



**A l'attention du Bureau d'étude**

Objet : consultation  
Bureau d'études Audit

Madame, monsieur,

La commune de Beaulieu-lès-Loches a décidé de faire réaliser un audit "plan de développement urbain" sur son territoire.

Vous trouverez ci-joint le cahier des charges et règlement de la présente consultation.

Si ce projet retient votre attention, je vous invite à m'adresser votre proposition relative à la réalisation de cette étude avant le 6 mars 2009, 18 heures, en mairie de Beaulieu-lès-Loches..

Dans l'attente, je vous prie de croire, madame, monsieur, à l'expression de mes sincères salutations.

Sophie Métadier



## **RÈGLEMENT DE LA CONSULTATION**

### Objet de la consultation

La commune de Beaulieu-lès-Loches a décidé de consulter plusieurs bureaux d'études pour mener un audit "plan de développement urbain" sur le territoire communal.

### Conditions de la consultation

Cette consultation est lancée en vue d'une lettre de commande.

L'étude et les procédures sont conduites sous l'autorité du maire.

Le délai de validité des offres est fixé à six mois à compter de la date limite de remise des offres.

Le montant financier de l'étude sera proposé par le bureau d'études. Il devra comporter tous les détails par phase permettant de juger de la pertinence et du contenu du travail du bureau d'études.

Le chargé d'étude devra respecter les clauses générales et techniques du cahier des charges relatif à cette étude, annexé à la présente.

Le cahier des charges définit le contenu et les conditions de conduite de l'étude dans le cadre de la convention établie entre la commune et le chargé d'étude attributaire du marché.

Ce marché d'étude comprend notamment :

- l'étude proprement dite
- l'animation des groupes de travail du comité de pilotage
- les modalités de communication au public (exposition, réunion publique,...)

La proposition d'étude devra prévoir une livraison numérisée du dossier (données textuelles, graphiques et photographiques).

### Déroulement de la consultation

Pour obtenir des renseignements complémentaires éventuels, les candidats doivent, au plus tard dix jours avant la date limite des offres, formuler leur demande par écrit à :

Mme le Maire  
Place du Maréchal Leclerc 37600 BEAULIEU-LES-LOCHES  
mairie.beaulieu37@wanadoo.fr

Une réponse sera adressée à tous les candidats destinataires du dossier de consultation

L'offre sera transmise sous pli cacheté portant la mention suivante :

OFFRE POUR L'AUDIT "PLAN DE DÉVELOPPEMENT URBAIN"

Nom du candidat

Elle devra être envoyée par pli recommandé avec avis de réception postal à

Mme le Maire

Mairie

Place du Maréchal Leclerc 37600 BEAULIEU-LES-LOCHES  
avant le 6 mars 2009 18 heures

La proposition d'étude devra présenter un calendrier détaillant les étapes de l'audit.



Pour ce faire, la proposition d'étude devra prévoir de débiter la phase d'analyse vers le 15 mars 2009. Cette date est indicative, elle est conditionnée à la signature et aux termes de la convention d'étude.

Conditions particulières définies par le maître d'ouvrage :

La proposition d'étude devra couvrir l'ensemble du territoire de la commune. Elle devra hiérarchiser les domaines d'étude et d'intervention sur la commune.

L'étude devra intégrer les projets de développement de la commune. Le chargé d'étude sera invité à rencontrer les acteurs du développement urbain et économique.

Jugement des offres

Le jugement des offres sera effectué par la commission communale d'urbanisme notamment sur les critères suivants :

- La réponse à chaque point énoncé dans le cahier des charges
- La composition de l'équipe d'étude, ses références et les compétences de chaque membre
- La désignation du responsable qui sera présent à toutes les réunions
- La méthode de travail et la démarche d'étude (phasage, étapes, ...)
- Le montant détaillé de l'offre
- Les délais.

Suite à l'examen des diverses offres, la commission communale pourra entendre les équipes sélectionnées.

Une réponse écrite sera transmise à chacune des personnes ayant adressé une proposition d'étude.



## **CAHIER DES CHARGES**

Le présent cahier des charges définit le contenu et les conditions de conduite de l'audit dit "plan de référence" de la commune de Beaulieu-lès-Loches.

### **CONTEXTE ET OBJET DE LA MISSION**

La municipalité de Beaulieu-lès-Loches a fait réaliser en 1996 un audit dit "plan de référence" qui a permis à la commune d'organiser son action. Ce plan de référence nécessite d'être mis à jour notamment suite :

- au départ de l'usine Aerazur de l'hyper centre, et à la réalisation sur cette friche industrielle des "Jardins de l'Abbaye" par la communauté de communes. Cet espace accueille la Maison de l'Emploi et des Entreprises de la Touraine du Sud (MEETS) ouverte en juin dernier. Il est également prévu d'y installer des bureaux du Territoire de Vie Sociale du CG, un centre de formation au développement durable, une salle de sports, des tennis, un regroupement de commerces bellilociens (programme 2009/2012)
- au départ de l'usine "le Champion" sur le site des Viantaises
- à l'acquisition par la municipalité de locaux pour ses services techniques, libérant les bâtiments de l'ancien abattoir
- au legs du Moulin "Commun" à la ville
- à la reprise par la municipalité du presbytère et du logement de la Poste
- aux différentes acquisitions réalisées par la commune (bâtiments conventuels, grange "Pinard", terrain "Burette", chemin des Écoliers,
- à la volonté du Conseil de donner une orientation touristique et culturelle à Beaulieu, en concertation avec Loches, qui vient de lancer la réactualisation de son projet urbain
- à la mise à l'étude d'une ZPPAUP
- aux projets de la commune de Loches
- à la mise en place du plan de gestion des Espaces Naturels Sensibles de la vallée de l'Indre
- et certainement d'autres éléments qui apparaîtront lors de l'étude

La Ville de BEAULIEU-LES-LOCHES souhaite engager une nouvelle démarche d'audit des opérations conduites et d'élaboration d'un nouveau programme pour les cinq ans à venir. La méthodologie et les conditions de réalisation de cette mission sont définies comme suit :

### **CONTENU ET DEMARCHE**

#### **➤ Phase 1 : Diagnostic**

##### **● Objectifs et contenu**

- ✓ La première étape consiste à actualiser les données du diagnostic afin de mettre en évidence les grandes tendances d'évolution de la commune sur les différents plans, les dynamiques, les freins, les besoins et les perspectives de développement.
- ✓ Cette approche devra être conduite aux différentes échelles territoriales de manière à comprendre l'évolution du fonctionnement du territoire, du rôle et du positionnement de BEAULIEU-LES-LOCHES.
- ✓ Il devra être procédé à une analyse des principales évolutions urbaines et de leurs conséquences en matière de développement de l'urbanisation, d'équipement et de vie sociale, de fonctionnement des déplacements et du stationnement, de vie urbaine, d'image de la ville, de paysage et d'environnement.
- ✓ Un bilan et une évaluation des actions programmées devra être conduit sous forme de fiche décrivant les objectifs poursuivis, le programme, la localisation, la description de l'aménagement et le bilan de réalisation et les effets constatés notamment en matière environnementale.
- ✓ Un inventaire des actions en cours d'études ou de programmation sera fait sous la même forme.



Cette première phase permettra :

- ① D'apprécier l'évolution du rôle de BEAULIEU-LES-LOCHES dans son contexte.
- ② D'identifier de manière synthétique les atouts, contraintes, menaces et perspectives fonction urbaine par fonction urbaine.
- ③ De faire le point sur les potentialités et valeurs de l'espace urbain et des disfonctionnements restants.
- ④ De formuler les nouveaux enjeux nés des changements des contextes économiques, sociaux et urbains.
- ⑤ D'établir le bilan environnemental de ces évolutions en mettant en évidence les points forts et les points faibles.

● Méthode

- ✓ Réunion de lancement de l'étude. Échanges sur l'évolution de la commune.
- ✓ Recueil d'indicateurs statistiques clefs : évolution de la population, construction, activités, emplois.
- ✓ Recensement et synthèse des études et dossiers élaborés.
- ✓ Visite des principales opérations avec les services de la ville.
- ✓ Analyses de terrain complémentaires, reportage photographique des principales opérations.
- ✓ Identification des actions conduites depuis 2001, en cours et projetées et première évaluation en groupe de travail restreint.
- ✓ Entretiens ciblés avec des personnes ressources dont la liste sera établie en coordination avec la commune.
- ✓ Formalisation du diagnostic et présentation au comité de pilotage pour validation.

● Résultat

- ✓ Production d'un plan de repérage des actions avec une fiche bilan pour chaque action réalisée.
- ✓ Formalisation des volets thématiques et de la synthèse du diagnostic.
- ✓ Identification des problématiques et enjeux.

➤ **Phase 2 : Elaboration d'une stratégie globale**

● Objectifs et contenu

- ✓ Définition des axes d'intervention en matière de programmation urbaine (équipement, logement, activités, services...) et d'aménagement des bâtiments communaux, d'aménagement d'espaces publics, de recomposition ou de requalification urbaine, d'accessibilité et de gestion des déplacements, de paysage et d'environnement.
- ✓ Elaboration de la stratégie spatiale sur la base des besoins et projets identifiés (lieux concernés, programmes, concepts et orientations d'aménagement...).
- ✓ Formalisation du projet urbain global en explicitant la cohérence avec les projets supra communaux et sa pertinence par rapport au positionnement de BEAULIEU-LES-LOCHES dans son territoire.

● Méthode

- ✓ Organisation d'une réunion du comité de pilotage portant, l'une sur les choix stratégiques à partir du bilan thématique et l'autre sur une approche plus globale de la situation de BEAULIEU-LES-LOCHES (approche programmatique).
- ✓ Mise en forme d'un rapport intermédiaire.
- ✓ Présentation au comité de pilotage pour validation.



● Résultats

- ✓ Dossier intermédiaire présentant les axes stratégiques et le schéma de cohérence des actions.

➤ Phase 3 : Définition du programme d'actions

Cette phase aura pour objet d'élaborer le programme d'actions, outil opérationnel permettant à la commune de communiquer et gérer son projet dans le temps. Elle comprendra :

- ✓ Un plan de repérage des actions, en terme spatial et de devenir des bâtiments communaux.
- ✓ La production de fiches par objectifs décrivant les actions projetées en rappelant les actions déjà réalisées.
- ✓ La définition du contenu des actions et leur localisation.
- ✓ Une première approche de la faisabilité des options d'aménagement retenues.
- ✓ L'identification des moyens de mise en œuvre généraux, prescriptions PLU, procédure d'aménagement, outils fonciers...
- ✓ Le phasage indicatif des actions.
- ✓ La mise en forme du projet de développement urbain.

● Méthode

- ✓ Examen en comité de pilotage des actions.
- ✓ Calage du programme global.
- ✓ Mise au point d'un avant-projet pour validation.
- ✓ Mise en forme du dossier définitif et présentation du rapport final au comité de pilotage pour validation.

● Résultats

- ✓ Formalisation du projet de développement urbain et de définition du potentiel du patrimoine bâti communal.
  - Synthèse du diagnostic et des enjeux.
  - Présentation des principaux objectifs et axes d'aménagement retenus avec leur argumentaire.
  - Plan d'actions qui comprendra une fiche par action rappelant les éléments clefs du constat et des enjeux, les objectifs poursuivis, le programme d'actions, les modalités de mise en œuvre, le maître d'ouvrage, les partenaires potentiels, un estimatif sommaire, un plan de financement, un phasage, les résultats attendus.
  - Orientations d'aménagement pour les actions le nécessitant.
  - Tableau de bord de suivi de l'action constitué de fiches de suivi type par action.



## **MODALITES DE REALISATION**

### ● Durée d'étude

- ✓ Phase 1 : Diagnostic  
3 mois à compter de la notification de la commande.
- ✓ Phase 2 : Élaboration d'une stratégie globale  
1,5 mois à compter de la validation du diagnostic.
- ✓ Phase 3 : Programme d'actions  
1,5 mois à compter de la validation des orientations.

### ● Réunions

- ✓ Phase 1 : Diagnostic  
2 réunions.
- ✓ Phase 2 : Elaboration d'une stratégie globale  
3 réunions.
- ✓ Phase 3 : Programme d'actions  
2 réunions.

La proposition comprendra une réunion complémentaire à situer en fonction des besoins.

### ● Documents fournis par la Ville de BEAULIEU-LES-LOCHES

- ✓ Le PLH
- ✓ Lotissements et stock de terrains.
- ✓ Données sur le parc locatif social et sur la demande enregistrée.
- ✓ Données sur les zones d'activités : création de zone, implantations récentes, fermetures et transferts, foncier restant, (superficie, coûts).
- ✓ Disponibilités foncières globales, réserves foncières communales.
- ✓ Les principaux établissements actifs avec leur nombre d'emplois.
- ✓ Les projets récents et programmés dans les différents domaines avec leur descriptif (nature du programme, localisation, date de mise en service...).
- ✓ Liste des équipements
- ✓ Etudes, données actualisées, réalisations récentes et action conduites en matière de commerces, hébergement hôtelier, restauration et services.
- ✓ Programme et plans des principaux projets réalisés depuis 2001.

La commune pourra faciliter, si besoins est, l'obtention auprès des administrations et organismes compétents de toute information utile au bon déroulement de l'étude.

### ● Documents à fournir par le bureau d'études

- ✓ Rapport intermédiaire diagnostic.
- ✓ Rapport intermédiaire orientations.
- ✓ Projet global.

Les documents seront fournis en un exemplaire papier plus un sur support informatique.

à Beaulieu-lès-Loches, le

Pour la mairie  
Le maire  
Sophie Métadier

Pour le bureau d'études



## **Marché d'étude entre la commune de Beaulieu-lès-Loches et le prestataire**

Entre

• La Commune de Beaulieu-lès-Loches représentée par Sophie Métadier, maire,

Ci après dénommée la Commune, d'une part,

et

• M - - - - - / Le cabinet - - - - -

[qualité, adresse],

Ci-après dénommé le Prestataire, d'autre part,

Il est passé le présent marché en application de l'article 28 du Nouveau code des marchés publics.

Le cahier des clauses administratives générales (CCAG) de prestations intellectuelles est applicable au présent contrat.

### **Article 1. Objet du contrat d'étude**

La commune charge le Prestataire de réaliser un audit "plan de développement urbain" sur son territoire.

### **Article 2. Contenu du contrat d'étude**

Le Prestataire fournit les prestations indiquées dans le cahier des charges joint qui devient une annexe au présent contrat.

### **Article 3. Prestations**

Le Prestataire s'engage à assurer la présentation des étapes de son travail devant le groupe de travail institué par la Commune (présentation orale, remise de documents).

Sauf disposition contraire, le Prestataire s'engage à établir le compte rendu de chaque séance du groupe de travail qui sera diffusé par la Commune.

Le Prestataire s'engage à remettre son étude, une fois celle-ci pleinement validée par la Commune, en huit exemplaires papier – un non relié – d'une part, sous forme électronique d'autre part, conformément aux stipulations du cahier des charges joint.

### **Article 4. Conditions d'exécution**

L'étude sera menée sous le contrôle et la direction de la Commune.

### **Article 5. Réception définitive des prestations**

L'étude est considérée complète et validée après l'accord définitif par la Commune sur ledit projet.

### **Article 6. Rémunération**

La rémunération du prestataire est fixée à .....

### **Article 7. Modalités de règlement**

La Commune se libérera de la somme due en exécution du présent marché en versant le montant de  
----- € HT, soit ----- € TTC,

au compte ouvert au nom de

Un premier acompte de 30 % soit ----- € sera versé au Prestataire sur justification de l'achèvement de la phase 1 de l'étude.

Un second acompte de 30 % soit ----- € sera versé au Prestataire sur justification de l'achèvement de la phase 2 de l'étude.

Le solde de 40 % soit ----- € sera versé après validation complète de l'étude sur le fond comme sur la forme (nombre d'exemplaires, formats) par la Commune.

(Le prestataire pourra faire une proposition de phasage différente, qui devra recueillir l'accord de la commune)

### **Article 8. Délai global de paiement**

Le délai global de paiement doit avoir lieu dans les quarante (40) jours comptés à partir de la réception de la demande du Prestataire par la Commune responsable du marché.





### **Article 9. Notification**

L'objet, le montant et le délai global de paiement sont portés à la connaissance du Prestataire.

### **Article 10. Délai d'exécution**

Le délai d'exécution du présent marché est de six mois après notification, jusqu'à la remise des documents définitifs de l'étude.

### **Article 11. Pénalité de retard**

Les modalités de calcul de pénalités de retard sont celles figurant au CCAG de prestations intellectuelles.

### **Article 12. Modalités d'exécution**

Pendant le déroulement de l'étude, la Commune peut prescrire au Prestataire des modifications relatives aux prestations ou accepter les modifications qui lui seraient proposées par le Prestataire.

La Commune doit notifier par écrit au Prestataire les modifications qui faute de réserves formulées dans un délai de quarante cinq (45) jours, est réputé l'avoir accepté. Toutefois, toutes modifications entraînant un changement de prix ne peut être réalisée que par avenant.

### **Article 13. Contenu des prix**

Les prix sont considérés comme fermes, non révisables et réputés complets et comprennent notamment les charges fiscales, parafiscales ou autres, frappant obligatoirement la prestation, sous réserve de condition d'exécution nouvelle de la mission négociée par voie d'avenant.

### **Article 14. Comptable assignataire**

Le comptable assignataire chargé du paiement est le percepteur de Loches.

### **Article 15. Imputation budgétaire**

La dépense correspondante est imputable sur les crédits article 202.

### **Article 16. Propriété des documents**

La Commune aura la propriété de tous les documents remis en exécution du présent contrat, selon les dispositions de l'article A-20 du CCAG, après réception définitive des prestations (article 33-2 du CCAG). Le Prestataire ne pourra utiliser tout ou partie de ces documents qu'avec l'accord préalable de la Commune. Il conserve les droits moraux dont il peut jouir, conformément aux articles L.121-1 à L.121-9 du code de la propriété intellectuelle.

### **Article 17. Résiliation**

Le présent marché d'étude pourra être résilié par la Commune avec préavis d'un mois si les délais prévus à l'article 10 ne sont pas respectés. Si, pour une raison quelconque, le Prestataire du marché se trouvait empêché d'exécuter la mission qui lui est confiée, son marché se trouverait résilié de plein droit.

### **Article 18. Litiges**

Tous les litiges qui pourraient résulter de l'exécution du présent marché, qui ne seraient pas résolus à l'amiable, relèveront du tribunal administratif d'Orléans.

à Beaulieu-lès-Loches, le

Pour la mairie  
Le maire  
Sophie Métadier

Pour le bureau d'études