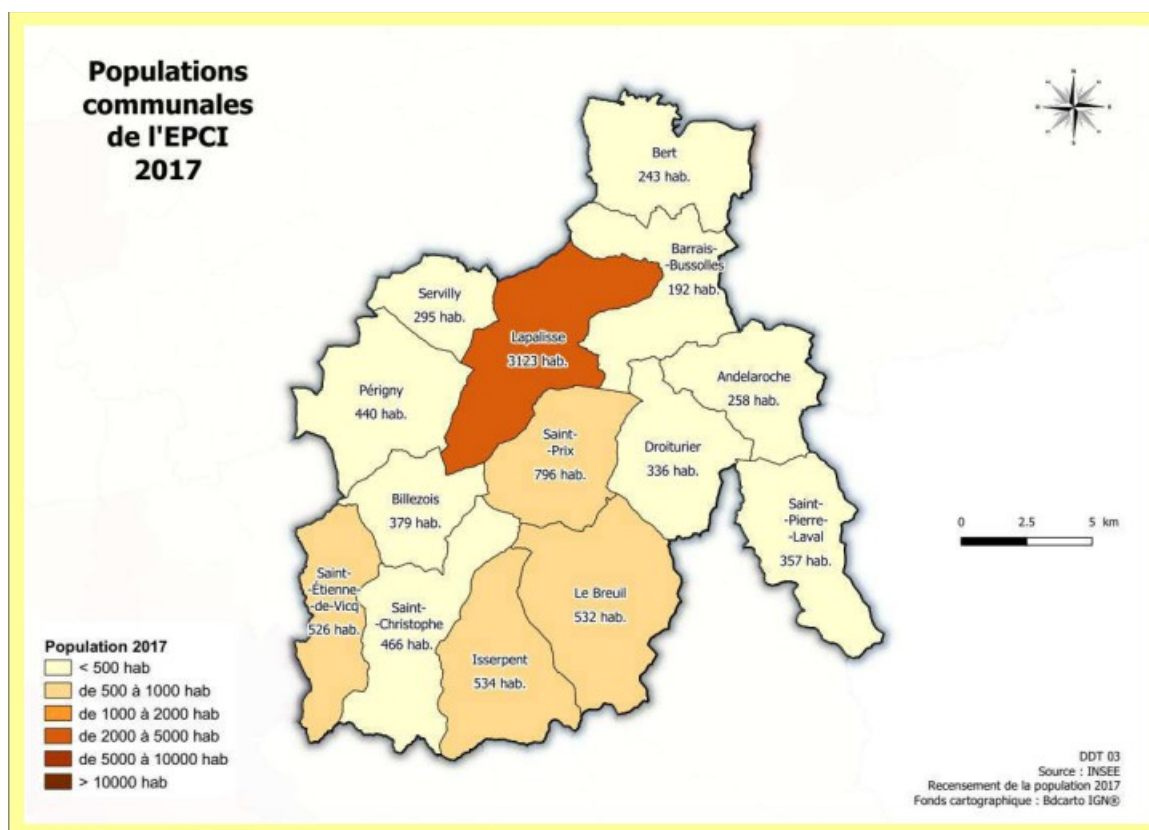
Population, habitat, construction

DÉMOGRAPHIE		CC du Pays de Lapalisse	Département de l'Allier	Région Auvergne-Rhône-Alpes
Population (2017)	Nombre d'habitants	8 477	337 988	7 948 287
	Densité de population (hab./km²)	25	46	114
Evolution de la population (2012-2017)	Variation totale absolue (hab.)	-109	-4 923	+253 023
	Variation totale relative	-1,3%	-1,4%	+3,3%
	Variation totale moyenne annuelle	-0,26%	-0,29%	+0,65%
	Var. moy. annuelle due au solde naturel	-0,62%	-0,36%	+0,38%
	Var. moy. annuelle due au solde migratoire	+0,37%	+0,07%	+0,27%
Âge de la population (2017)	Part des pers. âgées de 60 ans et plus	34,4%	34,1%	25,3%
	Âge médian	48 ans	48 ans	40 ans
	Part des pers. âgées de moins de 30 ans	28,5%	29,3%	36,0%
Ménages (2017)	Nombre de ménages	3 835	162 460	3 535 385
	Variation absolue des ménages (2012-2017)	+56	+1 309	+184 895
	Variation relative des ménages (2012-2017)	+1,5%	+0,8%	+5,5%
Ressources (2017)	Médiane du niveau de vie (€)	18 720 €	19 750 €	21 840 €



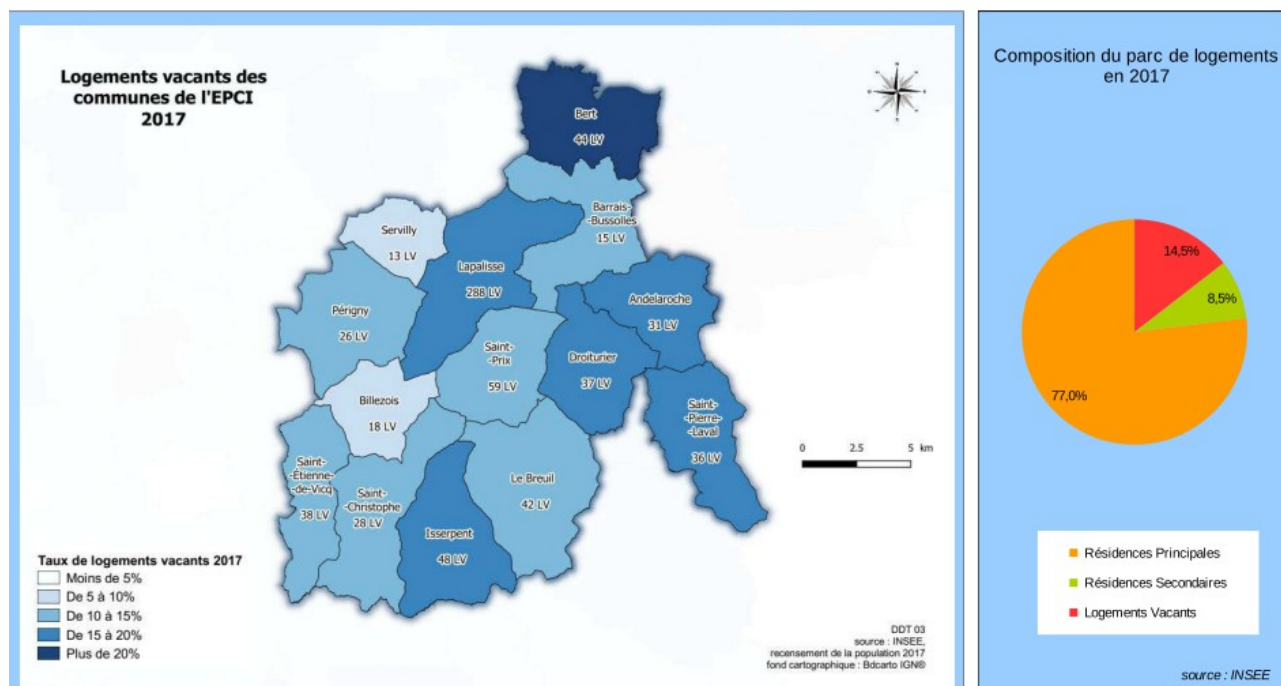
Entre 2012 et 2017, la communauté de communes du pays de Lapalisse a perdu 109 habitants (soit une variation annuelle moyenne de $-0,26\%$), malgré un solde migratoire positif ($+0,37\%$ /an). Elle compte une part importante de personnes âgées ($34,4\%$ a plus de 60 ans).

Avec 3835 ménages en 2017, elle en compte 56 de plus qu'en 2012.

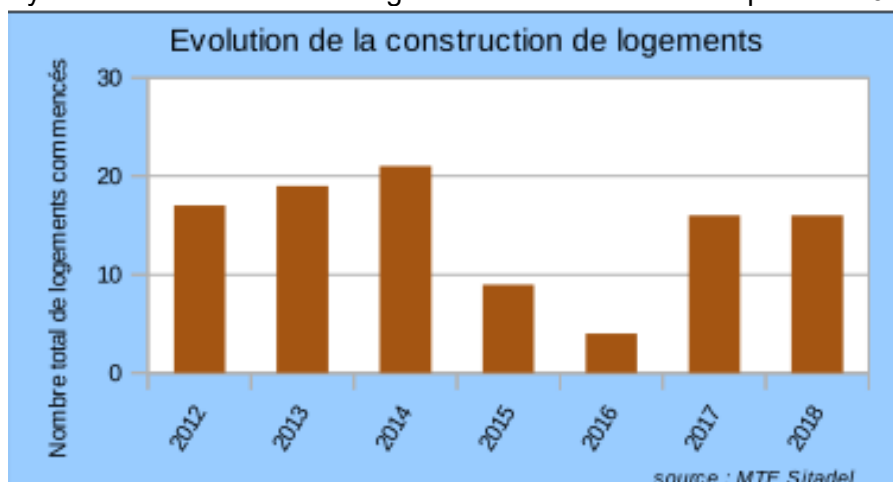


En 2017, 4976 logements sont comptabilisés sur l'ensemble des 14 communes :

- 3829 sont des résidences principales
- 724 sont vacants (soit un taux de vacance de 14,6%, en hausse depuis 1999)
- 423 sont des résidences secondaires (8,5%)

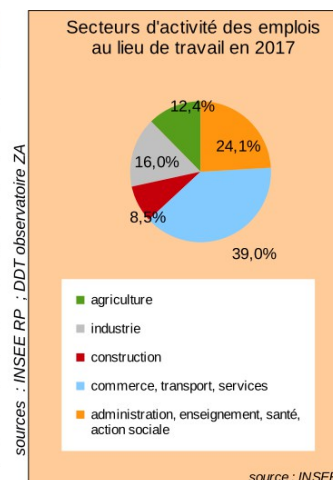


On observe un rythme de construction de logements neufs faible sur la période 2012-2018.



Économie

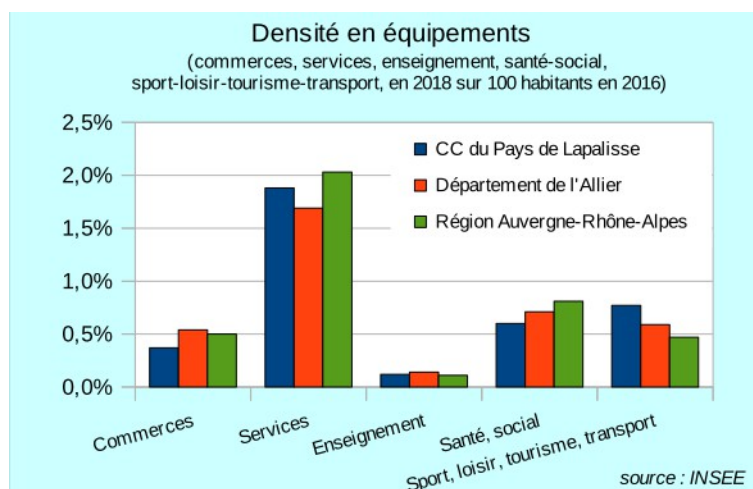
ÉCONOMIE		CC du Pays de Lapalisse	Département de l'Allier	Région Auvergne-Rhône-Alpes
Emplois au lieu de travail (2017)	Nombre	2 567	122 938	3 197 814
Évolution des emplois au lieu de travail (2012-2017)	Variation absolue	-43	-5 151	+41 364
	Variation relative	-1,7%	-4,0%	+1,3%
Population active (2017)	Actifs de 15 à 64 ans	3 692	143 036	3 722 207
	Taux d'activité des 15 à 64 ans	75,9%	72,9%	75,2%
	Actifs de 15 à 64 ans ayant un emploi	3 239	123 024	3 279 743
	Chômeurs de 15 à 64 ans	453	20 013	442 464
	Taux de chômage des 15 à 64 ans	12,3%	14,0%	11,9%
Zones d'activités (ZA) sous maîtrise d'ouvrage publique (2019)	Nombre	3	162	
	dont ZA communautaires	3	63	
	Surface totale	32,7 ha	2 425,4 ha	
	Part de surface disponible	23%	38%	
	Surface disponible	7,4 ha	929,6 ha	



La position stratégique du territoire au carrefour d'un triangle VICHY-MOULINS-ROANNE, confère à la zone d'activités « Sud Allier » de la Communauté de Communes, une attractivité renforcée par la création récente de l'Aire des Vérités à Lapalisse, concept original d'aire de services en bordure de la RN7, destinée à capter les flux routiers importants (11 000 véhicules jour dont 3000 PL) ; ces infrastructures importantes bénéficient également de la proximité (1km) de l'aérodrome de Lapalisse-Périgny, qui constitue par son dynamisme une source de développement et un outil de désenclavement.

La ville de Lapalisse se caractérise par une activité industrielle en croissance constante avec des perspectives de développement fortes accompagnées par un besoin constant de salariés toutes catégories confondues. Cette dynamique économique ne se traduit pas par une augmentation de la population sur le territoire de Lapalisse et de la CCPL.

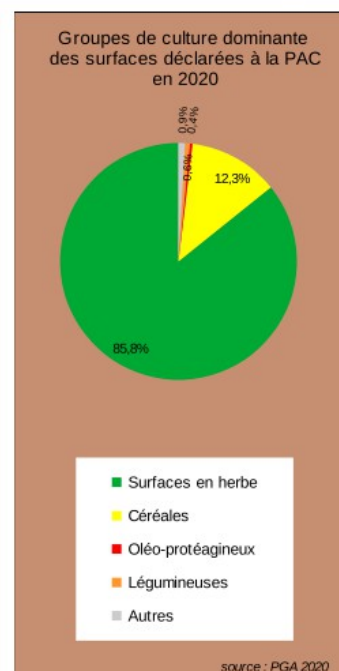
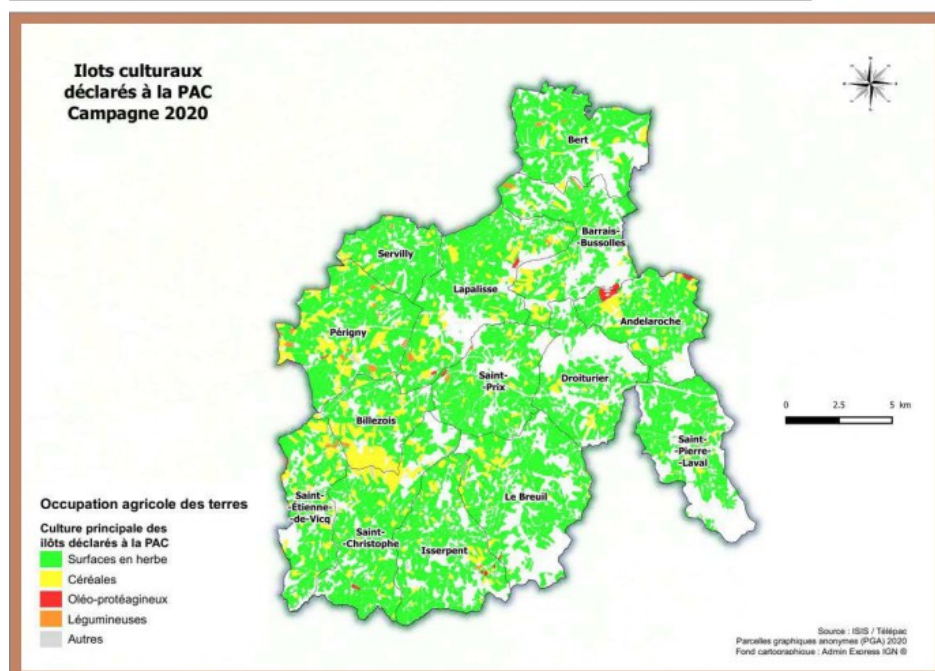
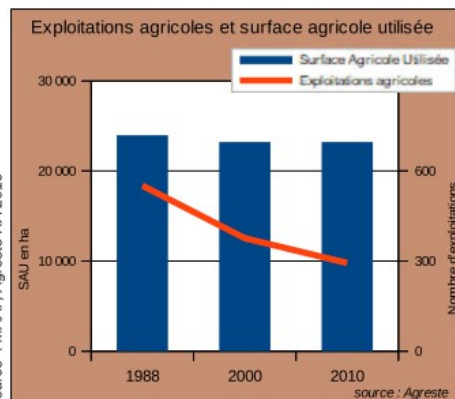
Lapalisse, bourg-centre de 3500 habitants, offre une large gamme de commerces (dont 3 supermarchés), services et équipements, sites et hébergements touristiques et accueille plusieurs entreprises de plus de 50 salariés.



L'activité agricole reste une activité économique importante : en 2010, 294 sièges d'exploitation agricole sont recensés, pour une Surface Agricole Utilisée de 223,26 km².

AGRICULTURE		CC du Pays de Lapalisse	Département de l'Allier	Région Auvergne-Rhône-Alpes
Exploitations (2010)	Nombre de sièges	294	5 523	62 694
	Évolution relative des sièges d'exploitations (2000-2010)	-21,8%	-24,7%	-27,9%
Surface Agricole Utilisée (SAU) des exploitations (2010)	SAU totale	22 326 ha	486 298 ha	2 863 440 ha
	Part de SAU toujours en herbe	65,8%	48,6%	53,9%
	Part de SAU en terres labourables et cultures permanentes	34%	51%	44%
	Évolution relative de la SAU (2000-2010)	-3,9%	-3,2%	-5,7%
	SAU moyenne / exploitation	76 ha	88 ha	46 ha
Âge des exploitants (2010)	Tranche d'âge dominante	De 40 à 49 ans	De 50 à 59 ans	De 50 à 59 ans
	Part des exploitants de la tranche d'âge dominante	31,0%	31,9%	32%

source : MAAF, Agreste RA 2010



2 – Les documents d’urbanisme en vigueur

La communauté de communes ne dispose pas de Programme Local de l’Habitat.

Un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) a été approuvé le 22/09/2005 sur le territoire de la communauté de communes de Lapalisse. En 2015, les élus ont choisi de le maintenir tel quel. Réglementairement, il doit être de nouveau analysé dans un délai de 6 ans, soit en 2021. Le document en l’état est désuet et ne sera pas maintenu en l’état. Par ailleurs, compte-tenu du fait que le périmètre de la seule communauté de communes n’est pas le périmètre à privilégier pour l’établissement de ce type de document stratégique, il n’est pas prévu de lancer la révision du SCoT sur le périmètre de la communauté de communes.

Ainsi le SCoT sera caduc à compter du 28/07/2021.

En l’absence de SCoT applicable sur le territoire du Pays de Lapalisse, la révision du PLUi sera soumise au principe dit « d’urbanisation limitée en l’absence de SCoT », conformément à l’article L.142-4 du code de l’urbanisme.

Le PLUi du Pays de Lapalisse avait été lancé en 2006 dès l’approbation du SCoT. Approuvé le 18/06/2009 sur le territoire des 14 communes, il a fait l’objet de plusieurs procédures d’évolution.

Ce PLUi a permis d’instaurer sur l’ensemble des 14 communes des règles d’urbanisme unifiées, une vision communautaire du développement tout en tenant compte des spécificités locales, et la prise de compétence de l’instruction Administration du Droit des Sols dès 2011. La révision de ce PLUi, approuvé avant la loi Grenelle 2, sera l’occasion de faire évoluer et de mettre à jour les dispositions réglementaires pour assurer une simplification, une actualisation et une meilleure efficacité des règles opposables aux demandes d’autorisation d’urbanisme. Ce sera également l’occasion de mener une profonde réflexion sur la consommation d’espaces agricoles, naturels et forestiers, et sur des thèmes tels que les énergies renouvelables, le numérique, les paysages... (etc).

Le territoire n’est pas soumis aux dispositions de la loi Montagne en matière d’urbanisme.

III. Les attentes de l’EPCI et les axes de réflexion

Les grands axes du projet de Territoire s’articulent autour des principes de maintien et création d’emplois, gestion et valorisation de nos paysages et de notre bâti, valorisation et promotion de la qualité de notre milieu rural, soutien et amélioration de la vie quotidienne des citoyens du territoire « Pays de Lapalisse », accueil de populations nouvelles.

La Communauté de Communes poursuit ses efforts pour s’affirmer comme un territoire rural dynamique et œuvre pour un rayonnement touristique plus large.

L'élaboration de la révision devra s'appuyer sur une approche paysagère pour répondre à des **préoccupations de qualité du cadre de vie, de préservation des valeurs identitaires de notre territoire** : traiter le paysage de manière intégrée et transversale, fil rouge du projet de territoire. La prépondérance naturelle est manifeste et doit perdurer en tant qu'atout pour le territoire, tant au point de vue de la qualité de vie que de l'attrait touristique.

Le futur PLUi révisé devra poursuivre une **maîtrise de l'urbanisation** afin de limiter la consommation foncière en recherchant un équilibre entre développement des zones d'habitation (habitat permanent, résidence secondaire, hébergement touristique), préservation des espaces agricoles et naturels et besoins liés aux activités économiques. Le développement communautaire sera réparti selon l'identité et les potentialités communales ainsi que des centralités qui pourront être identifiées. L'urbanisation devra se limiter autour des centres-bourgs voire hameaux d'importance. Le territoire est marqué par un mitage important à prendre en compte.

L'intercommunalité œuvre à la **revalorisation de ses centres-bourgs**. La question de la revalorisation des centres-bourgs touche l'ensemble des communes sur le plan de l'habitat et des espaces publics et quelques communes sur la question du commerce. Les atouts paysagers pourront être mis en avant pour restaurer l'attractivité des centres-bourgs.

La commune de Lapalisse s'inscrit dans une démarche active de requalification de son centre bourg. En effet, dans le cadre de l'appel à candidatures sur la reconquête des centres-bourgs, initié par le Département de l'Allier, la commune de Lapalisse a confié la réalisation d'un diagnostic de la situation de son centre-ville à des étudiants de l'École d'Architecture de Marne la Vallée puis une étude complémentaire, confiée à un bureau d'études est en cours : elle consiste à élaborer une stratégie d'intervention, sous la forme d'un plan d'actions et d'orientations détaillé, chiffré et phasé. Ce programme d'actions doit permettre de reconquérir les secteurs du commerce et de l'habitat au centre de Lapalisse, en privilégiant le cadre de vie et en tenant compte des enjeux et des objectifs définis par la collectivité. De plus, la commune de Lapalisse a intégré le programme petites villes de demain qui vise à améliorer les conditions de vie des habitants des petites communes et des territoires alentour, en accompagnant les collectivités dans des trajectoires dynamiques et respectueuses de l'environnement. Le programme a pour objectif de donner aux élus des villes et leurs intercommunalités de moins de 20 000 habitants exerçant des fonctions de centralités les moyens de concrétiser leurs projets de territoire.

Dans ce cadre, la commune espère engendrer une dynamique de restauration du patrimoine bâti par les acteurs privés.

Le nouveau document de PLUi devra concourir à favoriser ces initiatives et à les traduire.

Il convient, pour la collectivité, de **poursuivre et renforcer l'attractivité économique du territoire** en menant une politique de réserve foncière stratégique. Les zones d'activités économiques sont principalement présentes à Lapalisse, elles sont quasiment occupées en totalité d'où la nécessité de prévoir les extensions futures dans leur prolongement afin de pouvoir accueillir de nouvelles activités ou permettre le développement d'activités existantes.

La question du numérique doit être intégrée dans le nouveau document de planification. En effet, le développement du numérique est essentiel pour nos territoires ruraux afin de pouvoir accueillir de nouvelles populations. La société est actuellement bouleversée par de nouveaux usages que ce soit au sein des sphères professionnelles ou privées, le développement du numérique et du digital impacte nos habitudes. Ces transformations touchent tous les domaines : le travail, l'enseignement, l'habitat, la santé, la mobilité et les loisirs.

La valorisation et le développement du potentiel touristique est une attente particulière du territoire. Il s'agit de développer l'offre d'hébergement de tout type allant d'un hôtel sur la Commune de Lapalisse en passant par les gîtes, chambres d'hôtes ou campings. Le territoire accueille également de nombreux campings-cars. Le tourisme est essentiellement basé sur le patrimoine et la nature. La randonnée a une place importante et les itinéraires vélo se développent.

En lien avec le développement touristique, il convient de valoriser et préserver les ressources naturelles, patrimoniales et paysagères. Le territoire est riche de :

- sites naturels d'intérêt à préserver comme les cours d'eau, certaines forêts, des zones humides, des mares, les haies...
- sites paysagers d'intérêt
- petit patrimoine rural à valoriser comme des lavoirs, des moulins, des châteaux, des ponts, des chapelles, des fontaines, des puits ...,
- patrimoines reconnus : 9 Monuments historiques protégés par des périmètres de protection de 500 mètres, 2 sites patrimoniaux remarquables pour le château de Lapalisse et un site classé qui méritent une attention particulière,
- une ressource en eau à préserver : les sécheresses successives de ces dernières années mettent en avant une question centrale liée à la gestion des eaux pluviales et la ressource en eau avec la présence de puits de captage d'eau potable. Il s'agit d'un enjeu important pour le territoire, une réflexion doit être menée et traduite dans le cadre de la révision du PLUi.

La communauté de communes s'est engagée de manière volontaire dans une démarche de plan climat-air-énergie territorial (PCAET). Il conviendra d'**intégrer les enjeux du PCAET**, enjeux de développement durable notamment concernant la transition énergétique, la lutte contre les changements climatiques, la préservation de la qualité de l'air et de l'eau.

Une attention très particulière devra être apportée à l'**encadrement des possibilités de développement des énergies renouvelables**. Le territoire subit de nombreuses pressions en particulier concernant les projets éoliens. Il est nécessaire de planifier les possibilités d'implantation de ces projets avec une attention particulière quant à leur intégration paysagère. Outre l'éolien, la question des centrales solaires au sol est également à étudier afin de permettre leur implantation dans des lieux adaptés comme des sites désaffectés, des délaissés par exemple. Enfin, la question de la méthanisation et autres sources d'énergies renouvelables doivent être étudiés.

Une réflexion devra être menée en matière de mobilités en particulier les mobilités douces afin de limiter l'usage de la voiture.

Le territoire étant marqué essentiellement par l'**agriculture**, cette thématique sera centrale. Il convient de promouvoir l'agriculture en la pérennisant, la confortant et en anticipant les mutations actuelles. Le territoire est marqué par la prédominance de l'agriculture qui est essentiellement une agriculture d'élevage. De nombreux exploitants arrivent à l'âge de la retraite ce qui va être un tournant pour les exploitations qui vont évoluer. Le PLUi doit anticiper ces changements et devra prendre en compte les nouvelles pratiques agricoles. La question de la production d'énergie, de la transformation et commercialisation des produits issus de l'exploitation, de la diversification des activités devra être traitée. Les projets de vente directe et d'accueil à la ferme ont tendance à se

développer. Il y a, de plus, une réelle volonté de promouvoir les produits locaux et les circuits-courts. Les lieux d'implantation des bâtiments agricoles devront être définis tout comme les anciens bâtiments qui pourront être transformés en habitation par changement destination. **Le volet agricole du diagnostic fait l'objet du lot n°2.**

IV. Contenu et conditions de réalisation de la mission

La mission inclut toutes les prestations techniques nécessaires à la révision du PLUi. Celles-ci seront menées de manière à évoluer de façon progressive, rationnelle et maîtrisée depuis l'expression initiale de la problématique jusqu'à l'expression finale du projet de PLUi soumis à l'approbation du conseil communautaire.

La réalisation du document, qui fait l'objet de 2 lots pourrait se décliner ainsi :

Lot n°1 – Étude générale

- **Phase 1** : diagnostic territorial et expression de la problématique ; rapport de présentation comprenant le diagnostic, étude environnementale, synthèse des enjeux et explication des choix retenus pour le projet d'aménagement et de développement durable. Le volet agricole fait l'objet du lot n°2 et sera intégré à ce stade de l'étude ;
- **Phase 2** : mise au point du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) ;
- **Phase 3** : déclinaison opérationnelle du projet (élaboration des Orientations d'Aménagement et de Programmation, du règlement écrit et graphique) ;
- **Phase 4** : construction et mise en forme du dossier de PLUi pour être soumis à l'arrêt du Conseil Communautaire ;
- **Phase 5** : procédure administrative :
 - dossier d'arrêt du projet (dont dossier de dérogation L.142-4 du code de l'urbanisme)
 - dossier pour saisine de la CDPENAF ou autre saisine particulière ;
 - dossier de saisine pour les PPA
 - dossier de saisine du Président du tribunal administratif pour la désignation du commissaire-enquêteur ;
 - dossier à soumettre à l'enquête publique ;

- dossier d’approbation prenant en compte les modifications pouvant être prises en considération à l’issue des résultats de l’enquête publique et des avis émis lors des consultations à l’arrêt, y compris lorsque ceux-ci nécessitent une nouvelle consultation des personnes publiques associées ;
- prise en compte des remarques du contrôle de légalité et modification du document en fonction de ces remarques.

La démarche « paysage » devra être intégrée à chacune des phases du PLUi.

Une démarche de ce type vise à observer et bien connaître les caractéristiques paysagères, les expliquer, et proposer des actions qui permettront d’allier la qualité paysagère et le développement. Elle devra permettre une réelle stratégie de développement tout en respectant l’organisation de l’espace qui préexiste et qui assure sa lisibilité, sa compréhension et son identité.

Phase 1 : Diagnostic territorial et expression de la problématique

Le diagnostic du PLUi devra être établi conformément à l’article L.151-4 du code de l’urbanisme.

L’évaluation environnementale du PLUi devra être intégrée à l’élaboration du document dès la première phase : elle doit préparer et accompagner la constitution du document d’urbanisme.

Cette phase, premier élément du rapport de présentation, a pour objet de permettre d’appréhender le territoire afin de mettre en évidence les enjeux d’urbanisme destinés à fonder le projet de PLUi. Il ne s’agit donc pas de faire une monographie descriptive, mais un diagnostic problématisé, permettant aux élus d’établir, dans les phases suivantes, un projet « politique » qui à son tour se déclinera en « orientations d’aménagement et de programmation » puis en prescriptions d’urbanisme applicables aux tiers.

Le paysage devra constituer une entrée pour définir l’identité du territoire et identifier les enjeux de gestion et de transformation des paysages .

Le diagnostic devra notamment permettre :

- ✓ d’identifier les logiques géographiques et historiques du territoire : empreinte de l’histoire géologique et géomorphologique, hydrologie. Mise en évidence des éléments qui ont conditionné l’histoire de l’implantation des hommes. Dialogue des formes urbaines avec le relief et les cours d’eau ;
- ✓ d’identifier et de caractériser les paysages permettant de révéler l’identité du territoire :
 - de caractériser les éléments de paysage et les structures paysagères
 - d’identifier les unités de paysage
 - de qualifier les paysages à travers les perceptions (ambiances,...) et les représentations sociales
 - d’identifier les vues emblématiques et les principaux éléments de repère
 - de déterminer la qualité des principaux espaces publics,

- ✓ d'identifier, caractériser et spatialiser les dynamiques d'évolution des paysages en intégrant les projets en cours ;
- ✓ de comprendre les caractéristiques urbaines et architecturales des bourgs et villages : identification et analyse des formes urbaines, typologies urbaines et bâties, logiques d'évolution des tissus, identification des caractéristiques architecturales et urbaines participant de l'identité des communes, localisation et caractéristiques du patrimoine présent sur le territoire
- ✓ De définir les caractéristiques de l'inscription des quartiers récents dans l'espace rural : qualité des limites (confrontations, contact, types d'interfaces,...) dialogue avec les lieux/configuration, qualité des espaces publics et des espaces végétalisés, densité et consommation d'espace, place de la nature et inscription dans la trame verte et bleue, ...
- ✓ d'identifier les usages : pratiques et usages des habitants (promenade, baignade, pêche, chasse, fêtes, compétitions, événements culturels...), relations entre les différentes catégories d'habitants (agriculteurs, résidents...), rôle social des espaces ruraux comme urbains . Identifier la présence et la place des friches (agricoles ou industrielles).
- ✓ de définir la place et la diversité des espaces agricoles : typologie du parcellaire, rapport avec l'espace urbain (complémentarité, nuisances éventuelles), mise en valeur réciproque entre fronts urbains et espaces agricoles, le rôle paysager des cultures pérennes (vigne, vergers, etc...), la qualité des espaces de maraîchage, etc.
- ✓ d'identifier les enjeux et lieux de mise en valeur des paysages
 - mise en valeur des vues emblématiques, mise en valeur des éléments de patrimoine, ...
 - valorisation de la découverte et de l'appropriation des paysages, notamment à partir du réseau de liaisons douces ;
 - valorisation des éléments participant à la diversité des paysages (mosaïque paysagère) : diversité des cultures, présence de jardins, impact des structures parcellaires ;
 - valorisation des éléments déterminant pour la qualité des espaces publics, le confort et diversité des usages, etc.
- ✓ d'identifier les points noirs et les enjeux de transformation :
 - cloisonnement, ruptures, discordances, nuisances, dysfonctionnements, banalisation, etc ;
 - nécessité de créer des espaces de respiration, des repères, des liaisons qui donnent à voir, des espaces qui permettent une diversification des usages, une appropriation des composantes patrimoniales, etc.
- ✓ de faire participer les habitants acteurs du territoire et les élus des différentes communes membres.

Cette étape comprendra notamment :

- plusieurs rencontres avec les élus et techniciens de la communauté de communes et ses principaux partenaires (DDT, architecte et paysagiste conseil de la DDT, chambres consulaires, CAUE, etc...)
- la prise de connaissance et l'analyse des documents existants, notamment :
 - le SCoT et le PLUi actuel (historique, bilan quantitatif et qualitatif)

- les documents remis par la communauté de communes
- le porter à connaissance de l'État et la note d'enjeux

– la prise de connaissance « in situ » du territoire intercommunal

Le diagnostic territorial comprendra :

- une analyse des motivations et contributions exprimées par les élus
- une analyse des contributions des personnes publiques associées
- la mise en forme d'un diagnostic établi de façon à permettre d'orienter clairement et de façon constructive les phases suivantes.

Il est donc attendu dès cette phase un travail de terrain et de concertation :

– La concertation avec la population et les acteurs du territoire devra être abordée dès le démarrage des études, au travers de questions relatives à leur vie au quotidien sur le territoire, à la façon dont ce territoire est vécu et perçu par eux, ou par des sujets mobilisateurs qui pourront être déterminés en accord avec les élus de la communauté de communes. La concertation devra être menée avec une écoute attentive et une démarche pédagogique adaptée au caractère du territoire.

– Les élus des différentes communes membres devront être pleinement acteurs de la réalisation de ce diagnostic. Il est attendu que la responsabilité territoriale des élus de terrain soit mise à profit pour ce diagnostic.

Un travail cartographique est également demandé : différentes modalités de représentation doivent permettre de bien représenter et faire comprendre les enjeux (coupes, topographiques, blocs diagramme, photo interprétation, comparaison de cartes, représentation chronologiques, ...)

La synthèse des problématiques « paysage » dans le diagnostic doit permettre d'identifier, de spatialiser et de hiérarchiser les enjeux de transformation, de gestion ou de préservation du territoire. Cette synthèse paysage doit également mettre en évidence les liens et interactions entre les différentes thématiques sectorielles du diagnostic.

Phase 2 : Mise au point du PADD

Le PADD du PLUi devra répondre aux attentes de l'article L.151-5 du code de l'urbanisme.

Le paysage offre l'opportunité de bâtir un réel projet de territoire spécifique, fédérateur, transversal, anticipé, spatialisé et partagé.

Il est attendu tout particulièrement du bureau d'études la formalisation des objectifs de qualité paysagère (OQP) qui ont toute leur place dans le PADD.

Les objectifs de qualité paysagère correspondent aux orientations que le territoire se fixe en matière de paysage, pour répondre à des préoccupations de qualité du cadre de vie. Il s'agit des grandes lignes qui permettront de guider l'évolution des paysages dans le sens souhaité et présideront à l'élaboration des projets stratégiques ou ponctuels, en cours ou à venir.

Ces orientations pourront viser à conserver, à accompagner les évolutions, ou au contraire à générer des transformations des paysages. Elles devront être réalistes au regard des autres

enjeux en présence et des moyens à mettre en œuvre pour y répondre. Elles devront aussi être partagées avec l'ensemble des acteurs.

Ces orientations paysagères devront être spatialisées dès le PADD (à travers des schémas, des cartes, des diagrammes ,...) afin de faciliter notamment les échanges et la concertation avec les communes.

La question du paysage étant par essence, transversale, sa traduction dans le PADD se décline à travers les différentes dimensions du projet économique, social et culturel, c'est-à-dire sur :

- la localisation et la morphologie du développement urbain ;
- le projet agricole du territoire ;
- le projet relatif aux déplacements et aux mobilités ;
- l'espace public, sa localisation, ses dimensions, son traitement ;
- la prise en compte de l'espace naturel et sur la déclinaison locale du schéma régional de cohérence écologique ;
- le projet énergétique du territoire, etc...

Le projet, intégrateur par nature, devra intégrer harmonieusement ces différentes dimensions.

Il s'agira ainsi de :

- ✓ définir un cadre cohérent pour les transformations à venir, qu'elles concernent tous les types de paysage :
 - en s'appuyant sur le socle géographique
 - en tenant compte des continuités spatiales, historiques, environnementales, agricoles...
- ✓ organiser les transformations à venir – qu'il s'agisse d'espaces agricoles, naturels ou urbains – en favorisant les cohérences géographiques et les continuités nécessaires :
 - trames piétonnes ,
 - requalification des espaces publics,
 - prise en compte des caractéristiques naturelles, etc.
- ✓ proposer des « opportunités paysagères »

identifier les sites les plus favorables, cibler le foncier stratégique, notamment pour les extensions urbaines à venir, du point de vue de la cohérence globale et de la qualité des paysages ;

- ✓ donner les arguments et un cadre pour une densification de qualité :

orientation du bâti, qualité et rôle des espaces publics...tout en préservant si nécessaire des espaces non construits au sein de la trame urbaine

- ✓ spatialiser et représenter le projet pour un portage avec les élus et les habitants.

Une phase de concertation avec les habitants et acteurs du territoire est donc également attendue à ce stade.

Cette phase devra être élaborée en lien étroit avec les élus en s'alimentant de la concertation et de l'association des personnes publiques associées.

Il est souligné l'importance de la représentation spatialisée des enjeux du PADD :

Les modalités de représentation ne devront pas être trop schématiques afin que le projet de territoire garde un caractère tangible dans le temps.

Plusieurs scénarii illustrés devront être proposés et une analyse multicritère de ces scénarii sera proposée : approche financière, les équipements induits, impact sur les mobilités, impact sur la relation agriculture/espaces urbains, impact sur la densité des formes urbaines, impact sur les lieux de centralité, ...

Une fois choisi, le projet d'ensemble sera traduit sous forme de PADD.

Cette étape comprendra notamment :

- des réunions de travail
- la participation du bureau d'études à la réunion du conseil communautaire présentant le PADD, qui devra donner lieu à un débat en séance ainsi que dans chaque conseil municipal.
- la participation à une ou plusieurs réunions publiques (incluant la production des documents support nécessaires : plaquettes, panneaux d'exposition, diaporama...)

Phase 3 : déclinaison opérationnelle du projet

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) devront être établies conformément aux articles L.151-6 à L.151-7-2 du code de l'urbanisme.

! Compte-tenu du fait que la collectivité ne sera plus couverte par un SCoT, il est attendu que les OAP comportent les orientations relatives à l'équipement commercial et artisanal, et déterminent les conditions d'implantation des équipements commerciaux pouvant avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable.

L'OAP sera l'outil de traduction locale du projet de paysage.

Des OAP devront être élaborés sur les secteurs clés à forts enjeux de développement : elles permettront d'illustrer par le projet et d'inscrire avec précision, à travers éventuellement des plans de masse, les conséquences morphologiques de l'approche paysagère.

Les arguments du paysage entrent dans les orientations par quartier en cohérence et continuité avec le PADD.

Ainsi les schémas d'orientation doivent clairement indiquer :

- ce qui existe et ce que l'on préserve : bâti, topographie, végétation structurante et toutes les composantes spécifiques...
- les aménagements/orientations à réaliser.

Les principes d'aménagement peuvent concerner :

- les contraintes à prendre en compte : topographie, orientation, écoulement des eaux pluviales, voisinage, etc.
- la définition de la structure primaire des paysages : vides et creux, transition espace public/espace privé ;
- le traitement des limites, notamment les fronts urbains
- la définition de la trame des espaces publics en cohérence avec les objectifs de continuité développés dans le PADD, y compris les prescriptions sur le végétal (préservation, gestion, plantation...)
- les objectifs en matière de perceptions réciproques et de lisibilité : quelle image du nouveau quartier ? Quelle lisibilité des lieux ? Quels repères ? Que verra-t-on depuis le quartier ?

Le plan de zonage et le règlement auront pour objectif de traduire dans la règle les spécificités locales de chaque paysage.

Le règlement (écrit et graphique) sera rédigé conformément aux articles L.151-8 à L.151-42 du code de l'urbanisme.

Le règlement devra être rédigé selon la nouvelle nomenclature proposée par le code de l'urbanisme. Il est attendu un règlement clair, illustré et facilement compréhensible. Des illustrations pourront utilement aider les instructeurs comme les utilisateurs du PLUi à le mettre en œuvre. Il devra comprendre un lexique.

Les règles relatives à l'insertion paysagère ou urbaine des constructions pourront être rédigées sous la forme d'objectifs à atteindre, notamment dans les secteurs déjà bâtis. Dans tous les cas, ces règles doivent être justifiées, objectivement vérifiables et aboutir à une égalité de traitement des pétitionnaires.

! Le bureau d'études devra amener les élus à s'interroger sur le sens et l'utilité des dispositions aujourd'hui intégrées dans le PLUi en vigueur, et des dispositions réglementaires qui seront nécessaires pour décliner les orientations du PADD du nouveau PLUi.

Il faudra être vigilant à ne pas formuler des prescriptions qui figeraient trop le projet et seraient ainsi contre-productives. Un règlement très contraignant doit être fondé sur une analyse très précise et des prescriptions sûres. Les règles doivent être simples et bien « mesurées » par rapport aux éléments essentiels qui font la qualité et l'harmonie du patrimoine considéré. Plus le règlement est précis et prescriptif, plus le travail amont d'identification du patrimoine, d'analyse architecturale urbaine et paysagère doit être poussé.

Le zonage, quelle que soit la zone mobilisée, contribue à traduire dans le PLUi la stratégie paysagère du territoire (définition de l'enveloppe urbaine, limitation de l'urbanisation pour maintenir ouverts des espaces...). Pour prendre en compte de façon graphique des spécificités des paysages, et dans une logique de ménager des espaces ouverts par exemple, il pourra être utile de définir des sous-zones agricoles ou naturelles inconstructibles.

Au-delà de la conception du zonage (définition de la vocation des différentes parties du territoire) à laquelle doit contribuer l'approche paysagère, le plan de zonage doit localiser les structures et éléments de paysage caractéristiques ou remarquables inventoriés dans le rapport de présentation.

Il localise également les apports de l'approche sensible du paysage : les points de vue à enjeux, secteurs sensibles, cônes de vue, crêtes structurantes ou silhouettes.

Le plan de zonage pourra identifier des secteurs dits « paysagers » à l'intérieur d'un secteur agricole, naturel ou urbain. Ces secteurs répondront à une réglementation particulière du fait de leur plus grande sensibilité paysagère.

Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement du PLUi désignera, conformément à l'article L.151-11, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L.151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Ce travail pourra s'appuyer sur un pré-repérage effectué par les élus référents identifiés dans chaque commune.

Le règlement pourra autoriser, après avis de la CDPENAF, dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L.151-13, les extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation existants, ne compromettant pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le règlement pourra délimiter, après avis de la CDPENAF, dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisées des constructions.

Les annexes du PLU seront établies conformément à l'article R.151-51 du code de l'urbanisme.

Les plans de servitude d'utilité Publique seront réalisés et transmis en format pdf par la DDT 03 dans le cadre du Porter à Connaissance (PAC) des services de l'État.

Phase 4 : construction et mise en forme du dossier pour être soumis à la délibération du conseil communautaire arrêtant le projet

Conformément à l'article L.151-4 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation devra être complété pour expliquer les choix retenus pour établir le PADD, les OAP, et les règlements écrits et graphiques.

Son contenu devra être conforme aux articles R.151-1 à R.151-5 du code de l'urbanisme.

La mission d'évaluation environnementale du PLUi ne se limitera pas à produire un simple rapport, mais sera menée conjointement à l'élaboration du PLUi, afin d'en minimiser les incidences sur l'environnement. Elle sera conçue comme un outil d'aide à la décision qui

accompagnera chaque étape de l'élaboration du PLUi. Elle sera approfondie de façon proportionnée aux enjeux du territoire et du projet, au fur et mesure que les orientations se préciseront.

Études complémentaires éventuelles :

- x Tranche conditionnelle 1 : Dossier dérogatoire à l'urbanisation limitée dans les communes non couvertes par un ScoT (L.142-5 du code d l'urbanisme)

La communauté de communes du Pays de Lapalisse ne sera plus couverte par un SCoT.

Ainsi, en application de l'article L.142-4 du code de l'urbanisme, les zones à urbaniser délimitées après le 1^{er} juillet 2002, ainsi que les zones agricoles, naturelles ou forestières de l'actuel PLUi ne pourront pas être ouvertes à l'urbanisation à l'occasion de la procédure de révision de ce PLUi.

Si au cours de l'étude de révision du PLUi il s'avère nécessaire d'ouvrir à l'urbanisation de telles zones, le bureau d'études devra réaliser le dossier justificatif nécessaire pour solliciter auprès du Préfet la dérogation prévue par l'article L.142-5 du même code. Ce dossier devra s'attacher à justifier que l'urbanisation envisagée ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques, ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace, ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements et ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services.

Pour chaque secteur étudié, le dossier de demande de dérogation sera constitué :

1. d'une analyse de :

- l'impact sur l'environnement : sur le patrimoine architectural et urbain, sur les paysages résultant du relief, de la forêt et de l'agriculture, sur les milieux sensibles et protégés, sur les continuités écologiques, sur la qualité des eaux et notamment modalités d'épuration des eaux usées,
- l'impact sur l'activité agricole, notamment : sur les exploitations touchées, sur les conflits d'usage entre l'habitat et l'activité agricole,
- l'impact pour les communes voisines : en termes de cohérence des politiques urbaines, des déplacements, de l'activité économique ou commerciale,
- la prise en compte des risques et des nuisances,
- la forme urbaine attendue.

2. d'une représentation graphique claire avec indication des surfaces concernées disponibles. Des photos des sites concernés en vues rapprochées et éloignées ou tout autre document permettant d'apprécier les thèmes abordés et notamment l'impact paysager seront jointes.

3. d'un tableau faisant apparaître les surfaces restant à urbaniser en zone urbaine et les capacités en logements correspondantes, les capacités en zone naturelle en termes de changements de destination, ainsi que les capacités et densités des différents secteurs soumis à dérogation sera joint au dossier.

4. d'une note justifiant l'ouverture à l'urbanisation des secteurs soumis à dérogations au regard du projet communautaire, du contexte démographique, de l'état des lieux du logement et des activités, des enjeux identifiés notamment paysagers, environnementaux et agricoles.

– sa présentation avec des supports adaptés : diaporama + cartographie au format défini dans le cahier des charges de numérisation annexé, devant la commission de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).

La tranche conditionnelle 1 sera affirmée si au moins une commune a l'intention de déroger à l'article L.122-2 du Code de l'Urbanisme. Il n'est pas fixé un nombre maximal de communes pour cette prestation.

x Tranche conditionnelle 2 : Etude d'entrée de ville (L.111-8 du code de l'urbanisme)

En application de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme, en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions et installations sont interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RN7, classée route à grande circulation.

Le bureau d'études pourra être amené à réaliser l'étude prévue à l'article L.111-8 du même code afin de permettre au PLUi de fixer, si nécessaire, des règles d'implantation différentes de celles prévues à l'article L.111-6. Cette étude devra justifier, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

– **la qualité de l'urbanisation et des paysages** : le respect de ce critère s'appréciera au regard de la logique générale du PLUi. L'organisation du nouveau front bâti devra prendre en compte la position et l'ordonnancement des bâtiments, la composition paysagère et le réseau viaire ;

– **la qualité architecturale** : il conviendra de veiller à l'aspect des constructions en ayant recours à des couleurs, des formes et des volumes qui s'intégreront dans le milieu environnant en formant un ensemble bâti cohérent ;

– **les nuisances** : les dispositions devront permettre d'atténuer voire de faire disparaître les nuisances par exemple olfactives, sonores ou liées à la pollution générées par l'urbanisation du secteur. Les nuisances visuelles, quant à elles, doivent être altérées par un accompagnement paysager des constructions reposant sur un maintien de la trame paysagère existante ou sur de nouvelles plantations;

– **la sécurité** : il s'agira de gérer l'interface entre le trafic de transit et le trafic de desserte afin d'assurer la sécurité des différents usagers de la voie (automobilistes, cyclistes, piétons).

La tranche conditionnelle 2 sera affirmée pour **1 à 4 secteurs d'étude**, si les communes décident d'urbaniser, hors du périmètre actuellement urbanisé, le long d'une autoroute, d'une voie express ou d'une route classée à grande circulation et si elle décide de déroger aux règles prévues à l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme.

Au-delà de 4 secteurs, un avenant au marché devra être conclu.

Phase 5 : phase administrative

L'avant-projet de PLUi et le bilan de la concertation seront présentés aux communes membres avant d'être soumis pour arrêt au vote du Conseil communautaire.

• Lors des phases administratives de consultation des personnes publiques associées et d'enquête publique, le prestataire prévoira une assistance administrative : modèle de délibération,

suivi des consultations, saisine du Président du Tribunal Administratif, suivi de la diffusion des dossiers et avis, suivi de l'enquête publique.

- Avant l'ouverture de l'enquête publique, les avis donnés par les personnes publiques associées et consultées sur le projet de PLUi feront l'objet d'une présentation collective dans le cadre d'une réunion du comité de pilotage du PLUi.

- À l'issue des consultations et de l'enquête publique, le prestataire :

- analysera les avis et observations recueillies et proposera les modifications envisageables : rédaction d'une note synthétisant les demandes et les réponses pouvant être apportées au regard des objectifs du PLUi

- pourra proposer d'organiser, en complément de la conférence intercommunale des maires, des séances de travail avec les communes concernées et/ou le comité de pilotage, concernant les modifications à apporter au projet de PLUi pour tenir compte des avis formulés.

- modifiera le dossier PLUi en fonction des décisions des élus, et fournira un/des tableaux récapitulatifs des remarques et justifiant les modifications apportées ou non.

- prendra en compte les remarques éventuelles du contrôle de légalité et modifiera le document en fonction de ces remarques.

Lot n°2 – Volet agricole à intégrer au stade de la phase 1 de l'étude générale

Il s'agit d'une étude de caractérisation de l'agriculture du territoire mettant en évidence les enjeux et sensibilités.

Elle se compose de :

- L'analyse des interactions entre agriculture et urbanisation : évolution des surfaces agricoles

- L'analyse approfondie des sites agricoles bâtis : repérage cartographique, fonctionnement actuel, usage des bâtiments, projets éventuels, facteurs limitant le développement

- L'identification des exploitations et leurs caractéristiques : surfaces, productions, main d'œuvre, éventuelles activités connexes (accueil, hébergement, transformation, vente directe...), évolutions prévisibles

- L'analyse de l'agriculture : les productions agricoles du territoire, les modes d'occupation des sols, la caractérisation des unités agro-paysagères, la place des productions de qualité et des exploitations labellisées bio, l'analyse des incidences des changements climatiques sur l'agriculture

- La mise en évidence des enjeux agricoles à prendre en compte

- Un travail d'enquête et d'entretien auprès des agriculteurs

- L'animation de réunions spécifiques par commune

V. Modalités d'exécution

1 – Compétences spécifiques sur les études à réaliser

Lot n°1 – Étude générale

L'offre devra faire apparaître les noms, formations et expériences des personnes qui interviendront sur les études du PLUi, en précisant le cas échéant leurs interventions ou présences selon les phases (diagnostic, rapport de présentation, règlement, animation de la concertation, réunions de travail ...)

Un chef de projet sera désigné. Il suivra l'ensemble de ces études.

Le bureau d'études devra être constitué sous la forme d'une équipe pluridisciplinaire réunissant les compétences nécessaires à l'élaboration d'un PLUi : urbanisme, architecture, paysage (titre de paysagiste-concepteur requis), aménagement, mobilités et déplacement, patrimoine architectural et paysager, agriculture, environnement/écologie/climat, sécurisation juridique, environnement numérique, ...

Particularités de l'approche paysagère

Étant donné le vaste champ d'expertise que requiert la notion de paysage, l'équipe sera composée de personnes ayant des **compétences en diagnostic de paysage et en projet de paysage** (capacité à appréhender la complexité d'un territoire et à en communiquer les caractéristiques et les représentations sociales et culturelles ; capacité à définir et à analyser les unités paysagères avec leurs caractères, leur évolution et les principaux enjeux ; capacité à définir les objectifs et outils de préservation, mise en valeur, transformation des paysages naturels, agricoles et urbains), **des compétences socio-économiques** (compréhension des logiques d'acteurs facteurs d'évolution des paysages), **des compétences graphiques et techniques (représentation des éléments d'analyse et de projet pour les paysages)**, et enfin des **compétences relationnelles** étant donné la multiplicité des acteurs amenés à participer au projet et de la nécessité des échanges sur la question du paysage et du cadre de vie.

Au regard de la traversée du territoire par une voie classée à grande circulation, le bureau d'étude devra disposer des compétences nécessaires à l'élaboration de l'étude spécifique prévue à l'article L.111.8 du code de l'urbanisme, notamment en termes d'analyse des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, de l'urbanisme et des paysages.

Il devra maîtriser les compétences nécessaires à la réalisation de l'étude d'évaluation environnementale du PLUi.

Il devra par ailleurs maîtriser directement ou par sous-traitance les compétences nécessaires à la mise en forme et au rendu du dossier sous système d'information géographique.

Le bureau d'études fournira ses références récentes dans l'élaboration de documents d'urbanisme réglementaires (PLU, PLUi) et/ou de document de planification stratégique (SCoT), si possible dans un contexte réglementaire similaire (taille et type de communauté de communes). Il fournira par ailleurs toute référence en matière d'approche paysagère qui lui semble utile de préciser.

L'offre indiquera également quels moyens matériels sont dédiés au présent dossier.

Vue l'étendue de la mission, le regroupement de bureaux d'études est possible. Un mandataire devra alors être défini et un chef de projet désigné en tant qu'interlocuteur privilégié auprès de la Communauté de Communes, lors du dépôt de l'offre.

Lot n°2 – Volet agricole

L'offre devra faire apparaître les noms, formations et expériences des personnes qui interviendront sur cette étude.

Un chef de projet sera désigné. Il suivra l'ensemble du volet de l'étude.

Le prestataire devra réunir des compétences en matière d'études agricoles, des compétences graphiques et techniques pour traiter les données agricoles et enfin des compétences relationnelles pour rencontrer les exploitants agricoles du territoire et animer les réunions spécifiques.

Le prestataire fournira ses références récentes de prestations similaires.

Il indiquera les moyens humains et matériels qu'il consacrera à cette prestation.

2 – Réunions de travail, animation de la concertation

Lot n°1 – Étude générale

Les réunions du groupe de travail se tiendront en journée.

Les débats en conseil communautaire, les séances plénières et les réunions publiques se tiendront en soirée.

Le suivi des procédures sera assuré par les services administratifs de la collectivité.

L'équipe d'études devra préparer les projets de délibérations, d'arrêtés et tous actes qui seront soumis pour validation aux services de la communauté de communes.

La convocation aux réunions des ateliers de travail, du comité de pilotage, du conseil communautaire ou des séances plénières (conseils communautaire et municipaux) est assuré par les services administratifs de la collectivité.

Les comptes-rendus de réunion seront établis par le bureau d'études. Ils seront transmis pour correction et validation aux services de la CCPL avant diffusion par la communauté de communes.

Les réunions sont tenues au minimum par un binôme d'intervenants issus de l'équipe lauréate avec présence obligatoire du/des spécialiste(s) du/des thème(s) inscrits à l'ordre du jour.

Dans sa décomposition globale et forfaitaire du montant de l'étude figureront le nombre de réunions par phase (avec un nombre maximum fixé par le prestataire). Ce prix est ferme et définitif quel que soit le nombre de personnes représentant le bureau d'études présent à la réunion, quelle que soit l'heure de la réunion.

Si le nombre de réunions fixées dans l'offre était insuffisant, le prestataire sera rémunéré sur la base du prix unitaire supplémentaire fixé par avance.

L'offre devra faire apparaître le nombre de réunions de travail.

La concertation avec les habitants et acteurs du territoire :

Le bureau d'études sera chargé par le maître d'ouvrage de la réalisation des documents et supports nécessaires à la procédure de concertation.

Conformément à la délibération de prescription de la révision du PLUi en date du 4 mars 2021, la mission de concertation comprendra à minima :

- la rédaction d'articles dans le bulletin communautaire et les bulletins municipaux
- la rédaction d'articles à paraître dans la presse locale
- la production des éléments visant à alimenter la page dédiée sur le site de la communauté de Communes, mise à jour durant l'ensemble de la procédure
- l'animation de réunions publiques dont le nombre restera à définir (au moins 2)
- la mise en place d'une exposition itinérante

Le maître d'ouvrage tiendra par ailleurs un registre destiné aux observations de toute personne intéressée dans chacune des mairies et au siège de la communauté de communes aux jours et heures d'ouverture habituels.

Il veillera à l'affichage public au siège de la communauté de communes et dans toutes les communes des délibérations et des informations pour les réunions publiques

Une proposition du bureau d'études est attendue sur la mise en place d'une concertation active de la population. La concertation devra être ludique et innovante pour inviter les habitants à l'ensemble du processus. Le bureau d'études assurera un suivi-évaluation en continu du processus participatif.

Il est demandé au bureau d'études de prendre en compte le contexte sanitaire et de s'adapter en fonction de l'évolution de l'épidémie de COVID19 ou toute autre situation exceptionnelle, tant d'un point de vue de la concertation que des réunions de travail.

Le prestataire retenu pour le lot n°1 devra obligatoirement participer à la réunion de restitution de l'étude du volet agricole (lot n°2)

Lot n°2 – Volet agricole

Animation d'une réunion par commune minimum et animation d'une réunion de restitution de l'étude auprès des élus de la communauté de communes, des partenaires éventuels et en présence du titulaire du lot n°1.

Les réunions sont tenues au minimum par un binôme d'intervenants.

Les convocations et les comptes-rendus des réunions seront réalisés par le prestataire.

Dans sa décomposition globale et forfaitaire du montant de l'étude figurera le nombre de réunions (avec un nombre maximum fixé par le prestataire). Ce prix est ferme et définitif quel que soit le nombre de personnes représentant le prestataire présent à la réunion, quelle que soit l'heure de la réunion.

Si le nombre de réunions fixées dans l'offre était insuffisant, le prestataire sera rémunéré sur la base du prix unitaire supplémentaire fixé par avance.

L'offre devra faire apparaître le nombre de réunions de travail.

3 – Mission d'assistance et de conseil à la collectivité

Cette mission ne concerne que le lot n°1

Elle consiste en premier lieu à présenter aux élus la démarche et à leur rappeler les tenants et aboutissants du PLUi.

Elle vise ensuite à aider à l'émergence du « projet politique » intercommunal et inclut l'accompagnement pédagogique des élus leur permettant de bien appréhender l'ensemble des problématiques et leurs interactions, rapportées au contexte local et aux contraintes réglementaires.

Ce travail de réflexion et de prospective est mené à partir des objectifs des élus croisés avec les contraintes de toute nature, avec les enjeux identifiés par les services de l'État, les partenaires institutionnels et avec les suggestions résultant de la concertation.

La mission du bureau d'études consistera également à aider la communauté de communes à formaliser l'organisation et le suivi du PLUi.

Elle comprend enfin l'accompagnement de la collectivité dans le déroulement de la procédure. Il se fait en lien avec les services de la communauté de communes et l'appui de la DDT afin de renforcer la fiabilité juridique du document tant sur le fond que sur la forme.

Il est à noter que la Communauté de Communes du Pays de Lapalisse a adopté une charte de gouvernance qui devra être prise en compte (voir annexe 2)

4 – Vérification des prestations

Prestations communes aux 2 lots

Les documents préparatoires aux réunions seront transmis par le bureau d'études 10 jours avant la date de la réunion.

Ces documents seront vérifiés par le maître d'ouvrage qui pourra demander au bureau d'études d'apporter des modifications ou des corrections sans modification de la rémunération.

Il en sera de même pour les documents définitifs.

L'ensemble des documents produits sera daté et paginé.

Propriété de l'étude

Les documents et propositions dans le cadre de l'étude seront propriétés exclusives de la collectivité locale qui en disposera comme bon lui semblera, tous documents étant réputés exempts de droits, nonobstant la législation sur la propriété intellectuelle.

Clauses diverses

Dans le cas où il serait nécessaire de réutiliser des éléments (textes, illustrations et d'une manière générale tous éléments graphiques pouvant faire l'objet d'une contestation ultérieure au titre de la propriété artistique ou intellectuelle), le chargé d'étude veillera à obtenir une autorisation de reproduction de l'auteur ou de son ayant droit

5 – Éléments fournis au bureau d'étude par le maître d'ouvrage

Éléments communs aux 2 lots

Le maître d'ouvrage s'engage à fournir au titulaire du marché tous documents, études ou informations en sa possession lui permettant d'assurer sa mission, ou, à défaut de les posséder, à en faciliter l'obtention :

- les fonds de plan actualisés remis sous forme numérisés, soit le plan cadastral informatisé (PCI) labellisé par la Direction générale de Finances Publiques (DGFIP)
- le porter à connaissance des services de l'État transmis par le Préfet à la collectivité et qui peut être complété tout au long de la procédure

Études réalisées sur le territoire de la communauté de communes du Pays de Lapalisse :

- Schéma de Cohérence territoriale (2005)
- Plan Local d'Urbanisme intercommunal en vigueur (2009)
- Charte architecturale et paysagère (2002)
- Plan Climat Air Énergie territoriale (en cours- projet arrêté par le conseil communautaire en décembre 2020)
- Pré-diagnostic réalisé par le CEN Allier sur la rivière Besbre et ses affluents
- Bilan de l'OPAH 2011-2017
- Bilans annuels du PIG Habiter mieux

Études réalisées sur les territoires communaux :

- ZPPAUP sur les communes de Lapalisse et Saint-Prix (2006)

– étude de revitalisation du centre-bourg de Lapalisse (DSA de Marne La Vallée en 2019 et atelier du Montrottier en cours)

Le maître d'ouvrage s'engage également à faciliter l'obtention auprès des autres administrations ou organismes compétents des informations ou renseignements dont le Bureau d'Études peut avoir besoin.

6 – Rendu des documents

Lot n°1 – Étude générale

a) les rendus intermédiaires

- à la fin du diagnostic ;
- à la validation du PADD par le Conseil Communautaire ;
- à la validation des transcriptions réglementaires suite au choix du projet d'ensemble : orientations d'aménagement et de programmation, règlement, zonage ;
- au rendu de l'évaluation environnementale ;
- à l'arrêt.

Ces éléments rédigés (et non limités à un PowerPoint) permettront de valider l'avancement du projet et de déclencher les paiements intermédiaires correspondant à la réalité de la prestation effectuée.

La reproduction en couleur ne sera nécessaire que sur certains types de rendus (éléments graphiques des OAP ou du PADD).

Le diagnostic agricole du territoire, objet du lot n°2 devra être intégré au diagnostic de l'étude générale.

b) le rendu final

Le projet arrêté sera transmis en format papier (1 exemplaire par commune (14) et 1 exemplaire pour la CCPL) et 1 exemplaire pour les services de l'État. Il sera également transmis en format .pdf pour chaque Personne Publique Associée autre et pour une lecture et avis des services et des communes.

Le document approuvé sera remis en 15 exemplaires papier du dossier complet (1 exemplaire par commune et 1 exemplaire CCPL), 1 exemplaire papier complet + 1 exemplaire .pdf pour les services de l'État et 1 exemplaire .pdf pour chacune des personnes Publiques Associées.

c) format informatique des documents

Le PLUi approuvé sera également fourni à la communauté de communes et aux services de l'État sous format numérique conforme aux prescriptions nationales pour la numérisation des documents d'urbanisme établies par le conseil national de l'information géographique (CNIG).

Le cahier des charges correspondant est disponible sur le site internet www.cnig.gouv.fr ou sur simple demande à la DDT 03.

La prestation sera donc conforme au cahier des charges national intitulé « PLAN LOCAL D'URBANISME – Prescriptions nationales pour la dématérialisation des documents d'urbanisme ». Cette prestation a pour objectif de fournir sous forme de données numériques les textes et documents graphiques qui composeront le PLUi approuvé et opposable aux tiers de la Communauté de Communes du Pays de Lapalisse.

En application de ce cahier des charges national, cette prestation permettra de disposer d'une base de données localisées structurée sur le PLUi dont le contenu sera articulé avec les textes du PLUi également numérisés. Cette base de données pourra être ensuite utilisée par la Communauté de Communes du pays de Lapalisse et ses partenaires à d'autres fins que l'édition du document réglementaire PLUi.

Le document approuvé fera l'objet d'un rendu numérisé de l'ensemble des documents, et ce sous plusieurs formats :

- un format pdf de l'ensemble des pièces écrites et des plans, qui permettra une diffusion dématérialisée du document ,
- un format texte modifiable (fichiers ayant une extension .doc ou .odt) des pièces écrites. Ces éléments pourront être réutilisés lorsqu'une procédure de modification ou de révision sera engagée ultérieurement,
- un Système d'Information Géographique exploitable des bases de données géographiques relatives aux plans (zonage, servitudes, réseaux...) conformément aux dispositions ci-dessus.

Le prestataire devra téléverser l'intégralité des documents du PLUi sur le Géoportail de l'Urbanisme (GPU), afin de vérifier la conformité des documents et de pouvoir fournir le rapport de conformité à la Communauté de Communes du pays de Lapalisse. Celle-ci pourra ensuite valider le document sur le GPU afin de le rendre opposable.

Lot n°2 – Volet agricole

Le rapport final sera remis en un exemplaire papier

Le rapport fera l'objet d'un rendu numérisé et ce sous plusieurs formats :

- un format pdf de l'ensemble des pièces écrites et des plans, qui permettra une diffusion dématérialisée du document ,
- un format texte modifiable (fichiers ayant une extension .doc ou .odt) des pièces écrites. Ces éléments pourront être réutilisés et intégrés dans l'étude générale objet du lot n°1.
- un Système d'Information Géographique exploitable des bases de données géographiques relatives aux plans. Ces données devront être transmises au prestataire titulaire du lot n°1.

VI. Calendrier, délais d'exécution de la mission, rémunération

Calendrier et délais

Lot n°1 – Étude générale

Le bureau d'études devra proposer un échéancier.

Proposition à titre indicatif, à adapter selon la méthodologie proposée:

Phases liées à la mission du bureau d'études	Délai prévisionnel d'exécution pour le bureau d'études	Phases administratives	Délais administratifs	Date prévisionnelle
<i>Phase étude préparatoire, lancement de la procédure</i>	1 mois			juillet 2021
<i>Phase diagnostic</i>	12 mois à compter de l'achèvement de la phase 1			Validation août 2022
<i>Phase PADD</i>	5 mois à compter de la validation de la phase précédente			Validation janvier 2023
<i>Phase OAP, zonage et règlement</i>	9 mois à compter de la validation de la précédente phase			Validation octobre 2023
<i>Phase mise en forme du dossier pour le conseil communautaire</i>	1 mois à compter de la validation de la phase précédente	Convocation du conseil communautaire et préparation des délibérations	1 mois	novembre 2023
		Reprographie et lancement des consultations PPA		
		Consultation des services	3 mois	mars 2024
<i>Phase mise en forme du dossier pour l'enquête publique</i>	1 mois à compter de la réception des avis PPA			avril 2024
		Reproduction et envoi du dossier au TA	1 mois	mai 2024
		Publicité, enquête, remise du rapport du commissaire-enquêteur	3 mois	août 2024
<i>Phase approbation</i>	2 mois à compter de la remise au bureau d'études du rapport du commissaire-enquêteur			octobre 2024
TOTAL	31 mois		8 mois	

Toutefois ces délais sont indicatifs.

Le bureau d'études devra préciser dans son offre sa proposition de délais pour les différentes phases décrites précédemment qui conditionnent l'organisation des réunions avec les personnes publiques associées.

A partir de ces délais, il sera établi un planning détaillé qui sera contractualisé dans le marché liant le bureau d'études et la collectivité. Il indiquera la durée de chaque phase et précisera les dates buttoirs auxquelles des décisions devront être prises.

Ce marché constituera également un engagement des élus sur le suivi effectif des réunions et sur l'apport d'éléments de nature à faire progresser le dossier.

Il sera également prévu, dans le marché, des pénalités de retard sanctionnant le non-respect du planning des différentes étapes prévues, imputable au bureau d'études.

Ce marché fixera également l'échéancier de paiement qui se fera suivant la réalisation des différentes phases.

Lot n°2 – Volet agricole

Le prestataire devra préciser dans son offre sa proposition de délais, il établira un planning détaillé. Le délai global de réalisation de cette étude ne peut excéder 8 mois à compter de la notification du marché.

Il sera également prévu, dans le marché, des pénalités de retard sanctionnant le non-respect du planning imputable au prestataire.

Prix et règlement de la prestation :

Dispositions communes aux 2 lots :

La mission du bureau d'études sera rémunérée selon le prix prévu dans le devis détaillé valant acte d'engagement. Le montant de cette rémunération inclura les frais de déplacement, photographies, d'acquisitions de fonds photographiques ou documentaires, de reproduction et toutes charges afférentes à l'activité exercée.

Le marché :

Dispositions communes aux 2 lots :

Le marché est conclu à prix ferme, actualisable dans les conditions déterminées par l'article R 2112-11 du code de la commande publique.

Il comprend deux lots :

- Lot n°1 : étude générale comprenant une tranche ferme et deux tranches conditionnelles.
- Lot n°2 : volet agricole.

Afin de s'assurer de l'exécution dans les délais de ces prestations, des pénalités seront appliquées au prestataire en cas de retard dans l'organisation des réunions et la remise des documents, conformément à l'article 16 du CCAG Prestations intellectuelles du 16 septembre 2009. Par dérogation aux modalités de calcul prévues par cet article, en cas de retard imputable au titulaire du marché, il est appliqué une pénalité journalière de 100 €.

En cas de retard imputable à l'acheteur, aucune pénalité ne sera appliquée au prestataire.

Par dérogation à l'article 16 du CCAG précité, aucun cas d'exonération du montant des pénalités n'est prévu.

Le prestataire ne pourra se prévaloir d'une bonification en cas d'achèvement de sa mission dans les délais inférieurs aux délais prévus lors du lancement de l'étude.

Les variantes étant autorisées, le prestataire pourra proposer des amendements au cahier des charges sous réserve de préciser très explicitement les modifications apportées au cahier des charges initial.

Résiliation du marché

Dispositions communes aux 2 lots :

Dans le cas où les prestations ne répondraient pas aux conditions définies dans le cahier des charges, le maître d'ouvrage pourra à tout moment mettre fin, sans délai et sans indemnité de dédommagement, au contrat par simple lettre recommandée avec accusé de réception.

Il est procédé à un constat contradictoire des prestations réalisées par le titulaire. Ce constat donne lieu à l'établissement d'un procès-verbal qui sert de base à la liquidation des comptes. Le titulaire est rémunéré de la part de la mission accomplie.

Annexes au cahier des charges

- délibération du 04 mars 2021 prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Pays de Lapalisse ;
- Charte de gouvernance approuvée par le Conseil Communautaire

Fait à Lapalisse, le

Le Président de la Communauté
de communes Pays de Lapalisse

Jacques de CHABANNES

Lu et approuvé, le

Le Prestataire
(cachet, nom, signature et paraphe de toutes
les pages)