

MARCHE PUBLIC DE SERVICES EN URBANISME

MISE AU POINT D'UN CAHIER SPECIAL DES CHARGES TYPE APPLICABLE EN WALLONIE ET EN REGION DE BRUXELLES CAPITALE

Précisé pour le Plan Communal d'Aménagement

RÉDIGÉ PAR LE GROUPE DE TRAVAIL « MARCHES PUBLICS »
DE LA CHAMBRE DES URBANISTES DE BELGIQUE
AVEC L'AIDE
DE MONSIEUR PHILIPPE FLAMME - JURISTE
29 avril 2011

CHAMBRE DES
URBANISTES DE
BELGIQUE

Union professionnelle reconnue en 1962

Siège social : Chaussée de La Hulpe 177/5 B - 1170 Bruxelles
Téléphone: 02 639 63 00 - Téléfax : 02 640 19 90
E-mail: cub@urbanistes.be - site : www.urbanistes.be

MEMBRE DU CONSEIL EUROPEEN DES URBANISTES
MEMBER OF THE EUROPEAN COUNCIL OF SPATIAL PLANNERS

Creating our futures.

ECTP-CEU

European Council of Spatial Planners
Conseil Européen des Urbanistes

www.ectp.eu

REMERCIEMENTS

Ce cahier des charges type a été réalisé à l'initiative du Conseil de Direction de la Chambre des Urbanistes de Belgique dans la foulée du colloque du 17 février 2009 dont l'objet visait la problématique des marchés publics et leur application dans le cadre spécifique de la prestation intellectuelle des missions d'urbanisme et après la rédaction du « Livre Blanc sur les Marchés publics » terminé en novembre 2009.

Sont particulièrement remerciés :

- pour ses conseils avisés lors de la rédaction du présent document, Monsieur Philippe FLAMME, Chargé de cours et Maître de conférences à l'ULB, auteur de nombreux ouvrages spécialisés sur le droit des marchés publics et de la construction,
- pour son soutien financier, Monsieur Emir Kir, Secrétaire d'Etat à l'Urbanisme et à la Propreté Publique de la Région de Bruxelles-Capitale,
- pour ses conseils pertinents et avisés, l'Union des Villes et Communes Wallonnes représentée par Thibault Ceder,
- pour leur travail régulier, les membres suivants de la CUB : Pierre Cox, Fabienne Hennequin, Bertrand Ippersiel, Serge Colin, Sylvie Agneessens, David Aerts, Chantal Vincent, Maty Paryski, Didier Recollecte, Anne Sinzot et Luc Collin.

AVERTISSEMENT

Ce cahier des charges type précisé pour le Plan Communal d'Aménagement constitue une première étape dans la rédaction des documents de base des marchés publics de services en urbanisme.

Après examen par les services régionaux de Wallonie et de Bruxelles Capitale, il sera réécrit spécifiquement pour d'autres outils urbanistiques : PPAS, permis de lotir et RIE en RBC, PCAR, RUE, RCU et SSC en Wallonie.

Ce travail comprend plusieurs sections :

- l'Introduction et les recommandations concernant le modèle d'avis de marché et le modèle de cahier spécial des charges PCA
- **l'annexe sur l'offre anormalement basse**
- **le cahier spécial des charges relatif à la mission d'élaboration d'un plan communal d'aménagement et de son rapport sur les incidences environnementales**
- **le formulaire d'offre**
- **en annexe : l'avis de marché**

Introduction et recommandations concernant le modèle d'avis de marché et le modèle de cahier spécial des charges PCA

Introduction

Le constat peut être fait qu'à l'heure actuelle l'attribution des marchés publics dans le domaine de l'élaboration de documents d'urbanisme et d'aménagement du territoire ou de la conception de projets d'urbanisme donne lieu à une large insatisfaction de la part des différents acteurs. Cette insatisfaction concerne notamment le choix des procédures d'attribution, des critères de sélection et d'attribution des marchés mais également les conditions liées à l'exécution de la mission ainsi qu'aux responsabilités postérieures à la prestation.

Les objectifs des documents sont de trois ordres :

- aider les pouvoirs adjudicateurs à élaborer les documents du marché dans des domaines qu'ils ne maîtrisent pas toujours ;
- promouvoir la qualité des services proposés par les urbanistes en insistant notamment sur les vertus du dialogue entre futurs partenaires ;
- défendre les principes d'une saine concurrence dans l'intérêt général.

Pour ce faire, la CUB, en collaboration avec l'UVCW, s'est chargée d'élaborer un certain nombre de recommandations à l'usage des différents acteurs en tenant compte de la réglementation des marchés publics et des pratiques professionnelles. Ces recommandations s'accompagnent d'un exemple d'avis de marché et de cahier des charges. La volonté est de diffuser ces documents le plus largement possible auprès des pouvoirs publics de façon à faire évoluer les pratiques.

Bien entendu, les modèles sont susceptibles d'adaptations sur base des remarques qui seraient formulées et des expériences futures.

Les pouvoirs adjudicateurs disposent du libre choix entre diverses procédures d'attribution des marchés ainsi que dans la rédaction des dispositions contractuelles. Pour autant, dans l'intérêt général, il importe que le choix des procédures d'attribution soit adapté à la spécificité des marchés envisagés et que les dispositions des cahiers des charges aboutissent à un équilibre des droits et obligations des parties conformément à la volonté du pouvoir exécutif et du législateur.

Les choix opérés (procédure proposée, critères, modalités...) sont expliqués ci-après ainsi que dans les commentaires spécifiques relatifs à l'avis de marché et au cahier des charges.

Pourquoi choisir la procédure négociée avec publicité ¹ ?

Le plus souvent, en Région wallonne, les pouvoirs adjudicateurs utilisent l'appel d'offres général notamment parce qu'une telle procédure, en une phase, est plus rapide et nécessite moins de décisions administratives. Une procédure ouverte oblige cependant bien souvent le pouvoir adjudicateur à comparer de nombreuses offres avec par conséquent un travail considérable. En outre, une telle procédure est réellement éprouvante pour les urbanistes car elle réduit fortement les chances des soumissionnaires d'obtenir le marché tout en les contraignant à faire un travail souvent approfondi, voire parfois un début de prestation sans indemnisation.

¹ La procédure négociée sans publicité est, quant à elle, autorisée en règle générale jusqu'à 67.000 € hors TVA.

Voilà pourquoi une procédure fixant un nombre maximum d'offres (appel d'offres restreint, procédure négociée avec publicité, concours restreints) à un niveau raisonnable entraîne des effets vertueux sur les offres des urbanistes : ils s'y investissent davantage et le font d'autant plus qu'ils estiment sérieuses leurs chances de succès. Les offres sont meilleures, mieux étudiées et réellement concurrentielles.

L'appel d'offres restreint constitue cependant une procédure rigide n'autorisant pas réellement le dialogue et encore moins la négociation avec les concurrents (puisque la prise de contact avec ceux-ci n'est permise que dans le cadre strict de l'article 115, 4^e alinéa de l'arrêté royal du 8 janvier 1996). L'appel d'offres restreint peut être envisagé dans le cadre de marchés pour lesquels un dialogue et/ou une négociation ne s'avèrent pas nécessaires.

D'un autre côté, le concours de projet, au sens juridique qui lui est donné par la réglementation, ne se justifie probablement que pour des opérations destinées à marquer un territoire, à créer une impulsion particulière, à identifier un lieu, un espace.... On peut par exemple envisager un concours de projet en matière d'urbanisme opérationnel.

La procédure négociée avec publicité permet quant à elle des échanges écrits ou des entretiens et instaure ainsi un dialogue entre le pouvoir adjudicateur et les concurrents à propos de l'opération projetée et des moyens de la réussir. Lorsque la mission de l'urbaniste comprend une part de conception et de création (c'est le cas pour l'établissement de projets d'urbanisme opérationnel), un pouvoir adjudicateur, qui lance une procédure de passation de marché de services pour l'élaboration d'un document d'urbanisme, va en principe souhaiter connaître au stade de l'appel à la concurrence, en ébauche (esquisse, croquis, vision, concept, idées...), la réponse des concurrents à ses objectifs. Le choix de l'urbaniste par le pouvoir adjudicateur implique ainsi dans ce cas, avant attribution du marché, un travail de conception/création qui va permettre de voir ou d'entrevoir dans quelle direction va se situer la réponse du professionnel. Idéalement un dialogue doit s'en suivre avec les concurrents avant le choix de l'adjudicataire afin d'améliorer les offres et de préciser les conditions d'exécution de la mission.

Il en va en réalité de même pour l'élaboration de documents réglementaires ou stratégiques d'aménagement du territoire ou d'urbanisme : la discussion portera alors sur la méthodologie proposée par les différents concurrents ainsi que le cas échéant sur les modèles de contenu des documents à élaborer, le tout au regard des critères d'attribution et avec le même objectif d'amélioration des offres et de précision des conditions d'exécution de la mission.

Le choix de la procédure négociée avec publicité paraît donc souvent le plus pertinent lorsqu'il est possible en vertu de la réglementation. Selon la directive européenne du 31 mars 2004 (2004/18/CE), il peut être fait usage de la procédure négociée avec publication préalable d'un avis lorsque le service à fournir ne peut être spécifié avec suffisamment de précision, notamment dans le domaine des prestations intellectuelles telle que la conception d'ouvrages. Ceci peut valoir pour la conception de documents d'urbanisme. Autrement dit, alors que dans le cas de marchés portant sur des prestations ordinaires (travaux, fournitures, services à caractère matériel) le pouvoir adjudicateur définit lui-même les spécificités qualitatives du marché, en revanche, dans le cas de prestations de conception, le contenu effectif du marché est au contraire défini par les prestataires sollicités.

C'est la raison pour laquelle il a été opté pour un modèle mettant en œuvre la procédure négociée avec publicité.

Dans l'état actuel de la réglementation belge, l'utilisation de cette procédure basée sur l'article 17 § 3, 4° de la loi du 24 décembre 1993² nécessite toutefois à l'occasion de chaque marché déterminé une justification spécifique de la part du pouvoir adjudicateur :

Exemple d'argumentaire pouvant être développé par le pouvoir adjudicateur : *L'objet essentiel du marché consiste en la conception d'un aménagement urbain. En l'espèce, le pouvoir adjudicateur attend des soumissionnaires qu'ils élaborent dès l'appel à la concurrence une ébauche du concept qu'ils entendent développer et non une simple promesse de conception. Partant, la concrétisation de l'offre nécessite un dialogue au cours duquel le soumissionnaire, confronté aux diverses contraintes du programme, va devoir préciser ce que le pouvoir adjudicateur peut envisager de faire. Il est donc impossible de spécifier précisément, à l'avance, ce que sera le travail du soumissionnaire puisque celui-ci dépendra de l'essence du projet à venir et que ce projet varie selon le soumissionnaire. L'appel d'offres n'est pas approprié : en effet, vu le principe d'intangibilité des offres inhérent à ce mode de passation, le pouvoir adjudicateur devrait définir au préalable avec précision l'aménagement qu'il entend voir réaliser ce qui réduirait à néant l'apport conceptuel du soumissionnaire.*

Insistons sur le fait que cette tentative de justification³ doit faire l'objet d'une réflexion à l'occasion de chaque marché déterminé.

Sous l'empire de la nouvelle réglementation qui devrait entrer en vigueur début 2012, la procédure négociée avec publicité deviendra une procédure ordinaire sous le seuil de publicité européenne pour les marchés de services (193.000 € hors TVA) et ne nécessitera donc plus de motivation particulière pour les marchés inférieurs au seuil précité.

Soulignons encore la spécificité des missions portant sur l'élaboration de documents d'urbanisme tel un plan communal d'aménagement. De telles missions ont un caractère exploratoire (découverte des informations nécessaires ...) et évolutif suite aux échanges avec les différents intervenants (commissions consultatives, pouvoir de tutelle, ...) et aux enquêtes publiques susceptibles d'engendrer des remises en cause et des amendements tout au long du déroulement des missions.

² Article 17 § 3, 4° : « La nature des services est telle que les spécifications du marché ne peuvent être établies avec une précision suffisante pour permettre son attribution selon la procédure d'adjudication ou d'appel d'offres ».

³ Celle qui est présentée ici n'a pas fait l'objet d'un examen par le Conseil d'Etat. Une motivation adéquate, au cas par cas, doit donc figurer au dossier administratif du pouvoir adjudicateur dans le cadre de sa décision de choix de la procédure d'attribution du marché.

Recommandations et commentaires concernant l'avis de marché

- II.1.5. « *Description succincte du marché* » :

Le pouvoir adjudicateur doit veiller à donner une description suffisante de l'objet du marché, de son contexte et des enjeux de l'étude afin de permettre aux candidats potentiels d'apprécier en connaissance de cause leur intérêt à participer à la procédure et à faire acte de candidature.

Une description trop succincte de l'objet du marché peut avoir pour conséquence de fausser la concurrence.

Dans le cadre d'une procédure négociée avec publicité comme en l'espèce, le cahier spécial des charges n'est en principe remis qu'aux candidats sélectionnés. Rien n'empêche cependant un pouvoir adjudicateur de mettre les documents du marché à la disposition des candidats avant la phase de sélection afin de permettre à ceux-ci d'examiner en détail l'objet et les conditions du marché, ce qui peut leur faciliter l'élaboration de leur dossier de candidature et leur permettre de vérifier l'intérêt éventuel de constituer une équipe avec d'autres professionnels.

- II.1.6. « *Classification CPV* » :

Services d'urbanisme et d'architecture paysagère : 71 40 00 00 - 2

Services d'urbanisme : 71 41 00 00 – 5

- II.1.9. « *Des variantes seront prises en considération* » :

Les variantes ne sont autorisées que si le pouvoir adjudicateur l'a indiqué dans l'avis de marché et a mentionné dans le cahier des charges les exigences minimales que les variantes doivent respecter ainsi que les modalités de leur soumission. En général, les variantes ne sont pas prévues dans le cadre d'une mission d'élaboration d'un plan communal d'aménagement.

- II.3. « *Durée du marché* » :

La durée du marché (ou le délai d'exécution) doit être mentionnée. Elle constitue un élément d'information important pour les concurrents. La date envisagée pour le début des prestations ne doit pas figurer obligatoirement dans l'avis de marché mais peut être indiquée sous la rubrique VI.3 (autres informations).

- III.1.1. « *Cautionnement* » :

La justification de la dispense de constitution du cautionnement figure en tête du cahier spécial des charges. On peut ajouter que la dispense de cautionnement permet l'ouverture la plus large à la concurrence compte tenu de la difficulté pour les jeunes urbanistes d'accéder au cautionnement bancaire. La charge excessive du cautionnement résulte aussi du fait d'une très longue indisponibilité liée à des suspensions de la mission confiée découlant d'enquêtes publiques et d'examens par les diverses administrations et commissions.

- III.2.1. « *Conditions de participation* » - « *Situation propre des opérateurs économiques* »

Suivant l'article 72 § 5 de l'arrêté royal du 8 janvier 1996, le pouvoir adjudicateur qui a accès gratuitement par des moyens électroniques à des renseignements ou des documents lui permettant de vérifier la situation personnelle et la capacité des candidats ou de soumissionnaires, doit dispenser ces derniers de la communication desdits renseignements ou de la présentation desdits documents. Le pouvoir adjudicateur doit mentionner les renseignements ou documents qu'il va réclamer par voie électronique dans l'avis de marché ou, le cas échéant, dans le cahier spécial des charges. Il doit procéder lui-même à la demande de ces renseignements ou documents et en consigner les résultats dans les documents du marché.

Au stade actuel, l'attestation ONSS et celle de non faillite sont accessibles via Digiflow.

- III.2.2. « *Capacité économique et financière* » et III.2.3. « *Capacité technique* » :

Le modèle d'avis de marché reprend quelques exemples de critères de sélection qui doivent être adaptés en fonction de l'objet du marché et du type de documents demandés.

De manière générale, le pouvoir adjudicateur veillera à limiter le nombre et le volume des documents à ce qui est strictement nécessaire pour procéder à la sélection qualitative. La réglementation est d'ailleurs en ce sens :

L'étendue des renseignements et formalités, pour évaluer d'une part la capacité économique et financière et d'autre part la capacité technique des candidats (ainsi que le cas échéant les niveaux minimaux de capacité), demandés pour un marché déterminé doivent être liés et proportionnés à l'objet du marché (article 68 de l'A.R. du 8 janvier 1996).

L'article 74 du même arrêté royal ajoute que l'étendue des informations demandées ne peut aller au-delà de l'objet du marché et que le pouvoir adjudicateur doit prendre en considération les intérêts justifiés des concurrents en ce qui concerne la protection de leurs secrets techniques ou commerciaux.

Suivant l'article 72 § 4 de l'A.R. du 8 janvier 1996, le pouvoir adjudicateur peut inviter les candidats à compléter les certificats et documents présentés ou à les expliciter.

- IV.3.3. « *Conditions d'obtention du cahier des charges* » :

A l'heure d'Internet, et dans un souci de transparence, il est recommandé que les cahiers des charges et autres documents du marché puissent être téléchargés gratuitement par les candidats potentiels. En toute hypothèse, le coût des documents du marché ne peut pas dépasser leur coût d'impression (voir en ce sens le Rapport au Roi précédant l'A.R. du 8 janvier 1996 ainsi que la circulaire du 11 novembre 2010 du Premier Ministre publiée au Moniteur Belge du 22 novembre 2010, p. 72081).

- IV.3.4. « *Date limite de réception des offres ou des demandes de participation* » :

La réglementation prévoit les délais minima à respecter par les pouvoirs adjudicateurs tant pour les demandes de participation que pour la réception des offres. Il est de l'intérêt des pouvoirs adjudicateurs de prévoir des délais suffisants – et donc plus larges que les délais minima – afin de permettre aux candidats et aux soumissionnaires d'élaborer leurs dossiers avec tout le sérieux requis après consultation, le cas échéant, d'autres professionnels susceptibles de participer au marché en qualité d'associés, de cotraitants ou de sous-traitants.

- IV.3.7. « *Délai minimal pendant lequel le soumissionnaire est tenu de maintenir son offre* » :

Il est demandé aux pouvoirs adjudicateurs de ne pas exiger des soumissionnaires le maintien de leur offre au-delà de ce que prévoit la réglementation⁴ sauf circonstances particulières.

Les concurrents doivent eux aussi gérer leur entreprise et notamment leur personnel. En outre, les conditions financières proposées par les concurrents ne sont valables qu'un temps et les formules de révision sont malheureusement trop peu répandues dans la pratique.

- VI.3. « *Autres informations* » :

1. Il importe qu'en procédure négociée avec publicité, lorsque des méthodologies sont réclamées de la part des concurrents, la règle suivante soit respectée :

L'évaluation par des personnes compétentes (réunies en comité d'avis ou d'experts), en partie extérieures au pouvoir adjudicateur et indépendantes des concurrents. Il va de soi en effet que des compétences spécifiques sont nécessaires pour pouvoir se prononcer sur des

⁴ 60 jours suivant l'arrêté royal du 8 janvier 1996.

méthodologies. La collégialité peut en outre être souhaitable pour que s'institue un véritable débat en ayant bien entendu à l'esprit les critères d'attribution du marché.

2. Concernant le calendrier indicatif de la procédure et dans le cas où les dates envisagées ne sont pas respectées, le pouvoir adjudicateur devrait avertir les concurrents (ou l'adjudicataire) des changements intervenus. Le cas échéant, les délais d'exécution de la mission devraient pouvoir être renégociés dans ce cas avec l'adjudicataire.

Recommandations et commentaires concernant le cahier des charges

Article 3.A. – Dérogation au cahier général des charges (cautionnement)

Dans la plupart des cas, la dérogation à l'obligation de cautionnement peut se justifier par les modalités de paiement prévues par le pouvoir adjudicateur.

Soit il est prévu un paiement échelonné de la mission garantissant au pouvoir adjudicateur un contrôle de la mission à chaque étape de sa réalisation soit une retenue de garantie est prévue. Ceci constitue une garantie de même nature que le cautionnement. Or, il ne peut y avoir cumul de deux garanties financières de bonne exécution de la mission.

D'un autre côté, les acomptes versés à l'adjudicataire correspondent rarement aux prestations effectivement réalisées par ce dernier.

Un autre élément plaide en faveur de la dérogation à l'obligation de cautionnement : la durée exceptionnellement longue des missions d'auteur de projet par rapport à la plupart des autres marchés publics créant ainsi une indisponibilité particulièrement lourde financièrement.

Les pouvoirs adjudicateurs devraient examiner au cas par cas la nécessité de maintenir ou non l'obligation de cautionnement. Nous pensons, au vu de ce qui précède, qu'il existe dans la plupart des cas d'excellents motifs pour déroger à cette obligation. La dispense de cautionnement permettrait au demeurant une ouverture plus large à la concurrence, objectif de la réglementation des marchés publics, compte tenu de la difficulté pour beaucoup de jeunes urbanistes d'obtenir un cautionnement bancaire.

Si malgré tout le cautionnement est maintenu par le pouvoir adjudicateur, il devrait être limité à 5 % de la première phase commandée lorsque seule celle-ci constitue la commande ferme.

Article 4.E. – Régularité des offres et des prix

Il faut être particulièrement vigilant face à des offres de prix anormalement basses car une économie en matière d'études se traduit souvent par des surcoûts en cours d'élaboration. Une concurrence sur les prix peut se traduire par l'offre de prestations au rabais, avec le risque d'une détérioration de la qualité des services prestés.

La réglementation des marchés publics contient une disposition concernant les offres anormalement basses, disposition qui vaut pour toutes les catégories de marchés. De telles offres peuvent être écartées si les justifications présentées par les soumissionnaires en cause ne sont pas satisfaisantes et que le pouvoir adjudicateur peut raisonnablement en déduire que le prix offert ne permettra pas l'exécution des prestations dans des conditions conformes aux stipulations du cahier des charges. Evidemment, dès lors que l'anormalité constitue par définition un écart à une norme, il est nécessaire de déterminer la norme de référence, faute de quoi, la qualification d'offre anormale peut s'avérer arbitraire. En l'occurrence il convient de cerner le coût de revient moyen d'une heure de travail facturable et de passer de ce coût de revient à un prix de vente des prestations (*« le prix de vente horaire s'obtient en ajoutant une marge au coût de revient. Cette marge constitue soit une sécurité face aux aléas soit un capital pour des actions d'investissement : achats informatiques, formations... la bonne santé de toute entreprise suppose l'existence de cette marge bénéficiaire, qui tient compte de l'évolution prévisible de la structure : embauches,*

nouveau matériel, locaux... sans elle, l'entreprise n'a ni souplesse ni projets d'avenir » Guide des contrats de maîtrise d'œuvre, Société Française des Architectes, 2000).

Les pouvoirs adjudicateurs demandent trop rarement des justifications de prix face à des offres manifestement trop basses, raison pour laquelle dans le modèle de cahier spécial des charges, l'article 110 de l'arrêté royal du 8 janvier 1996 est rendu applicable à la procédure négociée avec publicité et qu'un article 110 § 4 spécifique aux marchés de services est inséré.

Dans cette dernière hypothèse (offre dont le montant s'écarte d'au moins 15 % en dessous de la moyenne des montants des offres déposées par des soumissionnaires sélectionnés) il incombe au pouvoir adjudicateur d'exiger une décomposition du prix de l'offre faisant apparaître la durée des prestations et les prix unitaires pris en compte, ainsi que le coût détaillé des sous-traitances éventuelles (avec alors la décomposition des prix des sous-traitants). Sur cette base, le pouvoir adjudicateur devrait examiner l'offre en se référant aux standards professionnels pour apprécier les prix unitaires et les volumes de prestations. Il examinerait en particulier les éléments qui expliquent le caractère particulièrement bas de l'offre en se posant les deux questions suivantes :

- la quantité et la qualité des prestations proposées sont-elles suffisantes au regard des exigences définies dans le cahier des charges ?
- les prix unitaires sont-ils suffisants pour couvrir les coûts des prestations avec toutes leurs sujétions ?⁵

Article 4.F. - Délai d'engagement des soumissionnaires :

Il est demandé au pouvoir adjudicateur de ne pas exiger des soumissionnaires le maintien de leur offre au-delà de ce que prévoit la réglementation (60 jours) sauf circonstances particulières. En effet, bien souvent les documents du marché ne prévoient pas de formule de révision et l'adjudicataire reste tenu par le prix forfaitaire de son offre au-delà du raisonnable. Une solution peut être évidemment de prévoir dans le cahier des charges une formule de révision de prix adaptée.

Article 4.G. - Critères d'attribution du marché :

Il appartient au pouvoir adjudicateur de libeller cette disposition en fonction des documents qui sont demandés aux soumissionnaires sur base de l'article 4.C, de l'objet du marché et de ses attentes.

En règle générale, le prix ne devrait intervenir dans l'évaluation de l'offre que de manière accessoire car la réussite de la mission est avant tout le reflet de l'expertise mise à disposition du pouvoir adjudicateur et du temps consacré à l'étude pour la recherche de la meilleure solution.

Article 4.H. - Comité d'avis⁶

Un comité d'avis (dont les membres doivent être totalement indépendants des concurrents) peut être l'occasion pour le pouvoir adjudicateur de susciter le débat avec des personnes compétentes dans le domaine concerné (un représentant de la Chambre des Urbanistes de Belgique pourrait par exemple participer aux réunions du comité sans voix délibérative).

⁵ En ce sens, l'annexe A2 « L'offre anormalement basse » du Guide du meilleur achat de prestations intellectuelles réalisé par plusieurs organisations professionnelles françaises en février 1998 (Moniteur des Travaux publics, 6 mars 1998, cahier spécial n° 4.919) ; cette annexe est jointe à titre informatif aux présentes recommandations.

⁶ Le comité d'avis peut bien entendu avoir un rôle à jouer dans la première partie de la procédure, c'est-à-dire pour la sélection des candidats.

L'évaluation des offres doit évidemment être faite par ce comité en tenant compte des critères d'attribution mentionnés dans le cahier des charges. Compte tenu de l'utilisation de la procédure négociée, une présentation orale par les concurrents de leur dossier peut être envisagée et un dialogue peut être instauré avec les membres du comité et les représentants du pouvoir adjudicateur. Toutefois cette présentation ne doit pas être l'occasion d'autoriser certains soumissionnaires à produire de nouveaux documents, ce qui conduirait à créer une inégalité de traitement entre les concurrents. Le pouvoir adjudicateur prend ensuite sa décision motivée d'attribution du marché en étant éclairé par l'avis du comité.

Article 4.I. - Déroulement des négociations

Le pouvoir adjudicateur a intérêt à fixer les modalités de la négociation dans le cahier spécial des charges et à préciser notamment les aspects qui donneront lieu à négociation. En fonction de ces modalités, la négociation pourrait concerner par exemple le contenu des prestations à réaliser, la forme des documents à fournir, les délais, l'amélioration des offres des soumissionnaires, le tout dans le respect des dispositions du CWATUPE. En aucun cas le pouvoir adjudicateur ne peut aller jusqu'à modifier l'objet même du marché en cours de négociation.

La négociation devra en tous cas être conduite de manière à pouvoir rendre compte de façon transparente et complète des différentes étapes de la négociation. Il est souhaitable, chaque fois que cela est possible, d'établir une fiche même sommaire d'entretien résumant le résultat de chaque négociation. L'utilisation d'une grille de critères de choix pondérés aide à la lisibilité et à la traçabilité des négociations. Le dialogue et la négociation doivent au final permettre d'améliorer l'offre de base et de faire progresser les termes d'un accord afin d'optimiser les relations futures entre parties.

Le pouvoir adjudicateur peut prévoir que la procédure négociée se déroule en phases successives de manière à réduire le nombre d'offres à négocier en appliquant les critères d'attribution indiqués dans l'avis de marché ou le cahier spécial des charges. Le recours à cette faculté doit être indiqué dans l'avis de marché.

Le pouvoir adjudicateur a aussi la faculté de ne poursuivre les négociations qu'avec un seul des soumissionnaires sous la réserve d'une motivation adéquate. L'admissibilité d'une telle opération suppose toutefois qu'elle soit précédée d'une comparaison effective de l'ensemble des offres remises, sur base de tous les critères d'attribution, et repose sur un premier classement des offres.

Article 5.A. - Responsabilité

Les missions visant à l'élaboration de documents d'urbanisme sont des missions de conseil et d'assistance dans lesquelles l'urbaniste assume des obligations de moyen et non de résultat (à l'exception des productions de documents et du respect des délais précisés dans le cahier des charges). La responsabilité politique de l'adoption et de l'approbation du document d'urbanisme relève de l'autorité politique.

La responsabilité du pouvoir adjudicateur fait l'objet de l'article 16 § 1 du CGC qui stipule que *« l'adjudicataire peut se prévaloir des carences, lenteurs ou faits quelconques qu'il impute au pouvoir adjudicateur ou à ses agents et qui lui occasionnent un retard et/ou un préjudice, en vue d'obtenir la prolongation des délais d'exécution, la révision ou la résiliation du marché et/ou des dommages et intérêts »*.

Il convient de souligner que la notion de « fait quelconque imputable au pouvoir adjudicateur » est extrêmement large et recouvre non seulement les manquements du pouvoir adjudicateur lui-même mais également le fait de tiers dont le pouvoir adjudicateur

doit répondre ainsi que tout comportement du pouvoir adjudicateur constituant l'expression de l'action administrative poursuivant l'intérêt public, sans constituer nécessairement un manquement par rapport à ses obligations contractuelles mais ayant pour conséquence de modifier l'objet ou les conditions d'exécution des prestations que l'adjudicataire du marché pouvait légitimement escompter.

L'adjudicataire du marché qui constate que des faits ou circonstances perturbent l'exécution normale du marché est toutefois tenu de dénoncer ceux-ci, sous peine de déchéance, au plus tôt par écrit au pouvoir adjudicateur, en lui signalant sommairement l'influence qu'ils ont ou pourraient avoir sur le déroulement et le coût du marché. Les réclamations ne sont pas recevables lorsque la dénonciation des faits ou des circonstances incriminés n'a pas eu lieu par écrit dans les 30 jours calendrier de leur survenance ou de la date à laquelle l'adjudicataire aurait normalement dû en avoir connaissance (art. 16 § 3 CGC).

ANNEXE

L'OFFRE ANORMALEMENT BASSE

NATURE ET CONSEQUENCES DE L'OFFRE ANORMALEMENT BASSE

Définition.

Le Code des Marchés publics⁷ prévoit l'élimination des offres anormalement basses. Elles sont définies comme des offres dont le prix ne permet pas de couvrir le coût du marché.

Cette définition convient à des offres établies sur la base de quantité de prestations ou fournitures assez bien définies au départ. Elle est cependant insuffisante pour de nombreuses prestations intellectuelles, surtout lorsque celles-ci ne sont pas codifiées et comportent une part de créativité.

On peut certes estimer les coûts futurs des marchés de prestations intellectuelles à partir d'un estimatif des temps à passer par catégories de personnel et des coûts standards par catégories de personnel. Mais l'absence de définition préalable des quantités et qualités de prestations intellectuelles à fournir rend cette analyse très insuffisante. En conséquence, une offre anormalement basse dans le domaine des prestations intellectuelles sera :

- a) soit une offre dont le coût de réalisation prévisionnel apparaît notoirement supérieur à son prix de vente.
- b) Soit une offre dont le volume et la qualité de prestations indiquées ou implicites sont notoirement inférieurs aux exigences du marché, même si le prix de vente n'est pas notoirement inférieur au coût prévisionnel des prestations.

L'acceptation d'une offre au prix trop bas

Elle constitue un danger grave pour le donneur d'ordre car une sous estimation volontaire du coût des prestations initiales peut masquer :

- des difficultés de l'offreur dont le donneur d'ordre devra à terme supporter les conséquences ;
- une rémunération occulte de l'offreur qui risque d'être préjudiciable à l'objectivité et à la qualité des prestations fournies et dont le coût pour le donneur d'ordre serait de toute façon simplement reporté sur un autre intervenant ;
- des réclamations ultérieures pour des prestations supplémentaires ;
- une impasse sur des difficultés ou sujétions réelles d'exécution de la mission, par exemple dans le domaine de sécurité.

Une sous estimation involontaire peut mettre l'offreur dans une situation difficile dont le donneur d'ordre devra supporter ultérieurement les effets négatifs.

L'acceptation d'une offre de prestations insuffisantes

Elle constitue un danger particulièrement important pour le donneur d'ordre. Il est en effet naturellement tenté par le gain de productivité que suppose ce type d'offre. Mais, sauf cas où existent de véritables gains de productivité, le donneur d'ordre s'expose à deux dangers majeurs, d'autant plus pernicieux qu'ils ne produiront leurs effets que trop tard :

- soit les prestations omises dans de telles offres devront malgré tout être réalisées. Leur coût sera soit simplement différé, soit reporté sur d'autres intervenants, avec les risques d'une majoration ultérieure des coûts et aussi les risques liés à l'absence de transparence de ces reports.
- Soit les prestations omises ne seront pas réalisées et leur absence peut conduire à ce que soient prises, à la suite d'une étude, des décisions qui, si elles ne sont pas erronées, n'auront pour le moins pas été optimisées. Ainsi, par exemple, dans le domaine de la construction, une insuffisance de certaines études de projets peut conduire à des coûts ultérieurs d'exploitation et d'entretien excessifs ou non maîtrisés.

De telles impasses constituent donc un risque inacceptable pour le donneur d'ordre.

⁷ Il s'agit bien entendu du Code des marchés publics français

Ces insuffisances peuvent à l'occasion mettre en évidence des omissions, erreurs insuffisances des termes d'un appel d'offres.

DETECTER L'OFFRE ANORMALEMENT BASSE

Le prix d'une offre de prestations intellectuelles sera présumé anormalement bas lorsqu'il est notoirement inférieur à des standards applicables à des prestations codifiées, lorsque ces références existent – par exemple, guide MOP pour la Maîtrise d'œuvre – ou à défaut à la moyenne des offres remises.

Lorsqu'une offre sera présumée anormalement base, le donneur d'ordre devra exiger une décomposition du prix de l'offre faisant apparaître les temps et les prix unitaires pris en compte, ainsi que le coût détaillé des sous-traitances éventuelles. Sur cette base, il devra qualifier l'offre en se référant aux standards professionnels, à défaut, à la moyenne des offres, ou à dire d'expert, pour apprécier :

- les prix unitaires
- les volumes de prestations.

Il examinera en particulier les éléments qui expliquent le prix anormalement bas de l'offre en répondant aux deux questions suivantes :

- la quantité et la qualité des prestations proposées sont-elles suffisantes au regard des exigences définies dans l'appel d'offre ?
- les prix unitaires sont-ils suffisants pour couvrir les coûts des prestations avec toutes leurs sujétions ?

Lorsque la réponse à l'une de ces deux questions sera négative, le donneur d'ordre est tenu de considérer l'offre comme anormalement basse et l'éliminer.

MARCHE DE SERVICES D'URBANISME

Procédure négociée avec publicité

CAHIER SPECIAL DES CHARGES

**RELATIF A LA MISSION D'ELABORATION
D'UN PLAN COMMUNAL D'AMENAGEMENT
ET DE SON RAPPORT SUR LES INDICENCES ENVIRONNEMENTALES**

Localisation du périmètre d'étude
(A préciser)

Réf. du dossier :

Pouvoir adjudicateur :

SOMMAIRE

CLAUSES ADMINISTRATIVES	21
Article 1 - Généralités	21
Article 2 - Réglementation et documents applicables au marché	21
Article 3 - Modalités	21
A Dérogation au cahier général des charges	21
Visite préalable des lieux	22
Article 4 - Attribution du marché	22
A Détermination des prix	22
B Formulaire d'offre	22
C Établissement de l'offre	22
D Dépôt de l'offre	23
E Régularité des offres et des prix	23
F Délai d'engagement des soumissionnaires	23
G Critères d'attribution du marché	23
H Comité d'avis	24
I Déroulement des négociations	24
Article 5 - Déroulement du marché	24
A Responsabilité	24
B Droits d'auteur et confidentialité	25
C Incompatibilités	25
D Personnel	25
E Délais	26
E.a Délais	26
E.b Retards incombant à l'autorité communale	26
E.c Retards incombant à l'urbaniste	26
F Modalités de paiement	26
F.a Paiement	26
F.b Révision des prix	26
F.c Modalités de paiement	26
Article 6 - Fin du marché	27
A Fin par réalisation de l'objet du contrat	27
B Fin de mission tacite	27
C Résiliation expresse	27
D Carence de l'urbaniste adjudicataire	27
Clauses particulières	28
Article 7 - Objet du marché	28
Article 8 - Missions de l'urbaniste	29
A Elaboration des documents	29
A.a Introduction	29
A.b Phase 1 - Description et analyse du contexte existant	29
1 Confirmation du périmètre du plan communal d'aménagement	29
2 Préalables	29
3 Elaboration des documents	30
A.c Phase 2 - Esquisse du plan communal d'aménagement	34
1 Le rapport d'urbanisme : Note décrivant les options d'aménagement	34
2 Le plan masse	34
A.d Phase 3 - Avant-projet de plan communal d'aménagement	35
1 Le plan de destination	35
2 Le plan d'expropriation	35
3 Le rapport d'urbanisme : Le cahier des prescriptions urbanistiques	36
4 Le rapport sur les incidences environnementales	36
A.e Phase 4. - Mise à l'enquête publique du projet de plan communal d'aménagement et consultations	37

A.f Phase 5 : Le projet de plan communal d'aménagement	37
1 Adaptation finale des documents.....	37
2 Déclaration environnementale	37
3 Restructuration du projet et réorientation de la mission	37
B Missions d'accompagnement :	38
B.a Participation aux réunions	38
B.b Présentation et reproduction des documents	38
1 Présentation des documents	38
2 Fourniture des documents.....	39
Article 9 - Approbation de la mission.....	39
A Approbations intermédiaires.....	39
B Approbation finale	40
Article 10 - Délais.....	40
Article 11 - Modalités financières	40
A Ventilation des honoraires.....	40
B Missions complémentaires	40
B.a Tarifs à la vacation	40
B.b Tarifs pour la reproduction de documents supplémentaires.....	40
Article 12 - Etendue de la mission.....	40
A Prestations comprises dans le montant forfaitaire	40
B Prestations non comprises dans le montant forfaitaire	41

CLAUSES ADMINISTRATIVES

Article 1 - Généralités

Le présent marché porte sur la mission d'élaboration d'un plan communal d'aménagement (PLAN COMMUNAL D'AMÉNAGEMENT), telle que visée par les articles 47 à 56 du CWATUPE.

Le mode de passation est la procédure négociée avec publicité sur base de l'article 17 § 3, 4° de la loi du 24 décembre 1993 qui autorise cette procédure lorsque « la nature des services est telle que les spécifications du marché ne peuvent être établies avec une précision suffisante pour permettre son attribution selon la procédure d'adjudication ou d'appel d'offres ».

La sélection qualitative des candidats a été opérée conformément aux conditions de participation et aux critères de sélection fixés dans l'avis de marché publié au Bulletin des Adjudications.

La mission est plus amplement décrite dans les clauses particulières du présent cahier des charges.

Article 2 - Réglementation et documents applicables au marché

Pour autant qu'il n'y soit pas dérogé par le présent marché, il est stipulé que le marché est régi par les dispositions de :

- la loi du 24 décembre 1993 relative aux marchés publics et à certains marchés de travaux, de fournitures et de services (M.B. 22.1.1994) ;
- l'arrêté royal du 8 janvier 1996 relatif aux marchés publics de travaux, de fournitures et de services et aux concessions de travaux publics (M.B. 26.1.1996) ;
- l'arrêté royal du 26 septembre 1996 établissant les règles générales d'exécution des marchés publics et des concessions de travaux (M.B. 18.1.1996) ainsi que son annexe (*ou si le montant du marché est supérieur à 5.500 € et inférieur à 22.000 €, les articles 10, par. 2; 15 à 18; 20 à 22 de son annexe*) constituant le cahier général des charges des marchés publics de travaux, de fournitures et de services et des concessions de travaux publics.

Les articles 89, 90, 94, 104, 105, 110 de l'A.R. du 8 janvier 1996 sont rendus applicables au présent marché moyennant les adaptations mentionnées dans le présent cahier spécial des charges.

Article 3 - Modalités

A Dérogation au cahier général des charges

(Article 5 du CGC)

Par dérogation au cahier général des charges, l'adjudicataire est dispensé de constituer un cautionnement compte tenu des modalités financières prévues pour le présent marché. Les modalités de paiement par fractionnement permettent en effet de garantir la bonne exécution des différentes phases de l'étude.

Visite préalable des lieux

(Le cas échéant)

Une réunion d'information suivie d'une visite préalable des lieux est prévue. Cette visite, obligatoire et faisant l'objet d'un certificat de présence à joindre à l'offre, aura lieu le ... à

Les questions éventuelles sont posées par écrit et remises sous enveloppe au représentant du pouvoir adjudicateur présent le jour de la réunion d'information en échange de l'attestation de visite. Seules les réponses fournies par écrit aux questions jugées pertinentes par le pouvoir adjudicateur sont complémentaires au présent cahier des charges. Toutes les réponses écrites et les questions y afférentes seront communiquées à tous les soumissionnaires sélectionnés.

Article 4 - Attribution du marché

(A.R. du 8 janvier 1996)

A Détermination des prix

(Article 86 de l'A.R.)

Le présent marché comporte :

- un poste forfaitaire pour la mission telle que décrite dans les clauses particulières,
- un poste à bordereau de prix (prix par heure, demi-jour et jour) pour les prestations non comprises dans le montant forfaitaire et énumérées dans les clauses particulières.

B Formulaire d'offre

(Article 89 de l'A.R.)

L'offre est établie sur les documents prévus à cet effet dans le cahier spécial des charges. Si le soumissionnaire les établit sur d'autres documents, il attestera sur chacun de ceux-ci que le document est conforme au modèle prévu dans le cahier spécial des charges.

C Établissement de l'offre

(Article 90 de l'A.R.)

Le soumissionnaire complète et signe le formulaire d'offre comprenant la ventilation des délais et des honoraires forfaitaires affectés à chaque phase, ainsi que le bordereau de prix unitaires.

Il y joint :

- la note d'intention (Voir G Critères d'attribution du marché) ;
- la note méthodologique (Voir G Critères d'attribution du marché) ;
- le coût détaillé de ses prestations (Voir G Critères d'attribution du marché) ;
- le cas échéant, une note dans laquelle le soumissionnaire déclare avoir tenu compte lors de l'élaboration de son offre des éventuels avis rectificatifs avec mention des numéros ;
- le cas échéant, l'attestation de participation à la visite des lieux ;
- le cas échéant, en cas de mandat, le document prescrit par l'article 94 de l'A.R.

Le pouvoir adjudicateur s'engage à maintenir confidentiels les dessins, écrits et informations signalés comme tels par les soumissionnaires au nom de la protection du secret des affaires ou du droit d'auteur.

D Dépôt de l'offre

(Article 104 de l'A.R.)

⁸...

E Régularité des offres et des prix

(Article 110 de l'A.R.)

Cette disposition est rendue applicable au présent marché. L'article 110 § 4, 1^{er} alinéa est remplacé par ce qui suit :

« En outre, pour autant qu'au moins quatre offres aient été déposées, toute offre dont le montant s'écarte d'au moins quinze p.c. en dessous de la moyenne des montants des offres déposées par des soumissionnaires sélectionnés est considérée comme une offre exigeant la vérification par le pouvoir adjudicateur de l'éventuelle anormalité de ce montant ».

F Délai d'engagement des soumissionnaires

(Article 116 de l'A.R.)

Les soumissionnaires sont engagés par leur offre pendant un délai de 60 jours de calendrier prenant cours le lendemain du jour de l'ouverture des offres.

G Critères d'attribution du marché

(Article 122 de l'A.R.)

Le pouvoir adjudicateur attribue le marché à l'urbaniste soumissionnaire ayant remis l'offre la plus avantageuse en fonction des critères d'attribution énumérés ci-dessous.

1. Note d'intention (...points)

La pertinence de la note d'intention de maximum 3 pages au format A4 synthétisant la perception de l'urbaniste soumissionnaire du périmètre à étudier et des enjeux qui pourraient être soutenus.

2. note méthodologique (...points)

La pertinence de la note méthodologique décrivant comment l'urbaniste soumissionnaire:

- a) envisage la récolte des renseignements et les investigations qu'il juge nécessaires au bon accomplissement de sa mission,
- b) envisage les compléments et précisions qu'il compte apporter au contenu légal des documents.

3. Planning (...points)

La pertinence du planning chronologique fixant le temps nécessaire que l'urbaniste soumissionnaire envisage de consacrer à chaque phase de la mission (Voir Article 10 - Délais)

4. Prix (...points)

Le pouvoir adjudicateur doit pouvoir apprécier la manière dont l'urbaniste soumissionnaire a établi le montant de son offre. L'urbaniste soumissionnaire remet :

- a) un prix pour chaque phase de l'étude, ainsi que les coûts détaillés de ses prestations qu'il s'engage à effectuer et qui constituent ce prix global.
- b) un prix unitaire par heure, demi-jour et jour (Voir l'Article 8 - B.a Article 11 - B.a : Tarifs à la vacation pour les tâches qu'il ne pourrait estimer au stade de la remise d'offre (Réunions au-delà de celles visées à Article 8 - B.a Participation aux réunions),

⁸ A compléter par le pouvoir adjudicateur (lieu, date, heure, modalités, ...)

- c) un prix unitaire pour les fournitures de documents (Voir Article 11 - B.b : Tarifs pour la reproduction de documents supplémentaires) qu'il ne pourrait estimer au stade de la remise d'offre (panneaux d'exposition, reproductions,...).

H Comité d'avis

(Le cas échéant)

Les offres seront appréciées en premier lieu par un comité d'avis chargé d'éclairer le pouvoir adjudicateur dans son choix sur base des critères d'attribution. Une présentation orale des offres par les urbanistes soumissionnaires peut être prévue devant ce comité peu après le dépôt des offres.

Le comité d'avis se compose de trois à cinq personnes parmi lesquelles au moins un urbaniste agréé visé par l'article 11 du CWATUPE et une personne extérieure au pouvoir adjudicateur compétente dans le domaine concerné.

Le comité émet un avis motivé sur les offres au regard des critères d'attribution et établit un procès verbal retraçant l'examen du comité ainsi que ses observations. Ce procès verbal est signé par l'ensemble de ses membres et est remis au pouvoir adjudicateur.

I Déroulement des négociations

Le pouvoir adjudicateur éventuellement secondé par le comité d'avis peut négocier avec les urbanistes soumissionnaires et proposer à ceux-ci d'adapter leurs offres aux exigences indiquées dans le cahier des charges afin de rechercher la meilleure offre sur base des critères d'attribution. La négociation peut également porter sur les caractéristiques et le contenu de la mission, ses conditions d'exécution et la prise en compte par l'urbaniste soumissionnaire des observations du comité sur son offre ainsi que sur la rémunération. Au cours de la négociation, l'égalité de traitement de tous les urbanistes soumissionnaires est assurée. En particulier, aucune information susceptible d'en avantager certains par rapport à d'autres ne sera donnée. La négociation peut se dérouler en phases successives de manière à réduire le nombre d'offres à négocier en appliquant les critères d'attribution.

Article 5 - Déroulement du marché

A Responsabilité

Les obligations de l'urbaniste adjudicataire constituent des obligations de moyen s'agissant en l'espèce d'une mission de conseil et d'assistance à l'élaboration d'un document d'urbanisme à valeur réglementaire. Constituent toutefois des obligations de résultat la production des documents visés au présent marché de même que le respect des délais fixés.

La responsabilité de l'urbaniste adjudicataire est dérogée en cas de fourniture de documents de base par le pouvoir adjudicateur ou tout organisme tiers qui se révéleraient inexacts.

Si le pouvoir adjudicateur exige des modifications qui mettent en cause la qualité de la prestation à fournir par l'urbaniste adjudicataire en telle mesure que celui-ci ne peut s'y rallier, ce dernier n'en porte pas la responsabilité. Il appartient toutefois à ce dernier d'informer le pouvoir adjudicateur à temps et par écrit des inconvénients résultant des modifications exigées.

Par ailleurs, si une modification est apportée par les autorités de tutelle aux documents dûment adoptés par le pouvoir adjudicateur, l'urbaniste adjudicataire voit sa responsabilité dérogée.

B Droits d'auteur et confidentialité

Le nom du responsable de l'équipe de l'urbaniste figure sur tous les documents produits. Toute publication de l'étude, même partielle, mentionnera le nom de l'urbaniste.

Dès adoption définitive du projet de plan communal d'aménagement par le Conseil communal, les droits patrimoniaux attachés aux droits d'auteur et tout droit relatif aux données et résultats de l'étude, aux documents et fichiers informatiques fournis par l'urbaniste et ses sous-traitants éventuels, appartiendront exclusivement à l'autorité communale. L'autorité communale pourra exploiter, reproduire et diffuser librement, sous quelque forme que ce soit, sans paiement de redevances ou de droits quelconques tous les documents fournis par l'urbaniste et ses sous-traitants éventuels dans le cadre du présent marché. L'urbaniste ne pourra, sans accord de l'autorité communale, utiliser à son profit, réutiliser pour un tiers ou vendre les données, résultats de l'étude, documents et fichiers informatiques de la présente étude.

La propriété intellectuelle de l'étude reste acquise à l'urbaniste, en excluant les cessions et les restrictions reprises dans le présent marché.

Par exception à ce qui précède, l'urbaniste est autorisé à utiliser les données ou résultats de l'étude à des fins scientifiques ou de références. Les résultats de l'étude peuvent être rendus publics en tout ou en partie moyennant l'accord préalable de l'autorité communale. La publication mentionnera la contribution des organes subsidiaires à l'élaboration de l'étude si l'autorité communale a bénéficié d'une subvention à cet effet.

L'urbaniste s'engage à respecter le caractère confidentiel des informations qu'il a pu recueillir. Jusqu'à l'approbation définitive par le conseil communal, l'urbaniste s'engage à respecter le caractère confidentiel des options, propositions, choix et décisions des parties. Aucune information de nature à influencer une spéculation foncière ne pourra être divulguée par l'urbaniste pendant la durée de sa mission.

Toute demande d'information émanant de tiers sera communiquée à l'autorité communale qui autorisera éventuellement l'urbaniste à y réserver suite.

C Incompatibilités

Est compatible, l'accomplissement par l'urbaniste, sur le territoire couvert par le plan communal d'aménagement et pendant la durée de son élaboration, d'autres missions qui lui seraient confiées par un tiers dont les intérêts peuvent être considérés comme non contradictoires à ceux de l'autorité communale (ex. Pouvoirs publics ou assimilés), moyennant accord préalable de celle-ci.

Conformément à l'article 280 du CWATUPE, il est rappelé que l'urbaniste ne peut avoir aucun intérêt personnel direct ou indirect à la mise en œuvre du document pour lequel il est désigné.

En conséquence, lorsqu'il advient qu'un tel intérêt est possible, (participation à une opération foncière, mission d'architecture, mission d'urbaniste de lotissement, propriété d'un des biens repris dans le cadre du périmètre du plan communal d'aménagement, etc. ...) l'urbaniste doit en avvertir l'autorité communale de manière formelle.

D Personnel

L'urbaniste adjudicataire désignera une personne qui la représentera tout au long de la mission. Cette personne assistera à toutes les réunions prévues dans la mission. En cas de force majeure ou d'impossibilité pour cette personne de continuer à assurer la charge prévue, une nouvelle personne sera désignée de commun accord.

Le fonctionnaire dirigeant en charge du dossier pour l'autorité communale sera: (*Monsieur, Madame...*). Cette personne assistera à toutes les réunions prévues dans la mission et assurera le relais permanent avec l'autorité communale.

E Délais

E.a Délais

Le soumissionnaire propose les délais selon la grille visée à l'Article 10 - .

E.b Retards incombant à l'autorité communale

A défaut pour l'autorité communale d'avoir respecté le délai de paiement précisé à l'article 10, un intérêt au taux légal est appliqué conformément à l'article 15 de l'annexe à l'arrêté royal du 26 septembre 1996, pour autant qu'il n'y ait pas eu, de la part de l'autorité communale, notification, par écrit, d'une erreur imputable à l'urbaniste.

E.c Retards incombant à l'urbaniste

En cas de retard dans la remise des documents imputable à l'urbaniste, une pénalité journalière de 0,07 % du montant des honoraires de la phase commandée sera appliquée. Le total des pénalités ne pourra dépasser 5 % du montant total des forfaits des prestations reprises à l'article 11.

F Modalités de paiement

F.a Paiement

Les paiements sont effectués conformément à l'article 15 du cahier général des charges selon la grille de répartition visée à l'Article 11 -).

F.b Révision des prix

Les montants facturés sont révisibles en fonction de l'indice général des salaires conventionnels des employés établi trimestriellement par le SPF Emploi, Travail et Concertation sociale.

La formule de révision des prix est la suivante :

$$P_i = P_o \left(0,20 + 0,80 \frac{I_i}{I_o} \right)$$

Où :

- P_i = le montant facturable à la date i ;
- P_o = le montant de la tranche d'honoraires dont le paiement est accepté par le pouvoir adjudicateur ;
- I_i = la valeur de l'indice des salaires conventionnels « employés » du secteur d'activité NACEBEL « F » en vigueur à la date de la déclaration de créance de la tranche d'honoraires ;
- I_o = la valeur de l'indice des salaires conventionnels « employés » du secteur d'activité NACEBEL « F » en vigueur à la date d'ouverture des offres.

Les indices I_i et I_o font l'objet d'une publication trimestrielle par le SPF Emploi, Travail et Concertation sociale.

F.c Modalités de paiement

Pour chaque phase, l'urbaniste adjudicataire introduit une déclaration mensuelle établie sur base des prestations réellement effectuées. Le total des déclarations mensuelles ne pourra dépasser 90% du forfait affecté à la phase d'étude concernée, le solde étant libéré à la

réception de cette phase d'étude. Toute déclaration de créance doit être accompagnée d'une production de documents la justifiant (plans, rapports, ...).

Article 6 - Fin du marché

A Fin par réalisation de l'objet du contrat

La mission de l'urbaniste adjudicataire prend fin dès l'adoption définitive du projet de plan communal d'aménagement par le Conseil communal, sous réserve de la fourniture des reproductions des documents définitifs tels que prévus (Voir Article 8 - B.b2 Fourniture des documents).

B Fin de mission tacite

L'urbaniste adjudicataire est en droit de considérer sa mission terminée, si dans un délai de six mois à partir de la remise des documents d'une phase, les modifications ne sont pas précisées ou la phase suivante n'est pas commandée ou si le Conseil communal n'a pas adopté le plan communal d'aménagement dans un délai de six mois après l'enquête publique.

Dans ce cas, l'autorité communale règle les honoraires afférents aux prestations accomplies et l'urbaniste adjudicataire aura droit à une indemnité égale à 10% du montant qui, normalement, aurait encore été dû en cas de poursuite de la mission.

C Résiliation expresse

L'autorité communale pourra résilier en tout temps la présente convention à charge pour elles de régler les honoraires afférents aux prestations accomplies, ainsi qu'une indemnité correspondant à 10% du montant qui, normalement, aurait encore été dû en cas de poursuite de la mission.

D Carence de l'urbaniste adjudicataire

L'article 20 du cahier général des charges est d'application.

CLAUSES PARTICULIERES

Article 7 - Objet du marché

Après sa désignation par le Conseil communal, le Pouvoir adjudicateur charge l'urbaniste d'élaborer (ou de réviser) le Plan communal d'aménagement n° ...⁹ dit ...¹⁰, ci-après désigné PCA.

Le périmètre est arrêté provisoirement par le Conseil communal en date du¹¹ et tracé sur le plan joint en annexe au présent marché¹².

Le plan communal d'aménagement se développe sur une superficie deha¹³

Le périmètre recouvre les zones suivantes du plan de secteur :

- zone...¹⁴
- zone...¹⁵

L'objet de la mission consiste ¹⁶:

- à réviser un PCA en vigueur dénommé ...¹⁷ et daté du¹⁸;
- à élaborer un PCA de protection d'un quartier historique couvert par un périmètre ...: ¹⁹ ;
- à élaborer un PCA de protection d'une zone naturelle couvert par un périmètre ...: ²⁰ ;
- à élaborer un PCA de développement ²¹ ;
- à élaborer un PCA de développement d'un périmètre de reconnaissance relatif aux infrastructures d'accueil des activités économiques ²²
- à élaborer un PCA pour une zone de parc (*Article 39 du CWATUPE*) dont la destination finale vise à ²³;
- à élaborer un PCA de mise en œuvre d'un équipement touristique (*Articles 140 à 149 du CWATUPE*) dont la destination finale vise à ²⁴;

Le contexte urbanistique actuel est le suivant:.....²⁵

⁹ Numéro du PCA (A coordonner avec le SPW DGO 4, Direction de l'Aménagement local)

¹⁰ Appellation usuelle du PCA à préciser

¹¹ A préciser

¹² Joindre un extrait de la carte IGN reprenant le périmètre du PCA

¹³ A préciser

¹⁴ Stipuler les zones du plan de secteur visées par le périmètre du PCA

¹⁵ Stipuler les zones du plan de secteur visées par le périmètre du PCA

¹⁶ Supprimer les mentions inutiles et au besoin, combiner les formules

¹⁷ Appellation usuelle du PCA à préciser

¹⁸ A préciser

¹⁹ A préciser, par exemple :

- d'intérêt culturel, historique ou esthétique visé par les articles 40 4 et 452/23 du CWATUPE,
- du règlement général sur les bâtisses applicables aux zones protégées de certaines communes en matière d'urbanisme visé par les articles 393 et suivants du CWATUPE,
- du règlement général sur les bâtisses en site rural visé par les articles 417 et suivants du CWATUPE (préciser l'aire agro-géographique),
- formé par un ensemble architectural visé par l'article 185 du CWATUPE,
- formé par un site archéologique visé par l'article 185 du CWATUPE,
- formé par une zone de protection visée par l'article 186 du CWATUPE,

²⁰ A préciser, par exemple :

- d'un site classé visé par l'article 185 du CWATUPE,
- d'un plan particulier de gestion d'une réserve naturelle domaniale établi par le Gouvernement en application de l'article 14 de la loi du juillet 1973 sur la conservation de la nature, ou la zone naturelle reprise en ZHIB n°)

²¹ A préciser (Par exemple : « un nouveau quartier d'habitations en extension de ...et devant accueillir +/- 100 personnes, un complexe administratif avec un terrain de sports et une piscine, un quartier mixte résidentiel et de services)

²² Décret du 11 mars 2004 relatif aux infrastructures d'accueil des activités économiques

²³ A préciser (Par exemple : accueillir un musée et ses parties attenantes, aménager un réseau de cheminements doux autour de plans d'eau, mettre en valeur le patrimoine végétal, ...)

²⁴ A préciser (Par exemple : l'aménagement d'un village de vacances selon les dispositions des Art 141 et suivants du CWATUPE), l'aménagement d'un parc résidentiel de week-end selon les dispositions des articles 144 et suivants du CWATUPE, un camping touristique au sens de l'article 2, 14° du décret du 18 décembre 2003 relatif aux établissements d'hébergement touristique un centre de délasserment,...)

Le contexte urbanistique futur, vise, dans les limites du PCA à: ...²⁶

Article 8 - Missions de l'urbaniste

La mission de l'urbaniste comprend 5 phases successives dont le contenu est reproduit ci-après. L'urbaniste est tenu d'effectuer l'ensemble de ces phases à la demande de l'autorité communale.

La première phase prend cours le (*Préciser la date de début de mission*).

(*Le cas échéant*) Lorsque le Conseil communal fait réaliser le rapport sur les incidences environnementales par une tierce personne, l'urbaniste collabore de manière étroite avec celle-ci.

A Elaboration des documents

A.a Introduction

L'urbaniste collabore de manière étroite avec l'autorité communale tout au long de sa mission.

L'autorité communale s'engage à faciliter la tâche de l'urbaniste en le tenant au courant des différentes démarches effectuées auprès des administrations intéressées, services publics de tutelle, sociétés concessionnaires de réseaux publics, etc., ainsi qu'auprès des comités d'habitants ou similaires qui pourraient s'organiser et à l'introduire auprès de ces administrations et groupements.

En dialogue avec les différents intervenants, l'urbaniste est chargé d'élaborer, dans un processus par phases, les documents constituant ensemble et indissociablement le plan d'aménagement.

L'urbaniste dresse un plan de la situation existante de fait, un plan de situation de droit, un plan-masse, un plan de destination, un rapport, la déclaration environnementale (*le cas échéant*) et un plan d'expropriation. Les différents documents sont coordonnés et articulés.

Les plans doivent rendre compte du contexte spatial actuel et projeté.

Le rapport composé de plusieurs notes, complète les plans et constitue l'argumentaire. En ce sens, il motive la raison pour laquelle le plan communal d'aménagement est élaboré ou révisé et l'historique des décisions le concernant. Il permet aussi d'être un élément de référence utile à la motivation visant les permis après son approbation ministérielle.

A.b Phase 1 - Description et analyse du contexte existant

1 Confirmation du périmètre du plan communal d'aménagement

L'urbaniste reporte sur un fond de plan le projet de périmètre du PCA retenu provisoirement par le Conseil communal.

Le projet de périmètre aura préalablement été soumis par l'autorité communale à l'avis du SPW-DGO4.

La décision retenue sera confirmée à l'urbaniste²⁷. Un avenant est établi en cas d'une augmentation supérieure à 10 % de la superficie initialement concernée.

2 Préalables

²⁵ A préciser (Par exemple : « Centre ville»; "habitat semi-continu"; "habitat discontinu"; "aire de parc résidentiel"; "aire de grand axe d'entrée de ville"; "grands ensembles de logements"; "aire villageoise"; "aire rurale"; "activités économiques mixtes"; "activité économique industrielle"; "équipements communautaires", "zone de loisirs", "espaces verts, agricoles ou forestiers, ...)

²⁶ A préciser (Par exemple : Créer un nouveau quartier avec voiries destinés à +/- x de logements de tel type... et un espace vert, ...)

²⁷ Ce n'est pas une obligation légale, mais cette démarche peut éviter des discussions ultérieures

L'autorité communale communique à l'urbaniste les éléments précis de son programme. Le programme consiste à étayer les objectifs sous-tendus par l'objet du plan communal d'aménagement, tant sur l'aspect fonctionnel que qualitatif.

L'autorité communale communique les données préalables qui doivent permettre à l'urbaniste de disposer des éléments existants nécessaires à la prise en main de sa mission d'élaboration et à la connaissance du contexte dans lequel elle s'inscrit.

Il s'agit notamment ²⁸ :

- du fond PICC ou autres relevés ou fonds de plans déjà existants sur papier ou sous format numérique ;
- du fond PLI, dernière version;
- des données CADMAP et fichiers Acces coordonnés du SPF (dernière version);
- du PPNC ou les orthophotos numériques des zones concernées,
- de la carte IGN numérique TOP 10V ;
- du relevé topographique du périmètre, éventuellement complété par le relevé des limites cadastrales de chaque parcelle ;²⁹
- des études et documents pouvant guider la réflexion :
 - le schéma de structure communal (SSC),
 - le règlement communal d'urbanisme (RCU),
 - le programme communal de développement rural (PCDR),
 - le plan communal de développement de la nature (PCDN),
 - le plan communal (ou intercommunal) de mobilité (PCM),
 - les rapports urbanistiques et environnementaux,
 - le plan d'action en matière de logement,
 - le plan triennal des travaux,
 - le plan Habitat Permanent,...
 - les opérations de remembrement rural,
- de tout dossier de permis d'urbanisme ou d'urbanisation sur le site, approuvé ou non, notamment ceux des immeubles construits ou à construire au moins depuis la dernière mise à jour de plan cadastral, ainsi que les demandes d'autorisations de principe, même non accordées dont elle aurait été saisie;
- de tous plans et projets prévus sur le site, aux abords immédiats ou susceptibles d'avoir des répercussions sur le site
- de toutes autres données disponibles pouvant contribuer à une meilleure connaissance du site d'étude et qui sont ou pourraient être de nature à l'aider dans sa mission.³⁰

L'urbaniste ne pourra être tenu responsable des erreurs contenues dans les documents remis.

L'autorité communale acquiert les droits et autorisations nécessaires dans le cadre du présent marché et respectent les droits d'auteur tiers vis-à-vis de la présente mission.

3 Elaboration des documents

Les documents à produire par l'urbaniste consistent en un fond de plan, un plan de la situation existante de fait, un plan de la situation existante de droit, un reportage photographique et un rapport de synthèse.

L'analyse de la situation existante est arrêtée à 60 jours précédant la remise des documents à l'autorité communale.

²⁸ Biffer les mentions inutiles, si les documents n'existent pas ou n'ont aucune influence sur l'étude en cours

²⁹ Le relevé des limites cadastrales des parcelles est indispensable dès lors qu'est envisagé un plan d'expropriation ou le tracé d'une nouvelle voirie.

³⁰ Titres de propriété, plans des constructions existantes, plans de bornage et de nivellement, servitudes, éléments de la situation de droit...).

Le fond de plan est validé par l'autorité communale et les tiers qui sont invités par celle-ci. Au besoin, l'urbaniste adaptera les documents selon les remarques actées par les autorités.

3-a Le fond de plan

Le fond de plan est dressé à l'échelle 1:1000³¹ en s'appuyant sur les éléments communiqués par l'autorité communale (Voir ci-dessus 2) :

Le fond de plan reprend :

- le périmètre du PCA,
- le relevé topographique du périmètre,
- le fond cadastral mis à jour sans indication de la numérotation de parcelles ;
- la voirie et les espaces publics avec mention des noms de rue et la toponymie ;
- les bâtiments et constructions existants ;
- les courbes de niveau tous les 5 m ou tous les 2 m en fonction du relief, éventuellement complétés des éléments spécifiques (Talus, murs de soutènement, ...);
- les éléments du réseau hydrographique (plan d'eau et cours d'eau, ainsi que les limites de berges);
- les éléments dominants de la végétation (Arbres isolés, massifs, haies,...)
- les infrastructures techniques principales contraignantes (Lignes haute tension, gazoducs, oléoducs, collecteur d'eaux usées...);

Ces différents éléments observables dans la zone périphérique immédiate du périmètre du PCA seront également mentionnés de manière telle à contextualiser le périmètre d'étude.

3-b Le plan de la situation existante de fait

Le plan de la situation existante de fait a pour objet de rendre compte de la réalité observable d'une portion de territoire et utile pour intervenir et concevoir sa transformation ou sa mutation, à savoir qu'il vise à ordonner les données et les classer par thématiques et catégories pouvant anticiper une réflexion stratégique et de composition spatiale.

Le plan de la situation existante de fait est dressé à l'échelle 1:1000³² sur le fond de plan (Voir ci-dessus 3-a) et complété des éléments suivants :

- Pour la voirie et le domaine public : l'occupation selon la nature (voie carrossable, espace piétonnier, emplacement de stationnement, square) ;
- pour les bâtiments : l'occupation, la morphologie (Gabarit ou hauteur), la typologie (Bâtiment rural, contemporain) ;
- pour les parties attenantes aux bâtiments et les parcelles non bâties : la nature de leur occupation (jardin, champ, bosquet, friche, délaissé, ...)
- le tracé des éléments physiques pouvant constituer un risque naturel ou une contrainte géotechnique majeure au sens de l'article 40 du CWATUPE, telles que :
 - les zones soumises aux aléas d'inondation,
 - les zones soumises aux contraintes karstiques,
 - les zones de glissement de terrain et d'éboulement de parois rocheuses,
 - les affaissements miniers,
 - le risque sismique,
 - les périmètres des zones vulnérables établies autour des établissements présentant un risque majeur au sens du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement ou des zones exclusivement destinées aux industries qui présentent des risques majeurs pour les personnes, les biens ou l'environnement visées à l'article 31§2 du CWATUPE.

³¹ Echelle usuelle pour les plans dont la vocation principale vise l'habitat, d'autres échelles peuvent être envisagées au regard du programme souhaité

³² Echelle usuelle pour les plans dont la vocation principale vise l'habitat, d'autres échelles peuvent être envisagées au regard du programme souhaité

3-c Le plan de la situation existante de droit

Le plan de la situation existante de droit est un document de repérage, c'est-à-dire qu'il localise, nomme et date les zones sur lesquelles portent les dispositions à effet juridique.

La situation existante de droit est reportée sur le fond de plan dressé à l'échelle 1:1000³³ (Voir ci-dessus 3-a) et complété des éléments suivants :

- Les périmètres des documents d'urbanisme couvrant tout ou partie du périmètre à l'étude :
 - PCA en vigueur et de leurs révisions partielles,
 - rapport urbanistique et environnemental,
 - règlement général sur les centres anciens protégés (RGB/ZPU),
 - règlement général sur les bâtisses en site rural (RGSBR),
 - périmètre de site à réaménager (SAR),
 - revitalisation urbaine (REV),
 - rénovation urbaine (RU),
 - zone d'initiative privilégiée,
 - site de réhabilitation paysagère et environnementale d'intérêt régional (SRPE)
- L'identification des biens ayant une autorisation administrative :
 - permis de lotir et d'urbanisation non périmés,
 - permis d'environnement ;
- Le domaine public :
 - Indication du statut juridique des voiries et de l'Atlas des communications vicinales,
 - Tracé plans d'alignement,
 - Tracé des servitudes publiques,
 - Tracé du réseau autonome de voies lentes (RAVeL),
 - Indication du statut juridique des cours d'eau et de l'Atlas des cours d'eau,
- Les périmètres des documents visés par d'autres polices administratives ou par des opérations d'autres matières à portée spatiale couvrant tout ou partie du périmètre à l'étude :
 - remembrement de biens ruraux
 - périmètre de reconnaissance économique,
- Le report des éléments du patrimoine :
 - monuments et sites (y compris archéologiques) classés ou inscrits sur une liste de sauvegarde,
 - périmètres de protection de ces biens,
 - arbres et haies remarquables.
- Les périmètres des documents visant les mesures de protection de la nature couvrant tout ou partie du périmètre à l'étude :
 - bois soumis au régime forestier,
 - zone Natura 2000,
 - réserve naturelle suivant la loi sur la conservation de la nature du 12 juillet 1973,
 - réserve forestière au sens de la loi sur la conservation de la nature du 12 juillet 1973, de l'arrêté royal du 2 avril 1979 et la circulaire sur les réserves forestières,
 - zone humide d'intérêt biologique au sens de l'arrêté de l'Exécutif régional wallon du 8 juin 1989,
 - cavité souterraine d'intérêt scientifique au sens de l'arrêté du Gouvernement wallon du 26 janvier 1995,
 - zone de protection spéciale au sens des arrêtés de l'Exécutif régional wallon portant désignation des ZPS du 2 novembre 1987, du 6 avril 1989 et du 19 septembre 1989,

³³ Echelle usuelle pour les plans dont la vocation principale vise l'habitat, d'autres échelles peuvent être envisagées au regard du programme souhaité

- Le tracé des emprises visant les servitudes techniques couvrant tout ou partie du périmètre à l'étude :
 - indication des zones d'épuration visées par le PASH,
 - tracé du périmètre lié aux captages d'eau souterraines et prises d'eau de surface,
 - tracé des servitudes liées au passage de canalisations de transport de fluides et d'énergie,
 - tracé de toute autre zone d'exclusion et toute autre zone de protection.

3-d Le rapport d'urbanisme : Note décrivant la situation existante

La note décrivant la situation existante a pour objet de rendre compte :

- du contexte socio-économique³⁴, tel que ce contexte existe et qu'il est projeté dans les documents d'orientation visés ci-après,
- du contexte spatial ³⁵ dans les limites du périmètre d'étude et des relations de celui-ci dans un cadre plus large dans lequel s'insère le plan communal d'aménagement

L'urbaniste complète la perception de la situation existante de fait et de droit par les éléments qui ne peuvent pas être cartographiés. Au besoin, il illustre le rapport par des graphiques, schémas et photos.

Le reportage photographique permet de percevoir le contexte urbanistique et paysager dans lequel s'insère le PCA et rendre compte de l'ambiance. Il comprend :

- des vues permettant de visualiser les limites du périmètre d'étude et de l'environnement (urbain, rural ou naturel) dans lequel le plan est envisagé ;
- des vues prises des principales voiries et espaces publics, ainsi que des espaces à urbaniser ou aménager, permettant de refléter l'ambiance existante ;
- des vues prises des éléments saillants pouvant appuyer la composition du plan (Eléments du patrimoine bâti et paysager : arbres remarquables, plans d'eau, vues des éléments de grande qualité, ainsi que des éléments susceptibles d'être éradiqués ou en rupture, ...)
- des vues éloignées (Impact du PCA dans le paysage bâti ou rural) avec indication sur la photographie du périmètre d'étude.

L'urbaniste dresse une évaluation (Atouts, faiblesses, opportunités et menaces) à partir de la description de la situation observée.

L'urbaniste met aussi en évidence les éléments saillants des études préexistantes (Voir pt 2 Préalables ci-dessus) ayant un lien avec la présente étude et des documents d'orientation³⁶ pouvant influencer le devenir et la conception du projet de plan. Parmi les documents d'orientation, l'urbaniste consulte les ouvrages et documents suivants :

- Politique d'aménagement du territoire pour le 21^e siècle – Lignes de forces³⁷
- le schéma de développement de l'espace régional (SDER),
- le(s) plan(s) de secteur de... ³⁸
- le contrat de rivière de... ³⁹
- les parcs naturels suivant le décret du 16 juillet 1985 et les arrêtés d'exécution,
-

L'urbaniste identifie les enjeux propices à asseoir les options d'aménagement souhaitées par l'autorité communale.

³⁴ Population (actuelle et projection), services et équipements, activités

³⁵ Milieu physique et naturel, occupation du sol, réseaux de communication et d'infrastructures techniques, patrimoine, morphologie urbaine, ...

³⁶ Barrer les mentions inutiles et compléter éventuellement par d'autres documents pertinents

³⁷ Henry, P. Politique d'aménagement du territoire pour le 21^e siècle – Lignes de force. Wallonie, novembre 2010.

³⁸ A compléter

³⁹ A compléter

A.c Phase 2 - Esquisse du plan communal d'aménagement

L'esquisse constitue le premier document de projection. Elle transcrit les options retenues par l'autorité communale. Elle doit rendre compte de l'aménagement futur du périmètre suggéré par l'urbaniste.

L'urbaniste doit également vérifier la bonne adéquation des options avec les constats et l'évaluation qu'il a dressé et pouvant avoir une influence sur la pertinence de celles-ci. Au besoin, en cas de contradiction, il en avertit l'autorité communale et déterminent ensemble la voie à suivre.

L'esquisse de plan communal d'aménagement comprend un rapport faisant état du parti pris visant les options d'aménagement, un plan masse reprenant les affectations compatibles avec le voisinage et les grands réseaux en lien avec le maillage existant. Elle tient compte des contraintes majeures pouvant influencer la mise en œuvre du plan d'aménagement.

1 Le rapport d'urbanisme : Note décrivant les options d'aménagement

Les options d'aménagement visent à déterminer les grandes lignes de force du projet de PCA, tant dans ses limites qu'en relation avec le voisinage.

Le rapport motive le choix des options⁴⁰ retenues visant :

- le programme socio-économique et la réponse aux besoins identifiés⁴¹ à l'échelle du plan et en bonne adéquation avec son environnement :
 - type et nombre de logements,
 - nature et ampleur des équipements publics et communautaires,
 - nature et ampleur des équipements (commerces, bureaux, ...),
 - nature et ampleur des activités,
- en matière de transports, le lien avec les noyaux d'habitat et sites d'activités, ainsi que les différents modes de déplacement préconisés,
- en matière d'organisation du maillage hiérarchisé de la voirie et l'aménagement des espaces publics à l'échelle du plan, en respect des contingences topographiques et en connexion avec le maillage existant,
- à la bonne connexion des infrastructures et des réseaux techniques (assainissement de l'eau, desserte en eau, électricité, ...) aux réseaux existants,
- en matière d'économie d'énergie (choix du site, implantation et morphologie des bâtiments, mesures complémentaires palliatives ou d'accompagnement) à l'échelle du plan,
- à la préservation ou la recomposition du paysage naturel et bâti (mise en valeur des éléments patrimoniaux, ...),
- au maintien et au renforcement de la biodiversité (Espaces verts, maillage écologique,...),
- la composition urbanistique contribuant à créer l'ambiance générale constituée par l'équilibre entre le domaine public et le domaine privé, les modes de groupement et gabarits des bâtiments,
- l'architecture (teinte dominante, morphologie des bâtiments, traitement des façades, aménagement des abords).

2 Le plan masse

Le plan masse a pour objet de traduire les options spatiales en préfigurant le résultat pouvant être obtenu par la mise en œuvre du plan, tout en prenant en compte de l'existant et des tendances que l'on pourrait, soit préserver, soit infléchir.

Il doit permettre aux différents intervenants de se rendre compte de la proposition formulée par l'urbaniste. Il constitue de la sorte la base de dialogue pour les phases ultérieures.

⁴⁰ Voir article 49 §1^{er} du CWATUPE

⁴¹ Voir article 1^{er} du CWATUPE

Le plan masse est dressé au 1:1000⁴² sur le fond de plan (Voir Le fond de plan).

A.d Phase 3 - Avant-projet de plan communal d'aménagement

L'élaboration de l'avant-projet de plan communal d'aménagement constitue l'étape principale de la mission de l'urbaniste. Il formalise les options et conforte l'esquisse après la prise en considération les remarques éventuelles formulées par l'autorité communale.

L'avant-projet est transmis pour avis au fonctionnaire délégué, préalablement à son adoption provisoire par le Conseil communal. L'avant-projet adopté provisoirement sera à l'enquête publique.

L'avant-projet de plan communal d'aménagement comprend les documents établis ci-avant, au besoin amendés et complétés du plan de destination, (éventuellement du plan d'expropriation)⁴³ et d'un cahier de prescriptions urbanistiques.

1 Le plan de destination

Le plan de destination constitue le document fondateur appuyant tout avis préalable dans le cadre de l'instruction des futurs permis d'urbanisme et d'urbanisation. Il doit être dressé de manière claire.

Le plan de destination est dressé sur le fond de plan à l'échelle du 1:1000⁴⁴ (Voir Le fond de plan).

Il reprend :

- la destination détaillée des zones visées à l'article 25 du CWATUPE,
- le tracé existant ou projeté ou le périmètre de réservation qui en tient lieu des infrastructures de communication et les raccordements aux principaux réseaux existants de transports de fluides et d'énergie,
- les emplacements réservés aux espaces verts, agricoles ou forestiers, aux sites nécessaires pour le maillage écologique,
- les emplacements réservés aux constructions et aux équipements publics et communautaires.

Le plan dispose d'une légende précise comprenant une numérotation des différentes zones du plan de destination et les mettant ainsi en relation avec le cahier des prescriptions urbanistiques.

2 Le plan d'expropriation

(Le cas échéant)

Le plan d'expropriation⁴⁵ est dressé sur le fond de plan à l'échelle du 1:1000⁴⁶ (Voir Le fond de plan) et reprend :

- le périmètre des biens immeubles à exproprier, isolés ou groupés en zone,
- un tableau des emprises mentionnant, d'après le cadastre, pour chaque parcelle :
 - la section et le numéro,
 - la nature,
 - la contenance totale,
 - la superficie de la partie à exproprier,
 - le nom et l'adresse du (ou des) propriétaire(s),
 - l'identité et les coordonnées du pouvoir expropriant.

(Le cas échéant), le plan d'expropriation est complété par une note comprenant :

⁴² Echelle usuelle pour les plans dont la vocation principale vise l'habitat, d'autres échelles peuvent être envisagées au regard du programme souhaité

⁴³ Le cas échéant et nécessitera un avenant

⁴⁴ Echelle usuelle pour les plans dont la vocation principale vise l'habitat, d'autres échelles peuvent être envisagées au regard du programme souhaité

⁴⁵ Le cas échéant

⁴⁶ Echelle usuelle pour les plans dont la vocation principale vise l'habitat, d'autres échelles peuvent être envisagées au regard du programme souhaité

- L'estimation financière du coût des expropriations sur base du plan d'expropriation;
- l'estimation du coût des éventuelles moins-values en raison des modifications proposées par l'avant-projet de PCA.

3 Le rapport d'urbanisme : Le cahier des prescriptions urbanistiques

Le cahier des prescriptions urbanistiques fixe les dispositions réglementaires à respecter qui complètent le plan de destination.

Les prescriptions sont reliées au plan de destination via une numérotation renvoyant à chaque zone détaillée.

4 Le rapport sur les incidences environnementales

(Le cas échéant)⁴⁷

L'urbaniste réalise le rapport sur les incidences environnementales.

Le rapport sur les incidences environnementales⁴⁸ a pour objectif de rendre compte de la prise en considération de l'impact environnemental de la mise en œuvre du plan d'aménagement et de ses éventuelles alternatives envisagées.

Le RIE comprend :

- 1° un résumé du contenu, une description des objectifs de l'avant-projet de périmètre de site d'activités économiques à réhabiliter ainsi que ses liens avec d'autres plans et programmes pertinents ;
- 2° les aspects pertinents de la situation environnementale, en ce compris l'existence d'un risque pour la santé de l'homme ou la qualité de l'environnement, ainsi que son évolution probable si le périmètre de site d'activités économiques à réhabiliter n'est pas mis en œuvre ;
- 3° les caractéristiques environnementales des zones susceptibles d'être touchées de manière non négligeable ;
- 4° les problèmes environnementaux liés à l'avant-projet qui concernent les zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, telles que celles désignées conformément aux directives 79/409/C.E.E. et 92/43/C.E.E. ;
- 5° les problèmes environnementaux qui concernent les zones dans lesquelles pourraient s'implanter des établissements présentant un risque majeur pour les personnes, les biens ou l'environnement au sens de la directive 96/82/C.E. ou si l'avant-projet prévoit l'inscription de zones destinées à l'habitat ainsi que de zones ou d'infrastructures fréquentées par le public à proximité de tels établissements ;
- 6° les objectifs pertinents en matière de protection de l'environnement et la manière dont ils sont pris en considération dans le cadre de l'élaboration du périmètre de site d'activités économiques à réhabiliter ;
- 7° les incidences non négligeables probables, à savoir les effets secondaires, cumulatifs, synergiques, à court, à moyen et à long terme, permanents et temporaires tant positifs que négatifs sur l'environnement, y compris la diversité biologique, la population, la santé humaine, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, les facteurs climatiques, les biens matériels, le patrimoine culturel y compris le patrimoine architectural et archéologique, les paysages et les interactions entre ces facteurs ;
- 8° les incidences sur l'activité agricole et forestière ;
- 9° les mesures à mettre en œuvre pour éviter, réduire ou compenser les effets négatifs visés aux 7° et 8° ;
- 10° la présentation des alternatives possibles et de leur justification ;
- 11° une description de la méthode d'évaluation retenue et des difficultés rencontrées ;
- 12° les mesures envisagées pour assurer le suivi de la mise en œuvre du périmètre de site d'activités économiques à réhabiliter ;

⁴⁷ L'exemption de la réalisation du rapport sur les incidences environnementales est visée par l'article 50 alinéa 3

⁴⁸ N.B. : L'établissement d'un rapport urbanistique et environnemental n'est pas requis dans certains cas visés par l'article 50 §2, alinéa 3

13° une description du rôle du site sur la structure du territoire et des possibilités réelles de réutilisation ;

14° un résumé non technique des informations visées ci-dessus.

L'ampleur et le degré de précision des informations à traiter dans le RIE sont fixés par le Collège communal. A ce stade de la mission, le RIE est supposé comprendre strictement les données généralistes, déjà existantes, collectées dans les bases de données officielles, à l'exclusion de toute étude technique spécialisée telle que : sondages, carottages, essais de sol, essais d'infiltration, recensements faunistique et floristique, simulation acoustique, modélisation informatique de la circulation, analyse de la qualité des eaux, de l'air, analyse de pollution, etc.... En cas de nécessité, ces études spécialisées feront l'objet d'une offre spécifique complémentaire à déterminer dans le cadre du comité de suivi.

A.e Phase 4. - Mise à l'enquête publique du projet de plan communal d'aménagement et consultations

L'avant-projet de plan communal d'aménagement ayant été adopté provisoirement par le conseil communal doit être soumis à l'enquête publique et à l'avis des instances et commissions.

Au besoin, l'urbaniste apporte les adaptations nécessaires aux documents selon les directives formulées par l'autorité communale avant leur mise à l'enquête publique.

A.f Phase 5 : Le projet de plan communal d'aménagement

Le projet de plan communal d'aménagement accompagné du rapport sur les incidences environnementales sont remis pour leur adoption conjointe et définitive par le Conseil communal, après l'enquête publique et des avis remis par la CCATM⁴⁹ et le CWEDD.

Il s'agit de la dernière phase d'élaboration des documents.

Le dossier à remettre par l'urbaniste comprend l'ensemble des documents élaborés précédemment, accompagnés de la déclaration environnementale.

1 Adaptation finale des documents

Au besoin, l'urbaniste adapte l'ensemble des documents aux points à modifier communiqués par l'autorité communale, après l'analyse des réclamations et observations formulées dans le cadre de l'enquête publique et effectuée par les l'autorité communale.

Ces modifications sont comprises dans la mission de l'urbaniste, pour autant que cela n'amène pas une restructuration du projet (Voir ci-dessous : Restructuration du projet)

2 Déclaration environnementale

L'urbaniste prépare la déclaration environnementale pour l'adoption définitive par le Conseil communal du projet de plan accompagné du rapport des incidences environnementales⁵⁰. La déclaration environnementale résume la manière dont les considérations environnementales ont été prises en compte, compte tenu du rapport sur les incidences, des avis, réclamations et observations émis lors de l'enquête publique, ainsi que les raisons des choix du plan tel qu'adopté au vu des autres solutions qui ont pu être envisagées. La déclaration se fonde sur le résumé du dépouillement des réclamations et observations, fourni par l'autorité communale.

3 Restructuration du projet et réorientation de la mission

Si en raison de remarques ou réclamations formulées dans le cadre de l'enquête publique ou d'impositions formelles de l'autorité de tutelle, une restructuration du projet s'avère

⁴⁹ En l'absence de CCATM, l'avis sera remis par la CRAT

⁵⁰ Si le RIE doit être élaboré

nécessaire, car elle amène à devoir s'écarter des options préalablement retenues par le Conseil communal lors de l'adoption provisoire du projet, la procédure sera recommencée. Dans ce cas, l'autorité communale, de concert avec l'urbaniste, décident quelle(s) phase(s) sera (seront) revue(s).

Les prestations de l'urbaniste seront, à cet effet, calculées au prorata de 60% du montant des honoraires prévus pour ladite ou lesdites phases. Le délai de remise des documents sera identique à celui précisé pour la ou les phases concernées.

B Missions d'accompagnement :

B.a Participation aux réunions

Tout au long de la procédure d'élaboration du plan communal d'aménagement, l'urbaniste participe aux réunions telles que précisées ci-dessous :

- 8⁵¹ réunions avec les autorités publiques (Collège communal, Conseil communal, CCATM, CRAT⁵², SPW-DGO4, CWEDD, ...)
- 3⁵³ réunions du Comité de suivi⁵⁴ de l'arrêté de subvention du PCA;
- la préparation et la participation à la réunion de présentation / concertation.

Les convocations sont à l'initiative l'autorité communale.

Les comptes-rendus de ces réunions sont rédigés par l'urbaniste. Ceux-ci sont validés par l'autorité communale.

B.b Présentation et reproduction des documents

1 Présentation des documents

1-a Langue

Tous les documents exigibles légalement sont rédigés en français (*en allemand*) conformément à la loi du 2 août 1962 sur l'emploi des langues en matière administrative.

(Le cas échéant) Les frais de traduction sont pris en charge par l'Autorité communale.

(Le cas échéant) La coordination et la vérification de la traduction par l'urbaniste seront comptés en supplément à 15 % des frais de traduction et pris en charge par la Commune⁵⁵.

1-b Support

Afin de faciliter la diffusion et la reproduction des documents, l'urbaniste exécute :

- les documents cartographiques, à l'aide d'un logiciel DAO ou SIG⁵⁶,
- les rapports et documents écrits, à l'aide d'un logiciel de bureautique.

Les documents papier seront reproduits au format A4 ou pliés (pour les documents cartographiques) au format A4.

⁵¹ A adapter éventuellement

⁵² En l'absence de CCATM

⁵³ A adapter éventuellement

⁵⁴ A supprimer en l'absence d'un octroi de subvention

⁵⁵ paragraphe à ajouter le cas échéant

⁵⁶ Préciser le logiciel et la compatibilité avec le matériel de la commune et/ou de la Région)

2 Fourniture des documents

Les documents intermédiaires seront fournis sous forme informatique au format PDF en un exemplaire et sous format papier selon la grille ci-dessous :

Documents papier : nombre d'exemplaires à remettre pour la phase concernée ⁵⁷									
Phase	Fond de plan	Plan situation existante de fait	Plan situation existante de droit	Plan masse	Plan de destination	Plan expropriation	P Rapport d'urbanisme ⁵⁸	Rapport des incidences environnementales	Déclaration environnementale
1 Description et analyse de la situation existante	1	1	1				1		
2 Esquisse du plan communal d'aménagement				1			1		
3 Avant-projet de plan d'aménagement		4	4	4	4	4	4		
4 Mise à l'enquête publique et consultations sur le projet de plan		7	7	7	7	7	7	7	
5 Projet de plan pour l'adoption définitive		3	3	3	3	3	3	3	
6 Plan d'aménagement pour approbation ministérielle		8	8	8	8	8	8	8	8

L'autorité communale se réserve le droit de procéder à la reproduction des documents dactylographiés, cartographiques et informatiques en vue de les diffuser aux membres des CCATM, de la CRAT, du CWEDD, du Conseil communal, du Collège communal, ou autres, pour pouvoir en débattre aux différentes réunions de présentation ou d'information.

Article 9 - Approbation de la mission

A Approbations intermédiaires

Les différentes phases sont présentées et discutées avec l'autorité communale et les tiers qui sont invités par l'administration communale (CCATM, SPW-DGO4, ...).

Chaque phase est approuvée par le Collège communal.

Toute phase ultérieure de la mission fera l'objet d'un bon de commande spécifique de la part de l'autorité communale.

⁵⁷ Nombre minimum, à réévaluer selon les instances à consulter

⁵⁸ Le rapport est complété à chaque phase par la note qui lui est spécifique

B Approbation finale

L'adoption définitive du plan communal d'aménagement par le Conseil communal vaut réception définitive.

L'urbaniste reste seulement chargé de fournir les reproductions de documents pour leur transmis aux autorités de tutelle.

Article 10 - Délais

L'urbaniste s'engage à remettre les documents dont il est chargé d'élaborer, dans les délais qu'il indiquera dans son formulaire d'offre.

Le délai visant la phase 1 prend cours après réception des documents visés à l'Article 8 - A.b2.

Le délai des phases suivantes prend cours après réception des remarques à transmettre par l'autorité communale.

Ces délais sont suspendus lors des périodes d'examen par l'autorité communale et de tutelle, des instances et commissions ainsi que lors des enquêtes publiques.

Les délais sont suspendus du 15 juillet au 16 août et entre la Noël et le Nouvel An.

En outre, les délais peuvent également être suspendus si des renseignements indispensables à l'élaboration des plans, prescriptions et enquêtes ne peuvent être obtenus à temps, indépendamment de la volonté de l'urbaniste. L'urbaniste avertira l'autorité communale de ces retards.

Article 11 - Modalités financières

A Ventilation des honoraires

L'urbaniste s'engage à élaborer les différentes phases au montant forfaitaire qu'il indiquera dans son formulaire d'offre.

Les réunions visées à l'Article 8 - B.a sont comprises dans les forfaits des phases les incluant.

B Missions complémentaires

B.a Tarifs à la vacation

L'urbaniste indiquera les tarifs à la vacation dans son formulaire d'offre.

Il facture les prestations non comprises dans les forfaits indiqués ci-avant, les frais de déplacement étant inclus dans le prix de la vacation ou de la réunion,

B.b Tarifs pour la reproduction de documents supplémentaires

L'urbaniste indiquera les tarifs à la vacation dans son formulaire d'offre.

Il facture les frais de reproductions de documents non compris dans le forfait.

Article 12 - Etendue de la mission

A Prestations comprises dans le montant forfaitaire

Le montant forfaitaire comprend :

- la mission telle que décrite à l'Article 2 - ;
- les réunions visées à l'Article 8 - B.b : Participation aux réunions ;

- toutes les réunions de travail à l'initiative de l'urbaniste pour collecter les données et informations nécessaires à la réalisation sont incluses dans le forfait ;
- la fourniture des documents tels que prévus à l'Article 8 - B.b2 Fourniture des documents.

B Prestations non comprises dans le montant forfaitaire

A titre d'information et de manière non exhaustive, le montant forfaitaire ne comprend pas :

- les réunions de présentation ou de concertation au delà des réunions prévues ci avant;
- l'organisation matérielle de l'enquête publique et des réunions d'information et de concertation (location de salle, éclairage, sonorisation, panneaux d'affichage, support média, organisation de la publicité, ...);
- la rédaction de brochures pour information, sondage ou enquête publique ;
- le dépouillement et le résumé des observations et réclamations de l'enquête publique ;
- la recherche de renseignements non disponibles auprès des sociétés de distribution ;
- les mises à jour au-delà de la date arrêtée pour la phase de l'analyse de la situation existante ;
- les modifications du contenu ou des modalités de la mission ou l'obligation de recommencer tout ou partie de la mission suite à un changement de la législation directement liée au contenu du PLAN COMMUNAL D'AMÉNAGEMENT, d'options de la part des autorité communale ou régionales suite notamment à l'enquête publique, à l'avis CWEDD, etc... (Par rapport à des décisions qui ont été clairement établies lors des réunions, inscrites dans les procès-verbaux de ces réunions et suivies par l'urbaniste) ou suite à l'adoption d'un plan supérieur ou à l'élaboration d'un rapport d'incidences non concomitant ;
- l'établissement d'une maquette ou d'une simulation paysagère ;
- l'examen des demandes de permis d'urbanisme et d'urbanisation non susceptibles d'influencer la conception des plans;
- les études des techniques spéciales et toutes les recherches particulières pour lesquelles il est nécessaire de recourir à des tiers avertis en ces matières ;
- l'établissement des plans d'exécution des voiries et réseaux divers, des infrastructures, des équipements publics ou privés, etc.;
- sauf mention contraire dans la présente convention, l'élaboration de plans d'alignement, de plans d'expropriation, ...

Formulaire d'offre

- Le soussigné :
(nom et prénoms)

Qualité ou profession :

Nationalité :

Domicilié à :
(pays, localité, rue, n°)

Ou bien⁵⁹

- La société
(raison sociale ou dénomination, forme, nationalité, siège)

Représenté par le(s) soussigné(s)

Ou bien ⁽¹⁾

- Les soussignés
(pour chacun, mêmes indications que ci-dessus)

en société momentanée pour le présent marché,

s'engage sur ses biens 'ou' nous engageons sur nos ⁽¹⁾ biens meubles et immeubles à exécuter, conformément aux clauses et conditions du cahier spécial des charges, le marché de réalisation d'un plan communal d'aménagement.

Moyennant la somme forfaitaire de (T.V.A. comprise) pour toutes les phases :

..... Euros (en chiffres) :

..... Euros (en lettres) :

⁵⁹ Biffer les mentions inutiles

Bordereau récapitulatif

Phase	Délais	Montant forfaitaire HTVA
Phase 1 : Description et analyse de la situation existante	semaines	€ En lettres :
Phase 2 : Esquisse du plan communal d'aménagement	semaines	€ En lettres :
Phase 3 : Avant-projet de plan d'aménagement	semaines	€ En lettres :
Phase 4 : Mise à l'enquête publique du projet de plan d'aménagement	semaines	€ En lettres :
Phase 5 : Projet de plan d'aménagement	semaines	€ En lettres :
Remise des documents finaux	semaines	€ En lettres :

Tarifs à la vacation

L'urbaniste facture les prestations non comprises dans les forfaits indiqués ci-avant, les frais de déplacement étant inclus dans le prix de la vacation ou de la réunion, selon la grille ci-dessous.

Prestataire	Montant horaire HTVA
Urbaniste coordinateur	€ En lettres :
Urbaniste ou expert scientifique	€ En lettres :
Urbaniste junior	€ En lettres :
Dessinateur ou personnel administratif	€ En lettres :

Tarifs pour la reproduction de documents supplémentaires

L'urbaniste facture les frais de reproductions de documents non compris dans le forfait.

Nature document	Montant horaire HTVA
Plans : noir et blanc jusqu'au format A3	€ En lettres :
Plans : noir et blanc jusqu'au format A0	€ En lettres :
Plans : en couleurs jusqu'au format A3	€ En lettres :
Plans : en couleurs jusqu'au format A0	€ En lettres :
Copies noir et blanc, format A4	€ En lettres :
Copies noir et blanc, format A3	€ En lettres :
Copies de fichiers informatiques par CD::	€ En lettres :

A. Renseignements généraux

- Immatriculation(s) O.N.S.S. (en cas d'occupation de personnel) : n°(s)
- T.V.A. : n°(s)

B. Renseignements relatives aux paiements

Les paiements en faveur du prestataire de services seront valablement exécutés :

Au compte n°
de l'établissement financier suivant.....
ouvert au nom de

C. Annexes

Sont annexés à la présente offre :

- La note d'intention signée et datée
- La note méthodologique signée et datée
- Le coût détaillé des prestations, signé et daté
- Le cas échéant les autres documents prévus par le cahier des charges.

Fait à, le

Le(s) soumissionnaire(s)

Remarque importante

Si le soumissionnaire établit son offre sur d'autres documents que le présent modèle, il atteste sur chacun de ceux-ci que le document est conforme au modèle prévu dans le cahier spécial des charges (art.89 de l'arrêté royal du 8 janvier 1996).