



ETABLISSEMENT
PUBLIC FONCIER
LANGUEDOC
ROUSSILLON

Commune de VALLABRIX
(GARD)

Cahier des Clauses Techniques Particulières

Réalisation d'une étude de faisabilité et d'un dossier
d'enquête préalable à une DUP
en vue de l'aménagement du nouveau secteur
« Bouyer », sous forme d'une greffe urbaine.

Maîtrise d'ouvrage : Commune de VALLABRIX

Marché à procédure adaptée soumis aux dispositions des articles 28, 40 II
du décret n°2006-975 du 1er août 2006 portant code des marchés publics

SOMMAIRE

Chapitre I – Présentation de la commune de VALLABRIX	p.3
I.1. Situation du territoire	p.3
I.2. Environnement.....	p.3
I.3. Analyse du développement de la ville	p.3
Chapitre II – Présentation du contexte de l'étude et du contexte réglementaire	p.5
II.1. Le contexte de l'étude	p.5
II.2. Le contexte réglementaire	p.6
II.3. Intervention de l'Etablissement public foncier Languedoc-Roussillon (EPF LR)	p.7
II.4. Présentation du secteur étudié « BOUYER»	p.7
Chapitre III : Lot 1 L'étude de faisabilité	p.9
Article 1 – Présentation des objectifs de l'étude	p.9
1.1 Critères de choix de l'équipe	p.9
1.2 Des objectifs au service d'un projet urbain d'ensemble	p.9
1.3 La finalité de l'étude	p.10
Article 2 – Méthodologie et Réalisation de l'Etude de Faisabilité	p.11
2.1 Réalisation PHASE 1 : Diagnostics et Analyses	p.11
2.2 Réalisation PHASE 2 : Proposition de 2 scénarii contrastés	p.12
2.3 PHASE 3 : Définition du Projet	p.13
Article 3 – Forme de présentation des résultats et documents à remettre	p.14
Article 4 – Modalités de réalisation	p.15
4.1 Les conditions de suivi	p.15
4.2 Les réunions de travail et délais	p.15
4.3 La diffusion des documents	p.15
4.4 Documents mis à disposition par la VALLABRIX	p.16
Chapitre IV : Lot 2 : Le dossier de DUP	P.17
Article 1 – Objectif de la mission	P.17
Article 2 – Contenu et organisation de la mission	P.17
2.1 Les documents mis à disposition par la commune	P.17
2.2 Constitution du dossier de DUP	P.17
2.3 Calendrier prévisionnel	P.20
2.4 Suivi et délais de la mission	P.20
2.5 Propriété intellectuelle	P.22
Article 3 – Critères de choix de l'équipe	P.22
LES ANNEXES	P.23

Chapitre I – Présentation de la commune de VALLABRIX:

I.1. Situation du territoire :

Vallabrix est une commune rurale d'une superficie de 794 hectares située au centre du département du Gard, à 30 km au Nord de Nîmes et 8 km au Nord-Ouest d'Uzès.

Elle est limitrophe des communes :

- de le Bastide d'Engras et de Pognadoresse au Nord,
- de Saint-Victor-des-Oules au Sud,
- de la Capelle-et-Masmolène à l'Est,
- de Saint-Quentin-la-Poterie à l'Ouest.

La commune de Vallabrix est desservie par une route principale qui traverse le territoire communal du Nord-Est au Sud-Ouest, la RD 5 Bagnols-sur-Cèze — Uzès.

Le territoire communal est par ailleurs irrigué par un réseau de voies communales relativement dense, qui maille le territoire de Vallabrix.

I.2. L'environnement :

La commune de Vallabrix s'inscrit dans un site de petites plaines, de collines et de coteaux de garrigues au nord d'Uzès.

Le territoire communal s'organise autour de la petite plaine de Vallabrix, secteur amont de la plaine de l'Alzon, qui se termine au nord-est du village. Cette petite dépression, ouverte vers l'ouest, est adossée au nord sur le vaste relief tabulaire surbaissé de la garrigue des Grands Bois et du Bois de Vallabrix. Elle est fermée au sud et à l'est par une ligne de collines culminant à un peu plus de 100 mètres au-dessus et composées de bancs de sables de quartzites assez purs. Sur la colline de la Coste ces roches sont exploitées pour leurs sables siliceux. Le front de taille de la Carrière Fulchiron mesure plus de 50 mètres sur 300 mètres de long et fait face au village; il constitue un élément très visible dans le paysage de Vallabrix.

I.3. Analyse du développement de la ville

Bref historique :

Vallabrix est un territoire dont l'occupation humaine est très ancienne. Les vestiges d'outils et d'objets (vases, coupes, trompe) datant du paléolithique, du néolithique, et du chalcolithique attestent de cela. La découverte d'une stèle romaine sur le territoire de la commune ne fait que renforcer ce constat.

Au moyen-âge, la présence d'une seigneurie et d'un noyau villageois sont attestés. Au XVIème siècle, cette seigneurie passe aux mains des Bargenton. Le premier seigneur de cette lignée a reçu Vallabrix en cadeau après avoir soigné François 1er. Les Bargenton ont notamment fait édifier la façade Renaissance du château, déplacée depuis. La commune fut le lieu d'un combat qui aurait été remporté sur les Sarrasins. La partie la plus ancienne du village est ceinte de vestiges d'anciens remparts incluant l'église romane du XIème siècle, flanquée d'un clocher rond au XVème siècle, et agrandie au XIXème siècle (doublement de la nef et ajout du porche). L'église Saint- Etienne comprend aussi des restes de constructions du VIIIème et IXème siècle qui pourraient indiquer la présence d'un prieuré primitif.

Le village actuel et son architecture :

L'organisation du tissu urbain de Vallabrix est issue de son histoire, de ses caractéristiques topographiques et de sa situation géographique.

Le Centre ancien de la commune s'est développé sur un coteau autour de l'église qui apparaît comme le centre névralgique de la cité. Elle est ainsi le point de départ de l'urbanisation autour duquel se sont développés des remparts dont certains sont encore visibles aujourd'hui. Le centre de Vallabrix présente une architecture et un fonctionnement urbain somme toute typique des vieux villages méridionaux : bâti ancien dense et remarquable avec des rues étroites.

Le village s'est ensuite développé le long de la RD5. On y trouve des bâtisses typiques de cette extension le long d'un axe de communication : un bâti ancien, qui fait écho à celui rencontré dans le

centre historique, un peu plus grand et réparti de façon un peu moins dense.

Plus récemment, Vallabrix s'est développé via deux lotissements sis immédiatement à l'est et à l'ouest de son noyau villageois. On y trouve des villas de taille importante construites, pour la plupart, dans les années quatre-vingt et quatre-vingt-dix, sur des parcelles de tailles moyennes. La qualité de construction de ces villas est parfois inégale.

Enfin, récemment, s'est développé tout à l'ouest de la commune, au-delà de la cave coopérative, un dernier lotissement, qui correspond à la dernière phase de l'urbanisation de Vallabrix. Dans ce quartier, les villas sont plus cossues et plus grandes et le bâti y est beaucoup moins dense du fait de la taille des parcelles.

Plus on s'éloigne du centre de la commune, plus les villas sont récentes, ce qui tend à perpétuer la dynamique concentrique de l'évolution urbaine de Vallabrix.

Les Logements :

Vallabrix comptait, en 2007, 229 logements, soit 44 de plus qu'en 1999, répartis de la façon suivante :

- 150 résidences principales soit 65,5 % du parc de logement total ;
- 61 résidences secondaires et logements occasionnels soit 26,6 % du parc de logements (Département du Gard : 13,1 %) ;
- 18 logements vacants soit 7,9 % du parc de logements (Taux équivalent à celui du département).

Entre 1968 et 2007, les variations suivantes sont observées :

- Le parc total de logement a été multiplié par 2,1 ;
- Après une stagnation à la fin des années soixante et au début des années soixante-dix, le nombre des résidences principales a augmenté constamment passant de 65 en 1975 à 150 en 2007 ;
- Le nombre de résidences secondaires et logements occasionnels a également progressé, passant de 13 en 1968 à 61 logements en 2007. Il a doublé sur les dix dernières années (1999-2007) ;
- Le nombre des logements vacants a régressé à partir des années 1980, passant de 27 à 17 entre 1982 et 1990. Il est depuis à peu près stable. L'arrivée d'une population nouvelle s'est donc traduite aussi, à côté de la construction neuve, par un réinvestissement du parc des logements vacants, probablement dans le centre ancien.

Vallabrix ne compte aucun établissement hôtelier, ni camping.

Depuis 2008, le village compte 22 constructions nouvelles et 4 depuis l'approbation du PLU en avril 2013.

La population :

En 2007, Vallabrix comptait 363 habitants, soit 22 de plus que lors du Recensement Général de la Population en 1999. Le taux de croissance démographique s'établit ainsi à +0,80% par an sur cette période, soit légèrement en dessous de la moyenne constatée sur le canton d'Uzès (+1% par an) et sur le département du Gard (+1,3% par an).

Le nombre d'habitants est de 385 en 2013.

Historiquement, Vallabrix a connu son pic de population au milieu du XIX^{ème} siècle (1861), avec 428 habitants. Le déclin démographique de la commune a ensuite été continu sous l'effet de l'exode rural, jusqu'aux années 1960. En 1962, Vallabrix ne comptait plus que 183 habitants.

Après une reprise sensible dans les années 1960, la commune a vu sa population à nouveau décroître entre 1968 et 1975, puis progresser modérément (1,2% l'an) à partir de cette date.

La croissance s'est ensuite emballée dans les années 1980, avec un taux annuel de 4.6% sur la période inter-censitaire 1982-1990, bien supérieur aux rythmes enregistrés sur le Canton (+ 1,82% par an) et sur le Département (+ 1,23% par an). Ce taux de croissance a représenté 11 habitants supplémentaires en moyenne chaque année.

Depuis 1990, les rythmes de croissance se sont nettement ralentis, au rythme de 1.1% entre 1990- 1999, puis de 0.8% entre 1999 et 2007, soit approximativement 3 habitants supplémentaires par an sur l'ensemble de la période.

Chapitre II – Présentation du contexte de l'étude et du contexte réglementaire :

II.1. Le contexte de l'étude :

Pour répondre aux orientations du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 29 avril 2013:

Renforcer le rôle du cœur de village

Organiser le développement urbain

Prendre en compte l'environnement et les risques

et, plus particulièrement, aux objectifs définis pour la zone II AUa, IIAUPu, Np1, concernée par la présente étude :

- permettre une utilisation optimale de l'espace urbain
- prendre en compte les formes existantes,

en application des dispositions du Plan Local d'Urbanisme instituant dans le cadre de l'article L 123-2 du code de l'urbanisme une servitude particulière sur un périmètre situé en U et AU.

le Conseil Municipal de VALLABRIX a décidé, par délibération en date du 20 février 2013 de faire réaliser un projet d'aménagement global de type « greffe urbaine », sur le secteur en cœur de village appelé « Bouyer », destiné, le cas échéant à solliciter une déclaration d'utilité publique / travaux, préalable à l'acquisition du terrain concerné éventuellement par expropriation au profit de l'Etablissement Public Foncier du Languedoc Roussillon.

Cette opération devra comporter du logement dont 25% de locatifs sociaux et un équipement public du type stationnement public.

Cette opération d'aménagement urbain devra :

- intégrer un ensemble de logements le tout dans une recherche harmonieuse de mixité urbaine et sociale.
- intégrer une véritable qualité urbaine et architecturale, en alliant les réseaux viaires étudiés pour favoriser les liaisons avec le centre ancien et les quartiers existants, et un choix d'urbanisation intégré au tissu communal.
- favoriser l'accueil des jeunes ménages et des actifs au centre d'une politique de l'habitat en favorisant le renouvellement et la diversification de l'offre en logements, en proposant différents « modes d'habiter »,
- répondre aux enjeux socio-démographiques de la Commune et constituer ainsi un parcours résidentiel susceptible de répondre aux besoins de l'ensemble de la population, ...

Le bureau d'étude aura aussi une mission d'aide à la décision, pour :

- conférer les limites pour donner un caractère paysager de sorte à intégrer le quartier dans l'environnement existant.
- prévoir l'évolution démographique souhaitée par la Commune, et pouvoir la maîtriser, afin de définir le nombre de logements à réaliser avec des propositions en termes de densité.
- organiser la trame viaire, à l'égard du contexte environnant, et en tenant compte des voiries existantes
- analyser des particularités urbaines et environnementales de la Commune,
- prévoir un cadre d'étude au-delà du périmètre du secteur ci-dessus mentionné,
- permettre à la Commune d'opérer des choix sur l'organisation, le positionnement et le fonctionnement du quartier, ceci afin de lui assurer la meilleure liaison possible par rapport au tissu existant.

II.2. Le contexte réglementaire :

II.2.1 SCOT Uzège-Pont du Gard, approuvé le 15 février 2008

II.2.2 Le plan local d'urbanisme, approuvé le 29 avril 2013

II.3. Intervention de l'Établissement public foncier Languedoc-Roussillon (EPF LR) :

L'établissement public foncier de Languedoc-Roussillon (EPF LR), établissement public de l'État doté de la personnalité morale et de l'autonomie financière, a été créé par décret n° 2008-670 du 2 juillet 2008. Il exerce ses compétences sur l'ensemble du territoire régional et dispose, pour ce faire, de ressources propres.

En application des dispositions de l'article L. 321-1 du code de l'urbanisme, L'EPF LR doit mettre en place des stratégies foncières afin de mobiliser du foncier et de favoriser le développement durable et la lutte contre l'étalement urbain. Ces stratégies contribuent à la réalisation de logements, notamment de logements sociaux, en tenant compte des priorités définies par les programmes locaux de l'habitat. Aux termes de ces mêmes dispositions, L'EPF LR est compétent pour réaliser toutes acquisitions foncières et immobilières dans le cadre de projets conduits par les personnes publiques et pour réaliser ou faire réaliser toutes les actions de nature à faciliter l'utilisation et l'aménagement ultérieur, au sens de l'article L. 300-1, des biens fonciers ou immobiliers acquis.

Les dispositions de l'article L. 321-4 du code précité, permettent à l'EPF LR d'agir par voie d'expropriation et d'exercer les droits de préemption et de priorité définis dans le code de l'urbanisme, dans les cas et conditions prévus par le même code.

Il intervient dans le cadre d'un programme pluriannuel d'interventions (PPI), soit pour le compte des collectivités territoriales et de leurs groupements, soit pour celui de l'État et de ses établissements publics. Ces interventions s'inscrivent dans le cadre de conventions foncières conclues préalablement entre l'établissement et la ou les personnes publiques concernées.

C'est dans ce contexte réglementaire que, par convention foncière opérationnelle signée le 9 avril 2013 et approuvée le 17 avril 2013 par le Préfet de Région, la commune de Vallabrix a confié à l'EPF LR une mission d'acquisition foncière sur le secteur nouveau quartier Bouyer en vue d'une opération de logement. Dans le cadre de la convention précitée, il est précisé que l'EPF LR peut avoir recours, si nécessaire, à la procédure d'expropriation pour acquérir les terrains concernés par le projet de la commune.

II.4. Présentation du secteur étudié de « Bouyer » :

Le site concerné représente une superficie de 25 093 m² appartenant à un seul propriétaire.

description sommaire du secteur :

Le secteur est aujourd'hui une terre agricole d'un seul tenant qui s'étend, selon une orientation Nord/Sud, de la zone urbanisée au Nord vers la départementale desservant le village au Sud. Il est bordé par la rue du Grand Planas au Nord, le Chemin de la cave coopérative au Nord Est et la D5 à l'Est.

Au Nord Ouest et à l'Ouest, le secteur jouxte la zone urbanisée qui a gagné la partie supérieure de la plaine agricole, en pied de colline calcaire.

description sommaire des accès et voiries : 3 voies communales conduisent au même point d'accès situé au Nord du secteur, en face de la cave coopérative : le chemin de la cave coopérative, le chemin du Grand Planas par l'Est, le chemin du grand Planas par l'Ouest. Un autre point d'accès pourrait être créé au Sud Est sur la D5, au niveau du parking, et relié au point Nord par une voie de desserte intérieure. Par ailleurs, les orientations d'aménagement du PLU prévoient que : « Le projet d'aménagement devra prendre en compte les circulations douces, vers la future école et le coeur de village. Les cheminements piétonniers internes à la zone II AUa pourront être connectés avec le mail piétonnier public prévu en bordure de la RD5, entre le futur parking du cimetière et le village. »

détail de la zone urbaine au regard du PLU : les zones II AUa, II AUpu, Np1 et A

Trois zones ont été définies sur ce secteur dans le cadre des orientations d'aménagement du PLU :

-une zone II AUa, d'une superficie de 7000m² environ, située dans la partie Ouest. Cette zone est

séparée de la rue du Grand Planas par 4 parcelles, rendues constructibles en 2009 dans la carte communale. Cette partie est destinée à recevoir des habitations.

- une zone IIAUpu de 6000 m² environ, située sur la partie Nord, Nord Est du secteur, desservie par le Chemin de la Cave coopérative et longée à l'Est par la D5. Cette zone fait l'objet d'une réserve foncière dans le PLU pour recevoir un équipement public, l'école.

- une zone Np1 de 6000 m² environ, dans le prolongement de la précédente, vers le sud. Cette zone naturelle à l'entrée du village, non constructible, est destinée à recevoir des équipements publics : parking, terrain de sport, bassin de rétention.

Le parking, située au sud de cette zone, servira notamment pour le cimetière qui se trouve à cet endroit, de l'autre côté de la D5.

Une dernière partie du terrain (6000 m² environ), au sud-ouest, est restée en zone agricole.

Destination du secteur :

La zone II AUa, située en limite du village actuel, au sud de l'ancienne cave coopérative, est le principal secteur d'extension résidentielle de la commune prévu par le PLU. Elle jouxte un autre secteur d'extension (II AUpu – Np1) destiné à la réalisation d'équipements publics, notamment une école et un plateau sportif. L'ensemble de ce secteur a fait l'objet d'une réflexion d'ensemble dans le cadre de l'étude du PLU.

À travers ces extensions, l'objectif de la commune est de renforcer la centralité du village, de développer un habitat diversifié pour toutes les couches de la population, tout en prévoyant les équipements publics nécessaires à son développement.

Chapitre III : Lot 1 : L'étude de faisabilité :

III.1 Présentation des objectifs de l'étude :

III.1-1 Critères de choix de l'équipe :

La municipalité souhaite faire appel à une équipe pluridisciplinaire, et aux compétences transversales qui pourrait mener une étude de programmation urbaine selon une approche globale tout en l'accompagnant dans sa réflexion.

Le prestataire (et/ou son équipe) devra être pluridisciplinaire et regroupera les profils suivants :

- ✓ compétences principales : urbaniste-architecte
- ✓ compétences complémentaires : monteurs d'opérations ; économistes de la construction ; responsable de projets ; ingénieur VRD, hydro, paysagiste,...

Le prestataire (et/ou son équipe) auront de solides connaissances et des expériences professionnelles significatives dans les domaines suivants :

↳ domaines d'applications :

programmation et aménagement urbain et des territoires, montage d'opérations d'aménagements, stratégies territoriales, environnement, marchés immobiliers...

↳ connaissances :

- en droit urbain, expertises foncières,...

- capacité à établir des études de faisabilités techniques et économiques avec de solides connaissances en matière financière (ratios des coûts de constructions pour les équipements publics, les VRD, les aménagements paysagers).

L'équipe pourra être composée de plusieurs bureaux d'études associés pour remplir la mission.

Toutefois, un bureau d'étude sera identifié comme mandataire et sera l'interlocuteur principal du maître d'ouvrage. Il sera en charge de transmettre les informations aux autres prestataires.

III.1-2 Des objectifs au service d'un projet urbain d'ensemble :

La municipalité souhaite faire appel à un cabinet aux compétences transversales qui pourrait mener une étude de programmation urbaine selon une approche globale tout en l'accompagnant dans sa réflexion.

La présente consultation a donc pour objet de confier :

Une « Mission d'études préalables avec évaluation, diagnostic et parti d'aménagement » en vue d'assurer la préparation et la programmation d'une opération urbanistique afférente à la réalisation d'un projet d'aménagement urbain.

L'objectif étant de s'adjoindre des compétences techniques mais également humaines afin que les spécificités locales et d'expression des usagers soient bien prises en compte.

Le projet de développement de la Commune devra être conçu en combinant l'ensemble des enjeux du territoire aux souhaits et aux besoins d'amélioration des conditions de vie des habitants.

Les objectifs de l'étude de faisabilité :

- intégrer la zone dans un paysage préservé et organiser le projet comme une greffe urbaine à la Commune,
- appliquer l'insertion architecturale et paysagère des constructions
- concilier une utilisation économe de l'espace et une forme urbaine susceptible de favoriser la proximité, sans la promiscuité,
- appliquer les principes sociaux du développement durable en termes de mixité sociale.

Le projet de développement de la Commune devra être conçu en combinant l'ensemble des enjeux du territoire aux souhaits et aux besoins d'amélioration des conditions de vie des habitants exprimés par la Commune, pour un équilibre le plus juste entre la programmation, les dépenses et les recettes, afin que ce dernier reste faisable d'un point de vue économique pour la commune :

en termes de dépenses : le prestataire, évaluera les coûts de réalisation des futurs aménagements urbains : comprenant les VRD, les ouvrages hydrauliques, les espaces verts,... et les équipements publics (lorsqu'il y en a, selon le programme), tous les frais d'études (géomètre, loi sur l'eau archéologie,...), les coûts d'ingénierie (maîtrise d'œuvre,...), les travaux de remise en état des sols si nécessaire (dépollution, démolition, terrassements), et enfin les frais financiers en tenant compte du portage foncier effectué par l'EPF LR.

en termes de recettes : le prestataire devra définir en fonction du marché immobilier de la commune (analyse fine du marché immobilier : achat/vente, demandes en LLS en comprenant à minima 25% de logements locatifs sociaux, locations simples, primo accession, PSLA...), les types d'investissements possibles en vue d'aider par son expertise à établir un programme judicieux autant par sa densité et sa répartition pour atteindre le bon équilibre financier entre les recettes et les dépenses (donner les coûts des droits à bâtir par type de réalisations).

Les réponses apportées dans sa programmation devront intégrer l'identification de l'offre immobilière conforme aux besoins et aux capacités financières des ménages locaux : à savoir identifier les valeurs immobilières pratiquées sur le secteur de la commune susceptibles de répondre à une demande locale.

III.1-3 La finalité de l'étude :

Partant de ces objectifs, le bureau d'étude devra être en mesure :

- de soulever les enjeux liés à ces orientations,
- de développer une stratégie de valorisation du site et plus largement de la Commune,
- de proposer plusieurs partis d'aménagement à la Commune.

L'étude permettra de manifester les volontés de la commune en toute objectivité, et doit permettre de définir la faisabilité technique et économique de l'opération, de garder à l'esprit la nécessaire maîtrise des dépenses, et enfin d'apprécier l'insertion du projet dans le cadre urbain et naturel ainsi

que ses conséquences sur l'environnement.

L'étude réalisée devra répondre aux dispositions présentées ci-après regroupées selon 3 critères majeurs et qui sont : les logements, les équipements publics et la dimension environnementale.

Les logements :

L'opération devra se conformer aux définitions d'orientations du développement communal et respecter les engagements qui lient la Commune au SCOT.

Elle devra développer la diversité de l'habitat par la réalisation de, individuels groupés et individuels libres en vue de favoriser la mixité d'habitat. Cette mixité devra répondre aux objectifs de développement de la Commune et permettre la mise en œuvre d'une politique de compensation du manque de logements sociaux avec au minimum 25% de Logements Locatifs Sociaux. De plus, elle permettra l'accueil de nouvelle population surtout par le maintien des jeunes foyers, au travers des logements en primo-accession.

Ainsi le programme sera basé sur une vingtaine logements.

Les équipements publics :

Le candidat devra étudier tout particulièrement les circulations, qui restent liées à la distribution des espaces et répondre à la question : comment améliorer la gestion des flux aux abords de ces derniers, en général par rapport à l'existant et surtout face au nouvel équipement qui sera réalisé, du type stationnement public.

La commune possédant un regroupement pédagogique concentré, le projet doit tenir compte de la circulation et du stationnement des bus scolaires à proximité de l'école.

Le projet devra accueillir :

- ✓ un parking d'une quarantaine de places : le projet veillera donc à prendre en compte une attention particulière à l'aspect paysager afin d'éviter de trop minéraliser le secteur et en scindant les poches de parkings.
- ✓ un terrain de sports de 1000 m2 environ
- ✓ une école avec 3 salles de classe primaire, une salle de classe maternelle , une cantine, et toutes les dépendances nécessaires, un préau et une cour de récréation. Il faut prévoir aussi des places de stationnement et une voirie d'accès. Le tout sur une surface estimée à 2600m2
- ✓ une zone de retournement pour les bus scolaires

La dimension environnementale :

L'opération devra solutionner la question hydraulique par des aménagements qualitatifs et structurants de type « noue », ou tous moyens techniques de rétention afin d'éviter les bassins d'orage non paysagers, du type « carré grillagé ».

L'opération s'attachera tout particulièrement à la question de la création des réseaux viaires structurant à partir du réseau existant, afin de faciliter la liaison de ce nouveau quartier au tissu existant et surtout aux quartiers voisins. Elle devra intégrer au projet des liaisons douces pour les piétons et vélos, et enfin, traiter les limites du secteur pour, d'une part structurer les espaces et, d'autre part, assurer la transition entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles environnants qui pourraient subsister.

Le PLU contient des orientations d'aménagement pour cette zone, en ce qui concerne les voiries, les espaces publics et les circulations douces. Ces orientations ont été validées par la commune. Elles peuvent servir de base de travail dans la première phase de l'étude.

III.2- Méthodologie et Réalisation de l'Etude de Faisabilité :

L'étude doit donc permettre à la Commune d'aboutir à la validation d'orientations d'aménagement pour le périmètre en question, et d'un phasage dans le temps.

L'étude devra souscrire à l'exigence de la densité du foncier, afin de veiller à une économie raisonnée et à la gestion économe de son territoire.

Les élus auront besoin de propositions concrètes étayées par un argumentaire et une évaluation technique et financière élaborée, c'est pourquoi l'étude devra :

- établir un calendrier des réalisations, un phasage dans le temps de mise en œuvre par sous-secteur de l'ensemble concerné et de prévoir les budgets nécessaires à sa réalisation.
- avoir une approche à la fois globale à l'échelle de toute la partie déjà urbanisée de la Commune,
- tenir compte chaque fois des problèmes de déplacements et de stationnements et à la fois d'une étude fine à l'échelle de l'ilot puis de la parcelle pour identifier le potentiel du site.
- tenir compte de l'identité de la commune, de son contexte social, économique, culturel et politique...
- prendre en considération les différentes contraintes du secteur au niveau urbanistique, foncier, environnemental, patrimonial...
- analyser l'augmentation de la population et prévoir des outils d'accompagnement et de maîtrise du développement urbain.

III.2-1 Réalisation PHASE 1 : Diagnostics et Analyses :

Première étape : Analyse du contexte : par le recueil de données, investigations de terrain et synthèse des éléments de programme nécessaires à la définition du projet souhaité par le maître d'ouvrage.

Deuxième étape : Répondre à l'analyse : mettre en évidence les problématiques du secteur concerné à partir de l'analyse des contraintes, des fonctionnalités des lieux (accessibilité, réseaux, circulation, transport, stationnement) et de l'environnement au sens large, c'est-à-dire tant sous l'angle social, économique, urbain, architectural, paysager ou technique.

A ce titre, la phase 1 devra se baser sur :

- les contraintes du site (recueil de données et investigations de terrain...)
- la pertinence du périmètre
- une analyse sociodémographique synthétique à partir des études déjà existantes : afin d'appréhender le potentiel démographique de la zone et de déterminer une future programmation portant sur le nombre de logements et la typologie.
- un diagnostic immobilier existant de la Commune : densité, typologies d'habitat existant, sa vétusté, sa diversification,...
- un diagnostic urbain : analyse du lien entre le périmètre d'intervention, l'urbanisation actuelle et les éléments marquants du point de vue architectural et urbanistique : centre ancien, bourg, axe principal, d'un point de vue paysager et environnemental, et enfin d'un point de vue des stationnements, des circulations (piétons et véhicules).
- une analyse des déplacements urbains à l'intérieur comme à l'extérieur de la zone, y compris en terme de déplacements piétons
- une expertise sur l'ensemble des infrastructures en vue de programmer l'ensemble des travaux à réaliser (VRD).

- ↳ Délais : Cette phase se déroulera sur une période de 6 semaines maximum, soit 1 mois ½ hors délai de validation.

La phase 1 comprendra 2 réunions avec le COPIL :

- ↳ 1 réunion, en début pour la présentation des enjeux, et pour la visite du site.
- ↳ 1 réunion, en fin de délai pour la restitution des documents : avec explication orale devant le COPIL du travail analysé et réalisé.

- ↪ Cette réunion devra se conclure par le recueil des volontés des élus sur la programmation de la future opération en vue du lancement de la phase 2.

Ce premier document rendra compte de l'analyse et des diagnostics comme détaillé ci-dessus et permettra de mettre en synthèse les enjeux du territoire, de les hiérarchiser et de valider les futures orientations de l'aménagement foncier dans le cadre du projet urbain demandé.

III.2-2 Réalisation PHASE 2 : Proposition de 2 scénarios contrastés :

Cette phase doit élaborer un programme selon une approche par scénarios contrastés afin de justifier la pertinence du choix du site et proposer entre 2 scénarios qui faciliteront le débat entre élus, et permettre d'évaluer la faisabilité d'une opération d'aménagement.

Il ne s'agira pas d'un scénario de base décliné en deux autres variantes, mais de véritables solutions contrastées destinées à faciliter le débat, et le choix d'un programme particulier.

Le prestataire proposera au moins 2 scénarios contrastés, induisant au moins 2 programmes et 2 bilans d'opérations distincts.

un programme en lien avec un parti d'aménagement destiné à évaluer le programme de logements, de services et les équipements induits.

un bilan d'aménagement sommaire, faisant apparaître les principaux postes de dépenses et de recettes à prendre en considération.

Chaque scénario exprimera donc :

- des principes et des contraintes,
- proposera des évolutions possibles pour les règles d'urbanisme existantes prenant en compte les orientations de la collectivité,
- identifiera l'emplacement et l'emprise des différentes composantes du projet : situation des logements, équipements publics, parkings, espaces verts, voirie...
- regroupera diverses propositions concernant l'emprise au sol, la hauteur des bâtiments, la densité urbaine, la faisabilité foncière, le nombre de logements, leur typologie et les types de financements utilisés (accession/locatif, social/privé, propositions concernant le nombre de PLUS, PLAI, PLS, PLI...)
- il sera accompagné d'un premier bilan de faisabilité économique (estimation sommaire des dépenses/recettes), identifiant le coût induit pour les différents acteurs de l'aménagement du secteur (aménageur, constructeur, collectivité...), d'une programmation dans le temps, et donc proposera un phasage de l'opération,
- devra tout particulièrement tenir compte des capacités financières de la collectivité et de sa capacité à intégrer des populations nouvelles.

- ↪ Délais : Cette phase se déroulera sur une période de 8 semaines maximum, soit 2 mois, hors délai de validation.

La phase 2 comprendra 1 réunion avec le COPIL et 1 exposition publique libre :

- ↪ 1 réunion, en fin de délai pour la restitution des documents et pour la présentation des 2 scénarios en conseil municipal. Cette présentation permettra le débat des élus sur le choix définitif du projet (le projet final retenu pourra être aussi une mixité des deux scénarios présentés)
- ↪ 1 présentation publique sous forme d'exposition permanente à la mairie où les deux projets seront présentés à la population sous forme de 4 panneaux graphiques de formats A1. Ils resteront exposés pendant 15 jours, et seront accompagnés d'un cahier de doléances mis à la disposition des habitants afin d'y recueillir toutes les critiques et remarques.

Les remarques émises par la population, comme celles du COPIL, devront être prises en compte par la candidat qui devra les retranscrire, dans l'élaboration du projet final.

III.2-3 PHASE 3 : Définition du Projet :

Sur la base du scénario choisi, cette phase permettra :

- ↳ d'approfondir les termes de la faisabilité de l'opération, de valider l'ensemble de la démarche par la définition des éléments suivants :
- ↳ validation du périmètre définitif,
 - ✓ choix du parti d'aménagement,
 - ✓ définition du contenu physique de l'opération,
 - ✓ estimation des coûts du programme ainsi que des contraintes de délais,
 - ✓ évaluation des conditions de sortie économique du projet et proposition de phasage,
 - ✓ illustrations du projet avec des exemples, des images de projets identiques.

- ↳ Délais : Cette phase se déroulera sur une période de 6 semaines maximum, découpée en 4 semaines + 2 semaines (supplémentaires si nécessaire) : soit 1 mois et demi, hors délai de validation.

La phase 3 comprendra 2 réunions avec le COPIL :

- ↳ 1 réunion en COPIL pour la présentation du projet définitif.
- ↳ 1 réunion, en conseil municipal, 2 semaines plus tard (ou plus tard, selon le calendrier des conseils) pour présenter le projet définitif corrigé suite aux éventuelles remarques qui pourraient avoir été apportées lors de la dernière réunion du COPIL.

III.3 Forme de présentation des résultats et documents à remettre :

La mission devra prévoir :

- ✓ une description de l'état du site, de son environnement et des contraintes paysagères,
- ✓ une étude réglementaire et d'insertion urbanistique et fonctionnelle établie à partir de l'analyse du site, des équipements existants (infrastructures routières, capacité des réseaux, gestion de la problématique hydraulique) et des servitudes à prendre en compte,
- ✓ des hypothèses et la définition du parti d'aménagement envisagé, intégrant les objectifs du SCOT et du PLH,
- ✓ l'élaboration d'un schéma sommaire et organique d'aménagement présentant le parti d'aménagement envisagé et le mieux adapté à l'opération (PA, Lotissement, ZAC,...)
- ✓ une étude de faisabilité de l'opération au regard du coût des équipements envisagés sur cette zone.

Les éléments de l'étude présentés par le prestataire devront être explicités au travers des documents suivants :

- ↳ Phase n°1 :

Documents de diagnostic, contenant les plans thématiques nécessaires, au format A3, et pour la présentation finale sur un support vidéo de type « power point ». Ce diagnostic et les principes d'aménagement ne seront pas exhaustifs mais au contraire devront être suffisamment détaillé et accompagné d'exemples, des descriptions, de photos et de diagrammes.

Une planche A3, pour chacun des schémas de principe représentant le repérage des équipements publics existants, l'analyse topographique, analyse hydraulique, analyse des circulations, analyse environnementale, analyse contexte urbain

Synthèse des données existantes concourant à la définition des grands principes d'aménagement.

↳ Phase n°2 :

Elaboration des deux scénarios proposés sur la base de plans masse établis au 1/1000°. Ces scénarios, sous forme d'esquisses, pourront être accompagnés de plan de détails ou coupes au 1/500° et de schémas descriptifs nécessaires à toute compréhension.

Détermination des principales caractéristiques du projet pour chaque scénario :

Notice technique (procédé, choix constructif...) et phasage. Cette notice explicitera les mesures, actions et préconisations dédiées au développement durable.

Eléments quantitatifs (espaces publics/privés, surface d'emprise, SHON, COS, programme de logements, équipements divers...), paramètres majeurs d'une opération d'aménagement.

Eléments financiers : pré bilan financier par scénarios proposés.

↳ Phase n°3 :

Une note explicative (cahier au format A 3) présentant le parti d'aménagement retenu, les principes d'organisation et de fonctionnement du site.

Un plan d'urbanisme schématique d'ensemble au 1/5 000° rendant compte des principes de connexion et de liaison du projet à l'urbanisation proche et aux quartiers riverains

Un plan d'aménagement du scénario retenu sur le périmètre d'étude exprimé au moyen d'un plan au 1/1000° et traduisant graphiquement la répartition entre tous les espaces et la répartition des surfaces construites au sein de ces espaces

Un cahier des charges des principales caractéristiques du projet qui comprendra :

La nature, la superficie, la typologie, la consistance des programmes de logements, constructions et aménagements,

L'estimation des coûts,

L'établissement d'un bilan précisant les financements nécessaires en fonction d'un phasage d'exécution

Des vues en plan ou en coupe, ou tout autre document utile à la compréhension des aménagements proposés.

Chaque phase fera l'objet d'un dossier de synthèse qui sera remis au maître d'ouvrage en 3 exemplaires minimum dont 1 reproductible (format A4 et A3) ainsi qu'un exemplaire sur support informatique contenant les fichiers sources. Le format des fichiers informatique sera précisé en temps utile et en lien avec le service informatique de la commune.

Il est à noter que les éléments de préparation des réunions et de rendu (comptes-rendus de réunions) des différentes phases seront effectués par le titulaire et remis à la commune au moins une semaine avant les réunions de rendu et différents comités de pilotages.

III.4 Modalités de réalisation :

III.4-1 Les conditions de suivi :

Le maître d'ouvrage assurera le suivi et la coordination du projet dans le cadre d'un comité de pilotage (le COPIL), et animera les séances de travail et réunions avec l'équipe.

Le comité de pilotage analysera et validera les réflexions et orientations qui lui seront proposées à chaque phase de l'étude de faisabilité.

Le COPIL sera composé :

- ✓ des élus de la commune de Vallabrix et des services techniques,
- ✓ des partenaires associés à la démarche foncière, à l'aménagement, à l'urbanisme et à l'architecture du projet : EPF LR, Associations, bailleur social, les représentants de la Région, du Conseil Général, la DDTM, le Scot, la Communauté de Communes Pays d'Uzès, le CAUE et l'ABF.

Un comité technique aura pour rôle d'accompagner le prestataire dans sa mission, de l'aider dans sa démarche d'analyse avant que le comité de pilotage ne se réunisse.

III.4-2 Les réunions de travail et délais :

Hormis les 5 réunions contractuelles et prévues au CCTP, des réunions de travail pourront être organisées autant que nécessaire, à la demande du bureau d'études (sans supplément de cout) ou du maître d'ouvrage (réunions supplémentaires facturées) réparties entre le comité de pilotage. Il est vivement encouragé d'avoir un maximum d'échange par voie électronique (e-mail).

L'ensemble de la mission pour laquelle le prestataire postule compte dans sa totalité est fixé à 20 semaines (hors délais d'approbation) maximum, soit 5 mois.

DETAIL DE LA MISSION: 20 semaines = 5 mois-

- Phase 1 : 6 semaines : 2 réunions :

- ↳ 2 réunions en COPIL

- Phase 2 : 8 semaines : 1 réunion :

- ↳ 1 réunion en COPIL
- ↳ 1 exposition

- Phase 3 : 6 semaines = 4 semaines + 2 semaines :

- ↳ 1 réunion en COPIL
- ↳ 1 présentation et validation en Conseil Municipal

III.4-3 La diffusion des documents :

L'étude de faisabilité est une étude interne à la commune de Vallabrix dont les seuls destinataires sont les membres du comité de pilotage et du comité technique.

Le prestataire s'engage à ne diffuser sous aucune forme les documents qui lui seront remis par la commune de Vallabrix

Il s'engage à ne diffuser sous aucune forme l'ensemble des documents constituant cette étude sans autorisation de la commune de Vallabrix considérée comme propriétaire des résultats de la présente mission.

III.4-4 Documents mis à disposition par la commune de Vallabrix :

NOTA : cette liste est non exhaustive et sera mise à jour par la commune en fonction des documents qu'elle a en sa possession et qu'elle souhaite fournir aux candidats.

- ✓ Plan Local d'urbanisme approuvé le 29 avril 2013
- ✓ Le diagnostic du SCOT et le PADD provisoire
- ✓ le volet habitat du SCOT
- ✓ l'étude d'incidence sur l'environnement (sites Natura 2000)
- ✓ les schémas directeurs d'eau et d'assainissement
- ✓ Plan cadastral

Documents graphiques :

- ✓ Equipements existants
- ✓ Photo aérienne
- ✓ Dossier de déclaration au titre du Code de l'environnement pour la collecte et le rejet des eaux pluviales (dossier réalisé partiellement sur ce secteur)
- ✓ Etude globale de paysage de la commune (dossier enquête publique carrière)
- ✓ Etude environnementale dossier enquête publique Carrière

Chapitre IV : Lot 2 : Le dossier de DUP :

IV.1 Objectif de la mission :

Dans le cadre de la mise en place d'une procédure d'expropriation avec enquêtes de DUP et parcellaire conjointes, le prestataire se chargera de la réalisation du dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique en vue d'une opération de logements comprenant au minimum 25% de logements locatif sociaux.

Le dossier d'enquête parcellaire sera réalisé par l'Etablissement public foncier Languedoc-Roussillon (EPF LR) désigné comme bénéficiaire de la DUP conformément à l'article 5.2 de la convention foncière opérationnelle signée entre l'EPF LR et la commune de Vallabrix le 9 avril 2013 et approuvée le 17 avril 2013 par le Préfet de Région.

Le dossier d'enquête préalable à la DUP devra être conforme aux dispositions en vigueur qui s'appliquent, après vérification de la procédure de laquelle le dossier relève.

Au regard des éléments de connaissance de l'opération et de l'avancement des études, le choix de la procédure se portera sur une DUP « travaux », conformément à l'article R.11-3 I du code de l'expropriation.

Selon l'impact du projet envisagé sur l'environnement ou la santé humaine la composition du dossier de saisine du préfet et le déroulement de l'enquête publique préalable à la DUP pourront relever soit des dispositions du code de l'expropriation, soit relever des dispositions du code de l'environnement (DUP enquête environnementale, ancienne enquête dite « Bouchardeau »).

Pour ce faire, le prestataire devra vérifier au regard du projet si l'opération est soumise ou non à l'article R. 122-3 du code de l'environnement pour apprécier s'il devra réaliser un dossier de DUP relevant soit du code de l'expropriation soit du code de l'environnement.

D'une façon général, le prestataire devra alerter le maître d'ouvrage de la nécessité de constituer tout autre dossier nécessaire à la réalisation du projet d'aménagement et qui sera imposé par les dispositions législatives et réglementaires.

Dans une telle hypothèse, le prestataire devra présenter au maître d'ouvrage, pour validation, une estimation des coûts engendrés par l'élaboration du ou des dossiers nécessaires.

IV.2 Contenu et organisation de la mission :

IV.2-1 Les documents mis à disposition par la commune :

La commune met à la disposition du prestataire les documents qu'elle détient pour contribuer à la réalisation du dossier tel que le PLU, le SCOT etc.

IV.2-2 Constitution du dossier de DUP :

Le dossier de DUP est l'aboutissement de l'étude de faisabilité, exposant tous les termes de la procédure et de l'opération projetée.

Il y a deux objectifs :

Exposer les termes de l'opération projetée au préfet, qui décidera ensuite d'accorder ou de refuser l'utilité publique.

Porter à la connaissance du public l'opération projetée par le déroulement de l'enquête.

La commune adressera au préfet, pour être soumis à enquête, les dossiers d'enquête préalable à la DUP et parcellaire.

IV.2-3 Dossier de DUP travaux, relevant du code de l'expropriation :

(article R.11-3 I du code de l'expropriation)

Si l'opération relève du code de l'expropriation, le prestataire devra constituer un dossier de DUP selon les modalités suivantes.

Ainsi, le prestataire devra constituer le dossier de DUP avec les pièces suivantes :

Une notice explicative :

La notice explicative doit mentionner l'objet, les caractéristiques essentielles, les avantages et les incidences du projet. Les différents points à aborder sont :

Présentation de la commune : Démographie, situation, architecture, typologie, monuments historiques éventuels, économie,...

Présentation du projet : Il s'agit là de présenter des éléments justifiant la demande de DUP, à savoir présentation du contexte dans lequel le projet s'inscrit, présentation du projet en lui-même. S'appuyer sur les documents de cadrage qui seront listés ultérieurement. Faire apparaître les besoins auxquels le projet doit répondre (en logements, équipements du fait de l'évolution démographique par exemple). Donner des éléments chiffrés : nombre de logements potentiels, surface de plancher potentielle. Présentation du site : superficie, nombre de propriété, localisation, relief, faune, flore, hydrologie,...

Décrire les informations juridiques et administratives sur les textes régissant l'enquête, sur son déroulement et sur la poursuite de la procédure.

Contexte règlementaire : énumérer les documents tels que SCOT, PLH et PLU, en faisant référence aux passages en cohérence avec le projet (constitution de réserves foncières, intervention d'un établissement public foncier, privilégier certaines formes urbaines, le logement social, participer aux objectifs de production de logements,...).

Intervention de l'EPF LR : présenter l'établissement et informer dans quel contexte l'EPF intervient (convention) et les modalités de portage. La qualité de bénéficiaire de l'EPF LR doit apparaître dans la notice explicative du dossier de DUP. Pour ce faire, il peut être recommandé la rédaction suivante :

« Par convention en date du 9 avril 2013 la commune a confié à L'Etablissement public foncier de Languedoc- Roussillon (EPF LR) une mission d'acquisition foncière en vue de la réalisation d'une opération d'aménagement de type greffe urbaine.

Au titre de ladite convention, l'EPF LR est habilité à procéder aux acquisitions foncières par voie amiable, de préemption et d'expropriation conformément à l'article 3 du décret n°2008-670 du 2 juillet 2008 portant création de l'Etablissement.

En conséquence, il est demandé à monsieur le Préfet, de bien vouloir déclarer d'utilité publique, au profit de l'Etablissement public foncier Languedoc-Roussillon, les acquisitions foncières nécessaires à la réalisation d'une opération d'aménagement de type greffe urbaine.

Le cas échéant, mesures de protection des exploitations agricoles (art. L.123-24 du code rural et de la pêche maritime) : ces mesures doivent, à peine de nullité, figurer dans la DUP. Toutefois, pour éviter tout oubli, il convient d'en faire état dans la notice explicative. Le Conseil d'Etat considère cependant que s'il n'est porté atteinte de façon sensible qu'à une seule exploitation agricole, ce texte n'est pas applicable (CE, 26 janv. 2011, req. 307317).

Justification de l'utilité publique du projet: il s'agit là dans un premier temps de synthétiser les motivations exposées dans la notice explicative.

La notice explicative comprend également, s'il y a lieu, les indications mentionnées à l'article R. 122-15 du code de l'environnement (Suivi des mesures à la charge du pétitionnaire ou du maître d'ouvrage, destinées à éviter les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine, réduire les effets n'ayant pu être évités et, lorsque cela est possible, compenser les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine qui n'ont pu être ni évités ni suffisamment réduits).

Rappeler le cas échéant que sur la base de l'article R. 11-21 du code de l'expropriation, une enquête parcellaire est ouverte en même temps que l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

Un plan de situation :

Ce plan doit permettre de localiser le projet dans un contexte géographique plus large et le périmètre de la DUP, qui lui détermine le périmètre global de l'opération sans préciser les parcelles à exproprier. Le plan devra intégrer une légende et une échelle.

Le plan général des travaux :

Il est question de définir sur le plan les travaux qui seront réalisés dans le cadre de l'opération d'aménagement de façon explicite.

Les renseignements sur le plan doivent correspondre à ceux de la notice explicative (notamment lieudit, dénomination de(s) voie(s) etc.). Il doit porter à la connaissance du public des informations techniques telles que les cotes, les matériaux utilisés etc. Le plan devra intégrer une légende et une échelle.

Les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants :

Il s'agit d'une description des caractéristiques principales des ouvrages. Il s'agit, concrètement, d'exposer l'esprit de l'opération et donc l'implantation, les matériaux, etc. Il faut impérativement veiller à ce qu'il soit en concordance avec le plan général des travaux.

L'appréciation sommaire des dépenses (travaux et acquisitions) :

L'appréciation sommaire des dépenses « doit permettre aux intéressés de s'assurer que les travaux ou ouvrages, compte tenu de leur coût total réel, tel qu'il peut être raisonnablement apprécié à l'époque de l'enquête, ont un caractère d'utilité publique » CE, 7 juin 1999, req. n° 163949.

Elle contient obligatoirement :

Le prix des acquisitions foncières à réaliser, en application de l'article 23-II-3° de la loi n° 2001-1168 du 11 décembre 2001, la consultation de France Domaine est obligatoire pour établir l'estimation sommaire des dépenses, mais cet avis n'a pas à figurer dans le dossier d'enquête (CE, 24 février 1992, req. N° 108527).

Cet avis est valable un an et doit être redemandé au-delà de ce délai si le dossier d'ouverture d'enquête n'a pas été transmis au préfet. L'expropriant doit également à nouveau solliciter cet avis en cas de changement de circonstances de fait ou de droit entre le moment où il a été émis et la date de constitution du dossier.

La commune fournira au prestataire l'avis de France domaine afin d'intégrer au dossier le coût du foncier.

Le coût des travaux et aménagements projetés (uniquement ceux compris dans le périmètre de la DUP). Aucune disposition législative ou réglementaire n'impose que soient mentionnés dans le dossier soumis à enquête le mode de financement des travaux ou les capacités financières de la collectivité (CAA Bordeaux, 21 mars 2011, req. n°10BX00286).

La délibération de la commune sollicitant l'ouverture de l'enquête publique (approuvant les dossiers, les engagements financiers sur la base du chiffrage des travaux, de l'avis de France domaine - parcelles à acquérir et acquises par l'EPF LR - et sollicitant l'ouverture de l'enquête publique).

La convention foncière opérationnelle signée entre la commune de Vallabrix et l'EPF LR, et le cas échéant le ou les avenant(s) à ladite convention.

IV.2-4 Dossier de DUP travaux, enquête environnementale :

(articles L.122-1 et suivants et R.122-2 du code de l'environnement)

Si l'opération relève du code de l'environnement, le prestataire devra constituer un dossier de DUP selon les modalités suivantes.

Dans le cadre d'un dossier de DUP « travaux » relevant du code de l'environnement, le prestataire devra constituer le dossier d'enquête préalable à la DUP avec les pièces indiquées à l'article R.11-3-I

du code de l'expropriation (cf. point 2.2 du présent CCTP), mais également avec les pièces énumérées à l'article R. 123-8 du code de l'environnement.

A savoir :

Lorsqu'ils sont requis, l'étude d'impact (tel que présenté à l'article R.122-5 du code de l'environnement) et son résumé non technique ou l'évaluation environnementale et son résumé non technique, et, le cas échéant, la décision d'examen au cas par cas de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement.

En l'absence d'étude d'impact ou d'évaluation environnementale, une note de présentation précisant les coordonnées du maître d'ouvrage ou du responsable du projet, plan ou programme, l'objet de l'enquête, les caractéristiques les plus importantes du projet, plan ou programme et présentant un résumé des principales raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'environnement, le projet, plan ou programme soumis à enquête a été retenu.

La mention des textes qui régissent l'enquête publique en cause et l'indication de la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative relative au projet, plan ou programme considéré, ainsi que la ou les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête et les autorités compétentes pour prendre la décision d'autorisation ou d'approbation.

Lorsqu'ils sont rendus obligatoires par un texte législatif ou réglementaire préalablement à l'ouverture de l'enquête, les avis émis sur le projet plan. Dans le cas d'avis très volumineux, une consultation peut en être organisée par voie électronique dans les locaux de consultation du dossier.

Le bilan de la procédure de débat public (article R.121-2 du code de l'environnement) organisée dans les conditions définies aux articles L. 121-8 à L. 121-15, ou de la concertation définie à l'article L. 121-16, ou de toute autre procédure prévue par les textes en vigueur permettant au public de participer effectivement au processus de décision. Lorsqu'aucune concertation préalable n'a eu lieu, le dossier le mentionne.

La mention des autres autorisations nécessaires pour réaliser le projet, plan ou programme, en application du I de l'article L. 214-3, des articles L. 341-10 et L. 411-2 (4°) du code de l'environnement, ou des articles L. 311-1 et L. 312-1 du code forestier.

IV.2-5 Constitution du dossier de mise en compatibilité du document d'urbanisme :

Les modifications à réaliser à l'issue de la consultation des services de l'Etat sont comprises dans la prestation du prestataire.

Le dossier de mise en compatibilité du PLU avec le projet de DUP, fait partie intégrante de la procédure d'enquête publique et devra être réalisé en parallèle du dossier d'enquête publique si une mise en compatibilité est nécessaire. Ils seront annexés à l'acte déclaratif de l'utilité publique.

Chaque dossier spécifique comprendra :

- une notice explicative contenant l'exposé des motifs des changements apportés. Cette note constitue un additif au rapport de présentation.
- Les pièces modifiées du document d'urbanisme.

L'incorporation des nouvelles dispositions dans les différentes pièces constitutives du PLU (règlement écrit et graphiques, ainsi que dans les orientations d'aménagement) sera nécessaire.

IV.2-6 Suivi et délais de la mission :

Calendrier prévisionnel :

Le candidat devra fournir à la commune un calendrier prévisionnel des travaux en intégrant la phase administrative de la procédure d'expropriation. Ce dernier pourra être joint au dossier de DUP.

Ce calendrier sera communiqué à l'EPF LR, pour le cas échéant, l'affiner avec la partie procédure

d'expropriation.

Délai de constitution et dépôt des dossiers de DUP :

Le dossier devra être constitué dans un délai de 3 mois à l'issu des 5 mois de l'étude de faisabilité et à compter de la validation du programme d'aménagement.

Avant la rédaction du dossier de DUP :

A l'issu de l'étude de faisabilité et dès la décision prise par la commune de constituer le dossier de DUP, une réunion avec la préfecture sera organisée.

Elle se déroulera en fonction des disponibilités du service instructeur de la préfecture. Ce délai est donné à titre indicatif et n'est pas contractuel.

Cette réunion d'information en présence de la commune, du prestataire et de l'EPF LR aura pour objet :

- ✓ de rappeler de la démarche initiée par la collectivité (projet) ;
- ✓ d'informer les services de la Préfecture sur le rôle de l'EPF et de rappeler les conditions d'intervention prévues dans la convention ;
- ✓ d'obtenir une validation d'un premier calendrier prévisionnel (dépôt des dossiers, date de l'enquête publique,...) ;
- ✓ de connaître précisément quel sera le rôle des services de la préfecture dans le cadre de la procédure administrative ;
- ✓ de préciser le nombre d'exemplaires de dossiers de DUP à fournir pour l'instruction.

Pendant et à l'issu de la rédaction du dossier de DUP :

Le prestataire s'engage à fournir, par mail, à la commune ainsi qu'à l'EPF LR, en cours ou en fin de mission, sur simple demande, tous les originaux composant le dossier de DUP.

Le prestataire remettra à la commune ainsi qu'à l'EPF un exemplaire « minute » de chaque dossier, soumis pour corrections et instructions éventuelles, 20 jours avant la date de remise du dossier final à la préfecture définie en amont avec le maître d'ouvrage.

Après approbation définitive des dossiers, les documents constitutifs des dossiers définitifs seront remis par papier et CD ROM et reproductible selon le nombre d'exemplaire défini par la préfecture. Ils devront être compatibles et exploitables, selon les spécificités suivantes :

- ✓ tous les documents faisant référence à du texte ou à un tableur seront à fournir au format Windows (.doc, .ppt, .xls).
- ✓ tous les documents faisant référence à des fichiers rasters (images, photos, carto, ...) sont à fournir au format .jpg ou .tiff.
- ✓ toutes les données vectorielles sont à fournir en format SIG (.shp, .tab, .mid ou mif).
- ✓ tous les documents faisant référence à des dessins techniques seront à fournir au format .dgn, .dwg ou .dxf.
- ✓ l'ensemble de ces documents, compatible PC, ne sera en aucun cas protégé.
- ✓ lors de la constitution du CD-ROM, tous les fichiers correspondant aux différents dossiers et études seront conformes aux documents papiers, c'est-à-dire aux mêmes caractéristiques de mise en page, police, couleurs, etc.

le CD-ROM devra être structuré de manière cohérente et comporter une nomenclature ; les fichiers devront avoir des noms explicites.

- ➔ Délais : Cette phase se déroulera sur une période de 12 semaines maximum, soit 3 mois, hors délai de validation ; elle peut être prolongée de 8 semaines maximum, soit 2 mois, dans le cadre d'une demande de mise en compatibilité du document d'urbanisme à l'issu de l'instruction des dossiers par les services de l'Etat

Cette phase comprendra 2 réunions avec le COPIL et/ou les services de l'Etat:

- ↳ 1 réunion, avec le COPIL et les services de l'Etat avant la préparation du dossier de DUP pour l'information de la démarche auprès de la Préfecture, la répartition des dossiers, la définition d'un calendrier prévisionnel...
- ↳ 1 réunion éventuelle avant le dépôt des dossiers à la Préfecture pour la validation des dossiers d'enquête préalable à la DUP et parcellaire par la commune, le candidat choisi et l'EPF LR.

Propriété intellectuelle :

La Commune de Vallabrix se réserve le droit :

- ✓ d'utiliser et reproduire les études, dossiers, dessins, plans et toutes autres pièces demandées dans la mission ;
- ✓ de publier des documents sur fond de plan à l'occasion d'éventuelles réunions de concertation, d'actions de communication et d'enquête publique ;
- ✓ d'exiger du titulaire tout document écrit de quelque nature que ce soit ou tous fichiers informatiques en rapport avec le projet.

IV.3 Critères de choix de l'équipe :

La municipalité souhaite faire appel à une équipe ayant des connaissances approfondies en urbanisme règlementaire et en montage de dossier de déclaration d'utilité publique.

La connaissance des procédures juridiques attachées à ce dossier est indispensable.

Le prestataire (et/ou son équipe) devra être pluridisciplinaire et regroupera les profils suivants :

- ↳ compétences principales : juristes et urbanistes spécialisés dans les études règlementaires
- ↳ compétences complémentaires : monteurs d'opérations ; économistes de la construction ; responsable de projets ; ingénieur VRD, hydro, paysagiste,...

Compte tenu de la nature des études, l'équipe devra expressément présenter et justifier sa composition et ses compétences dans les domaines demandés.

L'équipe pourra être composée de plusieurs bureaux d'études associés pour remplir la mission. Toutefois, un bureau d'étude sera identifié comme mandataire et sera l'interlocuteur principal du maître d'ouvrage. Il sera en charge de transmettre les informations aux autres prestataires.

Les ANNEXES

Annexe 1 : Plan de Situation par rapport à la commune de Vallabrix au 1/25 000°

Annexe 2 : Extrait du zonage du Plan Local d'Urbanisme, de Vallabrix

Annexe 3 : Périmètre de l'étude sur fonds cadastral, au 1/1000°

Annexe 4 : Périmètre de l'étude sur photo aérienne

Annexe 5 : Liste exhaustive des « souhaits » de la municipalité pour la greffe urbaine

Au niveau des transports : voir Plan de déplacements mode doux

- ✓ trottoirs
- ✓ réseaux viaires
- ✓ un parking comportant un minimum de 40 places : d'où l'intérêt particulier à porter sur le stationnement afin d'éviter trop de minéralisation du secteur en scindant les poches de parkings.

Au niveau du paysage :

- ✓ Conservation et valorisation de la végétation existante en haute tige
- ✓ Plantation de variétés résistant à la sécheresse et suffisamment développées (ombrage)

Au niveau de la mixité :

- ✓ Intégration et dispersion de l'habitat social au sein de l'opération. Accent sur la mixité sociale et architecturale pour un programme avec une typologie variée :
- ✓ des maisons groupées pour une gestion économe du foncier et afin de rester dans la densité « existante » de la commune ;
- ✓ des semi-collectifs en R+1, ou maisons superposées, du type logements intermédiaires, afin d'atteindre la densité minimale nécessaire.