

## Avis d'appel public à la concurrence

**Identification de l'organisme qui passe le marché** : Mairie de CADOURS

**Procédure de passation** : PROCÉDURE ADAPTÉE

**Type de marché** : Marché de Maitrise d'Œuvre

**Objet du marché** : Révision du Plan Local d'Urbanisme

**Lieu d'exécution** : Communes de Cadours.

**Adresse où l'on peut retirer le dossier de Consultation** : sous format papier à la

Mairie de Cadours, 2 rue Dastarat - 31480, ou par voie dématérialisée en adressant un courriel à :  
[cadours.accueil@mairie-cadours.fr](mailto:cadours.accueil@mairie-cadours.fr)

**Date à laquelle les dossiers peuvent être retirés** : le 4 janvier 2021

**Adresse où les offres devront être transmises** : Mairie de Cadours, 2 rue Dastarat - 31480 CADOURS

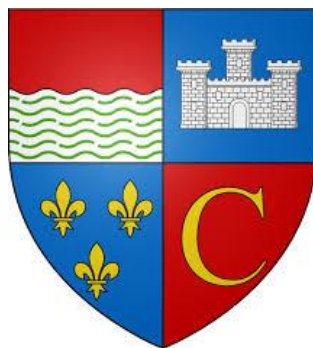
**Date limite de réception des offres** : le 29 Janvier 2021 à 12 heures

**Renseignements techniques et administratifs** : à la mairie de CADOURS auprès de Monsieur le Maire :  
[cadours.accueil@mairie-cadours.fr](mailto:cadours.accueil@mairie-cadours.fr)

**Date de publication de l'avis** : le 4 janvier 2021

Le Maire de CADOURS





# Commune de CADOURS

HÔTEL DE VILLE  
2, rue Dastarat  
31480 CADOURS

---

## MISSION DE MAITRISE D'ŒUVRE POUR LA REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

---

### Cahier des Charges

#### 1 - CONTEXTE DE LA MISSION

La commune de Cadours au Nord-Ouest de la Haute Garonne comptait 1104 habitants au dernier recensement de 2017. Elle fait partie de la Communauté de Communes des Hauts Tolosans dans le SCOT Nord Toulousain et dispose d'un PLU approuvé en 2006.

Située à moins d'une trentaine de kilomètres de l'aire urbaine toulousaine et dotée de nombreux équipements, commerces et services, Cadours possède une population communale qui a néanmoins peu progressé par rapport à des collectivités environnantes. La révision générale du document d'urbanisme, au-delà de la mise en compatibilité avec toutes les dernières évolutions réglementaires, doit être l'occasion de mener une réflexion sur l'attractivité de la collectivité et de son positionnement en matière d'offre urbaine compte tenu des communes voisines.

Lors du Conseil Municipal du 14 décembre 2020, la collectivité a retenu les objectifs de l'étude du PLU. Ces objectifs sont fixés en cohérence avec le programme « Petites Villes de Demain », dont la commune de Cadours fait partie, mais aussi avec la démarche « Bourg centre » à laquelle la collectivité va candidater. Sans être exhaustif les principaux objectifs sont :

- la forte limitation de l'extension urbaine et des zones d'urbanisation future, dans la perspective de se rapprocher de l'objectif zéro artificialisation nette
- l'optimisation du foncier disponible, et en particulier, la densification des zones déjà urbanisées dans l'objectif de respecter la densité moyenne prescrite par le SCOT,
- la diversification de l'offre de logements, en rééquilibrant les formes actuelles trop axées sur l'habitat individuel de type pavillonnaire et en favorisant la production de modes d'habitat plus solidaires ;

Dans les zones d'urbanisation future, l'habitat semi collectif ou avec des formes urbaines plus compactes sera privilégié,

- la poursuite de la production de logements abordables,
- la prise en compte des circulations douces,
- la protection des espaces agricoles,
- la préservation des espaces naturels et des paysages,
- l'intégration de toutes les dernières évolutions réglementaires

## **2 - OBJET DE LA MISSION**

La mission concerne l'étude de la révision du Plan Local d'Urbanisme.

L'étude et le dossier remis devront être conformes aux dispositions prévues par le code de l'urbanisme et devront s'ajuster à toutes les évolutions réglementaires pouvant survenir pendant les études.

## **3 - PRODUCTIONS ATTENDUES**

### **3.1 Analyses des données**

#### **3.1.1 - L'environnement naturel et bâti**

- Etat initial de l'environnement qui doit porter sur les thèmes suivants :
  - relief,
  - paysage,
  - qualité de l'air et l'eau, du sol et du sous-sol,
  - qualité des écosystèmes des sites naturels et des milieux,
  - vulnérabilité des corridors écologiques et préservation de la biodiversité,
  - réduction des nuisances sonores,
  - prévention des risques naturels prévisibles,
  - prévention des pollutions et nuisances de toute nature,
  - réduction des émissions de gaz à effet de serre.
  - évaluation des incidences des orientations du P.L.U. sur l'environnement,
  - mesures de préservation, de restauration et de mise en valeur.
  - patrimoine bâti ; le recensement du patrimoine architectural et urbain mettra en évidence ses éléments remarquables avec une description de leurs caractéristiques (les différentes structures urbaines, types de bâti, volumes, formes, matériaux) ou à l'inverse les zones de dévalorisation. Ce recensement permettra notamment dans les secteurs naturels ou agricoles d'apprécier les capacités d'évolution (changement de destination du patrimoine rural).

#### **3.1.2 - L'environnement socio-économique**

- L'évolution démographique
- Evolution économique, les actifs et les emplois sur la commune
- Les services et équipements

#### **3.1.3 - Les activités économiques**

- Modes de faire valoir, sièges des exploitations, probabilités de succession (éléments cartographiés) et projets d'évolution. Une étude des bâtiments
- D'exploitations agricoles pouvant changer de destination sera éventuellement proposée selon la méthodologie jointe dans le porter à connaissance.
- Bilan des activités artisanales, commerciales et de services (localisation, contraintes, nuisances, projets d'évolution).

#### **3.1.4 - L'habitat et le logement**

- Les caractéristiques du parc de logements et de leurs occupants
- Adéquation entre la typologie communale et son offre d'habitat
- Identification des besoins en logement et repérage des secteurs à enjeu

### **3.1.5 - Un diagnostic sur les réseaux et leur fonctionnement (bilan complet et cartographié)**

- Réseaux AEP
- Réseaux assainissement
- Réseaux électricité
- Voirie
- Collecte des déchets
- Couverture numérique

### **3.1.6 – Analyse des finances communales et identification du foncier sous maîtrise publique**

### **3.1.7.- Le volet déplacements**

L'analyse portera sur les fonctions et capacités, pour tous les modes de déplacement, mais également sur :

- L'organisation urbaine : accessibilité de la commune, des équipements des services, la mixité sociale, la qualité des espaces,
- Les perspectives en lien avec le projet urbain (conforter les pôles existants ou organiser les extensions urbaines, ...).
- Les modes doux, fonctionnement et propositions d'amélioration.

### **3.1.8 – Volet énergie**

Il mettra en évidence le réseau énergétique existant, le potentiel existant pour l'utilisation d'autres ressources renouvelables (éolien, solaire, géothermie, bois...). Il précisera les niveaux règlementaires des performances thermiques des constructions.

Il proposera des mesures d'urbanisme et d'architecture favorisant les économies d'énergie.

### **3.1.9 - Analyse de la consommation des espaces**

Le rapport de présentation du PLU devra comporter une analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, mais aussi une analyse des possibilités de densification et de mutation/renouvellement des espaces bâtis existants. Cette analyse servira de cadre de référence pour justifier les objectifs chiffrés à inscrire dans le PADD.

### **3.1.10 – Evaluation environnementale**

Le prestataire responsable du volet environnement devra proposer une appréciation des incidences du projet en croisant les projets de la collectivité et les enjeux environnementaux.

Ce travail permettra de repérer les effets positifs ou négatifs et l'importance des mesures de suppression ou de réduction d'impact (voire de compensation). Cette analyse devra tenir compte des éléments issus de la loi récente loi ASAP.

## **3.2 Synthèse des données**

Elle comprendra :

- Un bilan du PLU actuel,
- Ses problèmes et ses atouts,
- Les principaux enjeux hiérarchisés en objectifs à court, moyen et long terme,
- Les propositions de valorisation ou de préservation du patrimoine naturel et bâti.

### **3.3 Projet d'aménagement et de développement durables**

Le PADD sera établi conformément aux dispositions prévues par le code de l'urbanisme ; il fera l'objet d'un débat en conseil municipal avec compte rendu.

L'ensemble de ces éléments (diagnostic et PADD) fera l'objet d'un rapport remis à la commune dans cette phase de la révision, rapport directement utilisable pour la rédaction du rapport de présentation.

### **3.4 Orientations d'aménagement et de programmation**

Des orientations d'aménagement et de programmation seront réalisées, (à minima 5) notamment en vue de la requalification de zones urbaines ou de l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs ou pour certaines thématiques spécifiques à la commune. Le prestataire pourra proposer une prestation forfaitaire par OAP supplémentaire réalisée. 2 à 3 OAP devront faire l'objet d'une estimation financière sommaire et d'une simulation en matière de Taxe d'Aménagement.

### **3.5 Concertation**

La commune a prévu à minima 1 réunion publique de concertation, la mise à disposition d'un cahier de concertation en mairie aux heures habituelles d'ouverture pendant toutes les études , l'utilisation du panneau d'affichage en Mairie , des publications sur le site internet de la commune et des articles dans le bulletin municipal.

Une assistance à la collectivité sera proposée en option, afin d'une part, de préparer et animer, cette réunion publique, de recueillir les observations, et préparer leur traitement pour l'établissement du bilan de la concertation, et d'autre part, d'aider la commune pour l'établissement des supports d'information et de communication. Le prestataire pourra proposer en option l'animation de réunions publiques supplémentaires, mais aussi des vacations en mairie pour la tenue de rendez-vous entre les élus et des particuliers.

### **3.6 Elaboration des pièces du dossier de PLU**

Production d'un dossier de P.L.U. conformément aux exigences fixées par le code de l'urbanisme en version papier (1 ex et 1 ex reproductible) et en version numérique en lien avec le cadre défini par le CNIG. L'offre du prestataire devront comprendre un coût forfaitaire pour la reprographie d'exemplaires papier supplémentaires

Ce dossier comportera les pièces suivantes :

1. Le projet d'aménagement et de développement durables de la commune, accompagné des notes écrites et de la cartographie éventuellement nécessaires.
2. À minima 5 orientations d'aménagement et de programmation.
3. Le rapport de présentation, comprenant notamment le diagnostic, les choix retenus pour établir le PADD, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement, une analyse de l'état initial de l'environnement et une évaluation environnementale
4. Le règlement accompagné de documents graphiques, délimitant les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles, les zones naturelles et forestières, les emplacements réservés et les zones de risques.
5. Les annexes.

### **3.7 Mission post approbation**

Le prestataire pourra être sollicité par la collectivité pendant 3 ans après l'approbation du PLU. Lors de vacations ponctuelles, le prestataire pourra donner des conseils à la collectivité sur différentes opérations d'urbanisme. A l'issue des 3 ans, il animera un conseil municipal sur la tenue des objectifs du PLU.

## 4 - CONDITIONS DE REALISATION DE L'ETUDE

La procédure de consultation est réalisée conformément aux dispositions prévues par le Code des Marchés Publics.

### 4.1 Les documents mis à disposition

Le Maire éventuellement assisté de la Direction Départementale des Territoires est chargé de suivre l'exécution de la présente étude.

La commune mettra à la disposition du titulaire tous les documents en sa possession nécessaires à la réalisation de l'étude, notamment :

- Le PLU opposable selon le Cahier des Charges pour la dématérialisation des documents d'urbanisme
- Un plan cadastral numérisé
- Les SUP, les projets d'intérêt général.

Elle facilitera auprès des autres organismes ou administrations compétents l'obtention des informations et renseignements dont le titulaire pourrait avoir besoin.

### 4.2 - Assistance

- **Analyse de l'état initial de l'environnement et étude paysagère :**

Dans l'hypothèse où le candidat, ne réaliserait pas la mise à jour de cette thématique, il peut se faire assister par des bureaux spécialisés pour ces missions, sous réserve de l'agrément préalable de la commune (références environnementales et paysagères).

Dans le cas où le candidat conduit lui-même cette étude, il devra présenter à la commune ses références dans le cadre d'études environnementales et paysagères déjà réalisées.

### 4.2 – Méthode de travail

Le candidat indiquera les moyens utilisés (prestataires, sous traitants, références) et la méthodologie qu'il souhaite utiliser pour le déroulement des études. Il précisera notamment :

- Les différentes étapes à partir d'un échéancier,
- Les modalités de suivi (séances de travail en Mairie, réunions plénières avec les personnes publiques associées pour la présentation du diagnostic, du PADD, du projet de PLU avant arrêt et du projet modifié avant approbation).
- Le dispositif de concertation/communication proposé en précisant la répartition des tâches avec la commune
- Les rendus du travail et leurs modalités (documents d'étapes, compte rendu des réunions, ...) et diffusion.

### 4.3 – Délais d'exécution

Le délai imparti au candidat pour la remise de la totalité du dossier destiné à l'approbation en conseil municipal est fixé à 2 ans à compter de la signature de la convention qui résultera du présent cahier des charges. Le prestataire devra proposer un calendrier d'exécution pour les différentes phases mettant en évidence les temps de production du bureau d'études et les temps de validation des élus.

### 4.4 - Rémunération

Le candidat indiquera le montant total des honoraires prévus pour cette étude en faisant apparaître le détail des prestations offertes (nombre de réunions, sous-traitance éventuelle, éléments de communication...) et les prestations optionnelles.

Le règlement des prestations prévues au titre des missions fera l'objet d'acomptes successifs, au fur et à mesure de l'avancement constaté des études, par phase et par rendu :

- 25 % à la remise de la synthèse des données de l'état initial
- 25 % à la remise du PADD et des études pour les orientations d'aménagement et de programmation
- 25 % à l'arrêt du projet du PLU
- 25 % à l'approbation du PLU

Le non-respect du calendrier fixé au point 4.3 pourra donner lieu à des pénalités de retard après un premier courrier de relance de la part de la collectivité. Le montant des pénalités est fixé à 100 Euros TTC par jour de retard.

## **5 - REMISE DE L'OFFRE**

Le candidat remettra son offre pour le **29 Janvier 2021 à 12 heures**, soit par voie électronique à l'adresse suivante : [cadours.accueil@mairie-cadours.fr](mailto:cadours.accueil@mairie-cadours.fr) soit par courrier à l'adresse : **Hôtel de ville, Mairie de Cadours, 2 rue Dastarat 31480 CADOURS**

Aucune candidature ne sera examinée ce délai passé.