



Département du Gers

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU GRAND ARMAGNAC

14 allée Julien Laudet
32 800 ÉAUZE

☎ 05 62 08 78 23

✉ dgs@grand-armagnac.fr

Études d'urbanisme

**Élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal
tenant lieu de Programme Local de l'habitat
(PLUi-H)**

MARCHÉ PUBLIC D'ÉTUDES ET D'ASSISTANCE
PRESTATION INTELLECTUELLE
PROCÉDURE FORMALISÉE

CAHIER DES CHARGES

Dispositions Générales

Le présent cahier des charges est accompagné d'un document décrivant les clauses administratives et techniques spécifiques à prendre en compte, et d'une annexe technique relative aux Prescriptions pour la digitalisation des Plans Locaux d'Urbanisme.

Nature du Marché

Ce marché concerne des prestations d'études urbaines, environnementales, paysagères et architecturales.

Objet du Marché

La présente consultation a pour objet la mission d'élaboration du **Plan local d'urbanisme intercommunal tenant lieu de programme local de l'habitat** (PLUi-H) de la communauté de communes du **Grand Armagnac**.

Territoire d'étude

L'étude et le PLUi-H porteront sur l'ensemble du territoire de la communauté de communes.

Organisation de la maîtrise d'ouvrage et suivi de l'étude

La maîtrise d'ouvrage des études sera assurée par la communauté de communes de **Grand Armagnac**, représentée par son Président. Une commission spécifique représentera le maître d'ouvrage lors des réunions.

Le maître d'ouvrage confie à un prestataire externe une mission d'accompagne et de sécurisation juridique, pour la durée de la procédure d'élaboration du PLUi-H.

Voir aussi les clauses administratives particulières.

1. Objectifs de l'Étude

L'étude a pour objet :

- l'élaboration d'une stratégie globale d'aménagement, d'équipement et de préservation des espaces intégrant les éléments du SCoT, accompagnée du syndicat mixte du SCoT de Gascogne
- sa déclinaison spatiale sur l'ensemble du territoire d'étude
- l'élaboration du PLUi-H sur l'ensemble du territoire d'étude et la mise en œuvre des procédures et l'élaboration des documents relatifs à la création du PLUi-H
- l'intégration des périmètre de l'ORT et des règles applicables
- l'élaboration d'un schéma d'assainissement intercommunal
- l'élaboration d'un schéma des réseaux liés à la défense incendie
- Le recensement des projets communaux (diagnostic par commune)
- La conduite d'une étude sur les besoins spécifiques en terme de logements pour les travailleurs saisonniers
- La conduite d'une étude spécifique sur le volet agricole : identification des terres à fort potentiel agronome, évolution des besoins des agriculteurs (diversification des activités, stockage, exploitations à reprendre...) dans 10-15 prochaines années
- L'assistance au maître d'ouvrage lors de l'atelier « ETAPE Paysage » et de toute autre démarche visant à préciser le développement des énergies renouvelables sur le territoire. A terme, les unités de production par type d'énergie seront intégrées par le prestataire dans le règlement graphique du PLUi-H
- L'assistance au maître d'ouvrage pour l'organisation de la communication (article de presse, newsletter, contenu pour alimenter le site Internet...)
- L'assistance au maître d'ouvrage pour l'organisation de la concertation de la population (préparation, animation d'au moins 9 réunions publiques (soit 3 réunions pour chacun des 3 secteurs) (cf carte ci-après)
- la réalisation de l'évaluation environnementale requise par l'article L104-2 du Code de l'Urbanisme
- la fourniture des éléments nécessaires au respect de l'article L111-8 du Code de l'Urbanisme sur les entrées de ville

Les résultats de l'étude devront permettre à la Communauté de communes du Grand Armagnac :

- de définir un projet d'aménagement et de développement durables
- de définir sa politique foncière, d'aménagement et de logements et notamment, en terme d'accueil des travailleurs saisonniers, des jeunes et d'habitat inclusif
- de disposer d'un schéma cohérent d'organisation du territoire définissant l'affectation à terme des différents espaces et les relations à établir ou maintenir entre eux
- de définir les zones à rendre urbanisables (à l'échelle de temps du PLUi-H)
- d'établir des orientations particulières d'aménagement et de programmation, et notamment les schémas détaillant les principes d'aménagement (organisation générale, emplacement des voiries, densité et emprise des constructions, programmation des réseaux ...)
- de bâtir un programme d'équipement phasé dans le temps et adapté à ses ressources et à celles des collectivités concernées
- de répondre à toutes les exigences s'imposant au PLUi-H en matière d'environnement, de limitation de la consommation de l'espace et de l'artificialisation des sols
- de répondre aux obligations fixées par les dernières lois en matière de PLUi-H
- de définir les critères de suivi de la mise en œuvre du PLUi-H (y compris ceux requis par l'évaluation environnementale).

Contexte et objectifs de la Communauté de communes du Grand Armagnac :

La Communauté de Communes du Grand Armagnac (CCGA) est un Établissement Public de Coopération Intercommunale situé au Nord-Ouest du département du Gers, dans la Région Occitanie. Peuplée de 13 250 habitants répartis sur 25 communes, la CCGA fait partie intégrante du PETR du Pays d'Armagnac, entité administrative soucieuse de construire de nouveaux projets de territoire. Elle est aussi membre du Syndicat mixte du SCoT de Gascogne, qui porte le SCoT de Gascogne, la stratégie d'aménagement de 396 communes du Gers.

De plus la Communauté de communes est partie prenante dans la construction d'un observatoire du foncier départemental et d'une méthode d'analyse répondant aux exigences de la loi climat et résilience, dont la finalisation est prévue fin 2024.

Le Grand Armagnac s'organise le long d'axes de circulation structurants (RN124 au sud du territoire et RN 524 sur la partie ouest routes classées à grande circulation).

Elle s'inscrit dans un vaste territoire peu urbanisé, maillé par des pôles ruraux tels que Cazaubon ou Eauze et par quelques bourgs de moyenne importance. Elle est étendue sur 42 km de long et 26km de large. Il s'agit d'un territoire largement rural, influencé par des agglomérations importantes à une plus ou moins grande proximité : citons tout d'abord Auch (départ du siège administratif situé à EAUZE) à 55.km, Agen à 70 km, Mont-de-Marsan 55 km, et plus loin Toulouse 130 km, Bordeaux 160 km, Pau et Tarbes 90 km.

Un territoire vaste dont la voiture est quasiment le seul moyen de transport utilisé. L'accessibilité aux services à la personne n'en sera que plus difficile. Les accès à l'autoroute à l'ouest (Aire sur l'Adour et Saint Avit) pourraient apporter de nouvelles dynamiques dont l'impact sur les services à la population est, pour le moment, difficile à quantifier.

Du fait de sa faible structuration urbaine, le développement de la CCGA ne peut se concevoir qu'en jouant, d'une part, sur la mise en réseau de ses bourgs, pour maintenir des services et des commerces de proximité et un cadre de vie agréable et, d'autre part, sur la complémentarité de ses activités économiques rurales, artisanales et touristiques.

Si ces caractéristiques rurales ne sont pas spécifiques - les territoires voisins pouvant présenter le même type de structuration - elles constituent une mosaïque rurale sur laquelle la CCGA peut jouer pour la construction de son identité, sa visibilité et sa reconnaissance extérieure. La cohérence territoriale de la CCGA se construit autour des deux zones structurées par les bourgs de Cazaubon et Eauze, en les considérant comme des portes vis-à-vis des territoires voisins.

La population vieillissante, sur l'ensemble du territoire, nécessite des services de proximité et des logements adaptés dans les centres bourgs.

Le SCoT de Gascogne est devenu exécutoire depuis le 22 avril 2023. Afin, notamment, de limiter le nombre de procédures de modifications ou révisions des documents opposables sur le territoire, la Communauté de communes est devenue compétente en matière de plan local d'urbanisme, de documents d'urbanisme en tenant lieu ou de carte communale depuis le 2 mars 2023.

Cette prise de compétence pour élaborer un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi-H) permet à l'ensemble des communes du Grand Armagnac de se doter d'un document d'urbanisme opposable aux tiers qui vise à harmoniser le développement du territoire grâce à des règles communes mais néanmoins adaptées aux contextes locaux.

Il est rappelé que le Plan Local, devra veiller à une gestion rigoureuse des sols, à une répartition géographique raisonnée des zones de peuplements futurs, ainsi qu'à la qualité architecturale et paysagère.

Il sera indispensable de suivre le fil conducteur donné par le SCoT pour en garantir sa compatibilité.

En effet, celui-ci a acté :

- une armature territoriale,
- des objectifs chiffrés de production de logements, de création d'emplois et de limitation de la consommation foncière par EPCI.
- Une clé de répartition de ses objectifs par niveau de polarité de l'armature territoriale

Dans le respect des éléments du SCoT, un des principaux enjeux de l'élaboration du PADD serait donc :

- D'affiner cette armature afin de tenir compte des spécificités communales (écoles, services, commerces de proximité...),
- De réinterroger la répartition de ses objectifs entre bourgs ruraux, bourgs-relais et bourgs-centres - et entre chaque commune de niveau de polarité - afin de tendre vers un développement équilibré du territoire.

Objectifs de la CCGA au travers du SCoT de Gascogne :



SCoT + 34 000 hab. + 24 520 lgt. + 10 000 emp. < 2 073 ha d'ENAF

CCGA + 1 500 hab. + 1 780 lgt. + 340 emp. < 125 ha d'ENAF

Il s'agira également de tenir compte des spécificités du territoire, en particulier sur la double polarité Cazaubon/Éauze et son positionnement à l'ouest du Gers, à la confluence des départements du Lot-et-Garonne et des Landes.

Comme souvent en milieu rural, les bourgs centres subissent depuis une quinzaine d'années une déprise et une désaffection qu'il faudrait toutefois nuancer au vu des dynamiques les plus récentes. Conscientes de ces enjeux et de l'importance d'avoir des bourgs centres dynamiques pour structurer l'ensemble du territoire, les communes de Castelnau d'Auzan Labarrère, Cazaubon, Éauze et la Communauté de communes du Grand Armagnac se sont inscrites dans le dispositif « Petites Villes de Demain » et signer avec les communes d'Estang et Gondrin une convention d'opération de revitalisation de territoire (ORT). (voir la convention cadre signée le 31/03/2023)

Un diagnostic est en cours sur le territoire afin de définir une politique « habitat ». Le contexte local fait ressortir la priorité de traiter la question des logements pour les travailleurs saisonniers.

Motivations du maître d'ouvrage :

La Communauté de communes du Grand Armagnac souhaite que l'élaboration du PLUi-H soit la concrétisation de son projet de territoire.

Dans le cadre de la démarche préalable à prescription du PLUi-H, la conférence des maires a acté les objectifs à poursuivre ainsi que les modalités de concertation et de collaboration. (délibérations en annexe)

Objectifs :

- Mettre en application les objectifs et les règles du SCoT de Gascogne ;
- Construire un projet de territoire cohérent à l'échelle des 25 communes membres en tenant compte de ses enjeux : habitat, qualité des espaces de vie, commerces et services, mobilité et accessibilité, tourisme ;
- Créer un territoire dynamique et attractif :
 - Structurer l'armature urbaine du territoire pour répondre aux besoins des populations actuelles et futures,
 - Modérer la consommation des espaces par une gestion coordonnée dans le temps,
- Conforter l'équilibre entre les commerces/services de centre bourg et les zones d'activités périphériques ;
- Aménager le territoire de façon à protéger et mettre en valeur son identité et ses qualités architecturales et paysagères :
 - Conforter les centres-villes et les centres-bourgs pour limiter la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers,
 - Densifier les tissus « urbains » : centres-bourgs, secteurs urbanisés (logements, équipements, commerces, services...)
 - Respecter l'architecture vernaculaire, l'organisation de l'habitat traditionnel et les spécificités paysagères,
 - Faciliter la diversification des activités en zone naturelle et agricole par changement de destination des bâtiments agricoles,
 - Protéger les espaces naturels et les continuités écologiques (réservoirs de biodiversité...),
 - Valoriser les entrées de villes,
 - Faciliter le développement du tourisme d'itinérance.
- Soutenir une politique de transition énergétique :
 - Favoriser un habitat économe en énergie,
 - Identifier et valoriser les potentiels de production d'énergies renouvelables ;
- Faciliter les modes de déplacement doux et alternatifs à voiture individuelle en secteur urbanisé ;
- Avoir des règles harmonisées, simplifiées et adaptées à l'instruction des autorisations d'urbanisme, tout en tenant compte de la spécificité de chaque commune.
- Favoriser l'habitat dans les pôles et diversifier le parc de logements pour faciliter les parcours résidentiels avec des objectifs de :
 - Qualité de logement,
 - Diversité sociale et générationnelle,
 - Diversité des typologies de logements,
 - D'accessibilité en fonction des revenus,
- Assurer une répartition de l'habitat cohérente avec les capacités d'accueil et de renouvellement urbain des communes et faciliter la mixité dans les centres-villes, centres-bourgs (commerces/services et logement(s) dans un même immeuble),
- Répondre aux besoins des populations existantes et futures, améliorer l'adéquation entre offre et demande en logements ;
- Accompagner la réhabilitation du parc d'habitat social ainsi que du parc privé, notamment en intervenant sur les copropriétés (selon les conclusions de l'étude pré-opérationnelle habitat),
- Lutter contre le mal-logement, prendre en compte la qualité d'usage et l'accessibilité des logements,
- Améliorer les performances énergétiques dans les politiques de rénovation de l'habitat et des équipements publics, et rechercher le confort climatique,
- Produire des centres-villes / centres-bourgs agréables à vivre pour leurs habitants,
- Privilégier la qualité du cadre de vie avec des espaces de nature et de respiration dans les cœurs de ville les plus denses,
- Promouvoir un aménagement urbain favorable à la santé et au bien-être des habitants

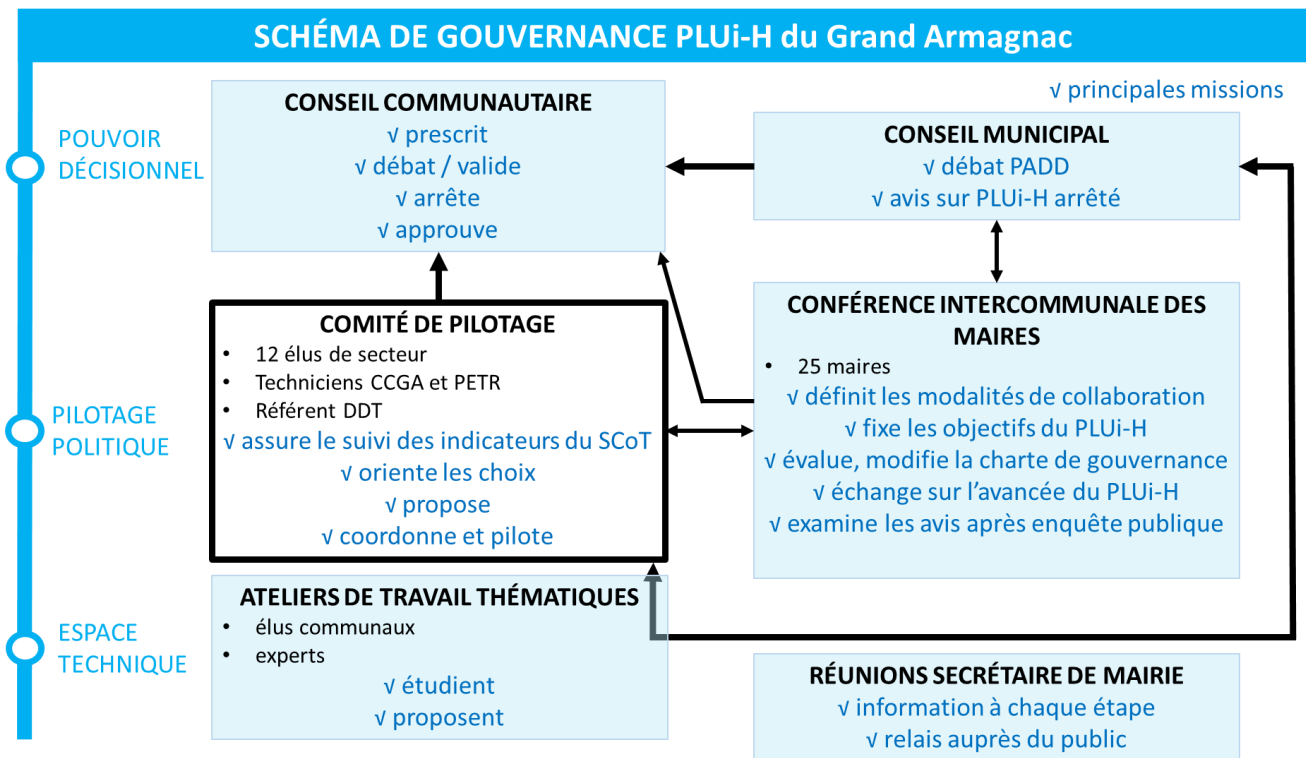
Organisation de la gouvernance pour le suivi de l'étude :

La CCGA est maître d'ouvrage des études. Elle désigne les prestataires en charge de la maîtrise d'œuvre et assure la coordination de chacun des acteurs. Pendant toute la durée des études, elle valide les choix et les orientations et assure les échanges avec les personnes publiques associées et tout autre partenaire institutionnel.

Cependant, bien que la CCGA soit maître d'ouvrage, les communes membres participent activement à l'élaboration du PLUi-H.

La charte de gouvernance, synthèse des contributions des représentants des communes issues de la Conférence Intercommunale des Maires du 6 septembre 2023, a été actée par délibération n°D23-09-09 du 20.09.2023 (en annexe).

Synthèse de la gouvernance :



Les servitudes et contraintes connues sont consultables par le lien suivant :

<http://www.gers.gouv.fr/Politiques-publiques/Amenagement-du-territoire-Construction-Habitat/Amenagement/Servitudes-d-utilite-publique-et-contraintes>

- Présence de routes à grande circulation soumises à amendement Dupont (L111-6 à L111-8) : RN 524 et RN 124

Les éléments réglementaires des documents d'urbanisme actuels sont consultables sur le site suivant :

- SCoT de Gascogne applicable. Celui-ci est disponible sur le site suivant : <https://scotdegascogne.com/>

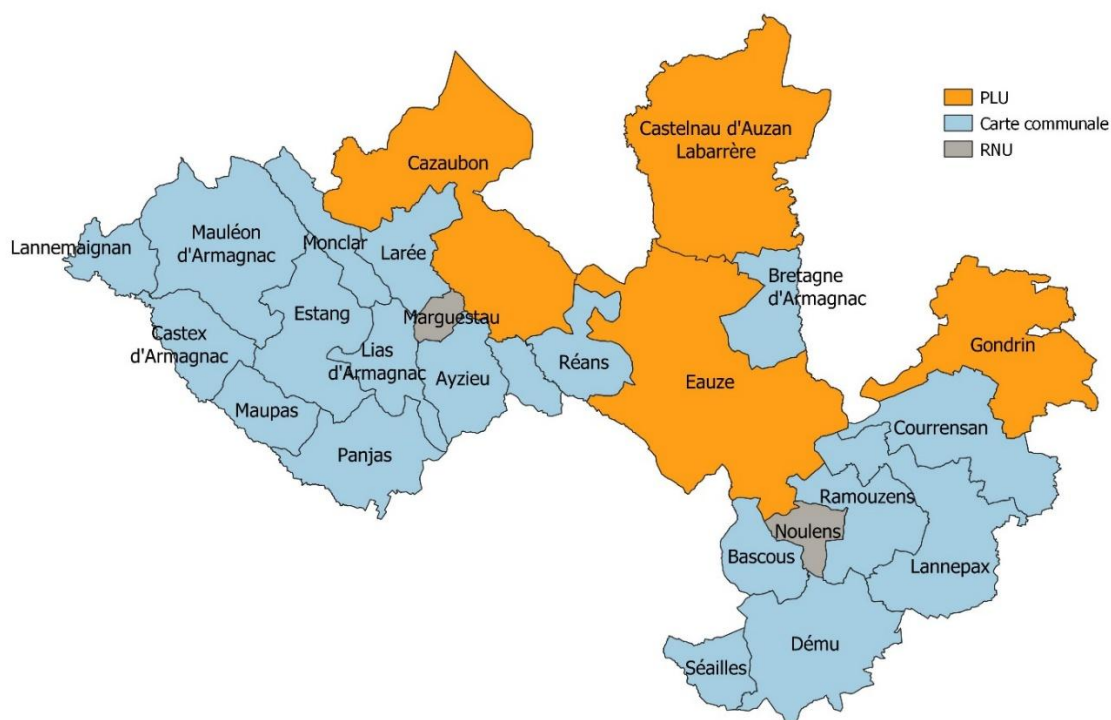
Le syndicat Mixte en charge de ce SCoT sera associé tout au long de la procédure.

Documents d'Urbanisme existants :

- Communes au RNU : MARGUESTAU ; NOULENS

- Communes en carte communale : AYZIEU ; BASCOUS ; BRETAGNE D'ARMAGNAC ; CAMPAGNE D'ARMAGNAC ; CASTEX D'ARMAGNAC ; COURRENSAN ; DEMU ; ESTANG ; LANNEMAIGNAN ; LANNEPAX ; LAREE ; LIAS D'ARMAGNAC ; MAULEON D'ARMAGNAC ; MAUPAS ; MONCLAR ; PANJAS ; RAMOUZENS ; REANS ; SEAILLES

- Communes en PLU : CASTELNAU D AUZAN LABARRERE ; CAZAUBON ; EAUZE ; GONDRIN



Nom	Superficie km ²	Population (BANATIC 2023)	Densité hab./km ²
Ayzieu	13,84	162	12
Bascous	10,22	174	17
Bretagne d'Armagnac	12,35	408	33
Campagne d'Armagnac	5,49	218	40
Castelnau d'Auzan Labarrère	56,78	1217	21
Castex d'Armagnac	12,26	131	11
Cazaubon	55,64	1705	31
Courrensan	25,16	402	16
Dému	28,89	328	11
Éauze	69,86	4069	58
Estang	22,51	678	30
Gondrin	34,76	1233	35,5
Lannemaignan	8,58	109	13
Lannepax	30,84	519	17
Larée	12,87	241	19
Lias d'Armagnac	11,92	200	17
Marguestau	3,21	63	20
Mauléon d'Armagnac	35,13	269	8
Maupas	9,85	201	20
Monclar	10,12	222	22
Noulens	5,74	101	18
Panjas	20,01	426	21
Ramouzens	16,67	177	11
Réans	12,31	285	23
Séailles	8,11	66	8

<http://piece-jointe-carto.developpement-durable.gouv.fr/DEPT032A/Urbanisme/docu-fusion.pdf>

2. Mission et contenu de l'étude

La mission du prestataire est d'élaborer **un document de PLUi-H complet**, répondant à toutes les exigences de la réglementation et aux objectifs définis précédemment, de fournir tous les éléments d'analyse et de réflexions du territoire d'étude, ainsi que d'assister le maître d'ouvrage dans toutes les démarches matérielles administratives ou réglementaires, prévues par le cahier des charges.

Dès lors, le prestataire doit définir, proposer et mettre en œuvre une méthodologie de travail permettant d'élaborer les pièces réglementaires attendues par le Code de l'Urbanisme et le Code de l'environnement pour ce document de planification et d'urbanisation intercommunautaire :

- Le Rapport de présentation (incluant un résumé non technique, un diagnostic thématique, un rapport de justifications des choix, un état initial de l'environnement, des indicateurs de suivi, un glossaire, ...),
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD),
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- Le Programme d'Orientations et d'Actions (POA)
- Les règlements écrit et le règlement graphique,
- Les annexes (plans des réseaux, plan des servitudes d'utilité publique...).

Au-delà des aspects matériels, réglementaires et administratifs, il s'agit aussi et véritablement **d'aider et assister le maître d'ouvrage dans l'élaboration de son projet d'aménagement et de développement durables (PADD)**, de lui permettre de définir une véritable stratégie globale d'aménagement, d'équipement et de préservation des espaces et sa déclinaison spatiale sur l'ensemble du territoire d'étude. Cette stratégie d'aménagement devra être l'expression des choix du maître d'ouvrage en termes d'accueil de population, de développement, d'image, de cadre de vie, d'équipements publics structurants, et devra lui permettre de répondre à l'évolution dans le temps des différents besoins à satisfaire.

Pour cela, il conviendra en particulier d'aider le maître d'ouvrage à appréhender de manière globale le fonctionnement du territoire et à coordonner ses différents projets (aménagement urbains, circulation et déplacement, politique foncière, phasage dans le temps de l'ouverture à l'urbanisation, réalisation d'équipements, ...).

2.1. Cadre de l'étude et principaux attendus pour chaque phase

- Cadre général de l'étude :

Une grande souplesse est laissée au bureau d'études concernant les conditions de déroulement et la méthodologie à utiliser pour mener à bien la mission. Quatre points d'étapes et de validation obligatoire devront toutefois être prévus. Ils pourront servir de base à la rémunération du bureau d'études.

Étape 1 : Validation du diagnostic du territoire (2025)

Étape 2 : Validation du PADD après examen de plusieurs scénarii (2026)

Étape 3 : Validation du projet complet (arrêt du PLUi-H comportant PADD, Zonage, Programme d'Orientations et d'Actions (POA) Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), Règlement, Rapport de présentation, Annexes) (2027)

Étape 4 : Approbation définitive après enquête publique (2027-2028)

Les trois premières étapes devront faire chacune l'objet d'une réunion de présentation (en plus des réunions de travail intermédiaires) aux personnes publiques associées à l'étude.

- Principaux attendus en terme de méthodologie :

En terme de méthodologie, il est souhaité expressément une mission d'accompagnement pédagogique des élus du Grand Armagnac pour faire émerger et formaliser son projet communautaire et l'évolution de son territoire dans un objectif de développement durable. La méthodologie proposée devra mettre en avant les moyens et dispositifs mobilisés favorisant une appropriation des enjeux et le travail en commun des élus.

A ce titre, il devra être prévu :

- La sensibilisation des élus sur les principes imposés dans les divers textes en vigueur et sur les différentes thématiques abordées lors de l'élaboration d'un PLUi-H
- L'animation des réunions de travail avec le Comité de suivi et rédaction des comptes rendus.
- L'animation des groupes de travail thématique et rédaction des comptes rendus.
- La participation aux conseils communautaires lors des étapes clés du PLUi-H (Débat sur PADD, Arrêt et Approbation). Ces dernières se déroulent en soirée.
- L'animation, aux côtés des élus référents, des réunions de concertation avec la population et les différents acteurs locaux (selon la méthodologie proposée par le candidat), rédaction des comptes rendus et suivi de ces réunions pour en tirer le bilan. **Ces dernières se déroulent en soirée.** Cet élément est à prendre en compte dans le coût.
- La restitution auprès des élus de l'évaluation environnementale du PLUi-H avec les conséquences en découlant.

Les supports de présentation seront validés par les élus en amont des réunions, il en va de même des comptes rendus des différentes rencontres qui seront validés par la CCGA avant diffusion.

- Principaux attendus concernant le diagnostic :

Le diagnostic du fonctionnement et de la situation du territoire étudié s'appuiera entre autres sur une analyse fine :

- de l'espace agricole (situation, statut, activité, évolution des exploitations...)
- de la structure urbaine, de l'organisation spatiale et du fonctionnement urbain actuels, et de leurs évolutions dans le temps
- des atouts et enjeux en termes d'environnement et de cadre de vie (qualité des paysages, du patrimoine bâti, nuisances sonores, visuelles, agriculture, assainissement, risques naturels ou technologiques, conflits d'usage, ...)
- des continuités écologiques et des espaces naturels
- de la situation et des besoins des équipements publics (services, réseaux,...) et parapublics
- la prise en compte des activités existantes ou prévisibles (tourisme, agriculture, artisanat, industrie, commerce, services,...) et des projets du maître d'ouvrage
- de la consommation des espaces
- des études suivantes : réseaux d'eau potable, d'assainissement, de défense incendie (DECI),...
- de la stratégie de développement des énergies renouvelables (EnR) définie par les élus
- des éléments nécessaires à la réalisation de l'évaluation environnementale prévue par l'article L104-2 du Code de l'Urbanisme
- des documents d'urbanisme en vigueur (cf page 8 du présent document)
- des entrées de ville

Le diagnostic partie prenante du rapport ne devra pas être une juxtaposition de monographies et devra bien faire apparaître les enjeux en les localisant. Son contenu devra être clair, précis, concentré et indiquer tous les éléments qui ont servi à l'établissement de la stratégie du maître d'ouvrage.

Une mise à jour des données du diagnostic est à prévoir à l'issue des phases 1 et 2, c'est-à-dire avant le débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), et avant l'arrêt du PLUi-H. Bien évidemment, si le PLUi-H doit être débattu et / ou arrêté à nouveau (à l'initiative des élus et / ou des PPA), la mise à jour sera prise en charge dans le cadre de la mission (sans supplément).

Le diagnostic devra comprendre une **analyse agricole** détaillée (siège d'exploitation, bâtiment d'activités, plan d'épandage, perspective d'évolution, terres agricoles de valeur, ...). Si cette analyse agricole est réalisée par un autre organisme que le mandataire de l'étude, ceci devra figurer explicitement dans la proposition méthodologique et le coût spécifique de cette prestation sera mentionné. Cet organisme devra faire partie du groupement candidat pour le marché. Pour réaliser cette analyse agricole, le prestataire devra prendre contact a minima avec chaque chef d'exploitation présent sur le territoire (questionnaires, réunions spécifiques, ...).

L'étude devra intégrer la prise en compte des habitations ou autres constructions existantes dans le milieu naturel ou agricole par le biais des outils disponibles : identification de bâtiments remarquables, identification des changements de destination, création de secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL), règlement permettant les annexes et les extensions de l'habitat isolé. Cette prise en compte sera en cohérence avec les objectifs du SCoT de Gascogne et ne pourra pas avoir pour vocation de favoriser le mitage, ni d'accroître la consommation des espaces naturels et agricoles, et devra être explicitement motivée par des raisons d'urbanisme et non d'opportunité individuelle. Elle pourra faciliter la diversification des activités (gîtes, camping à la ferme, activités liées à l'agriculture,..) sans pour autant compromettre l'exploitation agricole. Elle devra s'appuyer impérativement sur la connaissance et l'analyse du territoire d'étude, et ne devra pas consister en des généralités.

Aussi, l'espace rural de la CCGA est riche d'un patrimoine vernaculaire qui ne fait pas l'objet d'une protection réglementaire pour une grande majorité. Or, il représente une part de l'histoire et de la culture locale et ne doit pas être délaissé. Il doit être identifié afin de mieux anticiper leur intégration dans le paysage.

Le bureau d'études devra intégrer les éléments du SCoT et les cahiers de la transition du PETR en plus des textes réglementaires dont les services de l'État sont garants. Afin de comprendre la stratégie de ces documents pour une bonne application, le syndicat mixte du SCoT de Gascogne, le PETR du Pays d'Armagnac et la DDT seront sollicités tant que nécessaire lors de rencontres techniques autres que les réunions formelles PPA.

Dans le cadre de l'évaluation de la consommation des Espaces Naturels Agricoles ou Forestiers (ENAF), il est demandé au bureau d'études de fournir les études et documents suivants :

- 1- **État 0 au 01/01/2021** des espaces consommés, comprenant notamment l'enveloppe urbaine.

Concernant la méthode pour l'élaboration de cet état 0, le prestataire devra se rapprocher préalablement de la DDT du Gers afin de se procurer la méthode de calcul en vigueur de cette consommation, et de fournir les documents et études correspondants.

Livrable : Le travail effectué sera présenté au moment de la présentation du diagnostic. Cette enveloppe urbaine sera délimitée sous format SIG (QGIS). Les éléments de construction de la couche évoqués dans la méthode seront aussi disponibles sous ce format.

2- Consommation effective depuis le 01/01/2021 jusqu'à l'arrêt du PLUi-H

Elle concerne la consommation des terrains situés en dehors de l'enveloppe définie dans l'État 0, quelle que soit la zone dans laquelle ils se trouvent.

Livrable : Le travail effectué sera présenté au moment de la présentation du diagnostic ; il sera mis à jour et complété pour faire le bilan jusqu'à l'arrêt du PLUi-H. L'ensemble de cette consommation sera délimité sous format SIG (QGIS), avec pour attributs l'objet de chaque projet identifié, la superficie consommée concernée par projet, la source, et l'année de référence de la consommation.

Suite aux constats et analyses réalisés, le bureau d'études proposera **une vision synthétique** du territoire d'étude. Ce diagnostic devra faire émerger les potentialités, les tendances, les dynamiques et les besoins du territoire. Les atouts, enjeux et contraintes devront être exprimés par des cartes suffisamment précises servant de base à l'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

- Principaux attendus concernant le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) :

Le bureau d'études, à partir des atouts/faiblesse, opportunités/menaces relevés, identifiera les enjeux du territoire. De ces enjeux, il formulera les objectifs de développement et d'aménagement se présentant au maître d'ouvrage et les analysera en fonction de ses projets.

A partir des enjeux identifiés à l'issue du diagnostic validés par le maître d'ouvrage, le bureau d'études l'aidera à élaborer une stratégie et traduira ses objectifs de développement en Projet d'Aménagement et de Développement Durables et en propositions d'aménagement sur le plan de l'urbanisme, des équipements, des paysages et de l'environnement.

Plusieurs scénarios de développement pourront être proposés par rapport aux objectifs du maître d'ouvrage dans le respect des orientations du SCoT de Gascogne. Les réunions et ateliers seront les lieux privilégiés pour évoquer et discuter de ces scénarios. Les impacts concrets des partis d'aménagement proposés sur le fonctionnement urbain, le cadre de vie, les équipements et les finances des collectivités seront évalués.

Le PADD, élaboré et mis au point avec les élus locaux devra véritablement traduire les objectifs du maître d'ouvrage relatifs à l'aménagement durable du territoire. Le PADD exposera clairement les intentions du maître d'ouvrage pour les années à venir. Il devra être lisible et compréhensible par tous et **devra avoir une réelle portée et dimension pédagogique**. Ce document pourra comporter des éléments graphiques pour traduire et expliciter les objectifs du maître d'ouvrage.

Dans sa proposition, le candidat veillera à proposer une méthodologie permettant aux élus intercommunaux et communaux :

- d'être sensibilisés aux problématiques et thématiques à intégrer dans le document de planification et d'urbanisme intercommunautaire,
- d'appréhender continuellement le cadre juridique du PLUi-H, sa portée et son application actuelle et future,
- d'avoir une connaissance partagée du territoire afin d'en faire émerger des enjeux, des perspectives... et de pouvoir partager une vision commune avec les autres acteurs du territoire,
- de travailler ensemble à l'émergence d'un scénario d'aménagement et de développement durables et à sa traduction dans des OAP, dans un zonage et dans un règlement.

Le PADD devra respecté l'article L151-5 du Code de l'Urbanisme en :

- fixant des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain,
- ne prévoyant l'ouverture à l'urbanisation d'ENAF que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tiendra compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés.

Le PADD devra mettre en œuvre la compatibilité avec le SCoT de Gascogne, concernant les objectifs de limitation de la consommation des ENAF.

- **Principaux attendus concernant le programme d'orientations et d'actions (POA) :**

Cette pièce stratégique obligatoire du PLUi-H (articles L.151-45 et suivants du CU), a vocation à regrouper l'ensemble des informations et mesures nécessaires à la mise en œuvre des politiques de l'habitat, venant en complément ou venant éclairer les actions et les opérations précisées dans les OAP ainsi que les dispositions du règlement.

A ce titre, il décrit le cadre détaillé des actions qui permettront de répondre aux principes et objectifs figurant dans le PADD et précisant le cas échéant, leur calendrier prévisionnel, leur caractère partenarial avec l'identification des acteurs chargés de leur mise en œuvre, leurs modalités de financement, leur lien éventuel avec les actions ou les objectifs supra-communautaires. Il précise également les objectifs du PADD notamment dans leurs déclinaisons territoriales, temporelles ou techniques. Il présente les actions et mesures opérationnelles qui ne relèvent pas de l'urbanisme mais qui constituent autant de leviers pour la mise en œuvre des politiques sectorielles de l'EPCI et qui font partie intégrante du PLH. Dans le domaine de l'habitat, on pourra retrouver ici par exemple, les conventions intercommunales pour les attributions de logements sociaux, les dispositifs de traitement des copropriétés dégradées, les conventions passées avec les établissements publics fonciers, les modalités de repérages et de traitement des logements indignes...

Enfin, c'est aussi dans cette partie que devront être présentées les aspects de gouvernance et les modalités de suivi et d'évaluation, en particulier les observatoires.

En revanche, les actions et opérations opposables au droit de l'urbanisme doivent figurer dans les OAP (sectorielles et/ou thématiques).

Etude spécifique concernant les études d'ilots :

Dans le cadre de la convention d'ORT et de l'étude habitat, des ilots à Cazaubon et Éauze ont été repérés comme nécessitant une étude approfondie. Le projet d'opération habitat (bloc 3 du futur PACTE) ne prévoit pas de volet RU, c'est pourquoi une étude spécifique est nécessaire pour définir avec les élus des communes concernées, les partenaires et les habitants la stratégie habitat sur ces quartiers.

- **Principaux attendus concernant les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) :**

Depuis la loi ALUR, les PLU peuvent comporter plusieurs type d'orientations d'aménagement et de programmation, à savoir :

- OAP sectorielle (R.151-6 du code de l'urbanisme),
- OAP d'aménagement (R.151-8 du code de l'urbanisme),
- OAP thématique ou patrimoniale (R.151-7 du code de l'urbanisme).

Tous les secteurs ouverts à l'urbanisation devront faire l'objet d'une étude approfondie sur leurs conditions de développement et d'aménagement, notamment au regard de l'état des réseaux et des outils susceptibles d'être mobilisés par les collectivités concernées (Taxe d'Aménagement, Participation d'Assainissement Collectif, Projet Urbain Partenarial, équipements propres, équipement public exceptionnel, préemptions, ...).

Ces orientations particulières d'aménagement seront accompagnées de schémas détaillant les principes d'aménagement à retenir (organisation générale, emplacement des voiries, densité et emprise des constructions, programmation des réseaux, implantations, règles de protection...) et d'explications sur leurs conditions de mise en œuvre.

Elles devront être le fruit d'un travail d'analyse et de faisabilité détaillé (études pré-opérationnelles), permettant à la collectivité de se prononcer sur sa capacité à les réaliser ou les faire réaliser.

Elles devront être accompagnées d'un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'entre elles.

La proposition méthodologique devra permettre d'évaluer la manière dont le prestataire envisage la réalisation de ces éventuelles orientations d'aménagement (**prestation minimale, prestations optionnelles, secteurs soumis à l'article L111-8 du Code de l'urbanisme, ...**).

Les orientations seront établies en cohérence avec le règlement, et ne devront pas avoir pour effet de se substituer à celui-ci lorsqu'elles devront être appliquées selon un rapport de conformité et non de compatibilité.

Le bureau d'étude devra réaliser des OAP répondant aux enjeux des orientations du projet d'aménagement et de développement durables concernant les continuités écologiques (mise en valeur, maintien, restauration, création...).

Le prestataire produira de nouvelles OAP, selon les besoins et possibilités, en fonction des nouvelles zones ouvertes à l'urbanisation (AU), ou sur des territoires en **zone urbaine (U)** qui présentent **des enjeux d'aménagement, en renouvellement urbain/ recyclage foncier ou création d'ilots de fraîcheur**. Ce travail sera mené dans le respect de la loi Climat et Résilience, des objectifs du SCoT de Gascogne mais également des enjeux ressortant du diagnostic de territoire, du PADD et de l'identité territoriale.

Il est à noter que le contenu des OAP sera variable en fonction des sites concernés, des objectifs poursuivis, du degré d'avancement du projet. Une cohérence et une complémentarité avec le règlement devront être assurées.

Il est également attendu du prestataire la réalisation d'OAP patrimoniales ou thématiques, notamment en matière de préservation ou de gestion des trames écologiques, de valorisation des paysages et des forêts, d'énergie et de climat, voire de patrimoine et sur toute autre thématique qui sera pertinente pour le territoire.

Il est attendu du prestataire qu'il soit force de proposition pour réaliser d'OAP en renouvellement urbain pour compléter et renforcer le règlement.

Compte tenu de la difficulté à prévoir par avance le nombre et le contenu des OAP nouvelles (sectorielles, d'aménagement et thématiques), un forfait sera compris dans le prix du prestataire avec la répartition estimative suivante : **15 OAP sectorielles et 10 OAP thématiques ou renouvellement urbain**. Le prestataire chiffrera le coût d'une OAP supplémentaire dans le bordereau des prix unitaires.

Le nombre, la répartition et le niveau d'analyse des OAP seront arrêtés par la maîtrise d'ouvrage au début de cette phase, en accord avec le bureau d'études retenu.

La rédaction des documents du PLUi-H nécessitera une étude d'entrées de villes (à minima pour Cazaubon et Éauze). Cependant il faudra tout de même prendre en compte la mise en valeur et la requalification des entrées de villes et villages dans les OAP du PLUi-H du Grand Armagnac (comme prescrit dans le SCoT P1.1-9).

Les OAP, en respect de l'article L151-6-1 du Code de l'Urbanisme, devront définir un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles.

Toutefois, et pour rappel, les OAP devront ne pas se focaliser uniquement sur les zones à urbaniser (AU), mais sur les zones dans le tissu existant et au vu et en analysant la présence des réseaux VRD existants : eaux, voiries électricité, défense incendie, fibre, accès téléphonique, assainissement, etc...

- **Principaux attendus concernant le règlement :**

Le règlement devra faire l'objet d'un travail en étroite concertation avec **le service de délivrance des autorisations d'urbanisme**. Il est indispensable de prévoir un nombre suffisant de réunions sur ce sujet. Un véritable travail de **pédagogie** autour du règlement est nécessaire auprès de l'ensemble des acteurs du territoire. Le bureau d'étude devra en particulier faire prendre conscience au maître d'ouvrage des conséquences de chaque disposition du règlement et de leur cohérence avec le PADD.

Les principales orientations ou recommandations qualitatives, incitatives, qui ne pourraient être intégrées au règlement, feront l'objet d'une transcription pédagogique (fiche principe illustrée, palette de couleur...), si le PADD le justifie.

- **Principaux attendus concernant les documents graphiques :**

Les documents graphiques devront impérativement être établis selon les dispositions figurant en annexe " Prescriptions pour la digitalisation des Plans Locaux d'Urbanisme ".

2.2. Mise en forme du PLUi-H

Le dossier de PLUi-H devra être mis en forme à toutes les étapes de la procédure :

- projet de PLUi-H arrêté
- dossier de mise à l'enquête publique
- dossier d'approbation.

Il devra comprendre toutes les pièces prévues par le Code de l'Urbanisme, qui devront respecter les exigences de contenu dudit Code.

- **Rapport de présentation :**

Le diagnostic repris dans le rapport ne devra pas être une juxtaposition de monographies et devra bien faire apparaître les enjeux en les localisant. Son contenu devra être clair, précis, concentré et indiquer tous les éléments qui ont servi à l'établissement de la stratégie du maître d'ouvrage.

Le rapport expliquera, en fonction du diagnostic et des enjeux, le pourquoi des orientations du PADD, des orientations particulières d'aménagement et de programmation, et des prescriptions du règlement, et explicitera toutes les préoccupations et dispositions, qui conduiront à un développement et un aménagement urbain et naturel, équilibré, harmonieux et durable du territoire d'étude. En aucun cas, ces explications ne devront être des paraphrases du PADD, du PAO, des OAP ou du règlement.

Le rapport démontrera la compatibilité (ou la prise en compte selon le cas) avec les documents sectoriels ou généraux existants d'ordre supra-communal.

Le rapport de présentation justifiera de la prise en compte de l'environnement et des paysages, de la limitation de la consommation des espaces, de la préservation des continuités écologiques, et traitera des conséquences du PLUi-H dans ces domaines.

Il intégrera les explications concernant les modifications apportées après l'enquête publique, et les consultations des PPA.

Il comportera une analyse des conséquences du PLUi-H avec les indicateurs de suivi, conformément à l'article R151-3 du Code de l'Urbanisme, ainsi que toutes les autres dispositions prévues par cet article. Il sera conforme aux dispositions relatives aux évaluations environnementales. Celles-ci devront faire partie intégrante du rapport, tant dans le diagnostic que la justification du PLUi-H que de la définition des critères d'évaluation.

Conformément à la Loi Climat et Résilience, le Rapport de présentation devra respecter les textes L151-4, R151-1, R151-3 du Code de l'Urbanisme et de ce fait le document devra :

- analyser la consommation d'ENAF au cours des 10 années précédant l'arrêt du projet de plan (ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme),
- analyser de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales,
- exposer les disposition qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des ENAF,
- justifier les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le PADD au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés par le SCoT de Gascogne et au regard des dynamiques économiques et démographiques,
- décrire l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte (dont le SCoT),
- définir les indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L.153-27.

- **Projet d'aménagement et de développement durables (PADD)**
- **Programme d'orientations et d'actions (POA)**
- **Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)**, et dispositions relatives aux entrées de villes
- **Règlement et documents graphiques** (*tous les outils disponibles dans le Code de l'Urbanisme concernant le PLUi-H devront être envisagés*)
- **Annexes**

Toutes ces pièces devront être établies en cohérence les unes avec les autres et synthétiser le bilan des phases antérieures. Les dispositions réglementaires ou d'aménagement devront toutes se rattacher à des objectifs du PADD, qui eux-mêmes devront avoir une traduction concrète dans les autres pièces du PLUi-H.

Le dossier minute du projet de PLUi-H arrêté fera l'objet d'une réunion de présentation aux personnes publiques associées à l'étude pour recueillir leur avis.

La prestation comprend également les changements à apporter au dossier de PLUi-H après l'enquête publique. Ces modifications sont liées à la prise en compte :

- des avis émis par l'État, la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers, l'Autorité Environnementale, les personnes publiques associées à l'élaboration du PLUi-H, ainsi que de ceux des personnes publiques consultées et éventuellement des propositions de la commission de conciliation,
- des résultats de l'enquête publique.

La méthodologie devra préciser les conditions de validation par le maître d'ouvrage des documents fournis et des phases intermédiaires (notamment pour éviter les litiges en cas de reprise du dossier de PLUi-H arrêté suite à des observations trop importantes des personnes associées).

L'ensemble des pièces du dossier devront respecter le standard de dématérialisation des documents d'urbanisme, permettant de publier le PLUi-H sur le Géoportail National de l'Urbanisme.

Livrables

Chaque élément de mission donnera lieu à l'établissement de documents écrits et illustrés (schémas, photos, cartographiques, etc), dans le respect de la charte graphique de la CCGA et nécessaires à l'approbation du PLUi-H et conformes aux différents codes et textes en vigueur :

- le diagnostic sous forme de cahiers thématiques rédigés, illustrés et cartographiés,
- l'état initial de l'environnement rédigé, illustré, cartographié,
- l'étude de densification avec l'identification de l'enveloppe urbaine (la localisation précise des espaces densifiables, les raisons qui ne permettent pas de retenir comme densifiables, certains espaces libres d'urbanisation au sein de l'enveloppe urbaine),
- une synthèse des enjeux environnementaux et une cartographie des sites à enjeux,
- le PADD rédigé, illustré et cartographié,
- le règlement écrit rédigé et illustré,
- les OAP rédigées, illustrées et cartographiées,
- l'évaluation environnementale rédigée, illustrée et cartographiées,
- les annexes,
- le dossier CDPENAF rédigé, illustré et cartographié selon les attentes de la présente commission,

Les pièces écrites seront transmises au maître d'ouvrage au format numérique "word", ".pdf" et Excel. Les illustrations pourront être transmises aux formats ".jpg" et/ou ".pdf".

L'ensemble des pièces graphiques vectorielles (diagnostic, justifications, OAP, règlement écrit et graphique), notamment les données géographiques utilisées pour réaliser les documents cartographiques, sera fourni dans un format compatible avec les logiciels de la CCGA : “.shp” (qui a une grande compatibilité) ou “.ai”. Le type de format pourra évoluer selon les rendus réglementaires et les logiciels utilisés par la CCGA.

En cas de groupement, le mandataire assurera la mise en forme des documents qui seront remis au maître d'ouvrage à chaque phase de la mission, afin d'obtenir à chaque étape un document unique, regroupant l'ensemble des données.

L'ensemble de la reprographie des pièces constitutives du PLUi-H sera réalisé par le prestataire en quantité suffisante pour mise à disposition du dossier complet dans chacune des communes et au sein de la Communauté. L'ensemble des documents produits au cours de cette mission sera la propriété de la CCGA. Le prestataire ne pourra les céder à titre gracieux ou onéreux à un tiers.

Le prestataire devra proposer une solution de stockage voire de collaboration en ligne respectant la RGPD et la confidentialité des données afin de pouvoir échanger et travailler sur les différents documents durant toute l'élaboration du PLUi-H.

Selon le planning affiné qui sera réalisé pour la démarche de PLUi-H, les livrables définitifs devront être remis à la maîtrise d'ouvrage de 15 jours avant la date définie. Ces documents seront vérifiés par le maître d'ouvrage qui pourra demander au prestataire d'apporter des modifications ou des corrections sans modification de la rémunération. Il en sera de même pour les documents définitifs.

2.3. Déroulement de la mission

Conditions d'exécution de l'élaboration du PLUi-H :

Afin de mener sa mission à bien, le prestataire est réputé disposer de l'ensemble des ressources matérielles nécessaires à l'exécution des prestations précisées au présent cahier des clauses techniques. Il s'engage à prendre toutes les mesures d'hygiène et de sécurité nécessaires aux interventions de ses agents sur le terrain. Il est également responsable de la mise en œuvre desdites mesures en regard de la réglementation en vigueur.

Dans un souci de qualité, le prestataire s'attachera à respecter les règles suivantes :

- suivre une démarche rigoureuse explicitée et justifiée dans ses rapports d'études,
- être exhaustif dans ses recommandations et fournir toutes les informations objectives nécessaires à la CCGA pour décider des suites à donner,
- n'adjoindre aucune démarche commerciale ciblée concernant des biens ou services au cours de son intervention.

Calendrier prévisionnel du déroulement du début de l'étude :

- Le diagnostic devra être réalisée avant 2026,
- Les ateliers réalisés dans le cadre de la concertation pour définir la feuille de route du PADD pourront avoir lieu avant fin 2025,
- La rédaction du PADD ne sera réalisée qu'au 2^{ème} semestre 2026. Le débat au sein des conseils sur cette pièce stratégique du document n'interviendra au plus tôt que fin 2026.

Pilotage et suivi :

Conformément au schéma de gouvernance du PLUi-H et à la délibération de prescription, l'étude sera suivie par le comité de pilotage. Il permettra notamment de suivre, vérifier et d'échanger sur toutes les questions liées au PLUi-H.

La CCGA sera associée à tous les travaux d'étude du prestataire et elle assurera le relais de l'information auprès des instances décisionnaires.

Il sera demandé au prestataire un véritable travail d'articulation avec les différents intervenants (techniciens, instances consultatives, autres partenaires et experts de l'aménagement du territoire). Il développera dans sa note méthodologique les moyens mis en œuvre pour atteindre cet objectif.

Le dossier de candidature devra expliciter les **méthodes de concertation continue avec la population et les acteurs du territoire** en lien avec les étapes de l'élaboration du PLUi-H.

Le prestataire présentera toutes les propositions et recommandations qu'il jugerait utiles pour la qualité et la pertinence du dossier. Il portera à la connaissance du maître d'ouvrage dans les meilleurs délais, les difficultés rencontrées lors du déroulement des études pour l'élaboration du PLUi-H. Le prestataire faisant usage de données, d'informations ou documents existants devra citer ses sources et donner les indications nécessaires sur la fiabilité et leur pertinence au regard du contexte d'utilisation de ces données. Ainsi, dès le début des prestations, le titulaire du lot fournira la liste des documents (écrits, photos, cartes, ...) qu'il jugera nécessaire au bon déroulement de la mission. Il devra également se rapprocher des partenaires stratégiques tels que le syndicat mixte du SCoT de Gascogne, les syndicats de rivière, d'eau, le service d'application du droit des sols (mutualisé à l'échelle du PETR Pays d'Armagnac), ... Il devra conduire des entretiens spécifiques avec les parties prenantes ou partenaires du territoire qu'il jugera pertinent d'associer, en information la CCGA en amont de la prise de contact.

De plus, il devra prendre en compte toute évolution législative et réglementaire qui surviendrait au cours de l'élaboration du PLUi-H. Les titulaires des lots du marché devront assurer une veille juridique constante pour les prendre en considération et proposer, le cas échéant, des adaptations. Ils veilleront également à confronter leurs analyses et leurs choix de propositions à la législation et à son évolution sur le zéro artificialisation nette (ZAN).

2.4. Concertation et partenariat

A ce jour, le maître d'ouvrage a décidé, dans la délibération de prescription, de réaliser à minima la concertation selon les modalités suivantes :

- ✓ Site internet : page dédiée sur le site de la CCGA et des communes (renvoi à la page dédiée de la CCGA), alimenté par l'ensemble des documents tout au long de la procédure (dont le porté à connaissance de l'État, les dates des réunions publiques...),
- ✓ Mise à disposition au siège de la CCGA d'un dossier présentant l'état d'avancement de la procédure. Un dossier numérique sera disponible dans toutes les mairies,
- ✓ Un cahier d'observations et des projets sera accessible pendant les heures d'ouverture au siège de la CCGA et dans chaque mairie,
- ✓ Possibilité de faire valoir toutes contributions écrites par voie postale adressées à Monsieur le Président de la Communauté de communes du Grand Armagnac, (14 allée Julien Laudet, 32800 Éauze) ou par mail à l'adresse dédiée (pluih@grand-armagnac.fr) ,
- ✓ Information via la presse locale, les bulletins communautaire et communaux,
- ✓ Réunions publiques par secteurs (Ouest, Centre et Est), communication par voie de presse et affichage (CCGA et communes) à chaque phase :
 - diagnostic,
 - PADD, zonage
 - OAP,
- ✓ Le projet de PLUi-H, complété des avis des Personnes Publiques Associées (PPA) et de l'avis de l'autorité environnementale, sera soumis à enquête publique pour une durée d'un mois minimum conformément à l'article L.153-19 du code de l'urbanisme.

Le bureau d'études apportera son savoir-faire au maître d'ouvrage pour l'aider à organiser au mieux cette concertation (débat autour du projet et des éventuels scénarii ou options, écoute des usagers...). Une attention particulière sera apportée aux propositions du bureau d'études en ce sens.

Au-delà de la concertation, un travail en étroite partenariat avec les différents acteurs locaux sera recherché au-delà des strictes personnes publiques associées :

- La Communauté de communes et ses communes membres en respectant les modalités de collaboration définies dans la charte de gouvernance (cf annexe). **Le prestataire devra se rendre dans chacune des 25 communes afin d'échanger avec les élus et également arpenter l'ensemble du territoire.**
- Les différents services de l'État (Préfecture, DDT, UDAP, DREAL...)
- Les différents services du Conseil Départemental (urbanisme, routes, habitat...),
- Les chambres consulaires
- Les gestionnaires de réseaux
- Le PETR du Pays d'Armagnac et en particulier le service d'Application du Droit des Sols,
- Le Syndicat mixte du SCoT de Gascogne,
- Les autres organismes (Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement du Gers - Fédération Départementale de Randonnée Pédestre et Non Motorisé - Fédérations départementales de Chasse et de Pêche - ...), le cas échéant

Ils seront régulièrement tenus au courant de l'avancement du projet et consultés à l'occasion de comités techniques ou de pilotage lors des principales phases d'avancement et de validation de l'étude. On veillera à une bonne association en amont des services du contrôle de légalité. Là encore, toute liberté est laissée au bureau d'études concernant les modalités méthodologiques les plus pertinentes d'intervention.

En outre, le bureau d'études devra fournir les éléments nécessaires à la présentation du PLUi-H devant la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

Conformément aux articles L103-6 et R153-3 du code de l'urbanisme, à l'issue de la phase de concertation qui court de la prescription, jusqu'à l'arrêt du PLUi-H, la CCGA doit tirer le bilan de cette phase par voie de délibération.

Le prestataire sera chargé, dans un premier temps, de recenser l'ensemble des observations formulées par la population dans les registres mis à disposition dans les communes et au siège de la CCGA, adressées par courrier ou courriel. Dans un second temps, le prestataire réalisera une synthèse des observations en les classant par thématique et apportera les réponses circonstanciées avec l'appui de la maîtrise d'ouvrage.

Enfin, le prestataire réalisera un dossier qui présentera toutes les mesures mises en place par la CCGA pour garantir une concertation efficiente avec ses administrés, et ce tout au long de la procédure d'élaboration du PLUi-H. Il mettra en évidence la bonne réalisation de l'ensemble des mesures de concertation mentionnées dans la délibération de prescription du PLUi-H.

• Réunions et ateliers

Les réunions et ateliers et leur ordre du jour seront programmés par la CCGA en concertation avec le prestataire. Ce dernier se chargera de l'organisation logistique (réservation et configuration de la salle...), de la fourniture des documents de travail (support graphique, etc...), de l'animation de la réunion/atelier en lien avec la CCGA et de la rédaction des comptes rendus qui seront soumis à la CCGA pour validation sous quinze jours calendriers. Les éventuelles remarques émises lors des différentes réunions/ateliers devront être prises en compte dans la suite des opérations.

Les documents préparatoires aux réunions/ateliers seront transmis par le prestataire **10 jours avant** la date de la réunion. Ces documents seront vérifiés par le maître d'ouvrage qui pourra demander au prestataire d'apporter des modifications ou des corrections sans modification de la rémunération. Il en sera de même pour les documents définitifs.

Les réunions/ateliers se dérouleront sur le territoire de la CCGA. Certaines réunions avec les élus seront organisées en soirée. Il est de ce fait demandé au prestataire d'intégrer d'ores et déjà cette contrainte dans son organisation future.

Concernant plus spécifiquement les instances de gouvernances mises en place par la CCGA (cf charte de gouvernance en annexe) pour l'élaboration du PLUi-H :

- ✓ **Le Conseil Communautaire** sera appelé à débattre sur les orientations générales du PADD, à arrêter le projet de PLUi-H avant enquête publique, à approuver le PLUi-H ... **Lors de ces étapes clés, le prestataire sera amené à participer à des séances du conseil.** Cette participation (présence du prestataire pour répondre aux éventuelles questions techniques émises par les élus) est à détailler et à chiffrer dans l'offre du candidat.
- ✓ **La présence du prestataire** est attendue à **toutes les réunions en Conférence Intercommunale des Maires.** Cette participation est à détailler et à chiffrer dans l'offre du candidat.

- ✓ **La présence du prestataire** est attendue à **toutes les réunions du COPIL** qui est au cœur de la gouvernance du PLUi-H. En partenariat avec la direction de la CCGA, le prestataire préparera des supports d'animation et co-animera ces réunions. Cette participation est à détailler et à chiffrer dans l'offre du candidat.
- ✓ **La présence du prestataire** est attendue à l'ensemble des **ateliers par secteurs géographiques ou thématiques**. Cette participation est à détailler et à chiffrer dans l'offre du candidat.

Des réunions de travail intermédiaires, en groupe restreint ou en format téléphonique/visioconférence, devront également avoir lieu a priori tous les 15 jours. Le candidat proposera dans son offre une distinction tarifaire entre les réunions en présentiel et en téléphonie ou visioconférence.

Dans sa note méthodologique, sur la base de son expérience, le prestataire proposera un nombre de réunions et d'ateliers qu'il argumentera pour toutes les phases d'élaboration du PLUi-H avec toutes les parties prenantes de ce projet : équipe projet, instances de co-pilotage, communes, habitants, etc. Afin d'anticiper tout besoin qui surviendrait au cours de l'élaboration, le prix des réunions supplémentaires par instances est communiqué dans le tableau de bordereau des prix unitaires (BPU).

Pour chaque réunion publique, le prestataire devra en collaboration avec la CCGA :

- préparer le document de présentation (diaporama) qui servira de support à la réunion,
- co-animer la réunion publique avec les élus concernés et la CCGA (avec répartition prédéfinie des rôles),
- rédiger un compte-rendu exhaustif et détaillé des interventions mais aussi les alternatives proposées et les réponses/précisions apportées. Ce compte-rendu devra être validé par la CCGA et viendra nourrir le pré-bilan de concertation élaboré par le prestataire,
- élaborer une synthèse générale de la série de réunions publiques de concertation.

Ces documents de présentation viendront également alimenter la page du site internet de la CCGA pour le PLUi-H.

• **Communication**

Le prestataire retenu devra fournir des prestations comprenant du conseil stratégique, de la conception et de la réalisation graphique de tous types de documents print et digitaux ainsi que de l'assistance rédactionnelle. Ainsi, il réalisera (mise en page, conception) les supports de communications (flyers, affiches, dépliants de communication, etc). Proposition de supports de communication à formuler dans l'offre.

Le prestataire retenu aura également en charge la vulgarisation des documents du PLUi-H afin d'alimenter la page du site internet de la CCGA dédiée au PLUi-H et d'élaborer des dépliants de communication, des articles pour les bulletins communautaires et municipaux, des lettres d'information à destination des communes, articles de presse ou d'autres supports de communication.

La CCGA prendra en charge les impressions et la reprographie de tous les travaux de communication.

Au fil de la commande, le prestataire fournira pour chaque support de communication une première épreuve de validation couleur à la CCGA pour relecture et correction, 8 jours avant la date de rendu fixée puis pour la vérification finale.

Les besoins éventuels d'achat d'art / images / création d'illustrations pour mettre en œuvre le parti pris graphique proposé seront intégrés dans les prix du marché. Tout achat suppose la gestion / prise en charge des droits correspondants par le prestataire.

La consultation prévoit la cession, au bénéfice de la CCGA des droits de propriété intellectuelle portant sur les prestations de communication qui leur seront fournies au cours de l'exécution du marché. Le prix de la cession des droits de propriété intellectuelle sera compris dans la rémunération de base versée au prestataire. Le prestataire cédera à la CCGA le droit de faire des adaptations ou modifications sur la prestation de la communication. La CCGA sera la seule à pouvoir exploiter la campagne de communication.

La CCGA disposera donc des fichiers sources non aplatis (au format compatible avec Indesign, Illustrator, Photoshop, polices et images comprises) pour en faire un usage autre sans consulter le prestataire et sans frais supplémentaires. L'intégralité des fichiers sources devra être délivrée par voie électronique et être déclinée en une version image pour faire certaines mises en page dans les logiciels de la suite Microsoft Office ou Libre Office.

Il conviendra de créer et de respecter la charte graphique pour l'ensemble des documents qui sont produits durant toute l'élaboration du PLUi-H.

- **Arrêt du PLUi-H**

L'arrêt du projet de PLUi-H est une phase administrative qui met fin à la concertation avec la population ainsi qu'aux études. Afin de préparer cette phase, le projet de PLUi-H aura été discuté au préalable avec les personnes publiques associées (PPA) lors d'éventuelles réunions de travail et d'au moins une réunion officielle que le prestataire animera. Chacune des réunions avec des personnes publiques associées sera travaillée en amont et fera l'objet d'un support de présentation transmis par le prestataire 10 jours avant la tenue de la réunion. À la demande de la maîtrise d'ouvrage, le prestataire pourra être amené à rédiger, au fur et à mesure de la procédure, des notes d'information en réponse à des demandes de consultations, à des observations, etc, émis par des PPA.

Le projet de PLUi-H sera également transmis à chaque commune avant l'arrêt du projet. Aussi, en cas de nécessité (avis des communes) le prestataire fera évoluer le projet de PLUi-H pour son arrêt en Conseil Communautaire.

- **Personnes publiques associées**

Les Personnes Publiques Associées seront rencontrées une fois le PADD débattu en Conseil Communautaire. Une réunion sera organisée afin de leur présenter le diagnostic de territoire et le PADD pour partager les constats, les enjeux et les projets politiques des élus. Le prestataire réalisera le support de présentation de cette réunion et l'animera avec l'appui de la CCGA. Le prestataire réalisera le compte-rendu de la réunion.

Le support de présentation définitif devra être remis à la maîtrise d'ouvrage 10 jours avant la date définie. Ce document sera vérifié et validé par le maître d'ouvrage qui pourra demander au prestataire d'apporter des modifications ou des corrections sans modification de la rémunération. Il en sera de même pour les documents définitifs.

Les PPA seront rencontrées avant l'arrêt du projet de PLUi-H en Conseil communautaire. Une réunion sera organisée afin de leur présenter le travail réalisé sur les OAP, le règlement écrit et graphique et l'évaluation environnementale. Le prestataire réalisera le support de présentation de cette réunion et l'animera avec l'appui de la CCGA. Le prestataire réalisera le compte-rendu de la

réunion.

Le support de présentation définitif devra être remis à la maîtrise d'ouvrage 10 jours avant la date définie. Ce document sera vérifié et validé par le maître d'ouvrage qui pourra demander au prestataire d'apporter des modifications ou des corrections sans modification de la rémunération. Il en sera de même pour les documents définitifs.

Suite à l'arrêt du PLUi-H par le Conseil Communautaire, le projet est transmis pour consultation aux personnes publiques associées qui disposent d'un délai de 3 mois pour émettre leurs observations. Le prestataire sera chargé d'accompagner le maître d'ouvrage dans l'analyse des avis émis par les PPA et la MRAe (mémoire en réponse) et d'apporter les réponses circonstanciées aux thématiques qui l'intéressent.

Aussi la prestation comprendra l'intégralité des changements à apporter au dossier de PLUi-H après les avis émis par l'ensemble des PPA, la MRAe et la CDPENAF.

- **Élaboration du dossier de CDPENAF**

Si le PLUi-H prévoit la création de secteurs de taille et de capacité limitée (STECAL), d'extensions et/ou d'annexes des habitations en zone A ou N ou la réduction de surfaces affectées à des productions bénéficiant d'une AOP, le prestataire aura en charge la réalisation d'un dossier spécifique de présentation rappelant les caractéristiques de ces secteurs et ce en vue de leur passage en commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).

Conformément aux articles L151-11 à L151-13 du Code de l'Urbanisme, ce dossier spécifique sera élaboré et correspondra à la méthodologie fournie par la DDT 32 pour la constitution du dossier et d'un diaporama. Le prestataire sera responsable de la rédaction de ce dossier. Le prestataire assistera la CCGA lors de la présentation du dossier devant la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers.

- **Enquête publique**

L'organisation administrative de l'enquête publique est assurée par la CCGA, notamment la saisine du Président du Tribunal Administratif de Pau pour la désignation d'une commission d'enquête, la rédaction de l'arrêté afférent, l'édition des affiches (A2) et les insertions presse liées aux mesures de publicité obligatoires, l'impression des dossiers et/ou la mise en place de matériel informatique, l'identification des lieux d'enquête, la fourniture des registres d'enquête, la mise en place d'un registre dématérialisé.

Le prestataire devra fournir un dossier conforme aux exigences des Codes de l'Urbanisme et de l'Environnement, accompagné d'une note explicative et pédagogique qui décrit le PLUi-H.

Le prestataire accompagnera la CCGA lors des différentes rencontres avec la commission d'enquête. Il contribuera à la rédaction du mémoire en réponse aux interrogations de la commission d'enquête sur les thématiques qui l'intéressent ainsi que du mémoire en réponse à l'avis de l'autorité environnementale.

Il devra particulièrement, pour le mémoire en réponse, analyser et produire des réponses aux avis des PPA.

- **Approbation du PLUi-H**

Conformément à l'article L153-21 du Code de l'Urbanisme, les avis formulés par les personnes publiques associées, les observations du public et le rapport de la commission d'enquête sont présentés lors de la conférence intercommunale des Maires. Le prestataire accompagnera la CCGA dans l'organisation de cette rencontre et dans les réponses à apporter aux élus afin qu'ils puissent statuer sur des prises en compte de demandes et de choix à opérer.

Suite aux observations formulées par la Conférence et des arbitrages opérés par la Présidente ou le Bureau, le prestataire adaptera l'ensemble des pièces du PLUi-H dont il a eu la charge jusqu'alors, et ce jusqu'à l'approbation du PLUi-H.

Le prestataire assurera la remise d'un dossier complet finalisé pour l'approbation en Conseil Communautaire. Il devra également téléverser l'intégralité des documents du PLUi-H sur le Géoportail de l'Urbanisme, afin de vérifier la conformité des documents. Il fournira ainsi le rapport de conformité à la Communauté de Communes qui pourra ensuite valider le document sur le Géoportail de l'urbanisme pour le rendre opposable. Il fournira aussi les éléments permettant de répondre aux observations de la MRAE, et complètera le rapport de présentation indiquant la manière dont il a été tenu compte de ces observations.

En étroite collaboration avec la maîtrise d'ouvrage, le PLUi-H approuvé sera transmis au Préfet du Gers. Une version numérique authentifiée et des exemplaires papiers (si nécessaire et demandé) seront alors transmis :

- ✓ aux services de l'État,
- ✓ à l'intercommunalité (en version modifiable.doc pour permettre l'évolution du document),
- ✓ au Service instructeur ADS.
- ✓ à chaque commune membre.

2.5. Compétences requises pour le marché

Les équipes candidates devront comprendre à minima un urbaniste qui sera de préférence le mandataire en cas de groupement. Elles devront comprendre également des compétences indispensables dans les domaines suivants :

- savoir faire et expériences dans le domaine de l'aménagement, de l'urbanisme et du patrimoine
- compétences en matière de paysages
- compétences en matière d'architecture
- compétences en matière d'environnement
- savoir faire dans la communication auprès des élus et de la population
- compétence en matière d'habitat et notamment sur le volet renouvellement urbain
- compétences en sociologie (pour répondre à des soucis de mixité sociale, de maintien et de restauration des liens sociaux ...)
- compétences en aménagement urbain et conception d'espaces publics et paysagers
- connaissances techniques dans le domaine des infrastructures et des Voiries et Réseaux Divers
- expériences avec des territoires ruraux
- utilisation des systèmes d'Information Géographique (tous les documents cartographiques du PLUi-H devront être conçus de manière à être intégrés dans le Géoportail National de l'Urbanisme - voir annexe technique jointe au cahier des charges)
- maîtrise de la question de la transition énergétique et connaissance des modalités de développement des EnR pour assister le maître d'ouvrage et les éventuels prestataires externes intervenant sur ces questions
- Pédagogie envers les élus notamment pour la tenue de réunions et d'ateliers (*savoir-faire indispensable pour une bonne relation entre le BE et les élus*).

Il est précisé que chacun de ces domaines de compétence ne doit pas nécessairement correspondre à un prestataire différent. En effet, un seul prestataire peut réunir tout ou partie de ces compétences. En cas de pluralité d'entreprise, le mandataire sera de préférence Urbaniste Qualifié, Architecte-Urbaniste ou Paysagiste concepteur.

Le chef de projet qui pilotera l'équipe sera identifié nominativement, et présent lors de l'audition. Il aura capacité à coordonner les savoirs et apports de chacun autour d'une démarche de projet. Il pourra s'adjoindre toutes les compétences qu'il juge utiles au regard du contexte et des spécificités du projet (habitat, mobilité, patrimoine, environnement...).

Dans son offre, le bureau d'études devra donc :

- Spécifier la composition de l'équipe en précisant, phase par phase, les compétences et le rôle de chaque personne mobilisée,
- Identifier une personne référente (nom et coordonnées) qui sera l'interlocuteur privilégié de la Communauté de Communes tout au long du projet.

2.6. Missions de versement sur le Géoportail National de l'Urbanisme

Le maître d'ouvrage délègue au bureau d'études dans le cadre de la présente prestation le versement du PLUi-H approuvé sur le Géoportail National de l'Urbanisme.

Le bureau d'études devra aussi s'assurer au niveau du PLUi-H arrêté de la conformité du dossier en obtenant un rapport de conformité de structure des données édité par le Géoportail.

2.7. Missions optionnelles

- Études entrée de ville :

Les études d'entrée de ville nécessaires à l'ouverture de nouvelles zones en complément du PLU actuel font l'objet d'une mission optionnelle. Le coût de cette prestation devra aussi être proposée à part dans la candidature.

- Édition de dossiers supplémentaires :

Le nombre de dossiers à fournir par le bureau d'études est celui fixé dans le cahier des clauses administratives ou techniques. Certaines étapes de la procédure nécessitent une édition de dossiers supplémentaires (notamment la consultation sur le projet de PLUi-H arrêté) ces éditions sont à la charge du maître d'ouvrage, qui peut utiliser un prestataire autre que le titulaire de ce marché. Cependant, le bureau d'études peut se proposer d'éditer ces dossiers à un coût qu'il indiquera dans sa proposition au titre des missions optionnelles. Les coûts proposés devront permettre de faire la différence entre coût d'un dossier papier complet, et entre coût d'un dossier sur simple support numérique. Ces coûts pourront être proposés de façon forfaitaire ou être fonction du volume des documents à éditer.

Le bureau d'études peut aussi proposer des solutions alternatives (notamment accès à un site de téléchargement).

- Proposition de missions complémentaires par BE :

Des options individualisées peuvent être proposées par le BE dans son offre. Celles-ci devront comporter un descriptif, un calendrier de réalisation et un chiffrage précis qui seront analysées par la CCGA.

3. Conditions de réalisation de l'étude

3.1. Délais d'exécution

La proposition méthodologique fera clairement apparaître les délais de réalisation envisagés pour chacune des phases. Le délai cumulé - qui en tout état de cause **ne pourra dépasser 36 mois** (non compris les phases administratives, l'enquête publique, la consultation des personnes associées, et les délais de validation par la maîtrise d'ouvrage) - sera précisé lors de la mise au point du marché et inscrit dans l'acte d'engagement. Le bureau d'études pourra proposer un délai maximum concernant les phases administratives et de validation, celui-ci ne pouvant être inférieur à 10 mois.

La mission du bureau d'études sera considérée achevée après approbation définitive du PLUi-H par le maître d'ouvrage et après la remise des dossiers finaux et des fichiers informatiques vérifiés et mis en ligne sur le Géoportail (sans erreur), correspondant à ce dossier d'approbation.

Le calendrier prévisionnel du projet de PLUi-H prévoit un arrêt du projet courant 2027 et une approbation en 2028. Le calendrier est susceptible d'évoluer en fonction du contexte et de l'avancement des différentes études et démarches. Le prestataire devra faire preuve d'adaptabilité.

Le prestataire présentera les garanties (plan de charges) qu'il propose afin d'assurer le respect des délais imposés et proposera dans son offre un planning pour la réalisation du PLUi-H de la CCGA.

3.2. Déroulement et suivi de l'étude

Voir clauses les administratives particulières

3.3. Documents remis au titulaire du marché

Le maître d'ouvrage fournira au titulaire les documents nécessaires qu'il a en sa possession ou facilitera leur obtention auprès d'autres administrations.

Le maître d'ouvrage fournira par ailleurs :

- le Porter à Connaissance de l'État
- le SCoT de Gascogne et le tableau de consommation des espaces
- les documents d'urbanisme existants, et notamment les zonages actuels sous format SIG
- le zonage du schéma d'assainissement
- les éléments relatifs aux réseaux d'eau et à la gestion des déchets. Il facilitera la communication des plans relatifs aux réseaux par les gestionnaires, s'il ne possède pas ces plans
- les délibérations concernant le PLUi-H
- la charte de gouvernance
- la convention d'ORT
- le diagnostic CTG
- le diagnostic habitat et le calibrage préalable au PACTE
- le diagnostic commerce artisanat
- le PAT
- les cahiers de la transition
- la trame verte de la fédération de chasse (cartographie des haies uniquement)
- les chemins de randonnée
- le PPRGA
- tout document sur l'histoire de son territoire, dont il aurait connaissance
- tout élément statistique la concernant dont il aurait connaissance

Les fonds de plans cadastraux nécessaires à la réalisation du PLUi-H sont disponibles sur Internet (cadastre.gouv.fr). Il appartient au bureau d'études de faire la mise à jour des plans en prenant en compte l'évolution du cadastre entre le début et la fin des études, et le cas échéant en reportant approximativement les constructions très récentes afin de mieux comprendre les limites de zonage proposées (il ne s'agit pas là d'une mission de géomètres).

Le candidat devra explicitement indiquer les autres documents nécessaires à la réalisation des études, qui devront être fournis ou acquis par le maître d'ouvrage.

3.4. Formalisation des études et remises des documents par le titulaire du marché

Voir les clauses administratives particulières.