

Commune de LYAS



Objet de la consultation

Modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme de la commune de LYAS

RETOUR DES OFFRES POUR LE : 26 janvier 2026 à 17h

ENVOI PAR MAIL, A L'ADRESSE SUIVANTE : mairie.lyas@orange.fr

Table des matières

1. Présentation de la commune	3
2. Contexte et objectifs de la mission	4
2.1 Cadre général de la mission	4
2.2 Contexte législatif et règlementaire	6
3. Contenu de la mission	8
3.1 Phase technique : élaboration du dossier de modification de droit commun du PLU ..	9
3.2. Phase administrative de la modification de droit commun : consultations, enquête publique, approbation	9
4. Conditions et délais de réalisation de l'étude	11
4.1 Conditions de réalisation	11
4.2 Délais de réalisation	11
5. Compétences et références requises	12
6. Remise de l'offre	13
7. Examen des offres	14
7.1 Critères de notation et pondération	14
7.2 Echelle de notation : valeur technique	14
7.3 Echelle de notation : prix	15
8. Modalités de facturation	15
9. Propriété de l'étude	16

La présente mission consiste en la modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme de LYAS.

1. Présentation de la commune

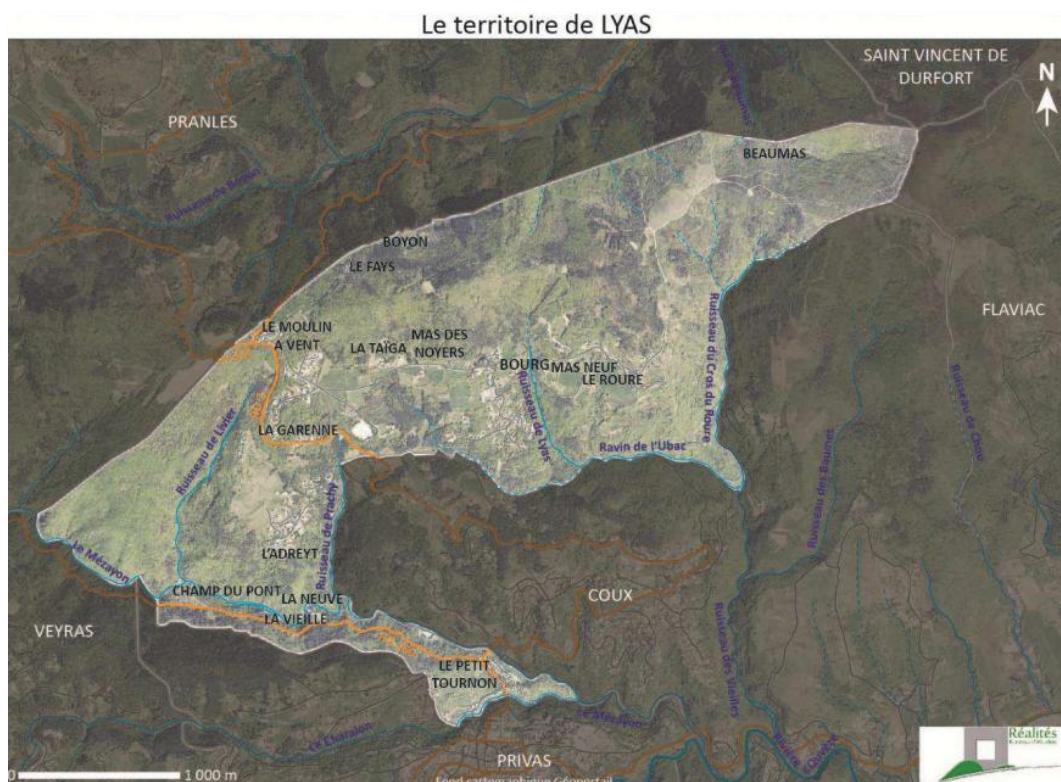
Lyas, (592 habitants selon les dernières données INSEE 2022), se situe au Centre-Est du département de l'Ardèche à une quinzaine de kilomètres de la vallée du Rhône et à distance équivalente des agglomérations de Valence au nord-est et Montélimar au sud-est.

Lyas se présente comme une commune à la fois rurale et périurbaine ; elle appartient au bassin de vie de Privas, Préfecture de l'Ardèche. Dans le Schéma de Cohérence Territoriale Centre Ardèche approuvé le 20/12/2022, **la commune de Lyas fait d'ailleurs partie des 5 communes du pôle urbain privadois, témoignant de l'interdépendance entre ces 5 communes et la ville préfecture.**

Elle s'étend sur 795 hectares à une altitude qui varie de 285 mètres au sud, à 820 mètres à l'extrême Est de la commune. Les rivières le Mézayon et le Charalon coulent au sud du territoire et constituent des limites communales.

La commune de Lyas est divisée en **deux parties** :

- **Le Petit Tournon au sud de la commune**, en continuité avec Privas, quartier plutôt urbain qui accueille un tiers de la population, localisé sur un « éperon rocheux » ;
 - **La grande partie Nord du territoire, appelée le Haut Lyas**, correspondant au reste du territoire avec un relief plus élevé, qui accueille le bourg historique et plusieurs hameaux dans un cadre plus rural que périurbain.



2. Contexte et objectifs de la mission

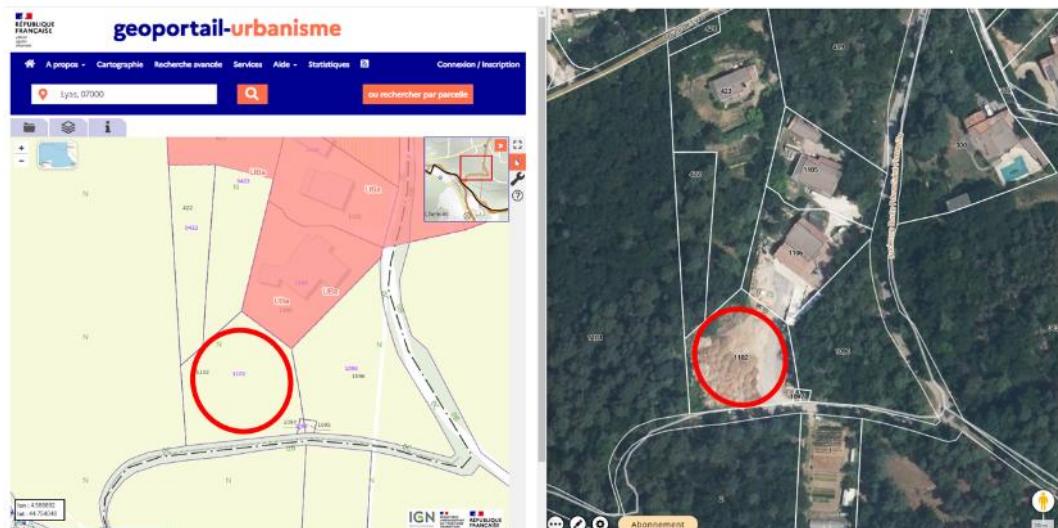
2.1 Cadre général de la mission

La commune de LYAS, dotée d'un PLU approuvé le 10 février 2020, lance une consultation dans l'objectif de sélectionner un bureau d'études pour l'élaboration de la 1^{ère} modification du PLU (modification de droit commun).

En effet, cette procédure a été prescrite par délibération du Conseil Municipal en date du 19 juin 2025 et complétée par la délibération du 17 novembre 2025.

Ces délibérations comportent plusieurs objets nécessitant de modifier le PLU de LYAS, listés ci-dessous :

- La délimitation d'un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) en zone naturelle, en lien avec une activité artisanale existante de menuiserie / ébénisterie :



Des précisions sur ce projet, ainsi que les échanges préalables avec la DDT de l'Ardèche et le Syndicat Mixte Centre Ardèche, seront communiqués par la commune au bureau d'étude retenu.

- La délimitation d'un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) en zone agricole, en lien avec l'activité de carrière existante (afin de construire un entrepôt d'environ 250 / 300 m² afin de pouvoir stocker les véhicules et l'outillage lié à l'activité) :



Des précisions sur ce projet, ainsi que les échanges préalables avec la DDT de l'Ardèche et le Syndicat Mixte Centre Ardèche, seront communiqués par la commune au bureau d'étude retenu.

- L'anticipation de quelques changements de destination en zone(s) Naturelle et/ou Agricole du PLU.
La localisation précise et les éléments de justification des bâtiments concernés seront communiqués par la commune au bureau d'études retenu.
- La réalisation de quelques ajustements au sein du règlement écrit (*liste non exhaustive : clarifier les dispositions réglementaires liés aux annexes des habitations existantes en zones A et N, retravailler les dispositions relatives aux bardages, s'interroger sur l'opportunité de faire évoluer ou non les dispositions relatives à la hauteur des murs de clôture donnant sur l'emprise publique, etc.*).
- La modification du schéma d'aménagement de l'OAP n°2 le village : ce site est concerné par la présence d'un talweg qui neutralise une partie constructible du site. Cet espace sera donc à préserver, et nécessitera de revoir le nombre de logements attendus. Par ailleurs, en lien avec les modifications apportées à la programmation du nombre de logements, l'organisation de la desserte du site devra également être retravaillée.
- La délimitation d'un autre Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) en zone agricole afin de réaliser un aménagement d'entrée de hameau quartier Le Roure. Cet aménagement serait d'environ 600 m² sur la parcelle B296. Ce hameau fait actuellement l'objet de travaux d'assainissement, et une plate-forme liée à ce chantier a été réalisée sur la parcelle B296. L'objectif serait d'aménager, sur cette plate-forme provisoire, un espace public permettant l'aménagement de places de stationnement, l'installation de bornes enterrées de tri des déchets et un espace suffisant pour la manœuvre des engins. Une partie de cet espace pourra avoir une vocation plus récréative, avec des aménagements paysagers et l'installation de bancs.

Le maître d'ouvrage est la commune de LYAS, représentée par le Maire.

Le bureau d'études retenu sera chargé de l'élaboration technique de la procédure de modification de droit commun et de la constitution du dossier dans son intégralité. La mission englobe l'accompagnement juridique de la commune dans le cadre de la procédure, ainsi que l'auto-évaluation des incidences de la modification de droit commun sur l'environnement, en vue de recueillir l'avis conforme de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale.

Le suivi de cette procédure sera assuré par une commission municipale issue de la commission « d'appel d'offres ».

2.2 Contexte législatif et réglementaire

La procédure de modification de droit commun du PLU doit être engagée en tenant compte du contexte législatif et dans le respect du code de l'urbanisme, notamment des articles suivants :

Articles du Code de l'Urbanisme

Article L153-36

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application du I de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

Le dossier devra se conformer aux dispositions du Code de l'Urbanisme exposées précédemment, et intégrer les éventuelles évolutions réglementaires et législatives en cours d'étude.

Article L153-37

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

Article L153-38

Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

Article L153-39

Lorsque le projet de modification a pour objet ou pour effet de modifier les règles d'urbanisme applicables à l'intérieur d'un périmètre de zone d'aménagement concerté créé à l'initiative d'une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune, l'avis de cette personne publique est requis préalablement à l'approbation du plan local d'urbanisme modifié.

Lorsque la zone d'aménagement concerté a été créée à l'initiative d'un établissement public de coopération intercommunale, cette approbation ne peut intervenir qu'après avis favorable de cet établissement public.

Article L153-40

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

Article L153-40-1

A la demande de la commune ou du groupement de communes compétent, lors de la notification du projet de modification dans les conditions prévues à l'article L. 153-40, le représentant de l'Etat lui adresse, s'il y a lieu, sa position en ce qui concerne :

1° Le cas échéant, la sincérité de l'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers réalisée au titre du diagnostic du rapport de présentation prévu à l'article L. 151-4 ;

2° Le cas échéant, la cohérence avec le diagnostic mentionné au 1° du présent article des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain contenus dans le projet d'aménagement et de développement durables en application de l'article L. 151-5.

Sous-section 1 : Modification de droit commun (Articles L153-41 à L153-44)

Article L153-41

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

Article L153-42

Lorsque la modification d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

Article L153-43

A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.

Article L153-44

L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-23 à L. 153-26.

3. Contenu de la mission

La mission comprend notamment :

- Les études nécessaires à l'élaboration de la modification de droit commun du PLU jusqu'à ce que la délibération du conseil municipal approuvant cette procédure devienne exécutoire et purgée de tout recours ;
- La préparation et l'animation de toutes les réunions de travail que le candidat jugera nécessaires, auxquelles pourront participer les élus, les techniciens et les personnes publiques associées ;
- La rédaction des comptes-rendus de réunions ;
- La réalisation des éléments matériels du dossier de modification du PLU permettant leur reproduction ;
- L'accompagnement juridique de la commune en lien avec cette procédure, durant toute la mission, jusqu'à ce que le PLU modifié soit exécutoire. Le prestataire devra à cet effet proposer et valider juridiquement l'ensemble des documents nécessaires à cette procédure (projets de délibération, d'arrêtés, d'annonces légales...) et assurer la relecture juridique des documents. De plus, il veillera à rappeler systématiquement les formalités obligatoires qui incomberont à la commune, au fur et à mesure des procédures (notifications à effectuer, liste des PPA, annonces légales à faire paraître, modalités d'organisation de l'enquête, etc.).
- La vectorisation du PLU en format SIG conformément au dernier standard en vigueur établi par le Conseil National d'Information Géographique. En effet, le prestataire livrera à la commune l'intégralité du dossier approuvé au format CNIG prêt pour la publication sur le Géoportail de l'Urbanisme, accompagné du rapport de validité ne contenant aucune erreur relevée. En cas de besoin, le prestataire pourra être désigné déléguétaire pour publier le PLU sur le Géoportail de l'Urbanisme en lieu et place de la commune.

Cette mission s'organise en 2 phases :

- **Phase 1** : Elaboration technique du dossier de modification de droit commun du PLU,
- **Phase 2** : Phase administrative de la modification de droit commun du PLU : consultations, enquête publique, approbation.

3.1 Phase technique : élaboration du dossier de modification de droit commun du PLU

Il conviendra de produire la notice de présentation de la procédure, expliquant les différents objets de la modification de droit commun, la justification des choix retenus (partie qui viendra compléter le rapport de présentation du PLU conformément aux dispositions de l'article R.151-1 et suivants du code de l'urbanisme), la compatibilité de la procédure avec le SCoT Centre Ardèche (SCoT intégrateur).

Pour chaque objet de la procédure de modification, la notice de présentation devra faire état de la situation des pièces AVANT MODIFICATION / AVEC LE PROJET DE MODIFICATION. Les ajustements apportés aux différentes pièces du PLU devront pouvoir être facilement identifiés au sein de la notice.

En parallèle, il conviendra de traduire les choix effectués par la commune de LYAS en termes d'évolution de son PLU, au sein des différentes pièces concernées (règlement graphique et règlement écrit).

Lorsque les corrections des pièces du PLU seront validées par la commune, le bureau d'études devra compléter la notice de présentation par l'analyse des incidences de la procédure sur l'environnement, en vue de saisir pour avis conforme la Mission Régionale d'Autorité Environnementale.

3.2. Phase administrative de la modification de droit commun : consultations, enquête publique, approbation

Consultations

Parallèlement à la consultation de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale, le dossier sera transmis pour avis à la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

Le dossier sera également notifié aux Personnes Publiques Associées et services de l'Etat mentionnés dans le Code de l'Urbanisme.

A l'issue de la phase de consultation, le prestataire procède avec les élus de la commune à une analyse expresse des avis et accords formulés afin de détecter un éventuel obstacle au lancement de l'enquête publique. Dans ce cas, une réunion avec les personnes publiques associées peut être organisée pour déterminer les conditions de la poursuite de la procédure.

Dans tous les cas, le prestataire complète le dossier par un mémoire en réponse aux avis des personnes publiques associées et consultées comportant l'ensemble des avis ou accords reçus ainsi qu'une fiche attestant, le cas échéant, l'absence de réponse, dans les délais prévus de certaines personnes publiques.

Il sera également précisé au sein de ce mémoire de quelle façon la commune envisage de répondre aux avis reçus (évolutions envisagées en vue de l'approbation), de façon à ce que le dossier présenté à l'enquête publique soit le plus complet et transparent possible.

L'enquête publique

Le prestataire accompagne la commune sur l'organisation et le déroulement de l'enquête publique et porte à sa connaissance l'ensemble des étapes nécessaires à celle-ci (procédure de désignation des commissaires enquêteurs, rédaction du rapport de synthèse à transmettre au tribunal administratif...).

A noter que l'article L123-9 du Code de l'Environnement dispose que l'enquête publique peut être réduite à 15 jours si la procédure n'est pas soumise à évaluation environnementale.

Le prestataire fournit à la commune le nombre d'exemplaires nécessaires de ce dossier pour l'enquête publique.

A l'issue de l'enquête publique, le prestataire s'engage à :

- Accompagner la commune dans l'analyse les remarques intervenues au cours de l'enquête,
- Aider la commune à répondre de manière précise et dans les délais impartis au Procès-Verbal de synthèse qui sera transmis par le commissaire enquêteur,
- Eclairer le choix des élus sur la pertinence d'intégrer certaines observations,
- Proposer aux élus des évolutions à la marge le cas échéant.

L'approbation

Le prestataire formalise le projet de modification du PLU soumis à l'approbation du Conseil Municipal. Il transmet à la commune un dossier en exemplaires nécessaires à l'approbation du projet de PLU ainsi que de dossiers reproductibles sous forme numérique.

Le prestataire livrera à la commune l'intégralité du dossier approuvé au format CNIG prêt pour la publication sur le Géoportal de l'Urbanisme, accompagné du rapport de validité ne contenant aucune erreur relevée. En cas de besoin, le prestataire pourra être désigné déléguétaire pour publier le PLU sur le Géoportal de l'Urbanisme en lieu et place de la commune.

Fin de la mission

La mission du bureau d'études prendra fin après l'approbation du projet de modification du plan local d'urbanisme par délibération du Conseil Municipal, après le contrôle de légalité effectué par le Préfet et dès que le PLU modifié sera exécutoire (cela inclut la publication sur le Géoportal de l'Urbanisme) et purgé de tout recours.

Dans le cas contraire, le prestataire s'engage à effectuer toutes les modifications nécessaires à l'approbation de la modification du PLU et à son entrée en vigueur purgée de tout recours.

4. Conditions et délais de réalisation de l'étude

4.1 Conditions de réalisation

Le bureau d'études, outre son travail technique, participe aux réunions nécessaires à l'avancement de la mission. Le candidat devra à cet effet préciser dans son offre le nombre de réunions qu'il juge nécessaires pour la procédure, leur objet, et à quel moment de la procédure elles devront se dérouler.

La programmation des réunions se fait en concertation avec la commune et les principales personnes publiques intéressées. Les convocations sont adressées à minima 10 jours avant la réunion. Elles précisent l'objet de la réunion et sont accompagnées des éléments préparatoires nécessaires à une bonne compréhension.

Le bureau d'études rédige les comptes-rendus des réunions, qui sont diffusés par la municipalité aux personnes concernées.

4.2 Délais de réalisation

Le délai total pour réaliser l'ensemble des prestations est fixé à 8 mois à compter de la notification du marché (en considérant que la modification de droit commun ne sera pas soumise à évaluation environnementale).

Le candidat proposera un calendrier détaillé de la phase d'élaboration technique du dossier, et des étapes administratives.

Par suite de circonstances indépendantes de la volonté de l'équipe chargée de l'étude, les délais peuvent être sensiblement prolongés d'un commun accord et le présent contrat peut dès lors faire l'objet d'un avenant.

La mission du bureau d'études s'achèvera une fois la procédure de modification du PLU approuvée par le conseil municipal, devenue exécutoire et purgée de tout recours.

5. Compétences et références requises

Le bureau d'études constitue sous forme d'une équipe réunissant les compétences nécessaires à la réalisation d'une mission touchant les domaines de l'urbanisme (projet urbain et procédures), du droit de l'urbanisme, de l'analyse des paysages, de la consommation d'espace, de l'architecture et du patrimoine, de la forme urbaine, de l'environnement, de l'analyse économique locale et socioéconomique, de système d'information géographique

Outre une expérience confirmée en matière d'élaboration et/ou de révision du PLU, le prestataire doit avoir à minima les compétences dans les domaines suivants :

- Urbanisme ;
- Prospective territoriale ;
- Paysage et Géographie ;
- Ecologie ;
- Environnement ;
- Juridique ;
- Géomatique.

Le prestataire démontre dans sa proposition les compétences de son équipe pour assurer ce type de mission et présente dans un tableau les projets d'élaboration, de révision et d'évolution de PLU déjà réalisés. Il précise dans son offre pour chaque intervenant :

- La nature de leur intervention dans la mission ;
- Leur expérience ;
- Le temps de travail passé sur la mission.

La proposition méthodologique et financière devra être accompagnée de 5 fiches présentant des prestations de planification territoriale (élaboration de PLU ou PLUi / révision générale de PLU ou PLUi / procédures d'évolution de PLU ou de PLUi) réalisées dans la région, et datant de moins de 3 ans.

6. Remise de l'offre

L'offre comprend un mémoire méthodologique qui présentera l'équipe et la méthode de travail afin de permettre à la commune d'évaluer la connaissance et la pratique du bureau d'études en termes de procédure d'urbanisme mais aussi de se rendre compte de la connaissance et de la compréhension de la problématique proposée.

L'offre précise quelles sont les compétences des personnes qui vont effectivement travailler sur le projet et leur référence (cf. point précédent) et les moyens matériels dont dispose le prestataire dans le cadre de ses activités tant durant l'étude que dans les phases de communication et de rendu.

L'offre comprend également un devis détaillé pour la procédure, reprenant les phases et indiquant face à chaque prestation une durée (nombre de jours), un forfait (coût journalier par niveau de compétence et nombre de personnes de chaque niveau et le coût total correspondant).

Ce devis devra également faire apparaître, pour chaque phase, le nombre et l'intitulé des réunions.

Les frais matériels sont détaillés, notamment la reprographie des documents.

L'offre comprendra également un planning détaillé.

L'offre doit également valider l'engagement du prestataire sur le contenu du cahier des charges.

7. Examen des offres

7.1 Critères de notation et pondération

Le classement des offres et le choix des attributaires sont fondés sur l'offre économiquement la plus avantageuse appréciée en fonction des critères énoncés ci-dessous et pondérés de la manière suivante :

- Valeur technique : 60 %
- Prix : 40 %

Le tout donnant une note sur 100 points.

7.2 Echelle de notation : valeur technique

Le critère "Valeur technique" représente 60 % de la note finale. Il permet d'apprécier l'offre des candidats en fonction du mémoire technique et de leur capacité à assurer les prestations souhaitées. L'offre sera jugée via le barème suivant :

Sous-critère	Notes maximales
Méthodologie envisagée par le candidat pour assurer le déroulement de la mission et la collaboration avec la commune, précisément décrite et justifiée, présentation des modalités de travail de l'équipe	20
Réunions : nombre prévu des différentes réunions et instances ; l'opportunité de ces réunions, leur contenu et leur équilibre (portée politique, objectif)	15
Moyens humains dédiés à ces prestations (composition de l'équipe, rôle, compétences et qualités)	15
Références des candidats	10
TOTAL	60

Chaque sous critère sera noté comme suit :

	Sur 20 points	Sur 10 points
Excellent	20	10
Très bon	16	8
Bon	12	6
Moyen	8	4
Mauvais	4	2
Non-conforme	0	0

7.3 Echelle de notation : prix

Le critère "Prix" représente 40 % de la note finale.

Il permet d'apprécier l'offre des candidats par rapport au montant le moins élevé.

L'attribution du nombre de points se fera selon la formule suivante :

→ prix le plus bas / prix du candidat * 40

8. Modalités de facturation

La facturation sera établie selon l'échéancier suivant :

Pour la modification de droit commun :

- 50% à la transmission du dossier complet à l'autorité environnementale,
- 20% au démarrage de l'enquête publique,
- 20% à l'approbation de la modification du PLU en conseil municipal,
- 10% à l'issue du contrôle de légalité effectué par le Préfet et dès que le PLU sera exécutoire et purgé de tout recours.

9. Propriété de l'étude

L'ensemble des travaux concernant l'objet de la présente étude resteront la propriété exclusive du pouvoir adjudicateur.

Le titulaire est tenu au secret professionnel et à l'obligation de discrétion pour tout ce qui concerne les faits, informations, études et décisions dont il aura la connaissance au cours de l'exécution de la mission. Aucune publication ou communication ne pourra être accordée à des tiers sans l'autorisation du pouvoir adjudicateur.