



## **CAHIER DES CHARGES**

### **POUR LA REVISION DU P.L.U. DE LA FORET LE ROI**

**10 OCTOBRE 2023**

---

#### **SOMMAIRE :**

I - Contexte de l'étude

II – Contenu de la mission

Phase 1 – Diagnostic

Phase 2 – Élaboration d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Phase 3 – Mise en forme du document

Phase 4 – Rédaction du document pour arrêt du Conseil Municipal

III – Déroulement de la Mission

Calendrier

Documents à remettre à chaque étape

Suivi de la mission

Modalités de concertations et de communication

IV – Modalités de consultation



## I - Contexte de l'étude :

### Présentation de la commune :

La commune de LA FORET LE ROI, située au sud-ouest de l'Essonne, département auquel elle est rattachée administrativement, s'étend sur 776 hectares et comptait 510 habitants au recensement du 1<sup>er</sup> janvier 2020.

La commune est située à 6 kilomètres de Dourdan, à 10 kilomètres d'Etampes, et à une cinquantaine de kilomètres de Paris.

Sa situation en fait une commune attrayante car tout en offrant un cadre de vie agréable, avec une identité rurale conservée et un paysage marqué par la présence de la vallée sèche de la Renarde au nord, la Forêt le Roi, bien desservie par la RD 836, se trouve à proximité des pôles d'attraction que sont Dourdan et Etampes.

Le village est situé dans un milieu naturel remarquable à une cinquantaine de kilomètres de Paris, mais se trouve déjà aux confins de l'Ile de France, de l'Orléanais (département du Loiret) et du pays Chartrain (département d'Eure et Loir). Le village fait partie des circuits de randonnées pédestres en raison de son site remarquable notamment par le site inscrit de la vallée sèche de la Renarde (arrêté du 01.06.1977) et du site classé de la vallée du Renard (arrêté du 16.12.1987).

Sur les 776 hectares qui forment le territoire communal, 577,19 Ha (soit 75%) sont des terres agricoles, et 89,99 ha (soit 11,75%) sont couverts de bois. Sur le plan économique, l'agriculture reste l'activité principale de la commune.

La Forêt le Roi se trouve donc complètement à la campagne dans un vaste espace rural, qui déborde largement des limites de la commune et même celles du département.

Le village a su au fil du temps se développer de façon harmonieuse et groupé en s'inscrivant dans le site. Cette urbanisation s'est réalisée sans avoir recours à de grosses opérations (lotissement, habitat collectif) et en gardant une densité forte de village rural tout en favorisant la densification des "dents creuses".

Les équipements publics de la commune :

La commune possède une école maternelle de 3 classes et fait partie du regroupement pédagogique des 4 Vallées.

La commune possède un stade "stade de la Tourelle" implanté au Sud de la commune et mis à la disposition de la Communauté de Commune du Dourdannais en Hurepoix, dans le cadre de l'intercommunalité.

La commune dispose des équipements suivants : Mairie, Salle Polyvalente, Eglise, Cimetière, Bibliothèque, Petite salle pour les associations et clubs du village.

En ce qui concerne des infrastructures routières et les transports :

Le territoire de la commune de la Forêt le roi est traversé dans un axe est-nord par la départementale 836 qui permet de rejoindre : à l'est, la RN 191 puis Etampes et la RN 20, au nord, Dourdan via Les Granges Le Roi, puis l'autoroute Paris, Chartres.

Cette départementale 836 est considérée comme l'axe principal de la commune avec un trafic journalier moyen de 2480 véhicules.



La commune est desservie par les transports en communs depuis 1999 : liaison entre la gare de Dourdan et la Gare d'Etampes. Les usagers pouvant ainsi de ces deux pôles utiliser les services SNCF ou les lignes de bus structurantes vers la gare de Massy, la zone d'activité des Ulis-Courtaboeuf, Orsay, etc...

La commune fait partie de la Communauté de Commune du Dourdannais en Hurepoix, qui assure pour la commune la gestion des services à la personne, gestion de l'accueil en centre aéré des enfants de la commune, gestion du stade.

Il est à noter que la commune n'est pas desservie en gaz de ville alors que toutes les communes alentour le sont depuis de nombreuses années ; ceci représente bien sûr un inconvénient pour les habitants.

La gestion de l'assainissement est assurée par le Syndicat de l'Orge par deux sites de type lagunage plantes de roseaux en système unitaire.

La gestion de l'eau potable est assurée par le Syndicat des Eaux du Roi auquel la commune adhère.

La commune a signé une convention d'engagement Phyt'Eaux Cités avec tous les partenaires de cette action indispensable à la préservation de l'environnement et surtout de l'eau indispensable à nos vies.

Le PLU de 2020 mentionnait une zone avec un périmètre de servitude de constructibilité limitée au titre de l'article L151.41-5 du Code de l'Urbanisme (délai de validité de 5 ans du périmètre d'attente à compter de la date d'approbation du présent PLU).

La commune dispose d'un Plan Local d'Urbanisme datant du 28 janvier 2020 modifié le 22 juillet 2020.

- **Motif de la révision du P.L.U. :**

Depuis quelques années, des incohérences du PLU, ont motivées le Conseil Municipal à vouloir entreprendre une révision.

Le Conseil Municipal a désormais décidé d'entamer la révision du P.L.U. par délibération n°2023-056 du 28 septembre 2023 pour les motifs suivants :

- Préserver et de valoriser le patrimoine bâti
- Renforcer le noyau urbain
- Préserver le cadre de vie
- Accueillir de nouvelles populations
- Restructurer l'espace au sein du tissu urbain
- Actualiser le PLU vis-à-vis des évolutions législatives et réglementaires ayant eu lieu durant la période d'application.



- Lever le périmètre de servitude de constructibilité limitée au titre de l'article L151-41.5 du Code de l'Urbanisme (délai de validité de 5ans du périmètre d'attente à compter de la date d'approbation du P.L.U. élaboré en 2020, par une Opération d'aménagement programmée,
- De reconsidérer le périmètre des zones U.

## II – Contenu de la mission :

Conformément au Code de l'Urbanisme, la mission a pour objet la révision du P.L.U. sur l'ensemble du territoire communal, l'organisation de la concertation avec la population et une éventuelle collaboration au suivi des dossiers de demande d'urbanisme après son approbation.

### Phase 1 – Diagnostic :

Ce diagnostic doit aider à définir les grandes orientations stratégiques du projet communal.

- **Analyse de l'état initial de l'environnement naturel et urbain.**

Le chargé d'étude devra procéder à un bilan environnemental du territoire, en portant une attention particulière à l'étude des flux hydrographiques auxquels l'organisation du territoire (vallées et plateaux) donne une grande importance.)

- **Analyse du fonctionnement du territoire.**

(L'augmentation des flux de circulation pose un problème d'adaptation des réseaux anciens et nécessite une réflexion particulière.)

- **Analyse démographique et évolution socio-économique.**

Cette dimension n'étant pas prise en compte précédemment, elle devra être détaillée. (En particulier, en ce qui concerne les exploitations agricoles.)

- **Mise en cohérence avec les projets communaux et supra-communaux (notamment le S.D.R.I.F.et .....).**

Le chargé d'étude devra prendre en compte les projets en cours au niveau communal, au niveau intercommunal (C.C.D.H.) et régional.

**Analyse des attentes des habitants et des élus.** (Enquête optionnelle).



## **Phase 2 – Élaboration d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durable :**

Le projet communal présente les grandes orientations stratégiques de développement et de préservation de la qualité environnementale, paysagère et urbanistique.

- **Définition des principes, visions prospectives.**

L'étude devra proposer au Conseil Municipal des scénarios suivant des objectifs différents, afin que les élus puissent décider des orientations de développement du village et plus particulièrement de la parcelle B 606 se situant rue de la Fiancée.

- **Définition d'un programme d'actions.**

En collaboration avec le Conseil Municipal, des étapes seront définies pour permettre d'atteindre les objectifs déterminés.

## **Phase 3 – Traduction règlementaire du Projet :**

L'élaboration du document préalable doit servir à la consultation du Conseil Municipal et des personnes associées, il comporte des pièces écrites et graphiques afin que la compréhension soit la plus claire possible. Il doit tenir compte des lois S.R.U., U.H. et E.N.L.

- **Audit du PLU (analyse critique).**

Les incohérences du PLU. relevées au cours des années précédentes sont des données dont le règlement du P.L.U. doit tenir compte.

- **Définition du zonage en cohérence avec le projet.**

Le chargé d'étude réalisera les plans de zonage sur l'ensemble du territoire communal.

- **Rédaction du règlement.**

Le règlement, en tenant compte des orientations de développement choisies, devra être le plus clair possible.



#### **Phase 4 – Rédaction du document pour arrêt du Conseil Municipal :**

Le chargé d'étude réalisera toutes les pièces constitutives du dossier.

##### **a - Avant enquête publique :**

- Rapport de présentation.

Format A4, en 5 exemplaires, dont un reproductible et un sur support informatique.

- Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Format A4, en 5 exemplaires, dont un reproductible et un sur support informatique.

- Le règlement annexé des plans de zonage en couleur.

Format A4, en XX exemplaires, dont un reproductible et un sur support informatique pour le texte, pour les plans, Format A0, échelle 1/200 000 ou 1/100 000 pour le Bourg, une version numérisée reproductible et exploitable par la commune.

##### **b - Après les consultations :**

Le chargé d'étude finalisera le dossier du P.L.U. avec les modifications éventuelles.

Le rapport en réponse aux conclusions des personnes associées et de l'enquête publique.

Format A4, en 10 exemplaires, dont un reproductible et un sur support informatique.

#### **III – Déroulement de la Mission :**

- Calendrier : Au maximum, l'élaboration du P.L.U. devra se dérouler sur 24 mois. (Durée prévisionnelle, phases délibératoires incluses.)

**Phase 1 :** 2 mois pour une présentation du Diagnostic en Comité de Pilotage.

**Phase 2 :** 2 mois pour la présentation de différents scénarios.

**Phase 3 :** 2 mois pour la présentation du zonage et du règlement.

**Phase 4 :** a - 1 mois pour la mise en forme des documents,

b - 1 mois après le rapport du Commissaire enquêteur, pour la version finale.

- Documents à remettre à chaque étape :

Toutes les formes informatiques des documents seront compatibles avec l'équipement en matériel et logiciel de la municipalité.



**Phase 1 :** Compte-rendu des réunions de travail, Document de synthèse du Diagnostic.

**Phase 2 :** Compte-rendu des réunions de travail, Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

**Phase 3 :** Compte-rendu des réunions de travail, Critique du PLU, Plans de zonage provisoire, Règlement provisoire.

**Phase 4 :** **a** - Les documents constituant le P.L.U. à approuver par le Conseil Municipal.  
**b** - Compte-rendu des réunions de travail, les rapports des personnes associées et de l'enquête publique, un rapport argumenté de prise en compte ou non des conclusions de l'enquête, le document final du P.L.U.

- Suivi de la mission :

A chaque étape, les chargés d'étude devront informer la municipalité au cours de réunions de travail, tout en présentant leurs conclusions. Les documents produits devront parvenir à la municipalité au moins une semaine avant la date prévue afin que l'équipe puisse en prendre connaissance. Un compte-rendu sera effectué après chaque réunion.

- Modalités de concertation et de communication :

Pour chaque étape, les **réunions de travail** aboutiront à une **réunion de présentation** au Conseil Municipal et aux personnes associées par le chargé d'étude. Le Conseil Municipal validera l'étape ou réorientera les travaux. Seront également conjointes, des **réunions publiques d'information** destinées aux habitants. Ces réunions de présentation pourront se dérouler le soir ou le samedi matin.

Durant toute la période d'audit, un **cahier de collecte** des avis de la population sera mis à disposition en mairie, les résultats seront exploités en phase 2.

Les **réunions publiques** seront organisées par le chargé d'étude, autour d'un diaporama, avec la production d'une plaquette d'information et de tableaux pédagogiques format A3 (semi-rigides), qui pourront être affichés en mairie.

**Phase 1 :** 3 réunions de travail, 1 présentation au Conseil Municipal

**Phase 2 :** 3 réunions de travail, 1 présentation au Conseil Municipal

**Phase 3 :** 3 réunions de travail, 1 présentation au Conseil Municipal et une réunion publique d'information.



**Phase 4 :**     **a** - 2 réunions de travail, 1 présentation au Conseil Municipal pendant l'enquête publique

**b** - 1 réunion de travail, 1 présentation au Conseil Municipal pour l'approbation du P.L.U.

#### **IV – Modalités de consultation**

Le chargé d'étude devra présenter : une lettre de motivation, les moyens techniques et humains mis en œuvre, les références des membres de l'équipe chargée d'effectuer la mission, une note méthodologique exprimant les intentions et la méthode de travail envisagée suivant les objectifs du Conseil Municipal, les références et exemples de réalisations similaires. Un interlocuteur privilégié, chef du projet, sera défini et présent à toutes les réunions.

Seront produits : les coûts détaillés par étape et par personne, le coût de réunions supplémentaires, le coût d'un suivi des demandes d'urbanisme pendant un an (environ 10 Permis et 50 Déclarations de Travaux).

