

**ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL
VALANT PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT
SUR L'ENSEMBLE DES 15 COMMUNES DU TERRITOIRE VENDÉE SÈVRE AUTISE**

Cahier des Clauses Techniques Particulières

Date limite de remise des offres : vendredi 10 juillet 2026 à 12h00

Renseignements administratifs : achats.mp@cc-vsa.com

Renseignements techniques : etudes.techniques@cc-vsa.com

Communauté de Communes Vendée Sèvre Autise

25, rue de la Gare
Oulmes
85 420 RIVES-D'AUTISE

TITRE I - CADRE DE LA CONSULTATION	4
ARTICLE 1 : OBJET DE LA CONSULTATION	4
ARTICLE 2 : PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES DU MARCHÉ	4
2.1) Périmètre	4
2.2) Durée	4
2.3) Type	5
2.4) Allotissement	5
2.5) Groupement	5
TITRE II - PRÉSENTATION DE LA DÉMARCHÉ	6
ARTICLE 3 : EXPOSÉ DU CONTEXTE	6
3.1) Genèse de la démarche	6
3.2) Contours de la procédure	7
ARTICLE 4 : SITUATION DU TERRITOIRE	7
4.1) Portrait du territoire	7
4.1.1) Composition du territoire	7
4.1.2) Localisation géographique	8
4.1.3) Desserte et mobilité	8
4.1.4) Démographie et habitat	9
4.1.5) Développement économique	10
4.1.6) Environnement, paysage, climat, énergies et risques	11
4.2) Éléments-cadres réglementaires	12
4.3) Enjeux locaux spécifiques	13
ARTICLE 5 : GOUVERNANCE DU PROJET	15
5.1) Pilotage politique	16
5.2) Coordination technique	16
5.3) Concertation publique	17
TITRE III - COMPÉTENCES RECHERCHÉES	18
ARTICLE 6 : COMPÉTENCES REQUISES ATTENDUES	18
ARTICLE 7 : CLAUSE DE NON-PARTICIPATION À DES TRAVAUX EXTÉRIEURS	19
TITRE IV - CONTENU DE LA MISSION	20
ARTICLE 8 : ÉTENDUE DE LA MISSION	20
8.1) Principales prestations attendues	20
8.1.1) Animation de la concertation avec la population du territoire Vendée Sèvre Autise	20
8.1.2) Appui à la collaboration entre la Communauté de Communes et les 15 communes du territoire	21
8.1.3) Coordination des réunions de travail	21
8.1.4) Accompagnement de la procédure administrative tout au long du projet	22
8.1.5) Production de l'ensemble des éléments nécessaires à l'élaboration du Document d'Urbanisme	23

8.2) Limites de prestation	24
8.2.1) Sites Patrimoniaux Remarquables	24
8.2.2) Périmètres Délimités des Abords	24
ARTICLE 9 : DÉROULÉ PAR PHASES	24
9.1) Diagnostic	24
9.1.1) Approche globale de l'état des lieux et du diagnostic	24
9.1.2) Méthode à développer pour le diagnostic foncier	27
9.1.3) Inventaire de la trame des zones humides	28
9.1.4) Recensement de la trame des haies bocagères	28
9.2) Projet d'Aménagement et de Développement Durables	29
9.3) Traduction réglementaire	31
9.3.1) Règlement graphique ou plan de zonage	31
9.3.2) Règlement écrit ou littéral	32
9.3.3) Orientations d'Aménagement et de Programmation	33
9.3.4) Plans de secteur	35
9.4) Volet Programme Local de l'Habitat	35
9.4.1) Diagnostic	35
9.4.2) Programme d'Orientations et d'Actions	36
9.4.3) Orientations d'Aménagement et de Programmation	36
9.5) Évaluation Environnementale	36
9.6) Finalisation de la procédure, de l'Arrêt de Projet à l'approbation du Document d'Urbanisme	37
9.6.1) Rédaction des justifications du Rapport de Présentation	37
9.6.2) Réalisation des annexes du Document d'Urbanisme	38
9.6.3) Formalisation du dossier d'Arrêt	39
9.6.4) Appui lors des consultations	39
9.6.5) Accompagnement de l'Enquête Publique	40
9.6.6) Rédaction du mémoire en réponse aux observations de l'Enquête Publique	40
9.6.7) Modifications du dossier d'Arrêt en vue de son approbation	41
9.6.8) Contrôle de légalité et mesures de publicité du Document d'Urbanisme approuvé	41
ARTICLE 10 : REMISE DES LIVRABLES	43
10.1) Conditions de restitution des livrables	43
10.1.1) Modalités pratiques générales	43
10.1.2) Exigences de qualité des contenus	44
10.1.3) Processus de validation	44
10.2) Formats des livrables version papier	44
10.3) Formats des livrables version numérique	44
10.3.1) Remise par voie informatique	44
10.3.2) Restitution des données sources	45
10.3.3) Conformité des données géomatiques	45
TITRE V - ÉCHÉANCIER PRÉVISIONNEL	46

ANNEXE - CHARTE DE GOUVERNANCE

ARTICLE 1 : OBJET DE LA CONSULTATION

Par délibération du 10 mars 2026, la Communauté de Communes Vendée Sèvre Autise a prescrit l'élaboration de son premier Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUiH), qui doit couvrir l'intégralité des 15 communes du territoire.

Au-delà de l'intégration des nouvelles exigences législatives, ce processus vise à définir un projet cohérent à l'échelle du territoire Vendée Sèvre Autise, qui engage durablement les choix d'aménagement, de développement et d'habitat à l'horizon d'une dizaine d'années.

En réponse à ces ambitions et s'agissant a fortiori d'un primo-PLUi, la Communauté de Communes Vendée Sèvre Autise souhaite confier à un prestataire cette mission, poursuivant plusieurs impératifs simultanés :

- élaborer un document partagé par l'ensemble des 15 communes du territoire ;
- décliner un projet dans le respect plein et entier du droit applicable à la date d'approbation ;
- formaliser un Document d'Urbanisme intercommunal compatible avec le Schéma de Cohérence Territorial Sud-Est Vendée ;
- réaliser un projet de territoire économe, rationnel, qui respecte et intègre les spécificités locales ;
- adopter une stratégie adaptée en réponse aux enjeux en matière d'Habitat sur le territoire.

Le présent marché a pour objet **l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat sur les 15 communes du territoire Vendée Sèvre Autise.**

Cette mission devra être réalisée :

- en déployant une gouvernance et des techniques d'animation pertinentes, pour la sensibilisation, la collaboration et l'adhésion de tous les élus locaux - la collectivité est particulièrement attachée à cette démarche de co-construction ;
- en produisant des documents à la fois techniques, précis, simples et pédagogiques, accessibles aux citoyens et pouvant servir de base aux actions de communication de la collectivité.

Il s'agit en définitive de réaliser, en partenariat constant avec la collectivité, l'ensemble des prestations nécessaires aux études d'élaboration du Document d'Urbanisme jusqu'à son approbation, et ce en conformité au regard de l'ensemble des dispositions législatives et réglementations en vigueur, notamment la loi dite « Climat et Résilience » du 22 août 2021 et la loi dite « ZAN 2 » du 20 juillet 2023, ainsi que leurs décrets d'application.

La présente consultation vise à sélectionner l'équipe chargée de cette mission.

ARTICLE 2 : PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES DU MARCHÉ

2.1) Périmètre

Les études doivent couvrir **l'intégralité des 15 communes du territoire Vendée Sèvre Autise.**

2.2) Durée

La loi Climat et Résilience impose de décliner la trajectoire de sobriété foncière vers le Zéro Artificialisation Nette (ZAN) dans les Documents d'Urbanisme à l'échelle locale avant l'échéance du 22 février 2028.

S'agissant d'un primo-PLUi, priorité est cependant volontairement donnée à une approche pédagogique, qui laisse le temps pour l'acculturation, la maturation et l'appropriation de la démarche par les élus communaux.

Aussi, le délai de réalisation escompté oscille **entre 3 ans (hors temps de validation) et 4,5 ans maximum.**

2.3) Type

Ce **marché de services** relève de **prestations intellectuelles**.

2.4) Allotissement

La mission est composée d'un **lot unique** pour l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat.

2.5) Groupement

La Communauté de Communes Vendée Sèvre Autise souhaite confier cette mission :

- soit à un bureau d'études unique,
- soit à un groupement de bureaux d'études.

Dans ce dernier cas, le bureau d'études mandataire devra être clairement identifié, et le chef de projet devra en faire partie.

Cet interlocuteur privilégié de la collectivité :

- > sera garant de l'animation et de la communication tout au long de l'élaboration des divers documents,
- > assurera le rôle d'ensemblier et sera responsable de la bonne circulation des informations entre le pouvoir adjudicateur et les différents prestataires.

Par ailleurs, seuls seront acceptés **les groupements solidaires, ou les groupements conjoints avec un mandataire solidaire** de chacun des membres du groupement.

TITRE II - PRÉSENTATION DE LA DÉMARCHE

ARTICLE 3 : EXPOSÉ DU CONTEXTE

3.1) Genèse de la démarche

La loi Climat et Résilience impose de décliner la trajectoire de sobriété foncière vers le ZAN dans les Documents d'Urbanisme locaux **avant le 22 février 2028**.

Or le territoire Vendée Sèvre Autise comporte jusqu'à présent une **couverture disparate en termes de Documents d'Urbanisme communaux**, composée de nombreuses Cartes Communales, de plusieurs Plans Locaux d'Urbanisme relativement obsolètes, et de quelques communes encore soumises au Règlement National d'Urbanisme (cf. tableau à suivre).

En parallèle, il convient de participer à la révision générale, **prescrite le 29 janvier 2025**, du **Schéma de Cohérence Territoriale** (SCoT) Sud-Est Vendée pluri-communautaire aux côtés des deux autres territoires parties prenantes, la Communauté de Communes du Pays de Fontenay-Vendée et la Communauté de Communes du Pays de la Châtaigneraie, déjà plus avancés dans leurs démarches respectives de PLUiH.

La Communauté de Communes Vendée Sèvre Autise compte en effet parmi les dernières intercommunalités encore dépourvues de PLUi. à l'échelle du territoire vendéen.

À l'issue d'une démarche de réflexion marquée de plusieurs temps d'échanges successifs, le cheminement engagé en Conférence des Maires 2 ans auparavant a abouti à la **prise de la compétence obligatoire « Plan Local d'Urbanisme, Document d'Urbanisme en tenant lieu et Carte Communale »** par la Communauté de Communes Vendée Sèvre Autise **depuis le 9 décembre 2025**.

Sur la base de ce préalable incontournable, il importe désormais d'initier sans tarder l'élaboration du P.L.U.i. sur le territoire Vendée Sèvre Autise.

PANORAMA DE LA COUVERTURE DU TERRITOIRE VENDÉE SÈVRE AUTISE EN DOCUMENTS D'URBANISME					
Territoire	Population	Superficie	Document	Ancienneté	Évolution
Benet	4 179 hab	50 km ²	CC	2004	2022
Bouillé-Courdault	606 hab	10 km ²	CC	2006	2013
Damvix	745 hab	12 km ²	PLU	2017	2019
Faymoreau	212 hab	11 km ²	RNU	/	/
Le Mazeau	474 hab	8 km ²	CC	2024	/
Liez	311 hab	8 km ²	CC	2025	/
Maillé	772 hab	18 km ²	CC	2009	/
Maillezais	907 hab	20 km ²	CC	2022	/
Puy-de-Serre	317 hab	14 km ²	CC	2010	/
Rives-d'Autise	2 097 hab	32 km ²	PLU CC	2011 2008	2026 /
Saint-Hilaire-des-Loges	1 947 hab	35 km ²	PLU	2011	2016
Saint-Pierre-le-Vieux	939 hab	23 km ²	CC	2005	/
Saint-Sigismond	438 hab	10 km ²	RNU	/	2021 = prescription CC
Xanton-Chassenon	753 hab	29 km ²	PLU	2006	2019
Vix	1 860 hab	19 km ²	PLU	2007	/
Vendée Sèvre Autise	16 557 hab	299 km²	/	2025 = transfert compétence	2026 = prescription PLUiH

3.2) Contours de la procédure

Un temps dotée d'un **Programme Local de l'Habitat** (PLH), la Communauté de Communes Vendée Sèvre Autise ne l'a pas renouvelé.

Or l'Habitat demeure ici un **enjeu majeur** pour un cadre de vie attractif :

- Comment offrir une réponse complète en matière de parcours résidentiel sur un territoire où le modèle monofonctionnel de la maison individuelle en accession à la propriété apparaît dominant ?
- Comment garantir des possibilités de maintien à domicile en présence d'une transition démographique liée notamment à l'accroissement de la longévité de la population ?
- Comment apporter des solutions à la raréfaction du foncier dans un contexte de crise immobilière et de respect de la trajectoire de sobriété vers le ZAN ?
- Comment construire un cadre permettant l'accueil de solutions d'habitats alternatifs ?

L'élaboration d'un PLUiH présente l'opportunité d'examiner ces questionnements au travers d'un **volet Habitat renforcé**.

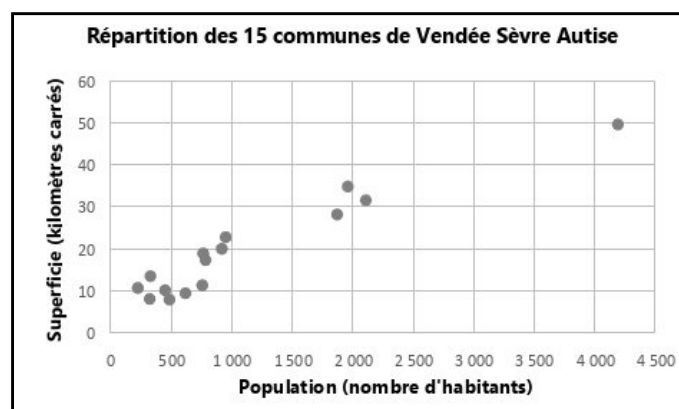
ARTICLE 4 : SITUATION DU TERRITOIRE

4.1) Portrait du territoire

4.1.1) Composition du territoire

Le territoire Vendée Sèvre Autise compte **15 communes totalisant 16 500 habitants sur 300 kilomètres carrés**.

Dépourvu de « ville-centre » au sens strict, ce territoire présente une structuration relativement homogène en termes de poids démographique et spatial respectif des différentes communes qui le constituent, toutes considérées comme « rurales » (à l'exception d'une seule qualifiée de « très rurale »).



4.1.2) Localisation géographique

Située **en limite Sud-Est du département de la Vendée (85)** et de la région Pays de la Loire, la Communauté de Communes Vendée Sèvre Autise voisine avec les départements des Deux-Sèvres (79) et de la Charente-Maritime (17) appartenant à la région Nouvelle-Aquitaine.

Le territoire bénéficie d'un positionnement stratégique en situation rétro-littorale, **à mi-distance :**

- **entre la ville sous-préfecture de Fontenay-le-Comte (85),**
- **et l'agglomération de Niort (79).**



Les dynamiques partenariales avec les plus proches intercommunalités sont à l'image d'une tradition de mutualisation fortement ancrée en Vendée :

Vendée Sèvre Autise	Communautés de Communes du Pays de Fontenay-Vendée	du Pays de la Châtaigneraie
Contrat Local de Santé (Entente Santé)		/
Syndicat de Collecte des Déchets Ménagers (SyCoDeM)		/
Société Publique Locale Vendée Grand Sud (Attractivité & Développement, Territoires d'Industrie, Office de Tourisme Vendée Marais Poitevin...)		
Syndicat Mixte Sud-Vendée Développement (Schéma de Cohérence Territoriale Sud-Est Vendée...)		
Service unifié Unité ADS (Autorisation du Droit des Sols)		

4.1.3) Desserte et mobilité

Le territoire est marqué par un **axe majeur de desserte Est-Ouest**, constitué de :

- l'autoroute A 83 reliant Nantes à Niort, avec une gare de péage pratiquement au centre du territoire Vendée Sèvre Autise ;
 - et en parallèle la route départementale RD 148 entre Benet et Sainte-Hermine, passant par Fontenay-le-Comte en direction de la Roche-sur-Yon ;
- une faible population se trouve exposée aux nuisances sonores ainsi générées.

La route départementale RD 938 Ter traverse aussi une petite partie du territoire en direction du Sud vers La Rochelle.

Ce réseau routier place le territoire Vendée Sèvre Autise à environ :

- 15 minutes de Fontenay-le-Comte,
- 20 minutes de Niort,
- 50 minutes de La Roche-sur-Yon,
- et 1 heure de La Rochelle.

En alternative à l'**usage de la voiture individuelle qui domine sur ce territoire rural**, 2 aires de covoiturage officielles sont aménagées sur l'axe principal Fontenay-le-Comte / Niort.

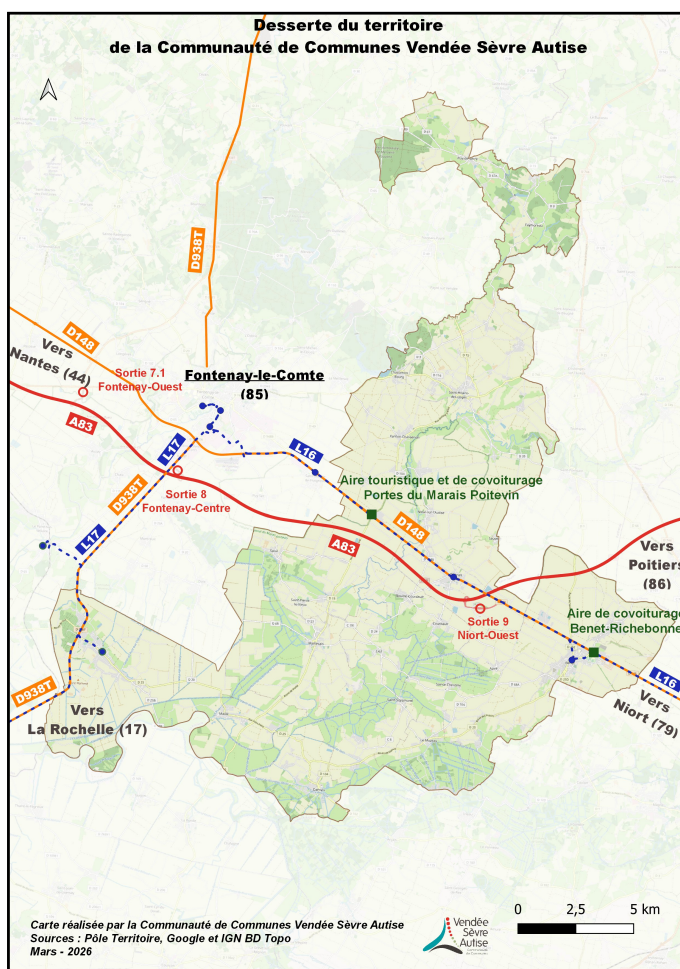
Ce territoire assez dispersé s'étend sur :

- **30 kilomètres du Nord au Sud,**
- **et 25 kilomètres d'Est en Ouest.**

Les dessertes internes, parfois contraintes par le réseau hydrographique, peuvent générer des temps de déplacement rallongés faute de liaisons directes.

La **desserte en transports en commun, marquée par l'absence de bus urbains et de trains ferroviaires**, se limite à deux lignes interurbaines régulières, qui relient en cars express régionaux Fontenay-le-Comte :

- à Niort en 50 minutes,
- ou à La Rochelle en 1 heure et 10 minutes.



4.1.4) Démographie et habitat

La Communauté de Communes Vendée Sèvre Autise présente une **dynamique démographique relativement stable** depuis 1968.

Un solde migratoire positif compense la baisse de natalité pour maintenir cette apparente stabilité.

La transition démographique nationale liée à l'accroissement de la longévité de la population accélère le **vieillessement du territoire**, et la plupart des établissements scolaires du territoire sont en recherche d'effectifs.

Le parc résidentiel se compose à **97 % de maisons, souvent anciennes et de grande taille** : 50 % des logements datent d'avant 1970 (dont 30 % d'avant 1919), 20 % des années 1970-1990, et près de 60 % comptent 5 pièces ou plus, tandis que le desserrement des ménages génère une sous-occupation accrue. Ici domine le **modèle monofonctionnel de la maison individuelle pure en accession à la propriété**, tandis que le parcours résidentiel souffre d'une **nette pénurie de locatifs**.

Le marché immobilier apparaît **relativement détendu sur ce territoire d'arrière-pays** : les prix en zone littorale s'avèrent deux fois moins élevés que la moyenne départementale vendéenne, d'où un **taux de vacance inversement proportionnel, qui progresse** aux alentours de 9 %. À noter que la multiplication des résidences secondaires et des meublés touristiques renforce encore davantage la pénurie de logements abordables sur certaines communes touristiques du territoire Vendée Sèvre Autise.

Le programme d'**Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat** (OPAH) affiche sur le territoire, entre 2020 et 2025, un bilan très positif :

- Avec plus de 1 100 rendez-vous, dont plus de 600 directement à domicile, l'accompagnement de proximité assuré par l'association prestataire HATÉIS a permis à 828 logements de bénéficier de 6,6 millions d'Euros de subventions.

- Les projets des propriétaires occupants ont surpassé les objectifs initiaux, avec 282 dossiers, ciblant majoritairement des ménages aux revenus très modestes (65 %), principalement pour des projets de rénovation énergétique (isolation, pompe à chaleur...) et d'adaptation des logements au vieillissement ou au handicap.
- Parallèlement a été accompagnée la création de 64 logements locatifs à l'année conventionnés avec l'Agence Nationale de l'Habitat, franchissant l'objectif initial de 60, tandis que 79 projets ont concerné la réhabilitation des façades.
- En complément des aides nationales, la Communauté de Communes Vendée Sèvre Autise a directement mobilisé une enveloppe totale de 437.195 Euros de subventions pour accompagner la rénovation de l'habitat sur le territoire : cet investissement direct de la collectivité a permis de déclencher, par effet de levier, un volume global de travaux dépassant les 19 millions d'Euros, au profit notamment du dynamisme local.

Depuis le 1^{er} mars 2025, l'OPAH a évolué vers une nouvelle contractualisation, devenant le « **Pacte Territorial France Rénov'** », afin d'unifier et pérenniser les aides à l'habitat sur le territoire : 36 projets d'amélioration énergétique et d'adaptation pour des propriétaires occupants et 8 projets de créations de locatifs ont été déposés la première année, dans un contexte de tensions administratives et budgétaires au niveau national qui empêche de conclure.

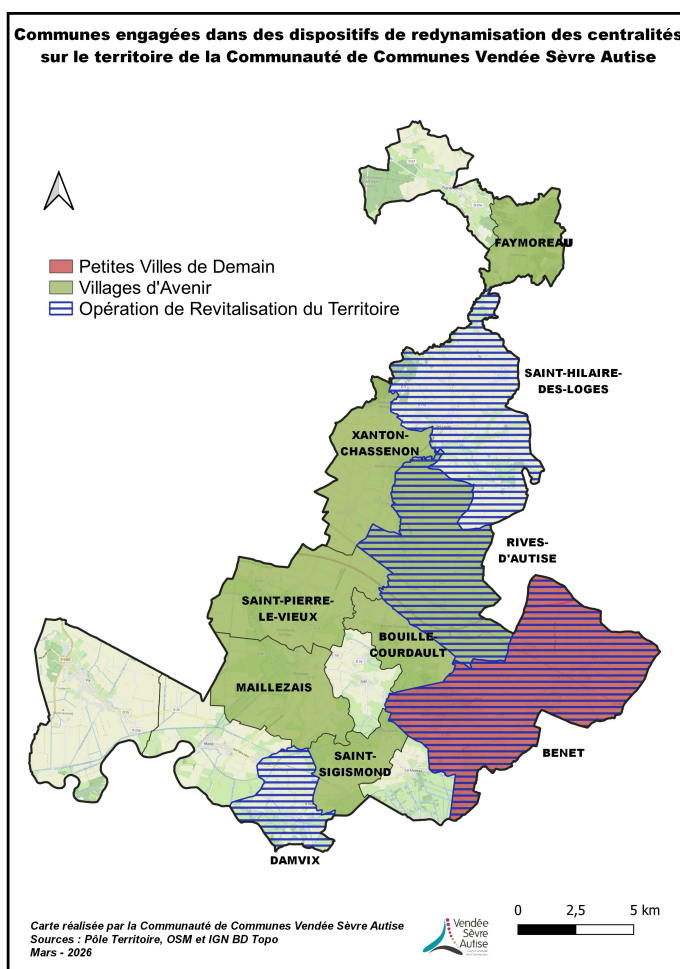
4.1.5) Développement économique

La Communauté de Communes Vendée Sèvre Autise présente un **tissu économique, industriel et artisanal varié, avec une implantation diversifiée entre centres-bourgs et zones d'activités**. Cette dynamique est notamment portée par :

- les commerces et services à 44 %, notamment les entreprises de la construction et du paysage ;
- l'agriculture à 18 %, caractéristique d'un territoire rural (à noter la présence de l'Appellation d'Origine Contrôlée « Fiefs Vendéens » sur une commune du territoire) ;
- l'industrie à 10 %, diffuse en milieu rural, entretenant l'image vendéenne des « usines à la campagne », au sein d'un secteur labellisé « Territoires d'Industrie » à l'échelle des 3 intercommunalités.

Le maintien de la **vitalité des cœurs de bourg** reste un enjeu prégnant : 10 communes sur 15 sont engagées dans un dispositif d'État pour la revalorisation de leur centralité (Petite Ville de Demain, Opération de Revitalisation du Territoire et/ou Villages d'Avenir).

La plus grande commune, qui concentre sur un sixième du territoire un quart de la population et un tiers des emplois, exerce plus spécifiquement la fonction de « **pôle relais** ».



La Communauté de Communes Vendée Sèvre Autise externalise une partie de sa compétence développement économique au sein d'une structure mutualisée avec la Communauté de Communes du Pays de Fontenay-Vendée et la Communauté de Communes du Pays de la Châtaigneraie : la **Société Publique Locale Vendée Grand Sud** porte notamment Attractivité & Développement, Territoires d'Industrie, Office de Tourisme Vendée Marais Poitevin...

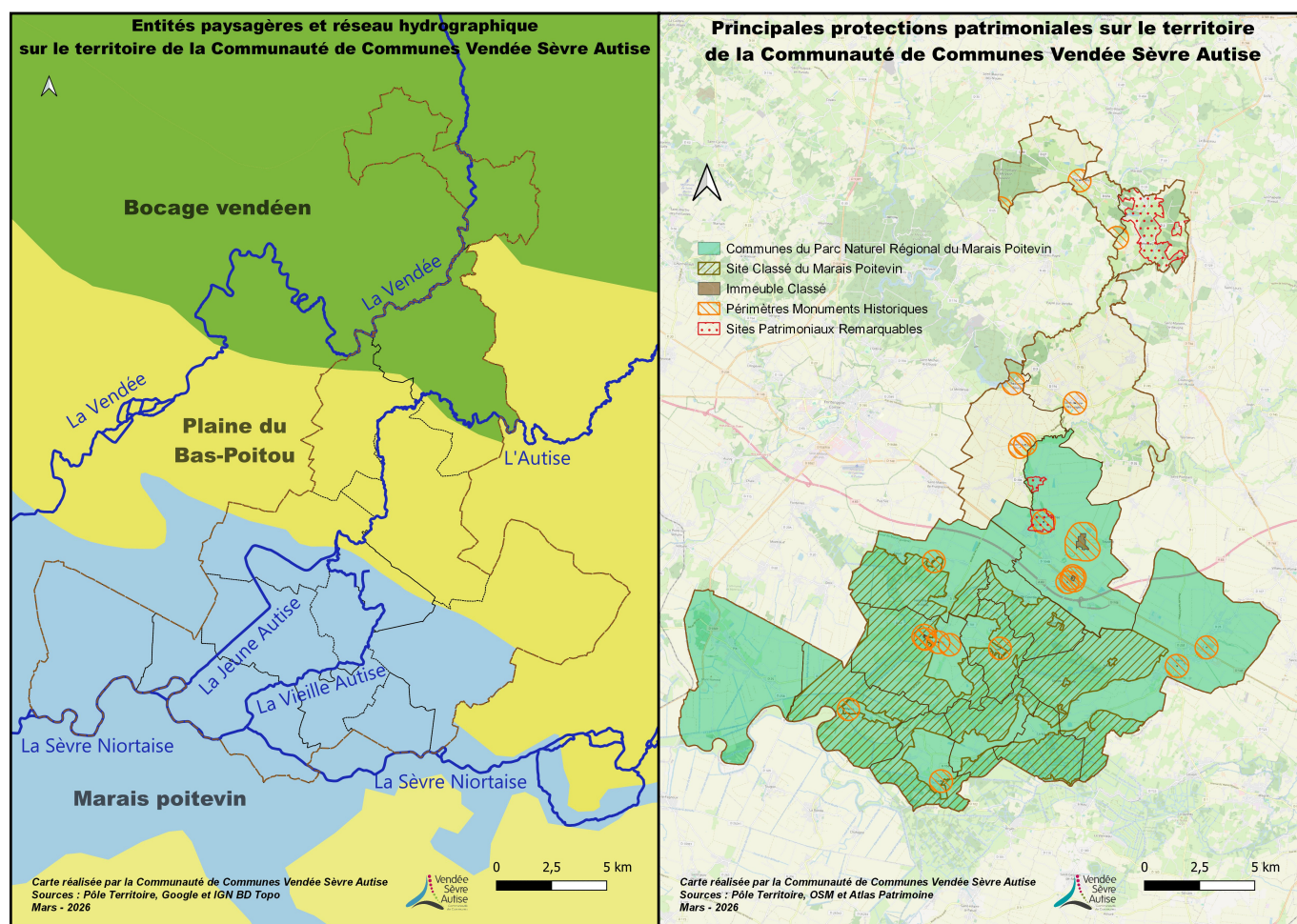
Sur ce territoire rural partagé **entre les aires urbaines de Niort et de Fontenay-le-Comte**, les pôles d'attractivité restent majoritairement extra-territoriaux. Afin de peser face aux grandes métropoles de Nantes et Bordeaux, le **pôle métropolitain Centre Atlantique**, auquel la Communauté de Communes Vendée Sèvre Autise participe au côtés de 9 autres intercommunalités, rassemble les aires urbaines de Niort, La Rochelle, Rochefort et Fontenay-le-Comte, pour former un bassin de vie de 570 000 habitants.

Le **rayonnement touristique** du territoire s'appuie sur un **patrimoine naturel, paysager, architectural, historique et culturel particulièrement riche** : la Communauté de Communes Vendée Sèvre Autise accueille à elle seule la moitié des sites gérés par l'Office du Tourisme Vendée Marais Poitevin à l'échelle des 3 intercommunalités.

4.1.6) Environnement, paysage, climat, énergies et risques

La Communauté de Communes Vendée Sèvre Autise se situe à la rencontre de **trois entités paysagères contrastées**, source de richesse patrimoniale.

- **Au Sud, le marais poitevin** marque son empreinte : 10 communes sur 15 appartiennent au Parc Naturel Régional du Marais Poitevin, dont 8 couvertes par le Site Classé du Marais Poitevin.
- **Au centre, la plaine du Bas-Poitou** accueille en trait d'union un chapelet de villages, cultivant une architecture historique de qualité patrimoniale équivalente.
- **Au Nord, le bocage vendéen**, au relief plus prononcé, tisse une transition jusqu'aux portes de la forêt de Mervent.



Réservoirs de biodiversité et corridors écologiques tirent profit de cette mosaïque paysagère, à l'origine d'une **trame verte et bleue omniprésente** sur le territoire :

- intégralement couvert à plus d'un tiers de zones Natura 2000 (Marais Poitevin FR5200659, FR5400446 et FR5410100, Plaine de Niort Nord-Ouest FR5412013, Vallée de l'Autize FR5400443, et Forêt de Mervent-Vouvant et ses Abords FR5200658) ;
- sans compter les multiples autres périmètres de protection environnementales qui s'y ajoutent.

Le patrimoine architectural s'avère tout aussi présent, avec :

- de **nombreux périmètres Monuments Historiques et zonages archéologiques** présents sur toutes les communes (à l'exception d'une seule), dont les deux fleurons que constituent les prestigieuses abbayes de Maillezais et de Nieul-sur-l'Autize ;
- ainsi que **deux communes concernées par des Sites Patrimoniaux Remarquables** (anciennes Zones de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager), multi-secteurs sur Rives-d'Autize, et très largement étendu sur Faymoreau, cette dernière commune étant par ailleurs soumise au Règlement National d'Urbanisme.

Trois cours d'eau baignent la Communauté de Communes : la Vendée, la Sèvre niortaise et l'Autise assurent un **fil conducteur naturel, nouant un lien d'interdépendance** entre les différentes entités qui le composent. Par son histoire hydrographique singulière, **la culture du risque se révèle particulièrement ancrée sur ce « territoire archipel », marqué par l'eau autant en excès qu'en déficit** : la Communauté de Communes Vendée Sèvre Autise apparaît ainsi fortement exposée au changement climatique, entre crues, inondations, retrait-gonflement des argiles, réserves de substitution pour l'irrigation agricole et, au niveau du lac de Chassenon, un périmètre de protection de captage qui alimente tout le département vendéen, fortement déficitaire en nappes phréatiques.

Il est à noter que la Communauté de Communes s'est **volontairement engagée dans un Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET), approuvé par délibération le 7 février 2023.**

Territoire pionnier impliqué de longue date dans les énergies renouvelables, la Communauté de Communes Vendée Sèvre Autise apparaît en pointe dans ce domaine, s'inscrivant en tête des intercommunalités :

- à l'échelle du département de la Vendée, en termes de production d'énergies renouvelables rapportée à la population ou à la superficie du territoire ;
- à l'échelle de la région Pays de la Loire, en termes de consommation énergétique couverte par la production d'énergies renouvelables (le territoire couvre en 2024 par sa production d'énergies renouvelables près de 43 % de ses besoins énergétiques).

Outre la production de chaleur et de biogaz par méthanisation en injection, la production d'électricité atteint les trois-quarts des énergies renouvelables produites, électricité aux deux-tiers d'origine éolienne : le territoire produit ainsi deux fois plus d'électricité qu'il n'en consomme.

Le territoire compte **deux postes-sources, particulièrement convoités par les développeurs** : les projets agrivoltaïques notamment se multiplient, au point de cumuler potentiellement sur certaines petites communes jusqu'à 5 % de leur Surface Agricole Utile.

4.2) Éléments-cadres réglementaires

La Communauté de Communes Vendée Sèvre Autise est concernée par différents documents stratégiques d'aménagement du territoire, définissant la politique de développement à plusieurs échelles, qui devront être pris en compte par le PLUiH.

L'ensemble de la procédure d'élaboration du Document d'Urbanisme et de son contenu devront répondre à l'intégralité des dispositions du droit en vigueur, notamment la loi dite « Climat et Résilience » du 22 août 2021, la loi dite « ZAN 2 » du 20 juillet 2023, et la loi dite « SDUL » du 26 novembre 2025, ainsi que leurs décrets d'application.

Le P.L.U.i.H. devra également être compatible avec l'ensemble des **documents supra-territoriaux** suivants, et ce de manière exhaustive :

LISTE INDICATIVE DES DOCUMENTS-CADRES SUPRA-TERRITORIAUX	
Échelle	Document-cadre
Supra-régionale	Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Loire-Bretagne
Régionale	Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) Pays de la Loire (document non-climatisé à l'heure actuelle)
Départementale	Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyages (SDAGV)
Supra-communautaire	Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Vendée
	Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Sèvre Niortaise et Marais Poitevin
	Charte du Parc Naturel Régional du Marais Poitevin (PNRMP)
Inter-communautaire	Schéma de Cohérence Territoriale Sud-Est Vendée (mis en révision le 29 janvier 2025)
Intercommunale	Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET volontaire)

Il est également utile de connaître l'existence des documents stratégiques ressources suivants :

LISTE INDICATIVE DES DOCUMENTS STRATÉGIQUES COMPLÉMENTAIRES	
Échelle	Document stratégique
Régionale	Schéma Régional de Gestion des Carrières des Pays de la Loire
Départementale	Plan Départemental de l'Habitat (PDH)
Supra-communautaire	Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la rivière « Vendée »
	Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) Autise Sèvre Niortaise (en cours d'élaboration)
	Périmètres de Protection de captage de Mervent, Éloigné (PPE) et Rapprochés (PPR)
Intercommunale	Projet de territoire
	Contrat pour la Réussite de la Transition Écologique (CRTE)
	Schéma Directeur des Déplacements (SDD)
	Valorisation touristique de l'offre cyclable sur le territoire Vendée Sèvre Autise
	Convention cadre pluriannuelle d'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT)
	Zones d'Accélération des Énergies Renouvelables (ZAER)

Il sera par ailleurs impératif de prendre en considération l'existence de vastes sites Natura 2000 sur le territoire de la Communauté de Communes Vendée Sèvre Autise, imposant la réalisation obligatoire d'une **évaluation environnementale** dans le cadre de l'élaboration du PLUiH.

Toutes les informations nécessaires pour une bonne connaissance environnementale du territoire aux échelles régionales, départementales et locales, sont disponibles sur les sites officiels des services de l'État.

D'une manière générale, compte-tenu de la localisation du territoire, toute représentation ou analyse, statistique ou spatiale, devra nécessairement **transcender les frontières administratives départementales et régionales**.

4.3) Enjeux locaux spécifiques

Les objectifs circonscrits assignés au PLUiH dans la délibération de prescription reflètent les enjeux locaux spécifiques propres au territoire.

• Aménager le territoire :

- > Fonder un projet partagé pour un **territoire rural attractif, vivant et vivable**, offrant une qualité de cadre de vie et proposant un **futur désirable** comme avenir en commun ;
- > Adopter une logique collective de **sobriété foncière** et d'**optimisation de l'espace**, par la densification, l'intensification urbaine, le renouvellement urbain, la valorisation des dents creuses..., tenant compte des spécificités, potentialités et contraintes locales, pour maîtriser l'étalement urbain, économiser la ressource et préserver des sols vivants ;
- > Porter une **répartition équitable des enjeux** reposant sur une armature territoriale cohérente, qui s'articule avec **les projets communaux, les territoires voisins et les dynamiques supra-communautaires**.

• Ménager le territoire :

- > Conforter la qualité du **patrimoine architectural, naturel et paysager**, marqueur emblématique d'un territoire authentique, riche de son histoire et de sa biodiversité ;
- > Affirmer les **identités locales** propres au territoire Vendée Sèvre Autise, né de la rencontre des contrastes **entre bocage, plaine et marais** ;
- > Renforcer la résilience en réponse au **changement climatique**, avec une attention particulière accordée autour de l'**eau**, fil conducteur du territoire Vendée Sèvre Autise et lien d'interdépendance entre les différentes entités qui le composent ;
- > Valoriser dans ses multiples fonctions, économiques, écologiques, hydrologiques, paysagères et sociales, la **trame bocagère** qui tisse un **maillage diversifié reliant l'ensemble du territoire** ;
- > Rechercher un **équilibre** harmonieux entre continuités écologiques, production agricole, énergies renouvelables et fréquentation touristique, **enjeux prégnants sur le territoire** Vendée Sèvre Autise.

• Produire et consommer sur le territoire :

- > Confirmer l'**espace rural** comme source d'une **agriculture** viable, pérenne et dynamique, et encourager l'essor de productions locales diversifiées favorisant l'autonomie alimentaire du territoire ;
- > Examiner les conditions du maintien d'un **maillage économique, industriel et artisanal diffus en milieu rural**, créateur de richesses et d'emplois, réparti sur le territoire Vendée Sèvre Autise en tenant compte des capacités d'accueil locales ;
- > Veiller à un développement équilibré entre attractivité économique exogène et **centralités de proximité** via le **maillage des bourgs ruraux**, qui soutienne la vitalité du territoire Vendée Sèvre Autise en termes de dynamiques démographiques, commerciales, d'équipements et de services ;
- > Capitaliser sur les richesses naturelles, paysagères, architecturales et culturelles du territoire Vendée Sèvre Autise pour accroître son **rayonnement touristique**, axe fort de développement endogène, en améliorant par exemple les **conditions d'accueil des visiteurs**, en termes d'offre de restauration, d'hébergement hôtelier et hôtellerie de plein air, de services d'itinérance...

• Se déplacer sur le territoire :

- > **Exploiter l'ensemble des leviers disponibles** en territoire rural pour apporter des réponses et garantir à chacun le droit à la mobilité, en privilégiant les **modes actifs et partagés, alternatifs à la voiture individuelle** ;
- > **Penser l'aménagement du territoire** pour anticiper et solutionner les enjeux de mobilité, en favorisant une meilleure **articulation entre urbanisme et offre de déplacements**, et en **réduisant les distances** entre les zones d'emploi, d'habitat et de consommation dans les choix stratégiques d'implantation locale.

• Habiter le territoire :

- > Assurer un **parcours résidentiel** complet, fluide et autonome au sein du territoire Vendée Sèvre Autise, par une offre de logements intégrant la transition démographique et les nouveaux modes de vie, à-même de répondre à **la mixité et la diversité des besoins** de la population d'aujourd'hui et de demain ;
- > Faciliter le **maintien du et dans le logement** via une politique de **rénovation** appropriée, qu'il s'agisse de réhabiliter les biens vacants par une stratégie foncière et immobilière ciblée, ou d'adapter le parc ancien en écho notamment à l'accroissement de la longévité de la population ;
- > Étudier l'opportunité d'envisager un **cadre favorisant l'accueil de solutions d'habitats alternatifs**, habitat inclusif, béguinage, habitat intergénérationnel, éco-habitat, mini-maisons, habitat saisonnier, habitat léger de loisirs, nouvelles formes d'habitat innovantes...

ARTICLE 5 : GOUVERNANCE DU PROJET

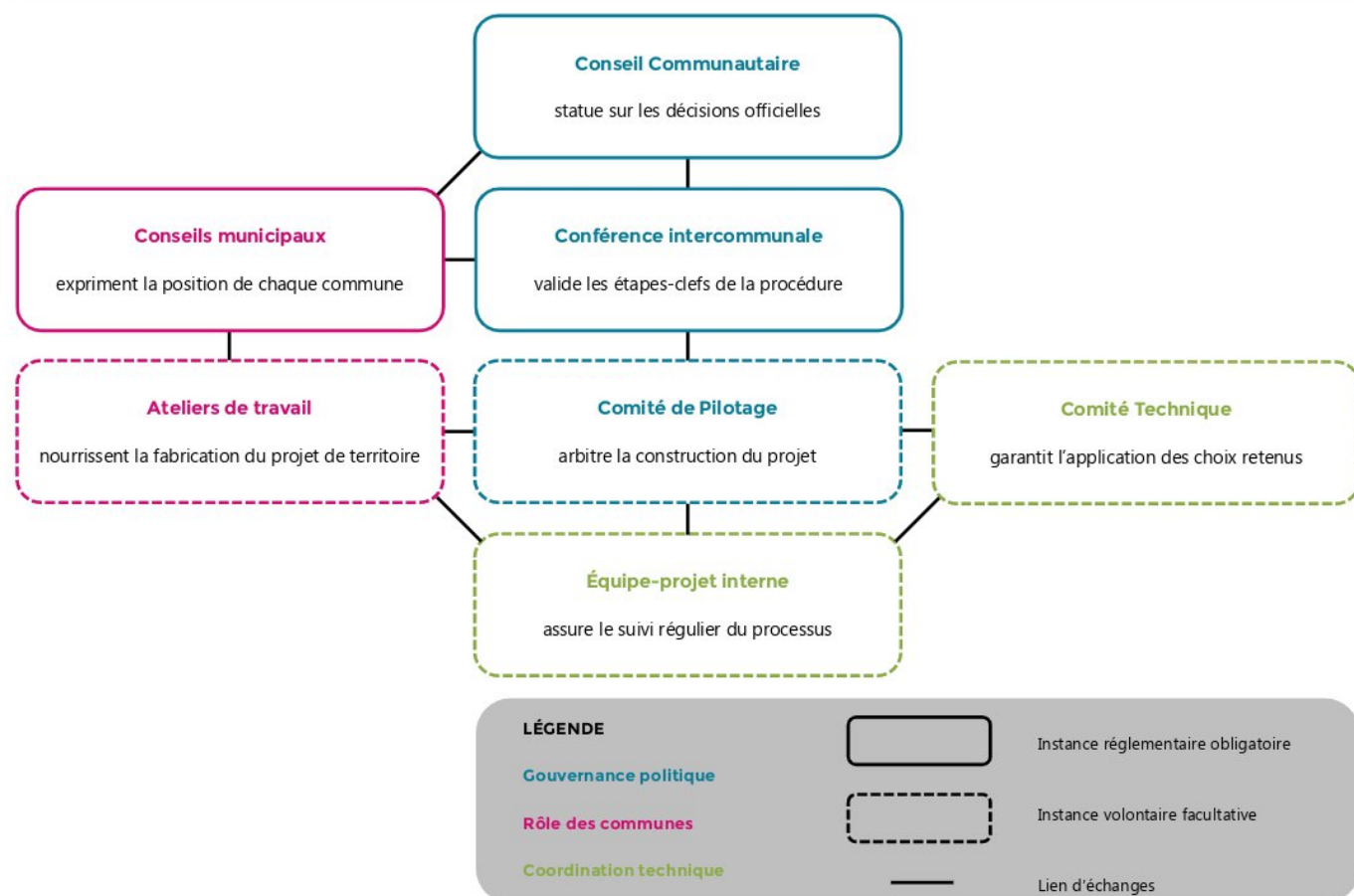
La **charte de gouvernance** (voir annexe), validée en Conférence Intercommunale le 10 février 2026 puis adoptée en Conseil Communautaire le 10 mars 2026, définit les modalités de collaboration à respecter entre l'interco et les 15 communes du territoire Vendée Sèvre Autise.

S'agissant d'un primo-PLUi, la collectivité porte l'accent en faveur d'une approche pédagogique adaptée, qui place au centre de la démarche **l'acculturation, la maturation et l'appropriation du projet par les élus communaux** : le processus de cheminement, qui ne doit laisser aucune commune au bord du chemin, compte ici autant que la destination.

L'idée-force étant de **placer les communes au cœur du processus décisionnel**, il s'agit donc :

- d'impliquer chaque commune dans la co-construction du PLUiH ;
- de partager la décision entre communes et interco ;
- d'associer l'ensemble des élus du territoire ;
- de garantir la circulation des informations par une communication transparente ;
- de constituer un relais de concertation avec la population tout au long de la démarche.

SCHÉMA DES INSTANCES DU P.L.U.I.H. VENDÉE SÈVRE AUTISE



5.1) Pilotage politique

La gouvernance politique doit permettre de définir clairement vision stratégique et doctrine de fonds pour l'aménagement et l'urbanisme du territoire Vendée Sèvre Autise :

- le Conseil Communautaire statue sur les décisions officielles,
- les Conseils Municipaux des 15 communes expriment la position de chaque commune,
- la Conférence Intercommunale valide les étapes-clefs de la procédure,
- le Comité de Pilotage arbitre la construction du projet,
- les élus municipaux référents incarnent, pour chacune des 15 communes, le lien avec l'interco ;

chaque commune est notamment représentée par son élu-référent au sein du Comité de Pilotage.

5.2) Coordination technique

La coordination technique, chargée de mettre en œuvre les décisions politiques prises par les élus du territoire Vendée Sèvre Autise, joue un rôle plus pragmatique, qui consiste à accompagner l'élaboration opérationnelle du Document d'Urbanisme :

- les ateliers de travail nourrissent la fabrication du projet de territoire,
- le Comité Technique garantit l'application des choix retenus,
- les agents communaux référents opèrent, pour chacune des 15 communes, le lien avec la démarche,
- l'équipe-projet interne du PLUiH assure le suivi régulier du processus.

Trois particularités notoires méritent ici d'être relevées :

• Concernant le Comité Technique :

> Placé sous la présidence d'un élu, **le Comité Technique ne réunit par ailleurs que des techniciens**, dans la mesure où sont externalisés de la collectivité, notamment auprès de services satellites mutualisés entre plusieurs intercommunalités, plusieurs compétences incontournables :

- l'instruction d'urbanisme opérationnel, au sein du Service unifié Unité Autorisations Droit des Sols (ADS),
- le développement économique, au sein de la Société Publique Locale Vendée Grand Sud,
- et l'animation du Pacte territorial de l'Habitat, confiée à l'association prestataire HATÉIS.

> Cette instance offre aussi l'opportunité d'**associer les secrétaires de mairie à la démarche**, pour des petites communes encore peu acculturées au sujet.

• Concernant l'équipe-projet interne :

> La composition de l'équipe-projet interne du PLUiH Vendée Sèvre Autise épouse un **format volontairement resserré, offrant une agilité optimale**. Elle réunit :

- le Vice-Président en charge, accompagné du Président de la Communauté de Communes Vendée Sèvre Autise ;
- la Direction Générale des Services communautaires ;
- la direction et le service communautaires en charge.

> Cette instance repose notamment au quotidien sur les relations étroites, nouées au sein du **trio formé entre le Vice-Président en charge, le service communautaire en charge et le titulaire du marché**.

• Concernant le service communautaire en charge :

> Le Service Ingénierie Territoriale est piloté par le **Responsable Aménagement du Territoire** : de profil assez généraliste, artisan depuis son recrutement, un an auparavant, du transfert de la compétence, de la prescription du PLUiH et de la rédaction du présent cahier des charges de consultation, il sera le premier interlocuteur du titulaire du marché.

> Il est envisagé que le service compte également à terme un **chargé de planification urbaine**, principal interlocuteur des communes, dont le recrutement devrait intervenir en 2027 après le démarrage de l'étude.

> Ce service inclut enfin un **géomaticien**, travaillant depuis plusieurs années pour la collectivité, qui assure aussi le lien entre le territoire et le réseau départemental support-ressource GéoVendée.

> Le service est rattaché au **Pôle Territoire, dont le directeur** est actuellement en cours de recrutement dans la perspective d'une prise de fonction en septembre 2026.

5.3) Concertation publique

La concertation publique associe les citoyens tout au long de la procédure, depuis la prescription du Document d'Urbanisme jusqu'à l'Arrêt de Projet, lors duquel est réalisé le bilan de concertation. L'Enquête Publique intervient ensuite sur un document finalisé, suite à l'avis des Personnes Publiques Associées.

La délibération de prescription prévoit a minima les modalités de concertation suivantes, qu'il convient de respecter impérativement :

- Pour l'information du public :

- > des articles dans le bulletin communautaire,
- > des articles dans la presse locale,
- > la création d'une page dédiée sur le site internet officiel de la Communauté de Communes Vendée Sèvre Autise, régulièrement actualisée au fur et à mesure de l'avancement des étapes majeures de la procédure.

- Pour la participation du public :

- > l'organisation de réunions publiques,
- > la mise à disposition d'un registre destiné aux observations de toute personne intéressée dans chacune des mairies et au siège de la Communauté de Communes Vendée Sèvre Autise,
- > l'identification d'une adresse électronique recueillant les observations du public.

ARTICLE 6 : COMPÉTENCES REQUISES ATTENDUES

Les candidats au présent marché proposeront une équipe **pluridisciplinaire**, composée d'un ou plusieurs urbanistes, architectes, paysagistes, géographes, environnementalistes, juristes, cartographes, animateurs, ...

Les compétences requises pour cette mission d'élaboration d'un PLUiH sur les 15 communes du territoire Vendée Sèvre Autise sont en effet nécessairement **transversales, entre les différents domaines** suivants :

- Urbanisme, planification urbaine et élaboration d'un Document d'Urbanisme à une échelle supra-communale ;
- Habitat, démographie, typologie de l'habitat et sociologie ;
- Architecture et Paysage, diagnostics architecturaux et paysagers, projets et aménagements urbains et paysagers ;
- Environnement / Agriculture, biodiversité, hydrographie, Évaluation Environnementale, diagnostic et expertise environnementale et agricole, transition écologique et énergétique, développement durable, gestion des risques ;
- Géomatique, cartographie et Systèmes d'informations Géographiques ;
- Animation, pédagogie et communication auprès des citoyens, des acteurs du territoire, des partenaires et des élus.

Outre une parfaite maîtrise des méthodes de concertation et d'animation de réunion pour favoriser l'expression des élus et des acteurs du territoire et encourager le débat, sont par ailleurs **idéalement souhaitées les aptitudes généralistes** suivantes :

- maîtrise du cadre législatif, juridique et réglementaire ;
- bonne connaissance des problématiques et enjeux spécifiques aux territoires ruraux et patrimoniaux ;
- notions en matière de développement local, économique et touristique ;
- capacité d'analyse, de synthèse, de rédaction, d'articulation et de croisement des différentes thématiques ;
- compétences en matière d'analyse statistique et qualité des visuels associés (schémas, graphiques, tableaux...) ;
- qualités graphiques avérées en matière de visuels, de pédagogie, de lisibilité, de clarté et de communication.

Le titulaire du marché devra allouer à la mission des intervenants compétents en ces domaines. **La formation et/ou l'expérience devra être suffisante et proportionnée au travail demandé pour une telle étude, en rapport direct avec le contenu de la mission détaillé ci-après.**

Les candidats au présent marché devront ainsi faire la démonstration qu'ils disposent seuls ou en groupement des différentes compétences attendues. Ils fourniront à l'appui des références récentes dans l'élaboration de Documents d'Urbanisme et en particulier de PLUiH, mais aussi, si possible, d'autres documents de planification dans un contexte géographique et réglementaire similaire.

En cas de groupement, ils devront idéalement apporter la démonstration que les membres qui le composent sont en capacité de réaliser, ou ont déjà réalisé, des dossiers ensemble, pour satisfaire à la nécessité de travailler de manière transversale en interconnexion des compétences.

Les candidats au présent marché devront **spécifier la composition de l'équipe dédiée** à cette mission en précisant :

- les compétences et le rôle de chaque intervenant travaillant sur la mission ;
- le cadre de décomposition des temps par intervenant dûment complété ;
- les expériences et références de prestations similaires déjà réalisées par chaque membre ;
- les autres compétences existantes dans le bureau d'études et pouvant éventuellement être mobilisées.

Cette mission exige un important **travail de terrain, d'animation, de coordination**.

Au-delà des moyens humains mobilisés, l'offre indiquera également les **moyens matériels dédiés** à cette mission (logiciels spécialisés, Système d'Information Géographique, traceur, tableur, traitement photomontage, supports d'animation, véhicules...).

ARTICLE 7 : CLAUSE DE NON-PARTICIPATION À DES TRAVAUX EXTÉRIEURS

Le titulaire du marché s'engage, pendant la durée de l'étude, à **ne pas participer pour le compte de particuliers, d'organismes privés ou publics, à l'exécution de travaux ou de prestations, d'architecture ou d'urbanisme, sur le territoire Vendée Sèvre Autise**, sans avoir sollicité et obtenu l'accord préalable écrit de la Communauté de Communes.

ARTICLE 8 : ÉTENDUE DE LA MISSION

8.1) Principales prestations attendues

Outre la réalisation des études, la production des livrables et l'assistance administrative auprès de la collectivité au fil de la procédure, le rôle du titulaire du marché implique, tout au long de la démarche, une **dimension d'animation fondamentale**, selon une dynamique intrinsèquement liée de manière indissociable à l'ensemble de ses missions.

8.1.1) Animation de la concertation avec la population du territoire Vendée Sèvre Autise

Pour partager les travaux et réflexions avec les habitants, une concertation de qualité permet d'informer et sensibiliser au mieux les citoyens, afin de mettre en œuvre un **projet partagé par la population**.

La concertation poursuit les objectifs suivants :

- associer, pendant toute la durée de la concertation, les habitants, les associations locales, les acteurs économiques, et en particulier les agriculteurs, ainsi que les autres usagers du territoire, pour permettre à chacun de s'approprier le projet ;
- informer tous ces acteurs du territoire de l'avancement des travaux, en explicitant le contenu du Document d'Urbanisme et en donnant à voir la progression de la démarche et la logique de construction du projet ;
- leur offrir la possibilité de s'exprimer tout au long de la procédure, de formuler des observations et des propositions ;
- solliciter leur participation pour permettre à chacun de contribuer au projet, d'alimenter la réflexion et de l'enrichir.

Les actions de concertation menées visent **idéalement** à faire de l'élaboration du PLUiH :

- un cadre propice à l'expression des acteurs du territoire et leur participation à son rayonnement et son attractivité ;
- un espace de dialogue et de débat sur les perspectives qu'il dressera en termes d'aménagement et de développement des communes ;
- un projet, et un document, dont chacun situera et mesurera les enjeux, les objectifs stratégiques et la portée réglementaire.

Le titulaire du marché **accompagnera le déroulement, l'organisation et l'animation de la concertation**, en collaboration avec la collectivité, et assurera la production des supports de communication.

La collectivité sollicitera des **contributions écrites et/ou graphiques et cartographies pédagogiques auprès du titulaire du marché**, destinées à alimenter régulièrement la page dédiée sur le site internet officiel de la Communauté de Communes Vendée Sèvre Autise, ainsi que les bulletins d'informations communautaires et communaux. La collectivité se réserve la possibilité de conduire des démarches de concertation via ses services internes (par exemple, communication lors de manifestations portées par la Communauté de Communes, ...).

Le titulaire du marché procédera à chaque étape à la préparation des supports et participera à l'**animation de 3 réunions publiques** à destination de la population. Pour être accessibles à l'ensemble des usagers du territoire, chacune d'entre elles sera répétée **sur 2 dates distinctes en différents secteurs du territoire** Vendée Sèvre Autise, pour présenter dans les grandes lignes :

- la démarche du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat ;
- le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;
- les dispositions réglementaires.

Il s'agit d'une proposition indicative, dont le phasage notamment pourra être affiné au cours de la mission.

Outre les modalités de concertation obligatoires fixées dans la délibération de prescription qu'il convient de respecter impérativement, d'autres moyens supplémentaires d'information et de participation du public pourront être déployés autant que de besoin : le titulaire du marché sera **force de proposition en matière de communication et de concertation**, notamment pour réaliser tout au long de la procédure des supports multiples et actions pertinentes permettant une large participation et une mobilisation effective du public, en s'appuyant sur les personnes-ressources de la collectivité.

8.1.2) Appui à la collaboration entre la Communauté de Communes et les 15 communes du territoire

La vigilance du titulaire du marché est attirée en faveur d'une démarche forte de **construction du Document d'Urbanisme avec l'ensemble des élus communaux et communautaires**, à laquelle collectivité est particulièrement attachée.

Sans être l'addition des projets communaux, cette volonté forte de co-construction visera à l'émergence d'un diagnostic partagé, à assurer la qualité du projet politique d'aménagement intercommunal, la cohérence des outils réglementaires du droit des sols ainsi que la sécurité juridique du Document d'Urbanisme.

Le titulaire du marché **assurera l'animation de la collaboration entre l'ensemble des élus communautaires et communaux** dans le respect des principes de la charte de gouvernance :

- en associant les élus locaux à toutes les phases de l'étude,
- et en déployant des techniques d'animation innovantes, permettant la sensibilisation, le dialogue, la collaboration et l'adhésion de tous.

La collectivité prolongera et contribuera à l'animation de la démarche en complément du titulaire, en particulier dans les relations avec chacune des communes.

Dans une optique pédagogique d'acculturation, d'interconnaissances mutuelles et d'appropriation de la démarche, **des ateliers de travail sous des formats innovants** pourront être proposés, en se réservant par exemple la possibilité d'organiser à 3 reprises au cours de l'étude, un temps fort sous forme de séminaire avec l'ensemble des élus communautaires et municipaux, adossé à une visite de site sur le terrain pour décrypter chacune des principales entités paysagères du territoire.

La **plateforme DocUrba** ou toute autre plateforme de travail collaborative pourra être utilisée pour assurer en commun le suivi de la procédure en relation avec les communes, voire les partenaires et/ou Personnes Publiques Associées.

8.1.3) Coordination des réunions de travail

Lieu de production du projet, les instances de travail mobiliseront élus et services tout au long de la démarche : cette mobilisation et l'animation des réflexions qui en découlent sont gage d'une démarche dynamique, collective, appropriée et soutenue. Il appartient aux candidats de proposer un calendrier et une méthodologie de réunions en s'appuyant sur le schéma des instances figurant dans la charte de gouvernance, par un nombre de réunions adapté pour co-construire le projet avec tous les élus et profiter des multiples énergies.

Seront appréciés par le titulaire du marché dans son offre initiale, à l'appui de chaque phase, la méthode de réalisation, les conditions d'organisation, ainsi que **les modalités –nombre, format et ventilation– de réunions qui lui paraissent nécessaires et suffisantes** pour mener à bien la mission en fonction des enjeux présents sur le territoire. L'offre indiquera le coût d'une réunion supplémentaire en présentiel.

Il sera **au minimum nécessaire d'organiser une réunion par mois pendant les phases de rédaction du document jusqu'à l'Arrêt de Projet et de prévoir des contacts réguliers avec la collectivité**. Des réunions se dérouleront entre l'équipe-projet interne et le titulaire du marché, au moyen de visioconférence quand nécessaire.

Le titulaire du marché :

- Alimentera les réunions de ses compétences et connaissances techniques, et synthétisera les données recueillies.
- Assurera **la préparation, l'animation et la restitution des différentes réunions de travail, de suivi et de validation nécessaires au bon déroulement du processus** prévues dans son offre, selon les modalités suivantes :
 - > envoi 5 jours ouvrés à l'avance (prévenance potentiellement variable selon les nécessités de l'ordre du jour, les contraintes du calendrier et le respect des délais de prévenance) des dossiers préliminaires, documents de travail et supports de présentation des différentes réunions (laissés à disposition de la collectivité à l'issue de la réunion) ;
 - > co-animation en présentiel, en concertation avec la collectivité, de l'ensemble des réunions ;
 - > réalisation d'un compte-rendu rédigé pour chaque réunion dans un délai maximum de 10 jours ouvrés, dans l'objectif d'être transmis aux personnes présentes pour remarques et validation (en l'absence de réponse sous 10 jours ouvrés suivant sa transmission, ce compte-rendu sera considéré comme validé).
- Devra prévoir une nomenclature de référencement des réunions (dénomination et/ou numérotation) qui permette d'en suivre la progression chronologique et d'en retrouver facilement la nature.

8.1.4) Accompagnement de la procédure administrative tout au long du projet

Le titulaire du marché :

- Doit une **assistance administrative** auprès de la collectivité :
 - > Il assurera l'animation et la coordination des démarches, l'élaboration des comptes-rendu et des dossiers, le suivi des procédures et de l'enquête publique.
 - > Il proposera des modèles de notes, de délibérations et de courriers.
 - > Il accompagnera la collectivité dans toutes les étapes d'élaboration jusqu'à la validation finale et l'entrée en vigueur des documents.
- Devra garantir **la cohérence et la fiabilité juridique** de l'ensemble du dossier et de la procédure de concertation :
 - > Il s'engage à tenir la collectivité régulièrement informée de l'avancement de la mission et à guider le déroulement de la démarche dans le respect des délais convenus et des obligations réglementaires.
 - > Il veillera à la bonne exécution des différentes phases de la procédure, et devra indiquer, en temps et en heure, les actes nécessaires au bon accomplissement de celle-ci.
 - > Il fournira les modèles à partir desquels la collectivité assurera la gestion administrative du dossier (courriers, convocations, notes, délibérations, ...).
 - > Il assurera également le suivi administratif des liaisons avec les tiers (transmissions de documents au Préfet et personnes consultées), sous la responsabilité de la collectivité.
- Sera également **force de conseil et d'accompagnement auprès de la collectivité** pour :
 - > l'application du sursis à statuer,
 - > ou du sursis à statuer ZAN,
 - > l'instauration éventuelle du DPU ZAN,
 - > et la délimitation des futurs périmètres du Droit de Préemption Urbain.,
 - > voire l'instauration du droit de préemption commercial.
- Est en charge d'**assurer les relations avec les partenaires publics**, en prenant en compte leurs conseils et avis dans l'élaboration des documents tout au long de la procédure, ou en justifiant de leur non-intégration :
 - > La collectivité souhaite **inclure fortement les Personnes Publiques Associées** (PPA) tout au long de la procédure, dans l'objectif d'assurer la cohérence du projet et la sécurité juridique de l'étude, de faire remonter les données disponibles, de permettre des points d'alerte et de vigilance réglementaire, ainsi que d'anticiper le contrôle de légalité.

> Il appartiendra au titulaire du marché de **travailler en bonne intelligence avec les partenaires publics**, qui seront conviés aux différentes réunions, particulièrement en prenant en compte les exigences réglementaires des PPA.

> Le titulaire sera chargé, en coordination avec la collectivité, de la préparation des supports (diaporamas), de l'animation et de la rédaction des comptes-rendus, au cours des différentes phases, d'**environ 3 réunions de présentation de l'avancée des travaux aux PPA**.

8.1.5) Production de l'ensemble des éléments nécessaires à l'élaboration du Document d'Urbanisme

Le titulaire du marché :

- Réalisera l'**ensemble des études d'urbanisme (voir à suivre) nécessaires** à l'élaboration du PLUiH.
- Assurera l'établissement et la rédaction des différents documents, dans tous leurs aspects techniques et administratifs, conformément à l'ensemble des législations en vigueur, ainsi que la fourniture des dossiers, jusqu'à ce que la délibération approuvant le Document d'Urbanisme devienne exécutoire.

Il est indispensable, pendant toute la durée d'élaboration du Document d'Urbanisme, de pouvoir **visualiser l'ensemble des modifications effectuées**, par ordre chronologique, et pour toutes les pièces du dossier.

Les documents devront ainsi être élaborés selon la règle suivante :

- proposition d'un document ;
- modification du document ;
- suivi de modification.

La collectivité :

- Assurera la **mise à disposition auprès du titulaire du marché de l'ensemble des ressources et documents dont elle dispose** pour une bonne conduite de la mission.
- Facilitera, autant que de besoin et sur demande du titulaire, l'obtention des éléments qui concernent le territoire Vendée Sèvre Autise, auprès des autorités administratives ou organismes compétents, pour l'ensemble des informations et documents susceptibles d'améliorer le contenu du projet.

Il sera éventuellement nécessaire, lorsque cette dernière est obligatoire, de signer une convention de mise à disposition pour que le titulaire puisse utiliser les données pendant toute la durée de la mission.

L'ensemble des données produites et restituées dans le cadre de ce marché d'étude deviendra la propriété exclusive de la Communauté de Communes Vendée Sèvre Autise :

- La collectivité disposera pleinement et entièrement de la **propriété intellectuelle des documents et éléments produits**, qu'il s'agisse des livrables au format .pdf ou aux formats sources modifiables, ou des données restituées.
- Elle en usera librement pour une durée indéterminée.

Cette clause vaut pour tout type de support de production, tout public et toute zone géographique de diffusion.

RÉCAPITULATIF DES RÉUNIONS EN PRÉSENTIEL ATTENDUES A MINIMA POUR L'ANIMATION DE L'ÉTUDE								
Type de réunion	Diagnostic		PADD	Volet PLH	Évaluation Environnementale	Traduction réglementaire	Finalisation	TOTAL
Conférence Intercommunale	1						1	2
Conseil Communautaire			1				1	2
Série de 2 réunions publiques	1	1				1		3
Réunion des PPA			1			1		2
							1	1
Réunion avec le Commissaire Enquêteur							1	1
1							1	
CDPENAF							1	1
Réunions de travail	a minima le nombre de réunions de travail défini dans l'offre (incluant minimum 1 réunion de travail par mois durant les phases de rédaction du document jusqu'à l'Arrêt de Projet)							
+ Contacts réguliers (en distanciel) avec la collectivité tout au long de la procédure								

8.2) Limites de prestation

En l'absence notamment de contact avec l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP) ou d'échange avec l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) sur le sujet jusqu'à présent, la collectivité ne dispose d'aucune visibilité à ce stade quant à **d'éventuelles perspectives d'évolution de certains périmètres patrimoniaux conjointement** à l'élaboration du PLUiH : aussi, le choix est fait d'exclure du marché les prestations suivantes, le titulaire demeurant toutefois force de propositions pour accompagner les prises de décision de la collectivité dans ce domaine au cours de sa mission.

8.2.1) Sites Patrimoniaux Remarquables

Certaines communes comportent, ou même pourraient comporter(?), un Site Patrimonial Remarquable. L'élaboration du **PLUiH, qui dialogue nécessairement avec les dispositions qu'ils contiennent**, pourrait venir interroger la constitution et/ou l'évolution de ces périmètres, dans la perspective que les démarches menées en parallèle puissent converger et aboutir à une enquête publique conjointe.

Il apparaît néanmoins prématuré de trancher un tel arbitrage, qui demeure suspendu à :

- la rencontre préalable des services de l'UDAP lors des premières réunions des **PPA dans le cadre de l'élaboration du Document d'Urbanisme** ;
- l'installation de la Commission Locale de/des Sites Patrimoniaux Remarquables, à constituer au préalable.

8.2.2) Périmètres Délimités des Abords

Le territoire de Vendée Sèvre Autise comporte par ailleurs de nombreux Périmètres de Protection des Monuments Historiques. La **définition de Périmètres Délimités des Abords pour adapter le rayon de 500 mètres**, susceptible d'apparaître arbitraire dans certaines situations, pourrait être envisagée à l'occasion de l'élaboration du PLUiH.

Il convient de même d'attendre la **rencontre des PPA dans le cadre de l'élaboration du PLUiH** pour interroger l'éventualité d'une telle perspective, à mener en étroite collaboration avec l'ABF.

ARTICLE 9 : DÉROULÉ PAR PHASES

Il doit exister un **lien entre l'ensemble des documents** qui composent le PLUiH. La réalisation des différentes phases ne suit pas forcément une logique de progression linéaire, et peut intervenir de manière parallèle, mais relève dans tous les cas d'un processus itératif permanent.

9.1) Diagnostic

9.1.1) Approche globale de l'état des lieux et du diagnostic

La phase de diagnostic participe à l'amélioration des connaissances techniques, dans l'objectif de **mettre en évidence les singularités** géographiques de l'ensemble du territoire Vendée Sèvre Autise. Ces singularités territoriales, qualifiées en atouts et faiblesses, en ressources et besoins, en perspectives, opportunités et menaces, permettent de dégager des enjeux spatialisés, base du projet politique d'aménagement intercommunal. Le diagnostic constitue ainsi le socle technique indispensable à un PADD de qualité.

Le diagnostic traitera notamment des aspects suivants :

- **Le cadrage territorial et la caractérisation du territoire dans son contexte supra-territorial** présentent l'ensemble du territoire intercommunal, son organisation interne et ses relations avec le contexte supra-communautaire.
- **L'état initial de l'environnement** naturel et urbain analyse le territoire de façon technique et cartographique, dans un objectif de description de ses dimensions spatiales, constituant notamment la base de l'Évaluation Environnementale.
- **Le fonctionnement territorial intercommunal** vise à dégager les spécificités du territoire en termes de population, d'activité et d'usages, ou encore de déplacements, avec des éléments de connaissance au maximum illustrés et spatialisés, par la mise en forme des données statistiques en graphiques, tableaux et schémas, voire incrustation de ces données sur des cartes.

Ce diagnostic territorial doit être :

- **Unique, précis et adapté aux spécificités du territoire :**

Si l'ensemble des composantes territoriales doivent être analysées, le diagnostic étudie de façon privilégiée et poussée les spécificités locales : il appartiendra au titulaire du marché d'identifier et de hiérarchiser ces thèmes nécessitant une analyse plus fine. Le diagnostic prendra en considération les deux échelles de territoire, communes et intercommunalité, en s'attachant à montrer leur complémentarité dans le fonctionnement du territoire et la plus-value d'une approche intercommunale et globale dans la plupart des thématiques et problématiques dépassant le champ de la commune. Il pourra également mettre en exergue, le cas échéant, par des éclairages particuliers, des spécificités propres à la commune ; en fonction des singularités locales et éventuellement d'une commune à l'autre, certaines thématiques seront davantage développées que d'autres. Le diagnostic se base sur une connaissance fine du terrain, renouvelée tout au long des différentes phases : visites fréquentes in situ et à différents moments, relevés de terrain, photographies, approches sensibles du territoire...

- **Pluridisciplinaire, transversal et stratégique :**

Le diagnostic s'attache à analyser le territoire dans toutes ses composantes géographiques, de façon pluridisciplinaire et transversale : analyse environnementale et paysagère, organisation spatiale, morphologie urbaine et architecturale, démographie, logements, économie, services, équipements, mobilités, ... Ces différentes thématiques pourront être exposées séparément dans un objectif de synthèse et de lisibilité mais devront être croisées, tant elles sont interpénétrées les unes aux autres, particulièrement au moment de la synthèse et des enjeux. À l'inverse d'une monographie descriptive, d'un inventaire exhaustif, ou d'un catalogue de toutes les informations scientifiques disponibles, le diagnostic problématisé met en lumière les dynamiques à l'œuvre sur l'ensemble du territoire : il s'attache à développer les connaissances nécessaires à l'émergence du projet, et, tourné vers une visée utilitaire et stratégique, à mettre en relief les points saillants de l'analyse et les enjeux à traiter.

- **Actualisé, dynamique et prospectif :**

Le diagnostic est une analyse de la situation présente, avec les données les plus actualisées possibles, complétées au fur et à mesure de la mission ; à l'inverse d'une photographie statique de l'existant, il s'inscrit dans le temps long, passé et futur. Ainsi, et pour chacune des thématiques où cela est pertinent, les grandes tendances évolutives seront mises en évidence, dans une logique de comparaison et de distinction aux différentes échelles territoriales. Si les tendances historiques seront étudiées, il s'agit également de se projeter vers l'avenir ; l'étude des évolutions passées permettra de dessiner les tendances futures afin de guider les choix d'aménagement, de préservation et de développement territorial, auprès des élus. Le projet intercommunal sera pensé à l'horizon des 10 prochaines années, sans pour autant empêcher une projection ponctuelle dans l'avenir lointain.

- **Scientifique, partagé et accessible :**

Le diagnostic est la rencontre entre l'analyse technique du titulaire du marché, son regard neuf et d'expert, et la très bonne connaissance de ce territoire par les élus. Le partage de ces deux visions permettra de faire émerger une analyse fine et pertinente du territoire dans toute sa complexité. Sans noyer l'information au sein de données certes importantes, mais non-justifiées ou pléthorique, le diagnostic, malgré sa technicité, devra rester simple, clair, lisible et pédagogique, en vue de constituer une synthèse accessible pour l'ensemble des citoyens. À cet effet, ce rendu synthétique et pédagogique devra être largement illustré et spatialisé : cartographies, photographies aériennes, graphiques et schémas, photographies de terrain, croquis...

Il convient ainsi de distinguer la progression :

- entre **l'état des lieux**, réunion des éléments de connaissance dressés par le titulaire du marché ;
- et **le diagnostic**, issu de son analyse, nourrie par les réflexions et échanges noués en étroite collaboration avec l'ensemble des élus, partenaires et acteurs du territoire.

La mobilisation des ateliers de travail et des PPA permettra notamment d'établir un constat réellement partagé. Le diagnostic doit cependant rester objectif dans le sens où il s'agit d'une vision du territoire sans prise de parti.

Dans tous les cas, la qualité d'approche de cette phase sera décisive pour **emporter l'adhésion de l'ensemble des élus communautaires et municipaux à la démarche** de PLUiH. Il s'agit donc de mettre à profit ce premier moment fondateur pour constituer un référentiel commun, une base de travail à s'approprier, exploiter, questionner, valoriser, pour leur permettre :

- de se familiariser avec le territoire,
- d'appréhender la nature des réflexions qui les mobiliseront pendant plusieurs années,
- de prendre place dans la dynamique de travail à construire progressivement.

Il s'agit également d'une phase importante en termes d'apprentissage et de pédagogie, l'état des lieux et le diagnostic devant permettre :

- d'aboutir à un état de connaissance partagé du territoire, à l'identification des tendances à l'œuvre ces dernières années et à la formulation cohérente des enjeux d'aménagement et de développement pour les 10 ans à venir ;
- de **doter les élus des clefs de compréhension et de lecture indispensable à la formulation du projet stratégique du territoire.**

Idéalement, l'entrée en matière préalable pourrait dérouler l'ordre suivant :

- **réunion de lancement de la démarche,**
- **éventuelle réunion de la Conférence Intercommunale,**
- **première série de réunions publiques.**

Le titulaire du marché préparera les supports de présentation et assurera l'animation de toutes ces réunions.

Il conviendra de se détacher du formalisme attendu pour la confection du Rapport de Présentation : les livrables proposés devront s'efforcer dans leur conception à **faciliter l'appropriation et favoriser le partage** des éléments d'état des lieux (dont ceux relatifs à l'état initial de l'environnement) et de diagnostic par les élus et les PPA.

Le titulaire du marché :

- Pourra notamment pour faciliter sa mission disposer de la base de données GéoVendée par l'intermédiaire du géomaticien de la collectivité.
- **Évitera de s'appesantir plus que nécessaire sur cette phase** de diagnostic objectif, pour privilégier une attention accrue sur les phases suivantes, de PADD et de traduction réglementaire, qui recèlent de forts enjeux d'arbitrage.

À cet effet, quelques points méritent d'être précisés à suivre.

9.1.2) Méthode à développer pour le diagnostic foncier

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal constitue l'échelon opérationnel de mise en œuvre du ZAN. Le diagnostic territorial analyse la consommation passée d'Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF) afin d'alimenter le PADD, qui fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain pour traduire l'objectif ZAN. Aussi, **le diagnostic foncier doit être sincère, rigoureux et fiable, car il constitue le point de départ de la trajectoire de sobriété foncière du territoire** vers le ZAN.

Pour réduire l'artificialisation des sols, en limitant l'extension urbaine et en privilégiant le recyclage du foncier déjà urbanisé, il est **impératif** :

- d'identifier les capacités de densification du tissu urbain existant ;
- de mobiliser les possibilités de renouvellement urbain (résorption des locaux vacants, reconversion du bâti existant, requalification de friches, valorisation de dents creuses) ;
- et de justifier toute ouverture à l'urbanisation de nouveaux espaces.

Il sera par ailleurs obligatoire, en matière de traduction réglementaire, de prévoir un **échancier prévisionnel global d'ouverture à l'urbanisation des zones en extension sur l'ensemble du territoire Vendée Sèvre Autise**.

Afin de déterminer si les espaces concernés relèvent effectivement du tissu urbain existant ou s'ils correspondent encore à des espaces non-artificialisés, l'identification des potentiels de densification et de renouvellement urbain, ou des espaces non-artificialisés, repose sur une analyse précise, et fondée sur **l'occupation réelle des sols** : en Vendée, les services de l'État et PPA se réfèrent aux données de l'outil UrbanSimul, qui calcule les surfaces d'ENAF par unités foncières et détermine l'occupation réelle du sol par emprises foncières.

À noter tout d'abord, qu'au vu de la faible ingénierie présente en interne dans de petites communes rurales et du transfert extrêmement récent de la compétence au niveau intercommunal, **aucun rapport triennal d'artificialisation**, requis avant le 22 août 2024, n'a jusqu'à présent été établi sur aucune partie du territoire.

Par ailleurs, les premiers travaux menés dans le cadre de la révision générale du SCoT en vue de sa climatisation ont rapidement montré les limites des données diffusées par le CEREMA sur le site MonDiagArtif ; a fortiori sur des communes rurales où les consommations foncières d'ENAF restent faibles, la moindre erreur de référencement génère des répercussions disproportionnées.

Aussi pourrait être retenue une **méthode de travail plus fine, développée au niveau inter-SCoT à l'échelle de la Vendée par l'Agence d'Urbanisme de la Région NAntaise**, en attente de présentation au préfet le 2 juin 2026 et sous réserve de validation par les collectivités locales.

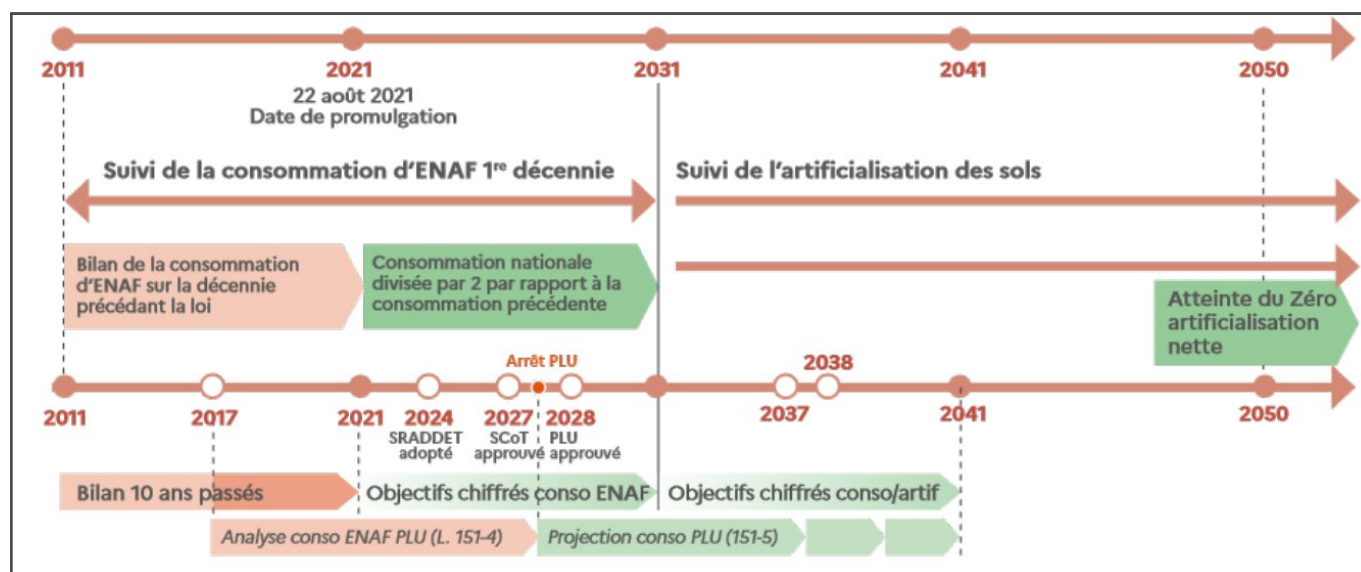
Toutefois, cette méthode ne permet pas de retirer des consommations foncières d'ENAF certains bâtiments agricoles fréquemment mal référencés sur le territoire Vendée Sèvre Autise : **il reviendra donc au titulaire du marché de rectifier ces anomalies à l'échelle de chacune des 15 communes**.

Le titulaire pourra s'appuyer à cet effet sur l'Observatoire Urba de la consommation foncière développé à l'échelle du département par GéoVendée.

Si le titulaire du marché demeure **libre de proposer ses propres méthodes** de diagnostic foncier, rigueur et précision restent de mise, et il devra dans tous les cas impérativement :

- respecter un strict parallélisme des formes entre la décennie de référence et les décennies en cours ou à venir ;
- rédiger un argumentaire méthodologique sincère, développant des explications claires et apportant des justifications légitimes en terme de fiabilité des résultats au regard des données nationales ;
- obtenir l'adhésion des élus locaux, des PPA et des services de l'État ;
- procéder, pour l'identification des potentiels de densification et de renouvellement urbain ou des espaces non-artificialisés, au recoupement avec les données de l'outil UrbanSimul, sur lequel s'appuient les services de l'État en Vendée, notamment pour délimiter les Parties Actuellement Urbanisées.

Le calcul des consommations et enveloppes foncières devra suivre une **logique de double pas de temps**, selon le schéma de temporalité esquissé ci-dessous :



La méthode proposée devra permettre d'**outiller la collectivité**, pour suivre l'évolution de la consommation d'ENAF et produire des bilans réguliers, notamment à travers les futurs rapports triennaux d'artificialisation à établir.

Le calcul des consommations et enveloppes foncières constitue un enjeu particulièrement sensible et très attendu par les élus, la trajectoire de sobriété foncière vers le ZAN étant la principale motivation à l'origine du transfert de la compétence et de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal. L'approche et les résultats de ce travail devront par conséquent **éviter d'intervenir trop tôt dans la démarche** d'élaboration du Document d'Urbanisme, afin de ne pas brider l'expression du projet politique de territoire en le limitant à une approche purement arithmétique. Le titulaire du marché sera donc force de proposition pour estimer à quelle phase il sera préférable de partager ces éléments.

9.1.3) Inventaire de la trame des zones humides

Les nombreux inventaires de zones humides établis au fil du temps sur tout ou partie du territoire pourront nécessiter d'être complétés et/ou actualisés, notamment pour **hiérarchiser la sensibilité des différentes zones humides**.

Il conviendra en premier lieu de **circonscrire ces compléments d'inventaires aux seules zones constructibles en extension**, notamment développées dans le cadre des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

S'il s'avérait qu'une approche plus vaste au-delà des données existantes est finalement attendue dans ce domaine, le titulaire du marché devra alors **le cas échéant indiquer à la collectivité les besoins d'études supplémentaires** à mener en dehors de ce marché, et la guider dans ces démarches.

9.1.4) Recensement de la trame des haies bocagères

Le territoire présente une **trame boisée assez abondante, et déjà en partie largement protégée**, notamment par le site classé du Marais Poitevin.

Si au cours de la mission, un recensement de la trame des haies bocagères, sur un périmètre à préciser, apparaissait nécessaire pour compléter les données accessibles, le titulaire du marché devra de même **le cas échéant signaler à la collectivité les besoins d'études supplémentaires** à mener en dehors de ce marché, et la guider dans ces démarches.

Récapitulatif des livrables attendus a minima pour la phase Diagnostic :

- a) le compte-rendu de la réunion de lancement ;
- b) les supports de présentation de la démarche en réunion de la Conférence Intercommunale le cas échéant et le compte-rendu de cette réunion ;
- c) les supports de présentation de la démarche en réunions publiques et le compte-rendu de ces réunions ;
- d) les supports d'animation des ateliers de travail et la retranscription des principaux enseignements tirés de ces rencontres ;
- e) les livrables intermédiaires, détaillés dans le mémoire technique ;
- f) le rendu du diagnostic (éventuellement sous forme d'un atlas du territoire communautaire) et d'un rapport d'analyse comprenant la synthèse et les enjeux ;
- g) l'état initial de l'environnement, qui pourra être présenté sous la forme d'un livrable distinct.

9.2) Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) cristallise l'expression collective de la politique d'aménagement du territoire communautaire à l'horizon des 10 prochaines années :

- **à partir de la synthèse des éléments analysés dans le diagnostic, des besoins recensés et enjeux identifiés ;**
- **et en fonction des objectifs stratégiques à mettre en œuvre.**

C'est durant cette phase, clef de voûte du processus d'élaboration du Document d'Urbanisme, que la dimension intercommunale prend tout son sens : le PADD doit incarner l'affirmation d'une stratégie collective, au sein de laquelle toutes les composantes du territoire, dans leur diversité, trouveront leur place, pour y jouer un rôle à la mesure de leurs atouts et potentialités, et tirer profit des complémentarités qu'elles auront choisi de renforcer et/ou développer.

Il s'agit ainsi à ce stade :

- de préciser les **orientations territoriales** en matière d'urbanisme et d'aménagement de l'espace, de développement économique, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services, de paysage, d'environnement, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et de préservation et remise en bon état des continuités écologiques... ;
- de fixer des **objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain**, en compatibilité avec la loi dite « Climat et Résilience », en lien avec le SCoT Sud-Est Vendée ;
- d'étudier la **cohérence entre les superficies à ouvrir à l'urbanisation en dernier recours et les potentialités offertes par le renouvellement urbain** au regard des objectifs de consommation de l'espace et au vu des dynamiques économiques et démographiques ;
- de recenser **tous les projets publics ou privés** pouvant avoir une incidence sur le développement du territoire.

Sur ce dernier point, le PADD devant traduire les projets portés par la collectivité, en lien avec les communes, il devra être élaboré avec le souci constant :

- > de transversalité entre l'interco et les communes,
- > mais aussi de mutualisation des équipements et des services.

Le titulaire du marché devra donc s'attacher :

- à mettre en cohérence les projets partagés par l'interco et les communes,
- et à les prioriser.

Dans le cadre de l'élaboration d'un PLUiH, le PADD intègre les orientations stratégiques du PLH.

Il conviendra par ailleurs de veiller à rendre cet exercice prospectif accessible, par une approche de nature à **permettre aux élus** :

- de projeter l'image du territoire à l'horizon d'une dizaine d'années,
 - et de bâtir une stratégie dressant des perspectives concrètes ;
- les élus sont ici les véritables acteurs de la réflexion stratégique et de la construction du projet.

Pour ce faire, **plusieurs scenarii** devront être proposés, afin que les élus puissent se positionner et amender les scenarii dans l'optique d'en conserver un seul.

Le scénario retenu :

- sera finalisé sous la forme du PADD ;
- pourra être organisé selon un axe transversal commun à l'ensemble des communes, et des axes spécifiques en fonction des différents projets politiques.

Cette phase, élaborée en étroite collaboration avec les élus, selon les moyens, outils et méthodes exposés de manière détaillée dans le mémoire technique de réponse au marché, s'alimentera également de la concertation menée auprès de la population et de l'**association des Personnes Publiques**.

Le titulaire du marché :

- animera notamment une réunion avec ces dernières, probablement en amont des débats sur le PADD ;
- produira les éléments de présentation nécessaires ;
- et en rédigera le compte-rendu.

La cohérence du projet sera garante d'une traduction réglementaire efficace :

- Le PADD comporte l'essentiel de l'économie générale du Document d'Urbanisme (et constitue donc le document de référence pour apprécier une éventuelle atteinte à l'économie générale du PLUiH), et impose dans la hiérarchie des normes internes de ce dernier une exigence de respect (pour les règlements) et de cohérence (pour les OAP) avec les orientations qu'il annonce. En particulier, le PADD laissera ici la possibilité d'établir une proposition de découpages en secteurs.
- Le titulaire du marché :
 - > S'attachera particulièrement à ce que chaque atout ou dysfonctionnement mis en évidence dans la synthèse du diagnostic trouve une réponse politique au sein d'une ou plusieurs orientations du PADD.
 - > Vérifiera de même, pour chaque orientation, qu'elle se décline en actions concrètes, réalistes et réalisables, retranscrites dans la traduction réglementaire.
 - > Motivera et justifiera l'ensemble dans le Rapport de Présentation lors de la phase de finalisation, tandis que les orientations non-suivies d'action ou d'outil réglementaire seront à proscrire du document.

Les orientations du PADD seront au maximum exprimées et spatialisées sur plusieurs cartes thématiques, éventuellement des zooms par secteurs, ainsi qu'une carte de synthèse traduisant le projet politique d'aménagement global. Sans être annexées au document rédigé pour éviter d'entraver les futures procédures d'évolution du Document d'Urbanisme, ces cartographies pourront être insérées dans le Rapport de Présentation en tant que synthèse et enjeux du diagnostic, et/ou en seconde partie pour justifier des orientations du PADD.

Le scénario de développement démographique et de production de logements retenu fait l'objet d'un tableau synthétique présent au PADD, tout comme les objectifs chiffrés de modération de la consommation foncière. Les scénarios devront être travaillés à l'échelle de chaque commune, pour étudier la répartition du développement choisi par les élus.

Le PADD doit présenter de manière claire et concise les grandes lignes de la politique d'aménagement et d'urbanisme mise en œuvre, et devra, dans le rapport final, être **synthétique, non-technique et pédagogique**, pour :

- **servir la clarté du projet politique d'aménagement défini par les élus**,
- présenter les principales perspectives d'évolution et options de développement du territoire,
- être utilisé comme base de communication auprès de la population,
- pouvoir être **lisible et compréhensible par tous les citoyens**.

Le diagnostic et le PADD adopteront la démarche suivante :

- **débat sur les orientations en séance au sein de chaque Conseil Municipal puis en Conseil Communautaire ;**
- **intégration des éventuelles corrections ;**
- **présentation aux citoyens lors d'une série de réunions publiques.**

Le titulaire du marché :

- > produira à cet effet les documents supports nécessaires,
- > organisera les modalités du débat et préparera les projets de note de présentation en réunion du Bureau et de délibérations municipale et communautaire,
- > assistera à la réunion du Conseil Communautaire et participera à l'animation des réunions publiques.

Récapitulatif des livrables attendus a minima pour la phase Projet d'Aménagement et de Développement Durables :

- a) les livrables intermédiaires au PADD, annoncés dans le mémoire technique en cohérence avec l'approche retenue pour cet exercice prospectif ;
- b) les éléments de présentation en réunion des PPA et le compte-rendu de cette réunion ;
- c) les propositions de note de présentation en réunion du Bureau et de délibérations municipale et communautaire, assorties des supports didactiques destinés à alimenter les débats sur les orientations en séance des Conseils Municipaux et Communautaire ;
- d) les documents supports de présentation en réunions publiques et le compte-rendu de ces réunions ;
- e) le rapport final valant expression du PADD, ayant in fine vocation à figurer dans le Rapport de Présentation.

9.3) Traduction réglementaire

Le plan de zonage, le règlement écrit et les OAP permettront la mise en œuvre des orientations générales du PADD : bien que leur nature respective diffère, ces « pièces » ont en commun de toutes devoir être **accessible dans leur écriture, opérationnelles et appropriées dans leur contenu**.

9.3.1) Règlement graphique ou plan de zonage

Le règlement graphique ou plan de zonage, **établi en cohérence avec les cartographies du PADD issues du diagnostic spatialisé et de ses enjeux**, comportera l'ensemble des éléments nécessaires à la délimitation des zones urbaines U, des zones à urbaniser AU, des zones agricoles A et des zones naturelles N.

Le plan de zonage contiendra entre autres par exemples :

- **Les secteurs de contraintes soumis à prescriptions**, particulièrement les bandes d'inconstructibilité aux abords des routes classées à grande circulation, les zones de bruit, ..., et leurs dérogations (de type loi Barnier...), sous réserve de maintenir une bonne lisibilité du plan de zonage ; en cas d'impossibilité technique, les éléments concernés seront reportés sur les cartographies en annexes du Document d'Urbanisme (plan des autres contraintes par exemple).
- **Les Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limité**, particulièrement dans une logique de maintien et de développement de l'activité en milieu rural.
- **Les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination**, en zones naturelles et agricoles, dans un objectif de réhabilitation et de préservation du patrimoine ancien.
- **Les bâtiments situés dans les exploitations agricoles** pouvant faire l'objet de changements de destination, dans un objectif de diversification de l'activité agricole.

Ces bâtiments seront notamment identifiés sur la base d'un travail en collaboration étroite avec les communes.

Le plan de zonage est :

- **Le plus simple, pédagogique et lisible possible**, afin de faciliter la compréhension du projet d'aménagement et les règles de sa mise en œuvre, auprès des élus, de la population, des pétitionnaires porteurs de projets et des professionnels liés à l'urbanisme (architectes, maîtres d'œuvre, notaires...). Il évitera spécifiquement la multiplication de sous-secteurs et la déclinaison abusive de zones indicées, notamment si cela se traduit dans le règlement écrit par une faible distinction des règles. La délimitation de sous-secteurs n'est souhaitée que sur la base de fortes spécificités paysagères, environnementales ou urbaines mises en évidence dans le diagnostic, et dans l'objectif de déployer des prescriptions réglementaires différenciées issues d'actions marquées du PADD.

Il est attendu du titulaire du marché qu'il utilise des **outils graphiques innovants**, afin de décliner visuellement les règles applicables à certains secteurs au regard de leurs spécificités, et d'éviter la multiplication des zones :

- > tireté d'implantation des constructions à l'alignement de la voie ou en retrait,
- > secteurs de franges urbaines végétalisées,
- > bande d'implantation des constructions principales...

- **Précis, rigoureux et complet**, en visant l'application du règlement écrit à l'échelle de la parcelle dans une perspective de simplification de l'instruction des A.D.S. et de sécurité juridique des actes. Il aura une précision à la parcelle, tout en s'affranchissant si nécessaire des limites cadastrales dans la délimitation des différents secteurs (par exemple, pour créer une zone naturelle de jardin en fond de parcelle, tandis que le front de parcelle construit est en zone urbaine).

- **Spécifiquement réalisé dès sa conception au format SIG compatible QGis respectant les obligations de vectorisation et de publication sur le GéoPortail de l'Urbanisme**, pour éviter toute erreur et tout écart entre le zonage de travail et le zonage opposable finalisé.

- **Établi au minimum au 1/5.000^{ème}**, à partir d'une base de travail progressivement affinée à la parcelle. Il décline **plusieurs cadrages cartographiques** permettant d'articuler le zonage entre les échelles de travail intercommunale et communale, par exemple :

- > un plan d'ensemble à l'échelle du territoire Vendée Sèvre Autise,
- > des zooms par secteurs au 1/5.000^{ème},
- > ainsi que des zooms sur les principales entités urbaines au 1/2.000^{ème}.

Sans s'arrêter aux limites intercommunales, ni aux limites communales pour les zooms, le fonds de plan :

- devra être élargi si pertinent aux éléments de contexte situés à proximité ;
- se composera des feuilles cadastrales les plus à jour possibles, qui seront remplacées par le plus récent millésime disponible en phase de finalisation du Document d'Urbanisme.

Le titulaire du marché :

- aura également la responsabilité de mettre à jour le bâti du cadastre, par un procédé graphique distinctif, sur la base notamment de la photographie aérienne (bâti existant non-présent sur le fond cadastral), et assure la bonne lisibilité de l'ensemble du réseau viaire et des limites communales, afin de faciliter la lecture du plan de zonage par les élus et les habitants ;
- préparera les éléments préalablement transmis, assurera leur présentation en **réunion des PPA**, et en rédigera le compte-rendu.

9.3.2) Règlement écrit ou littéral

Le règlement fixe, en cohérence avec les objectifs du PADD, les règles d'occupation, d'usage et de gestion des sols applicables à l'intérieur de chacun des secteurs du plan de zonage, qui traduisent les choix retenus pour urbaniser ou protéger le territoire. Ces règles devront être adaptées le cas échéant aux spécificités communales, par exemple en cas de particularités architecturales locales.

Le règlement écrit contiendra entre autres par exemples :

- **Des prescriptions de nature à décliner les actions du PLH** en matière de densification, de mixité sociale et de diversification de l'offre de logements.
- **Des prescriptions de nature à répondre aux enjeux actuels d'innovation architecturale, d'adaptation aux changements climatiques, de transition énergétique et d'insertion paysagère**, assurant la préservation patrimoniale tout en permettant l'architecture novatrice et la mise en place des politiques publiques de rénovation énergétique des bâtiments.
- **En annexe, la liste des espèces végétales** locales préconisées et des espèces végétales envahissantes proscrites.
- **En annexe, les éventuels documents pédagogiques de conseil**, des guides d'implantation, d'insertion paysagère... dans l'objectif d'une instruction de projet non-prescriptive.

Les règles et prescriptions édictées devront être simples, claires, précises, compréhensibles, adaptées au contexte et aux spécificités du territoire et facilement applicables pour le service instructeur. Il s'agira par conséquent d'associer, dans une logique partenariale, le service instructeur des futures demandes d'ADS :

- aux réunions de travail,
- à la rédaction et à la relecture,
- voire au « test » du projet de règlement.

Le règlement écrit :

- **Devra rechercher la pédagogie dans l'écriture de la règle, ses dispositions devront être porteuses de la philosophie générale du projet.** La simplification et l'harmonisation des règles du droit des sols sur l'ensemble du territoire communautaire permettra, outre l'équité de traitement pour tous les administrés, une compréhension et une adhésion accrues des habitants, des pétitionnaires et des professionnels, améliorant ainsi la qualité générale des projets de construction.
- **Pourra ainsi être largement illustré, dans une logique pédagogique et de simplification.** Les dispositions réglementaires pourront s'appuyer sur des schémas explicatifs, voire seront directement édictées par un schéma ; il appartiendra alors au titulaire du marché de bien distinguer les iconographies purement illustratives de celles opposables au tiers.

9.3.3) Orientations d'Aménagement et de Programmation

En réponse aux enjeux et objectifs déterminés dans le diagnostic et articulés politiquement dans le PADD, **les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) en déclinent certaines orientations dans une perspective opérationnelle d'actions, de gestion ou d'aménagement :**

- Elles sont conçues dans une réflexion stratégique en justifiant d'une bonne complémentarité avec les dispositions des règlements écrits et graphiques.
- Elles comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements, et s'imposent aux ADS dans un rapport de compatibilité, c'est-à-dire sans que le projet faisant l'objet d'une demande d'Autorisation d'Urbanisme puissent venir les contrarier.

Les OAP :

- **Encadrent les projets opérationnels, sans fixer de règles qui relèvent du règlement :** elles devront s'inscrire en cohérence avec les autres documents et compléter le règlement écrit et graphique. Le règlement écrit, le règlement graphique et les Orientations d'Aménagement et de Programmation doivent être travaillés concomitamment pour que les élus voient immédiatement l'opérationnalité d'un secteur ou d'une zone concerné par des OAP.
- **Peuvent être thématiques, sectorielles, patrimoniales, ou mixtes ; graphiques et écrites**, elles devront être simples, pragmatiques et explicites, suffisamment précises et certaines pour être opposables.

Les OAP sectorielles :

- Définissent la programmation et les conditions d'aménagement dans des secteurs spécifiques du territoire, qu'il s'agisse de zones futures d'habitat, de zones de renouvellement urbain, ou encore d'aménagement de zones d'activités.
- Exposent notamment la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, réhabiliter ou aménager les secteurs ou quartiers urbains existants à restructurer (zones U), ainsi que les conditions d'ouverture des extensions d'urbanisation prévues au plan (zones AU).

Le titulaire du marché :

- > Portera une attention particulière à l'aménagement de ces zones à urbaniser : les OAP seront notamment instaurées pour encadrer l'évolution de l'ensemble des zones stratégiques d'extension de l'urbanisation, et s'appliqueront au minimum à **chacune des zones à urbaniser 1AU** du plan de zonage.
- > Devra produire un **échancier prévisionnel** phasant l'ouverture à l'urbanisation des zones 1AU et 2AU, selon les enjeux et contraintes des secteurs, et au regard des équipements existants ou nécessaires à réaliser.

Pour en faire de **véritables outils pré-opérationnels**, qui s'attacheront à exprimer, par le dessin et/ou le texte, les principes que les élus auront définis comme incontournables dans la mise en œuvre des actions et opérations futures, les OAP sectorielles comprendront :

- > sa propre légende pour gagner en clarté et faciliter la lecture, même si des éléments similaires de légende pourront être repris d'une OAP à l'autre ;
- > **un diagnostic succinct, cartographique et illustré du secteur**, particulièrement dans l'objectif de mettre en évidence les qualités paysagères et environnementales ainsi que les contraintes techniques du terrain (pour favoriser une insertion de qualité, ...) ;
- > **une programmation détaillée** et opposable ;
- > **un schéma des principes d'aménagement du secteur** (raccordement de ces zones aux voiries existantes dont les voies de circulation alternatives, ...), sans que les parcelles cadastrales n'apparaissent sur ce schéma d'orientations ;
- > **des prescriptions de nature à définir la morphologie urbaine et architecturale des constructions** ;
- > **des prescriptions de nature à préciser le traitement des voies et espaces publics** ;
- > **des prescriptions environnementales** (gestion intégrée des eaux pluviales, ...).

Le titulaire du marché élaborera **des OAP « Habitat »** opposables aux demandes d'Autorisation d'Urbanisme dans le cadre du volet PLH.

La mise en œuvre des continuités écologiques de **la trame verte et bleue** devra aussi être traitée.

Les OAP thématiques, élaborées de manière complémentaires aux OAP sectorielles, devront être en capacité d'intégrer les éventuelles évolutions à venir.

Au total, il est possible de dimensionner le **volume d'OAP** de la manière suivante :

- > le cas échéant maximum 2 rapports de dérogation loi Barnier, pour optimiser la densification des Zones d'Activités Économiques hors agglomération ;
- > maximum 30 OAP sectorielles sur les zones stratégiques d'extension de l'urbanisation ;
- > maximum 3 OAP thématiques, de type continuités écologiques, Énergies Renouvelables et paysage, ..., à définir au cours de l'élaboration du Document d'Urbanisme.

L'offre mentionnera le coût d'une OAP sectorielle supplémentaire.

Le travail sera mené **en étroite collaboration avec les communes**, suivant un rythme qui ménagera :

- des plages raisonnables de retour vers les communes,
- et des temps suffisants à leur accorder pour recueillir leurs observations sur les différents documents.

9.3.4) Plans de secteur

Le Code de l'Urbanisme autorise la **possibilité d'établir des plans de secteur qui couvrent chacun l'intégralité d'une ou plusieurs communes du territoire**. Après débat en Conseil Communautaire pour délibérer sur l'opportunité d'élaborer ces plans de secteur le cas échéant, le titulaire du marché devra s'il y a lieu les établir ainsi que leurs justifications.

Néanmoins, au regard de certaines communes étendues, chevauchant parfois plusieurs entités paysagères contrastées notamment, **le recours à cette possibilité paraît faiblement pertinent et donc peu probable**.

Récapitulatif des livrables attendus a minima pour la phase Traduction réglementaire :

- 1.a) les documents de travail intermédiaires sur le plan de zonage,
- 1.b) les éléments de présentation en réunion des PPA et le compte-rendu de cette réunion,
- 1.c) le livrable final du plan de zonage ;
- 2.a) les versions de travail intermédiaires sur le règlement écrit,
- 2.b) les supports de travail avec le service instructeur des futures demandes d'ADS et la retranscription des principaux enseignements tirés de cette collaboration,
- 2.c) le livrable final du règlement écrit ;
- 3.a) les documents de travail intermédiaires sur les OAP, détaillés dans le mémoire technique,
- 3.b) les supports de travail et le compte-rendu des séances de travail avec les communes ou la retranscription des principaux enseignements tirés de cette collaboration avec les communes,
- 3.c) le livrable final des OAP (incluant le cas échéant les rapports de dérogation loi Barnier) ;
- 4.a) s'il y a lieu, les propositions de note de présentation en réunion du Bureau et de délibération communautaire sur l'opportunité d'élaborer des plans de secteur,
- 4.b) le cas échéant, les plans de secteur accompagnés de leurs justifications, ainsi que les OAP et le règlement spécifique à chacun de ces secteurs.

9.4) Volet Programme Local de l'Habitat

Le PLUiH emporte les mêmes droits et obligations qu'un **Programme Local de l'Habitat**. Toutefois, il se trouve encadré par le Code de l'Urbanisme.

9.4.1) Diagnostic

Le diagnostic du PLH :

- Doit être composé d'une **analyse de la situation existante et des évolutions en cours quant à l'adéquation de l'offre et de la demande sur le marché local de l'habitat**, à intégrer dans la partie diagnostic du Rapport de Présentation.
- Comporte les mêmes éléments que ceux que l'on peut trouver dans un diagnostic PLH classique, et comprend en particulier :
 - > l'analyse de l'offre, qui porte notamment sur l'offre foncière, sur l'offre publique et privée de logement et d'hébergement, ainsi que sur l'état du parc de logements existant ;
 - > l'analyse de la demande, qui comporte une estimation quantitative et qualitative des besoins en logement de la population, des besoins en logements sociaux et en places d'hébergement, y compris les foyers-logements, des besoins propres à certaines catégories de population, en particulier en matière d'accessibilité et de logements adaptés ;
 - > l'analyse des dysfonctionnements constatés en matière d'équilibre social de l'habitat et leurs conséquences.

Le titulaire du marché pourra, par rattachement à la collectivité depuis le portail DataFoncier du CEREMA, bénéficier d'un **accès à la plateforme ZLV**, incluant notamment les fichiers LOVAC ou d'inventaire des locatifs.

9.4.2) Programme d'Orientations et d'Actions

Le Programme d'Orientations et d'Actions (POA) rédigé comporte **toutes les mesures nécessaires à la mise en place d'une politique locale de l'habitat**.

Tenant lieu de PLH et non-opposable aux demandes d'Autorisation d'Urbanisme, ce volet :

- vient préciser les orientations et objectifs indiqués dans le PADD en matière d'habitat et de logement ;
- indique les actions et mesures opérationnelles et mesures de suivi et d'évaluation des politiques d'habitat ;
- définit les différents éléments d'un PLH et notamment les moyens de mise en œuvre de la politique du logement ;
- est l'instrument de mise en œuvre de la politique de l'habitat (renouvellement urbain, requalification d'îlots anciens, besoins en logement neufs et réhabilités, mixité sociale, accessibilité, typologies de logements) contenant l'ensemble des informations du PLH qui ne trouvent pas leur place dans les OAP « Habitat » (éléments normalement indiqués dans le programme d'action du PLH, et notamment conventions intercommunales pour les attributions de logements sociaux, dispositifs de traitement des copropriétés dégradées, conventions passées avec les établissements publics fonciers, les modalités de repérages et de traitement des logements indignes...).

Le POA pourra être écrit avec :

- une première partie qui regroupe l'ensemble des actions,
- et une deuxième partie qui indique les objectifs de production de logements.

9.4.3) Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation « Habitat » :

- ont un impact direct sur l'urbanisme et l'aménagement ;
- sont opposables aux demandes d'Autorisation d'Urbanisme, car elles regroupent l'ensemble des dispositions ayant un impact direct sur l'urbanisme et l'aménagement du territoire en termes d'habitat ;
- précisent la politique et les actions menées en matière d'habitat :
 - > **la programmation de tous types de logements, y compris sociaux,**
 - > **les typologies de logements,**
 - > **les secteurs de renouvellement et de requalification, extension, densification, vacance...**

Récapitulatif des livrables attendus a minima pour la phase Volet Programme Local de l'Habitat :

- 1) un volet « diagnostic PLH » pour intégration au Rapport de Présentation du Document d'Urbanisme ;
- 2) le POA ;
- 3) des OAP « Habitat » pour intégration à la traduction réglementaire du Document d'Urbanisme.

9.5) Évaluation Environnementale

La présence de **6 zones Natura 2000 couvrant au total 120 des 300 kilomètres carrés du territoire** Vendée Sèvre Autise impose la réalisation obligatoire d'une Évaluation Environnementale.

L'Évaluation Environnementale présente la **manière dont le document prend en considération le souci de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement** : plus précisément, il s'agit d'analyser globalement l'environnement du territoire, puis les incidences des choix opérés par le PLUiH sur cet environnement et de les justifier. Conforme au Code de l'Environnement et intégrée à l'élaboration du Rapport de Présentation, elle devra comporter :

- un résumé des objectifs du PLUiH ;
- une analyse de l'état initial de l'environnement et les perspectives de son évolution ;
- une analyse des incidences notables de la mise en œuvre du Document d'Urbanisme sur l'environnement et en particulier sur les zones Natura 2000 ;

- l'exposé des motifs pour lesquels le projet a été retenu ;
- la présentation des alternatives et mesures envisagées pour Éviter, Réduire et Compenser de manière anticipée les conséquences dommageables de la mise en œuvre du document sur l'environnement.

Cette évaluation sera proportionnée à l'importance du territoire, aux enjeux environnementaux en présence et aux effets éventuels du projet sur l'environnement. Le processus d'élaboration devra s'accompagner d'une **hiérarchisation des enjeux environnementaux** en fonction de la dynamique d'évolution du territoire et de la pression environnementale sur les ressources naturelles.

Véritable outil d'aide à la décision pour éclairer la collectivité et le public, l'Évaluation Environnementale accompagnera la construction du Document d'Urbanisme selon un **processus continu, itératif et progressif, dont l'esprit consistera à intégrer l'environnement au fil de la démarche dans une perspective d'enrichissement du projet.**

L'évaluation de l'ensemble des pièces du dossier :

- doit permettre d'assister la collectivité dans ses choix d'aménagement, de modifier ou d'ajuster mais aussi de justifier ces derniers ;
- progressera au fur et à mesure de l'avancée du Document d'Urbanisme et des différentes étapes (diagnostic, PADD, projet de Document d'Urbanisme, Arrêt, Enquête Publique et approbation) ;
- devra se réaliser tout au long du déroulement des travaux, sans constituer une étape de plus intervenant a posteriori.

Il sera ainsi indispensable que le titulaire du marché présente régulièrement, au moins à chaque phase, l'avancement de l'évaluation environnementale, en veillant à la portée pédagogique de ce document.

Les conséquences environnementales de la mise en œuvre du PLUiH devront être hiérarchisées et évaluables dans le temps. Pour ce faire, le titulaire du marché proposera, sur les différents critères d'analyse, des **indicateurs de suivi** clairs, facilement appropriables et suffisamment précis pour que cette évaluation des résultats de l'application du PLUiH ait un sens en terme d'engagements pour la collectivité.

Récapitulatif des livrables attendus a minima pour la phase Évaluation Environnementale :

- a) un volet « Évaluation Environnementale » pour intégration au Rapport de Présentation et répondant aux exigences législatives et réglementaires en vigueur ;
- b) des indicateurs de suivi des effets du Document d'Urbanisme.

9.6) Finalisation de la procédure, de l'Arrêt de Projet à l'approbation du Document d'Urbanisme

9.6.1) Rédaction des justifications du Rapport de Présentation

Le Rapport de Présentation :

- Déclina le diagnostic territorial et **explique les choix** retenus pour établir le PADD, ainsi que sa traduction réglementaire. Il constitue l'une des pièces essentielles du dossier dans la mesure où il sert de « base de référence » au juge administratif en cas de recours contentieux pour apprécier la légalité des options retenues et le « parti pris » d'urbanisme.
- **Est un document d'ordre général qui doit fournir au public une information complète sur les choix d'urbanisme et d'aménagement de la collectivité** : sa lecture doit permettre de mieux comprendre les motivations qui ont guidé les choix effectués. Ceci implique qu'il soit rédigé dans un langage clair et accessible à tous. Il ne saurait non plus exister de contradictions entre le rapport de présentation d'une part, et d'autre part le PADD, les OAP, le règlement et les documents graphiques.

Une fois les différents documents des phases précédentes validés par les élus au fur à mesure de l'étude, le titulaire du marché procède à la **finalisation du dossier en complétant le Rapport de Présentation par la partie justifications** qui comprend :

- l'explication des choix retenus pour établir le PADD ;
- l'explication des motifs de délimitation des différentes zones du règlement graphique, la justification des règles qui y sont applicables ;
- l'explication des choix retenus pour formaliser les OAP ;
- l'analyse de la compatibilité du Document d'Urbanisme avec les documents supra-territoriaux ;
- l'analyse de la mise en œuvre de la consommation et de l'artificialisation des sols à échéance du Document d'Urbanisme.

L'Évaluation Environnementale, préalablement réalisée de façon itérative, sera à ce stade intégrée et mise en forme dans la rédaction des justifications du Rapport de Présentation : **aux vues des fortes spécificités environnementales du territoire, le Rapport de Présentation apportera, intégrées de façon transversale, des justifications détaillées et approfondies sur la question, telles que nécessaires à l'Évaluation Environnementale**, conformément aux articles R.151-3 du Code de l'Urbanisme et L.414-4 du Code de l'Environnement.

Le titulaire du marché intégrera également :

- le résumé non-technique,
- les indicateurs de suivi,
- ainsi qu'une description de la manière dont l'Évaluation Environnementale a été effectuée.

Ce résumé :

- > sera intégré au Rapport de Présentation en facilitant son accès et sa lecture pour les citoyens,
- > et pourra faire l'objet d'un document indépendant dans le cadre de l'Enquête Publique.

Toutes ces justifications sont réalisées dans l'objectif de présenter la cohérence générale de la démarche d'élaboration du Document d'Urbanisme ainsi que le lien de continuité entre le diagnostic, le PADD, et les outils de mise en œuvre du projet.

Chacune des orientations du PADD est justifiée :

- en amont par le diagnostic et la volonté politique,
- en aval par sa traduction réglementaire.

La partie justifications du Rapport de Présentation sera :

- à la fois technique, afin d'apporter auprès des PPA la preuve du respect du cadre législatif ;
- mais aussi pédagogique, afin d'expliquer aux citoyens la démarche de Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

9.6.2) Réalisation des annexes du Document d'Urbanisme

Le titulaire du marché a pour mission d'établir, conformément à l'article L.151-43 du Code de l'Urbanisme, les annexes du Document d'Urbanisme, qui devront répondre aux dispositions des articles R.151-51 à R.151-53 du Code de l'Urbanisme.

Les annexes :

- Comprennent l'ensemble des pièces prévues par la réglementation en vigueur, dont les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol.
- Incluent des annexes sanitaires, et comportent des documents qui relèvent de procédures spécifiques, souvent « étrangères » au Document d'Urbanisme (voies classées bruyantes, ...), mais avec des incidences sur les dispositions d'urbanisme, et doivent à ce titre être prises en considération par le Document d'Urbanisme.

Le titulaire du marché :

- récolte l'ensemble des plans et documents nécessaires aux annexes du Document d'Urbanisme auprès de la collectivité et des PPA,
- et **réalise les documents manquants le cas échéant.**

La compilation des différents documents nécessaires pourra être complétée par un document explicatif rédigé, rappelant les effets des servitudes d'utilité publiques, des contraintes, risques et nuisances, ... : ce **document pédagogique** serait ainsi consultable par les pétitionnaires porteurs de projets en amont de l'instruction de leur dossier.

9.6.3) Formalisation du dossier d'Arrêt

Cette étape consiste à produire le dossier de PLUiH dans son intégralité, conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur, pour le soumettre en relecture à la collectivité et aux principales PPA, selon une configuration à définir pour mobiliser les élus : le titulaire du marché procèdera alors aux derniers ajustements et demandes de modifications.

Cette finalisation implique que le dossier soit **complet et à jour**, c'est-à-dire que tout au long du processus d'élaboration, le titulaire du marché :

- actualise les données, notamment en ce qui concerne le diagnostic,
- et vérifie régulièrement la cohérence d'ensemble du dossier.

C'est au plus tard à ce stade que peut être envisagée la **dernière série de réunions publiques**, pour présenter aux citoyens les éléments de traduction réglementaire.

Le titulaire du marché :

- Préparera les supports de présentation, assurera l'animation de ces réunions et en rédigera le compte-rendu.
- Prend en considération les observations du public, dans un objectif d'intérêt général, de cohérence avec le projet intercommunal et en coordination avec la collectivité.
- Dresse le bilan de la concertation, pour l'intégrer à la délibération d'Arrêt de Projet.
- Préparera la rédaction de la note de présentation en réunion du Bureau et de délibérations communautaire et municipale, ainsi qu'un support de présentation du Document d'Urbanisme pour l'arrêt par les Conseils Communautaire et Municipaux.
- Assistera a minima au Conseil Communautaire d'Arrêt de Projet.

Le dossier d'Arrêt comprendra **l'ensemble des pièces exigibles suivant la forme prévue** par le Code de l'Urbanisme, notamment :

- le Rapport de Présentation, comportant une partie diagnostic, une partie justifications et le rapport de l'Évaluation Environnementale (incluant son résumé non-technique) ;
- le PADD ;
- les documents des OAP ;
- le POA ;
- le règlement écrit et ses annexes, ainsi que le règlement graphique (plan de zonage) ;
- l'ensemble des annexes nécessaires et les plans de servitude ;
- les différentes pièces de procédure compilées en un ou plusieurs fichiers .pdf, notamment les délibérations, les débats du PADD, le bilan de la concertation...

9.6.4) Appui lors des consultations

A l'issue de l'Arrêt de Projet s'engagent les consultations, qui, au-delà de leur caractère réglementaire, ont vocation à **enrichir le projet.**

Une fois arrêté, le dossier complet devra être présenté aux PPA pour avis : après Arrêt en Conseil Communautaire, le titulaire du marché accompagne la collectivité dans la notification du projet de Document d'Urbanisme aux PPA et aux communes, en indiquant à la collectivité les obligations de la procédure et en lui fournissant une liste des PPA à consulter.

Devront aussi être prévues les **consultations spécifiques**, tels que :

- le Centre Régional de la Propriété Forestière ;
- l'Institut National de l'Origine et de la qualité ;
- le Syndicat Mixte Fontenay Sud-Vendée Développement ;
- l'Autorité Environnementale ;
- la Chambre d'Agriculture ;
- la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

Le titulaire du marché :

> Fournira à cet effet a minima un support de présentation du Document d'Urbanisme auprès de ces instances, participera à l'examen du projet en CDPENAF en appui aux côtés de la collectivité, et l'assistera pour toute démarche administrative associée.

> Procèdera à une **analyse des avis formulés** par les PPA et les communes afin de détecter un éventuel obstacle au lancement de l'Enquête Publique ; dans ce cas, une réunion avec les PPA sera organisée pour déterminer les conditions de poursuite de la procédure.

9.6.5) Accompagnement de l'Enquête Publique

Le titulaire du marché **assistera la collectivité dans le cadre de l'Enquête Publique** :

- il rédigera la note de présentation synthétique du projet, pédagogique, et mettant en perspective autant le contenu du Document d'Urbanisme que la démarche ;
- il réalisera un document synthétisant les avis des PPA et des communes, à présenter aux citoyens lors de l'Enquête Publique ;
- il proposera la rédaction du courrier de sollicitation auprès du Tribunal Administratif pour la désignation d'un Commissaire Enquêteur, et la rédaction de l'arrêté de mise à l'Enquête Publique ;
- il proposera le contenu des supports de communication pour informer les citoyens de la tenue de l'enquête ;
- il accompagnera la collectivité en matière de propositions de dématérialisation de l'Enquête Publique (consultation du dossier numérique dans les mairies, dématérialisation du dossier d'enquête, registres d'enquête en ligne...) ;
- il animera une réunion de présentation du dossier au Commissaire Enquêteur le cas échéant.

Le **dossier d'Enquête Publique** se composera ainsi :

- du dossier d'Arrêt du PLUiH non-modifié ;
- des avis des PPA et des communes accompagnés d'un rapport sur la manière dont ces avis seront pris en considération ;
- d'une synthèse de ces avis à destination des citoyens ;
- des Porter-à-Connaissance de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer et du Parc Naturel Régional ;
- de la note de présentation synthétique du Document d'Urbanisme ;
- de l'arrêté de mise à l'Enquête Publique, de l'ordonnance de nomination du Commissaire Enquêteur, des avis par voie d'affichage et des justificatifs de parution.

9.6.6) Rédaction du mémoire en réponse aux observations de l'Enquête Publique

A l'issue de l'Enquête Publique, le titulaire du marché est chargé de rédiger le mémoire en **réponse au procès-verbal du Commissaire Enquêteur**.

- Il réalisera **l'examen et la synthèse des remarques** exprimées par les citoyens, dans l'objectif de prévoir les modifications à apporter au dossier d'Arrêt en vue de son approbation. Les choix opérés en réponse aux observations du public devront être systématiquement explicités.

- Il procédera à **l'analyse des observations du public formulées au cours de l'enquête, ainsi que du rapport et des conclusions du Commissaire Enquêteur, mais aussi des avis des communes et des avis des Personnes Publiques Associées ou consultées.**

- Il proposera à la validation de la collectivité, dans un document retraçant l'ensemble de ces points, les **réponses argumentées et justifiées à donner à chacun des avis et observations**, ainsi que les modifications ou non à apporter dans le dossier du Document d'Urbanisme arrêté.

Les modifications apportées s'abstiendront de remettre en cause le projet, sans quoi il serait alors nécessaire d'arrêter un nouveau projet ; pour ce faire, le titulaire du marché aura donc pour mission, en lien constant avec la collectivité :

- d'analyser, évaluer et prendre en considération les avis formulés, le rapport d'enquête, les conclusions de l'enquête ;
- d'évaluer les conséquences des modifications éventuelles envisagées au regard de l'économie générale du Document d'Urbanisme et la faisabilité des demandes ;
- de faire évoluer le dossier pour prise en compte des avis des PPA et du rapport d'enquête produit par le Commissaire Enquêteur, et de vérifier la cohérence globale du projet une fois les corrections effectuées.

Ces propositions de modifications seront analysées lors d'une réunion réunissant la collectivité, les PPA et le Commissaire Enquêteur. Ces conclusions devront également être présentées en Conférence Intercommunale ; le titulaire du marché préparera à cet effet un support de présentation, dans l'objectif de décider des modifications mineures à apporter au dossier d'arrêt.

9.6.7) Modifications du dossier d'Arrêt en vue de son approbation

Une fois validées ces propositions, le titulaire du marché :

- **procède aux modifications du dossier d'Arrêt ;**
- prépare le dossier final du Document d'Urbanisme, la note de présentation en réunion du Bureau, la délibération d'approbation, ainsi qu'un support de présentation au Conseil Communautaire.

Le Conseil Communautaire d'approbation pourra en revanche se dérouler en son absence.

Le **dossier d'approbation** du Document d'Urbanisme se composera :

- des éléments pertinents du dossier d'Enquête Publique à conserver ;
- du rapport du Commissaire Enquêteur, de son avis et de ses conclusions motivées ;
- du dossier d'Arrêt modifié à la marge pour tenir compte des avis et remarques ;
- des justifications des modifications apportées au dossier d'Arrêt suite aux avis et remarques ;
- de la délibération d'approbation adoptée en Conseil Communautaire.

9.6.8) Contrôle de légalité et mesures de publicité du Document d'Urbanisme approuvé

Le titulaire du marché est tenu de suivre la procédure jusqu'à expiration du délai d'un mois correspondant au contrôle de légalité de la Préfecture :

- **il procédera, le cas échéant, aux dernières modifications du dossier approuvé demandées par la Préfecture,**
- ou justifiera de la non-prise en compte de ces demandes, en proposant à la validation de la collectivité un courrier en réponse.

Une fois le Document d'Urbanisme approuvé :

- Le titulaire du marché remet à la collectivité le **dossier d'approbation numérisé conformément aux prescriptions nationales établies par la directive INSPIRE en matière de coordonnées et le dernier standard réglementaire en vigueur recommandé par le Conseil National d'Information Géographique, afin de permettre son téléversement en ligne sur le GéoPortail de l'Urbanisme.**
- La collectivité vérifie la conformité de ce document et signale au titulaire toute anomalie au regard des normes CNIG.
- Ce dernier procède le cas échéant aux rectifications permettant la publication définitive du Document d'Urbanisme.

Le titulaire du marché préparera également le contenu de l'**avis administratif à publier dans la Presse Quotidienne Régionale** (PQR).

Récapitulatif des livrables attendus a minima pour la phase Finalisation de la procédure :

- 1) le Rapport de Présentation comprenant une partie justifications qui intègre l'Évaluation Environnementale ainsi qu'un résumé non-technique ;
- 2.a) les annexes du Document d'Urbanisme,
2.b) un document explicatif pédagogique rédigé ;
- 3.a) le dossier d'Arrêt (incluant également les différentes pièces de procédure),
3.b) les supports de présentation en réunions publiques et éléments de communication associés en amont, ainsi que le compte-rendu de ces réunions,
3.c) les propositions de note de présentation en réunion du Bureau et de délibérations communautaire et municipale (incluant le bilan de la concertation) assorties des supports de présentation associés ;
- 4.a) la liste des PPA à consulter avec une proposition de courrier de notification,
4.b) un support de présentation aux PPA et en CDPENAF ;
- 5.a) le dossier d'Enquête Publique comprenant notamment le résumé synthétique du Document d'Urbanisme et les avis,
5.b) une proposition de courrier de sollicitation auprès du Tribunal Administratif pour la désignation d'un Commissaire Enquêteur et une proposition d'arrêté de mise à l'Enquête Publique,
5.c) une proposition d'avis d'enquête publique et d'annonces légales ainsi que les éléments de communication associés ;
- 6.a) le mémoire en réponse aux observations de l'enquête publique,
6.b) un support de présentation des propositions de modifications en Conférence Intercommunale et le compte-rendu de cette réunion ;
- 7.a) le dossier d'approbation du Document d'Urbanisme,
7.b) les propositions de note de présentation en réunion du Bureau et de délibération d'approbation assortie d'un support de présentation ;
- 8.a) le dossier d'approbation final (après derniers ajustements éventuels, ou le cas échéants une proposition de courrier en réponse auprès de la Préfecture) pour publication en ligne sur le GéoPortail de l'Urbanisme,
8.b) une proposition d'avis administratif à publier dans la PQR.

ARTICLE 10 : REMISE DES LIVRABLES

Le titulaire du marché assurera la réalisation des éléments matériels du dossier et effectuera la restitution des livrables selon les exigences de qualité et les formats attendus.

10.1) Conditions de restitution des livrables

10.1.1) Modalités pratiques générales

D'un point de vue pratique, la restitution des livrables devra respecter les modalités suivantes :

MODALITÉS GÉNÉRALES DE REMISE DES LIVRABLES					
Type de livrables		Transmission en version papier	Transmission par voie informatique	Délai de livraison pour le titulaire du marché	Délai de validation par la collectivité après réception
ANIMATION	Comptes-rendus de réunions	sans objet (sauf exception ponctuelle convenue en collaboration avec la collectivité, notamment en cas de formats dépassant le A3)	version .pdf + version modifiable, y compris pour les documents cartographiques	maximum 10 jours ouvrés après chaque réunion	maximum 10 jours ouvrés après réception
	Supports de présentation	2 exemplaires papier		environ 5 jours ouvrés minimum avant échéance (sauf dérogation ponctuelle, dans un sens ou dans l'autre, convenue à l'avance avec la collectivité)	dès que possible avant échéance
	Supports de concertation			14 jours ouvrés minimum avant échéance (sauf dérogation ponctuelle, dans un sens ou dans l'autre, convenue à l'avance avec la collectivité)	14 jours ouvrés
RENDUS INTERMÉDIAIRES, RELATIFS AUX DIFFÉRENTES PHASES PRÉALABLES À L'ARRÊT DE PROJET	Diagnostic ainsi qu'une synthèse de ce dernier				
	Projet d'Aménagement et de Développement Durables avant débat, ainsi que le document corrigé après débat le cas échéant				
	Traduction réglementaire dans son ensemble				
	Rapport de Présentation contenant l'Évaluation Environnementale				
RENDUS FINAUX	Dossier d'Arrêt	un exemplaire papier			
	Dossier d'Enquête Publique	autant d'exemplaires papier que nécessaire en fonction du nombre de points d'enquête sur le territoire			
	Dossier d'approbation	un exemplaire pour approbation, ainsi que 2 autres par la suite une fois le vote effectué			

10.1.2) Exigences de qualité des contenus

Les différents livrables attendus à chaque phase ont vocation à être, selon leur nature (supports de présentation et comptes-rendus de réunions, productions intermédiaires, documents constitutifs du PLUiH, éléments destinés à la concertation, ...) des **vecteurs d'information, de communication et/ou pédagogiques auprès d'un public varié**. Ils sont en tout état de cause le **reflet, partiel mais visible, des réflexions** :

- Une attention toute particulière sera donc portée à **leur lisibilité, leur qualité et clarté rédactionnelle ainsi qu'à celles de la mise en page générale et des visuels et illustrations diversifiés** qu'ils comprendront (photographies de terrain et photographies aériennes, graphiques et diagrammes statistiques, schémas et cartographies à différentes échelles, ...).
- Les attentes qualitatives générales portent aussi sur **la précision, la transversalité et l'articulation cohérente de l'ensemble du contenu des documents** qui formeront un seul dossier de PLUiH.

10.1.3) Processus de validation

Le titulaire du marché présentera au minimum **deux versions des livrables rédigés** composant les dossiers finaux :

- l'une sous forme d'un document intermédiaire de travail pour relecture par les élus et agents qui formuleront leurs observations,
- l'autre sous forme d'un document définitif intégrant les demandes de modifications.

Ces livrables devront être rédigés, permettant une réelle validation du document.

Si le titulaire du marché **anticipe l'élaboration des phases** ultérieures pour gagner en fluidité rédactionnelle ou en cohérence d'ensemble du dossier final, ces anticipations ne pourront prévaloir de la validation définitive de chaque phase.

10.2) Formats des livrables version papier

À noter que le territoire ne dispose jusqu'à présent d'aucun traceur en interne : les capacités reprographiques de la collectivité en régie atteignent donc **au maximum le format A3 couleurs recto-verso**.

Le titulaire du marché s'abstiendra donc de pouvoir compter sur une réactivité fluide de la collectivité, pour reproduire en cas de besoin les **plans aux formats A2, A1 ou A0**.

D'où les précisions indiquées ci-dessus dans le tableau récapitulatif des **modalités générales de remise des livrables**.

10.3) Formats des livrables version numérique

10.3.1) Remise par voie informatique

La **remise des livrables en version numérique** interviendra :

- par mail,
- et/ou via une plateforme collaborative éventuellement dédiée,
- et/ou sur tout support numérique approprié.

Le titulaire du marché s'engage à fournir les différents livrables en **version numérique .pdf** permettant d'assurer la qualité suffisante des illustrations.

10.3.2) Restitution des données sources

Le titulaire du marché s'engage à restituer à la collectivité, en **version informatique sous forme de fichiers sources modifiables**, l'ensemble des livrables, des documents réalisés, et des données récoltées et analysées :

- formats compatibles Word pour les documents textuels rédigés ;
- formats compatibles PowerPoint pour les supports de présentation ;
- formats compatibles Excel pour les fichiers d'analyses statistiques ;
- formats compatibles InDesign, Illustrator, Photoshop, Autocad (.dwg ou .dxf), pour les cartes intégrées dans le Rapport de Présentation, le PADD et les OAP ;
- formats natifs pour l'ensemble des images, photographies et photomontages produits dans le cadre de l'étude en précisant le copyright.

10.3.3) Conformité des données géomatiques

Pour rappel, afin d'éviter toute erreur et tout écart entre le zonage de travail et le zonage opposable finalisé, le plan de zonage devra être **spécifiquement réalisé dès sa conception au format SIG compatible QGIS (vecteur .shp, .gpkg ou .json, raster .tiff, encodage UTF-8, géoréférencé RGF93) respectant les obligations de vectorisation et de publication sur le GéoPortail de l'Urbanisme :**

- les données cartographiques devront être saisies sous SIG natif dans les règles de l'art (exemple : tous les polygones sont fermés, aucune superposition entre les polygones n'est admise) ;
- les tables attributaires devront être renseignées de manière rigoureuse, homogène et exhaustive (l'ensemble des champs de la table attributaire des différentes couches sont renseignés, sans aucune valeur nulle, et ne présentent aucune erreur de frappe ou mauvaise casse).

La cartographie du zonage sera remise dès les phases de livraison intermédiaires sous ce format SIG compatible QGIS pour vérification interne de la qualité de la donnée ; les éléments graphiques réglementaires et les annexes graphiques devront être restitués sous ce même format lors de la remise des livrables finaux.

En matière de **métadonnées**, les cartes SIG livrées seront accompagnées d'une note décrivant le contenu (liste des couches, analyses thématiques éventuelles...); il est demandé de préciser pour chaque couche l'origine des données, leur validité et leur précision (échelle de saisie).

Pour mémoire, le fond de plan se composera des **feuilles cadastrales les plus à jour possibles**, qui seront remplacées par le plus récent millésime disponible en phase de finalisation du Document d'Urbanisme.

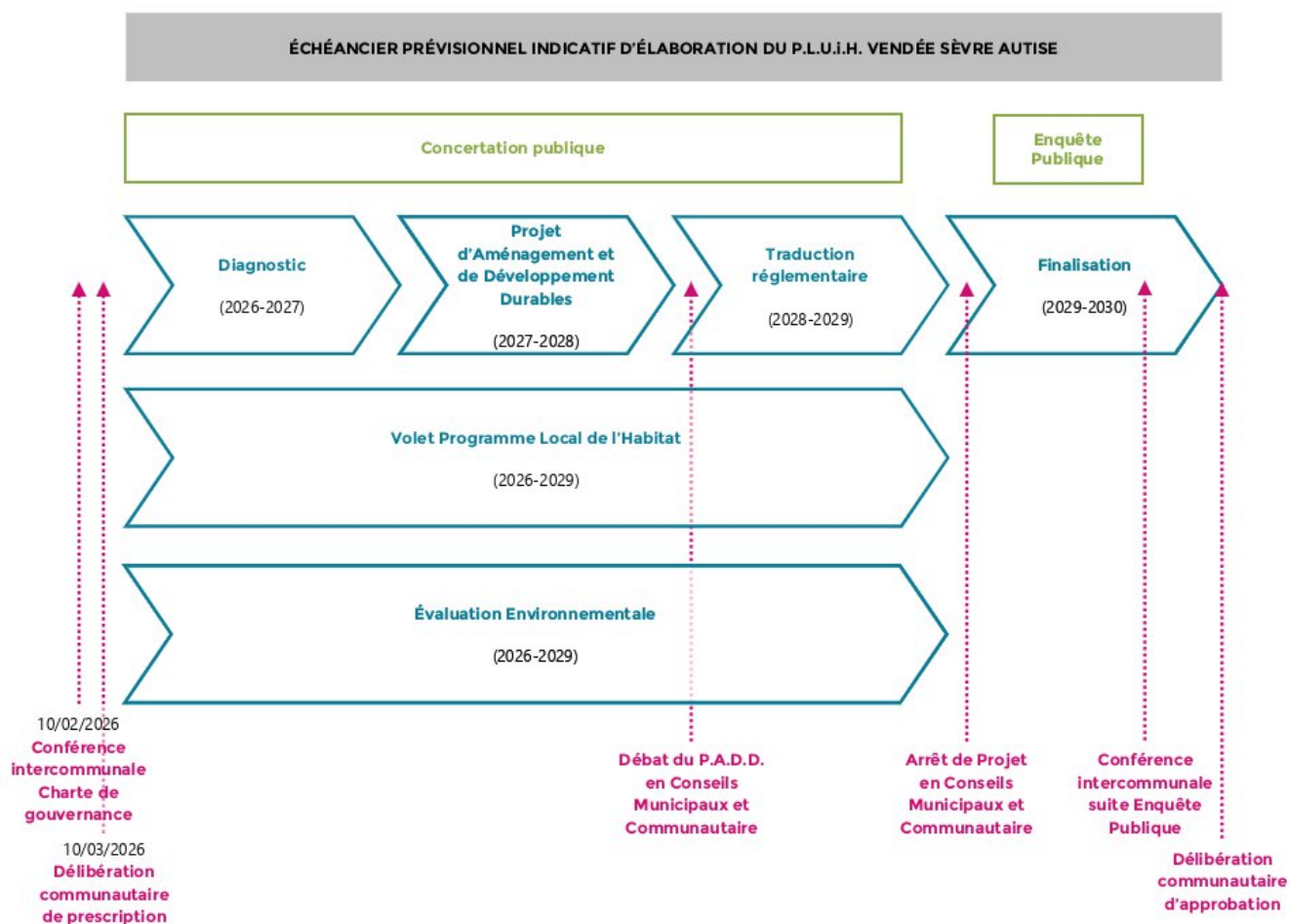
Une fois le Document d'Urbanisme approuvé, le titulaire du marché :

- Remet à la collectivité le **dossier d'approbation numérisé conformément aux prescriptions nationales établies par la directive INSPIRE en matière de coordonnées et le dernier standard réglementaire en vigueur recommandé par le Conseil National d'Information Géographique, afin de permettre son téléversement en ligne sur le GéoPortail de l'Urbanisme.**
- Devra fournir la preuve de la conformité de ce dossier numérique, et pourra s'appuyer à cet effet sur le validateur disponible sur le GéoPortail de l'Urbanisme.

TITRE V - ÉCHÉANCIER PRÉVISIONNEL

Le titulaire du marché

- Proposera une **temporalité de travail**, un déroulement des phases et un nombre de réunions argumenté, en fonction des enjeux et attentes de la collectivité.
- Devra s'engager, dans son mémoire technique, sur un calendrier prévisionnel adapté, qui intègre :
 - > la durée globale de la mission,
 - > mais aussi les différentes réunions jalonnant la procédure.



CHARTRE DE GOUVERNANCE

ORGANISANT LES MODALITÉS DE COLLABORATION AVEC LES COMMUNES

Élaborer ensemble un P.L.U.i.H. qui traduit le projet d'aménagement du Territoire Vendée Sèvre Autise

Préambule

La Communauté de Communes Vendée Sèvre Autise souhaite s'engager dans l'élaboration de son premier **Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat**, qui couvrira l'intégralité des 15 communes du territoire. Par cet acte majeur, les élus expriment une réelle volonté d'unir leurs forces pour appréhender le développement des communes de façon collective, travailler ensemble, et écrire une stratégie de territoire partagée qui engage durablement les choix d'aménagement.

Cette démarche s'inscrit dans le **prolongement du projet de territoire défini au printemps 2022**, en répondant largement à 4 des 6 dynamiques identifiées comme à accélérer, à concrétiser ou à conforter : logement, économie, mobilité et environnement comptent en effet parmi les politiques publiques au centre du projet d'aménagement du territoire que doit construire collectivement le P.L.U.i.H. Vendée Sèvre Autise.

Plus que la somme des Documents d'Urbanisme communaux, le P.L.U.i.H. apporte une dimension supplémentaire en articulant ces politiques publiques à une échelle intercommunale mieux adaptée.

Cependant, le travail de planification doit s'appuyer sur les réalités locales : la Commune demeure, à l'avant-poste de la veille territoriale, la première collectivité à partir de laquelle le territoire s'organise, en phase avec les besoins de la population au quotidien.

La Charte de gouvernance organisant les modalités de collaboration avec les communes vise ainsi à optimiser la co-construction du futur P.L.U.i.H. : élus et agents à l'échelle communautaire et communale devront prendre toute leur part d'implication dans le pilotage politique et la coordination technique de ce projet partagé.

Cette Charte de gouvernance du P.L.U.i.H. Vendée Sèvre Autise **dessine les contours du processus collaboratif au sein du bloc communal** dans l'esprit :

- d'impliquer chaque commune dans la co-construction du P.L.U.i.H. ;
- de partager la décision entre communes et interco ;
- d'associer l'ensemble des élus du territoire ;
- de garantir la circulation des informations par une communication transparente ;
- de constituer un relais de concertation avec la population tout au long de la démarche.

La présente charte de gouvernance se veut évolutive et peut être adaptée en cours de procédure d'élaboration du P.L.U.i.H. Vendée Sèvre Autise selon les besoins, suivant un parallélisme des formes similaire à son adoption initiale.

I - Quel est l'intérêt d'élaborer un Plan Local d'Urbanisme intercommunal ?

L'outil P.L.U.i. doit garantir une réelle articulation entre la planification, expression d'une stratégie territoriale communautaire, et la mise en œuvre des opérations d'aménagement, majoritairement de compétence communale. Il s'agit donc de construire, selon un processus itératif et progressif, un projet d'aménagement du territoire porté par chaque commune, mais avec une cohérence communautaire globale. Par ce double mouvement, qui part des nécessités du terrain identifiées par et pour les communes, et vient ancrer les principes posés à l'échelle intercommunale dans la réalité de chaque commune, l'élaboration d'un P.L.U.i. apporte une plus-value reposant sur un socle commun de valeurs partagées.

1) Adopter une échelle pertinente

Sur un territoire rural où la vie quotidienne des citoyens dépasse souvent les frontières administratives, le changement de dimension assure une articulation :

- entre l'échelle communale, correspondant à la cellule d'expression de la démocratie locale en proximité directe avec les citoyens, et donc à un niveau de connaissance ancrée au plus près des réalités vécues sur le terrain ;
- et l'échelle communautaire, approchant la notion de bassin de vie, outil mieux adapté pour décliner le Schéma de Cohérence Territoriale ou le Programme Local de l'Habitat et déployer des politiques publiques cohérentes.

2) Affirmer une identité spécifique

La co-construction d'un véritable projet de territoire partagé offre une double opportunité pour :

- d'un côté, intégrer la diversité et respecter la singularité de chacune des communes,
- et de l'autre, afficher de manière cohérente les caractéristiques propres de l'intercommunalité riche de ses communes, auprès des autres territoires avec lesquels se tissent des partenariats.

3) Renforcer la solidarité territoriale

La complémentarité de chacune des communes invite à développer des synergies pour rassembler les ressources territoriales disponibles autour de projets communs et faciliter la réalisation d'opérations d'envergure au service de tous.

4) Optimiser les moyens disponibles

Le travail à l'échelle intercommunale favorise la mutualisation de l'ingénierie et l'optimisation du coût financier des études.

5) Harmoniser les règles appliquées

Une réglementation homogène d'une commune à l'autre apporte aux administrés plus de transparence et d'équité.

II - Pourquoi s'engager maintenant dans une telle procédure ?

La loi Climat et Résilience impose de décliner la trajectoire de sobriété foncière vers le Zéro Artificialisation Nette dans les Plans Locaux d'Urbanisme, **avant le 22 février 2028**.

Or le territoire Vendée Sèvre Autise comporte jusqu'à présent une couverture disparate en termes de Documents d'Urbanisme communaux, composée de nombreuses Cartes Communales, de plusieurs Plans Locaux d'Urbanisme relativement obsolètes, et de quelques communes encore soumises au Règlement National d'Urbanisme.

En parallèle, il convient de participer à la révision générale du **Schéma de Cohérence Territoriale** Sud-Est Vendée au même titre que les autres territoires parties prenantes, déjà plus avancés dans leurs démarches respectives de Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat. La Communauté de Communes Vendée Sèvre Autise compte en effet parmi les dernières intercommunalités encore dépourvues de P.L.U.i. à l'échelle du territoire vendéen.

À l'issue d'une démarche de réflexion marquée de plusieurs temps d'échanges successifs, le cheminement engagé en Conférence des Maires 2 ans auparavant a abouti à la **prise de la compétence obligatoire « Plan Local d'Urbanisme, Document d'Urbanisme en tenant lieu et Carte Communale »** par la Communauté de Communes Vendée Sèvre Autise depuis le 9 décembre 2025.

Sur la base de ce préalable incontournable, il importe désormais d'engager sans tarder l'élaboration d'un premier Plan Local d'Urbanisme intercommunal sur le territoire Vendée Sèvre Autise.

III - Pourquoi choisir un Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat ?

Un temps dotée d'un **Programme Local de l'Habitat**, la Communauté de Communes Vendée Sèvre Autise ne l'a pas renouvelé.

Or l'habitat demeure ici un **enjeu majeur** pour un cadre de vie attractif :

- Comment offrir une réponse complète en matière de parcours résidentiel sur un territoire où le modèle monofonctionnel de la maison individuelle en accession à la propriété apparaît dominant ?
- Comment garantir des possibilités de maintien à domicile en présence d'une transition démographique, liée notamment à l'accroissement de la longévité de la population ?
- Comment apporter des solutions à la raréfaction du foncier, dans un contexte de crise immobilière et de respect de la trajectoire de sobriété vers le Zéro Artificialisation Nette ?
- Comment construire un cadre permettant l'accueil de solutions d'habitats alternatifs ?

L'élaboration d'un P.L.U.i.H. présente l'opportunité d'examiner ces questionnements au travers d'un **volet Habitat renforcé**.

Instances de collaboration

Les instances de collaboration articulent gouvernance politique et coordination technique :

- la gouvernance politique doit permettre de définir clairement vision stratégique et doctrine de fonds pour l'aménagement et l'urbanisme du territoire Vendée Sèvre Autise ;
- la coordination technique, chargée de mettre en œuvre les décisions politiques prises par les élus du territoire Vendée Sèvre Autise, a un rôle plus pragmatique qui consiste à accompagner l'élaboration opérationnelle du Document d'Urbanisme.

Dans tous les cas, les communes restent au cœur du processus décisionnel. Si l'échelle intercommunale apparaît la mieux adaptée pour travailler sur la planification et sur le projet d'aménagement du territoire, pour autant leur traduction réglementaire intervient à l'échelle de la parcelle ; la Commune garde la maîtrise de l'urbanisme opérationnel, et la délivrance des autorisations d'urbanisme demeure la prérogative du Maire.

À ce titre, les communes doivent constituer un échelon de connaissance fine des projets locaux et former de solides relais de concertation avec la population.

La liste des instances ici répertoriées n'apparaît pas limitative : d'autres instances complémentaires pourront venir s'y ajouter en pratique si nécessaire.

De même, la composition proposée des différentes instances reste ouverte : des personnes qualifiées peuvent venir compléter la liste des invités en fonction de l'ordre du jour.

I - La gouvernance politique

1) Le Conseil Communautaire (ou Conseil de Communauté) : statue sur les décisions officielles

L'organe délibérant de la Communauté de Communes constitue une instance de décision et de validation au niveau intercommunal pour les compétences dévolues à l'Établissement Public de Coopération Intercommunale. Il se réunit au moins une fois par trimestre.

Ses décisions jalonnent réglementairement la procédure et interviennent régulièrement tout au long de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat.

Chaque phase du document est donc actée par le Conseil Communautaire, qui :

- fixe les modalités de collaboration avec les communes membres après la conférence intercommunale (article L.153-8 du Code de l'Urbanisme) ;
- prescrit l'élaboration du P.L.U.i.H. et définit les modalités de la concertation à mettre en œuvre avec l'ensemble des parties prenantes au dossier (article L.153-8 du Code de l'Urbanisme) ;
- organise un débat portant sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (article L.153-12 du Code de l'Urbanisme) ;
- arrête le projet de P.L.U.i.H. et tire le bilan de la concertation (article L.153-14 du Code de l'Urbanisme) ;
- approuve le P.L.U.i.H. (articles L.153-21 et suivants du Code de l'Urbanisme).

En outre, du fait de l'exercice de la compétence relative au Plan Local d'Urbanisme par l'Établissement Public de Coopération Intercommunale à Fiscalité Propre depuis le 9 décembre 2025, le Conseil Communautaire doit désormais tenir, au moins une fois par an, un débat portant sur la politique locale de l'urbanisme (article L.5211-62 du Code Général des Collectivités Territoriales).

2) La conférence intercommunale (ou Conférence des Maires) : valide les étapes-clefs de la procédure

La conférence intercommunale rassemble le Président de l'Établissement Public de Coopération Intercommunale à Fiscalité Propre et l'ensemble des maires des communes membres. Elle se réunit sur un ordre du jour déterminé, à l'initiative du Président, ou à la demande d'un tiers des maires dans la limite de 4 réunions par an (article L.5211-11-3 du Code Général des Collectivités Territoriales).

Elle est l'instance de collaboration entre intercommunalités et communes obligatoire, imposée par le Code de l'Urbanisme dans la procédure d'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal. Les maires participent de droit aux conférences et contribuent à l'avancement du P.L.U.i.H. en affirmant leurs volontés politiques.

Cette instance consultative devra se réunir a minima 2 fois en cours de procédure d'élaboration du P.L.U.i.H., et plus largement si possible à chaque étape importante, notamment :

- obligatoirement, avant la délibération communautaire de prescription du P.L.U.i.H. pour définir les modalités de collaboration entre interco et communes (article L.153-8 du Code de l'Urbanisme) ;
- facultativement, à la fin de la phase de diagnostic, avant écriture du Projet d'Aménagement et de Développement Durable ;
- facultativement, à la fin de la phase de Projet d'Aménagement et de Développement Durable, avant traduction réglementaire des orientations d'aménagement retenues ;
- facultativement, à la fin de la phase de rédaction du règlement, avant arrêt du projet, pour confirmation que le document produit correspond aux attentes données en amont par les élus ;
- obligatoirement, en phase d'étude des conclusions de l'enquête publique, après enquête publique et avant délibération communautaire d'approbation du P.L.U.i.H. (article L.153-21 du Code de l'Urbanisme).

La Conférence des Maires pourra se réunir plus fréquemment afin d'assurer que chaque commune soit impliquée de manière égale à l'élaboration du P.L.U.i.H.

3) Le Comité de Pilotage du P.L.U.i.H. Vendée Sèvre Autise : arbitre la construction du projet

Organe central de pilotage politique du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat, le Comité de Pilotage du P.L.U.i.H. forme le noyau dur de la procédure et en assure le suivi (calendrier, coordination, acte juridique...). Il s'assure que la stratégie définie est bien mise en œuvre dans les documents présentés et valide les documents en amont de leur présentation en Conférence des Maires et au Conseil Communautaire.

Le Comité de Pilotage :

- assure l'examen des grandes phases du projet avant leur passage en Conseil Communautaire ;
- contribue à définir la stratégie, les objectifs et orientations du P.L.U.i.H., et assure le suivi régulier d'avancement de la procédure en lien avec les Bureaux d'Études retenus et les Personnes Publiques Associées ;
- assure la diffusion de l'information en tant que relais des communes et organise les réflexions thématiques et géographiques selon les besoins ;
- organise la concertation avec le public.

Le Comité de Pilotage du P.L.U.i.H. Vendée Sèvre Autise est composé a minima :

- du Vice-Président en charge, accompagné du Président de la Communauté de Communes Vendée Sèvre Autise ;
- de l' élu communal référent (ou son suppléant) représentant chacune des 15 communes du territoire Vendée Sèvre Autise ;
- de la Direction Générale des Services communautaires.

Il pourra au besoin associer :

- d'autres vice-présidents, en fonction de l'ordre du jour ;
- la direction et le service communautaires en charge ;
- d'autres services communautaires, en fonction de l'ordre du jour ;
- des organismes satellites, en fonction de l'ordre du jour ;
- les Bureaux d'Études prestataires ;
- la Direction Départementale des Territoires et de la Mer, en fonction de l'ordre du jour ;
- les partenaires Personnes Publiques Associées, en fonction de l'ordre du jour.

II - Le rôle des communes

1) Les Conseils Municipaux des 15 communes : expriment la position de chaque commune

L'organe délibérant de la commune donne son avis chaque fois que celui-ci est requis. Les Conseils Municipaux des 15 communes du territoire Vendée Sèvre Autise seront notamment amenés à débattre des grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable pour formuler leurs remarques ; ils sont également informés du déroulé de la procédure et de l'état d'avancement du Plan Local d'Urbanisme intercommunal, valant Programme Local de l'Habitat.

En résumé, les Conseils Municipaux des 15 communes du territoire Vendée Sèvre Autise :

- constituent les lieux d'information quant à l'avancée de la démarche ;
- débattent des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (article L.153-12 du Code de l'Urbanisme) ;
- émettent l'avis de la commune sur les dispositions réglementaires la concernant en phase d'arrêt du P.L.U.i.H. (article L.153-15 du Code de l'Urbanisme).

Plus largement, les Conseils Municipaux pourront être sollicités en fonction des circonstances, pour émettre un avis sur un quelconque sujet déterminé par l'une des instances de gouvernance.

À l'inverse, des interventions en Conseil Municipal pourront aussi être sollicitées en vue de partager une information plus précise sur un sujet particulier.

2) Les élus communaux référents : incarnent, pour chacune des 15 communes, le lien avec l'interco

Chacune des 15 communes du territoire Vendée Sèvre Autise identifie en début de mandat un élu communal référent, correspondant à-même d'assurer le lien entre la commune et l'interco, tout au long de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat : ce peut être le Maire, le Premier Adjoint, l'Adjoint en charge de l'Urbanisme ou un autre Conseiller Municipal missionné en ce sens selon sa sensibilité à cette thématique, en privilégiant dans la mesure du possible un élu délégué communautaire. Un suppléant devra aussi être désigné en parallèle selon les mêmes critères pour relayer cet élu référent en cas de besoin.

L'élu communal référent P.L.U.i.H. :

- représente la commune au sein du Comité de Pilotage ;
- incarne un rôle d'ambassadeur local du P.L.U.i.H. au sein de la commune et auprès de la population ;
- assure un relais d'information auprès du Conseil Municipal ;
- joue la fonction de courroie de transmission auprès de l'interco.

Les élus communaux référents sont ainsi pleinement investis dans la réalisation du P.L.U.i.H.

L'élu communal référent P.L.U.i.H. est garant de la communication entre les niveaux de décision.

3) Les agents communaux référents : opèrent, pour chacune des 15 communes, le lien avec la démarche

En parallèle, chacune des 15 communes du territoire Vendée Sèvre Autise identifie un agent communal référent à-même de participer au Comité Technique du P.L.U.i.H. : il peut s'agir du Secrétaire de Mairie ou Directeur Général des Services, ou encore d'un agent référent en matière d'urbanisme.

L'agent communal référent P.L.U.i.H. :

- assure un relai d'information auprès de l'ensemble des services municipaux ;

- garantit la mise en œuvre des formalités liées à la procédure (exemples : préparation des délibérations municipales, relais d'organisation pratique des réunions publiques, mise à disposition du registre de concertation dans chacune des 15 mairies du territoire Vendée Sèvre Autise, affichage de l'avis d'enquête publique, ...).

Élu communal et agent communal référents P.L.U.i.H. doivent pouvoir collaborer entre eux de manière fluide et seront amenés à développer un lien privilégié dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat.

4) Les ateliers de travail : nourrissent la fabrication du projet de territoire

Les ateliers de travail participent en direct à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat, contribuent aux réflexions et alimentent les analyses des Bureaux d'Études prestataires :

- par approches thématiques (exemple : économie, habitat, énergie-climat-mobilités, environnement...);
- par secteurs géographiques (exemple : bocage, plaine, marais...);
- par Documents d'Urbanisme pré-existants (exemple : Plans Locaux d'Urbanisme, Cartes Communales, Sites Patrimoniaux Remarquables...);
- par dispositions réglementaires (exemple : règlement, zonage, Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques, Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles...)
- ou tous autres « découpages » potentiellement pertinents.

Les ateliers de travail s'adressent à l'ensemble des Conseillers Municipaux des 15 communes du territoire Vendée Sèvre Autise et peuvent au besoin associer tous autres acteurs ressources :

- les Bureaux d'études prestataires ;
- des agents communaux ;
- des agents communautaires ;
- des organismes satellites ;
- la Direction Départementale des Territoires et de la Mer ;
- des partenaires Personnes Publiques Associées ;
- ...

La programmation de temps forts, sous forme de « séminaires » répétés sur plusieurs dates en divers lieux du territoire Vendée Sèvre Autise, pourra aussi venir ponctuer les étapes majeures d'avancement du projet.

Les formats retenus seront précisés ultérieurement en lien avec les Bureaux d'Études prestataires et pourront aussi évoluer au cours de l'élaboration du P.L.U.i.H.

III - La coordination technique

1) Le Comité Technique du P.L.U.i.H. Vendée Sèvre Autise : garantit l'application des choix retenus

Le Comité Technique constitue une instance d'échange locale sur l'application des décisions stratégiques, opérées dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat : il vérifie leur validité méthodologique (exemples : calcul de la trajectoire de sobriété foncière vers le Zéro Artificialisation Nette, identification des dents creuses, définition de l'enveloppe urbaine ou des Parties Actuellement Urbanisées), et teste leur faisabilité technique (exemple : compatibilité des dispositions réglementaires avec le processus d'instruction ultérieure).

C'est aussi l'instance de coordination locale du projet au niveau technique et administratif : il garantit la compilation des données remontées au niveau de chacune des 15 communes du territoire Vendée Sèvre Autise (exemples : éléments de diagnostic et état des lieux communal, recensement des projets prévus, envisagés ou pressentis sur chaque commune) et assure la déclinaison des formalités liées à la procédure (exemples : préparation des délibérations municipales, organisation des réunions publiques, coordination de l'enquête publique, ...).

Le Comité Technique du P.L.U.i.H. Vendée Sèvre Autise est composé a minima :

- du Vice-Président en charge ou du Président de la Communauté de Communes Vendée Sèvre Autise ;
- de la Direction Générale des Services communautaires ;
- de l'agent communal référent de chacune des 15 communes du territoire Vendée Sèvre Autise ;
- de la direction et du service communautaires en charge.

Il pourra associer au besoin :

- d'autres services communautaires ;
- le chargé de mission Schéma de Cohérence Territoriale ;
- le Service unifié Unité Autorisations Droit des Sols ;
- la Société Publique Locale Vendée Grand Sud ;
- l'animateur du Pacte territorial de l'Habitat ;
- les Bureaux d'Études prestataires ;
- la Direction Départementale des Territoires et de la Mer ;
- les partenaires Personnes Publiques Associées ;
- d'autres organismes satellites (exemples : Syndicat de Collecte des Déchets Ménagers, Syndicat Mixte Vendée Sèvre Autises, Syndicat Départemental Vendée Eau, Syndicat Départemental d'Énergie et d'équipement de la Vendée...).

2) L'équipe-projet interne du P.L.U.i.H. : assure le suivi régulier du processus

L'équipe-projet interne accompagne « en coulisses » l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat : elle assure en continu la coordination de l'ensemble des instances de gouvernance et articule les liens entre interco, communes, Bureaux d'Études prestataires, services de l'État, et partenaires Personnes Publiques Associées.

Elle repose notamment au quotidien sur les relations étroites nouées au sein du trio formé entre le Vice-Président en charge, le service communautaire en charge et les Bureaux d'Études prestataires.

La composition de l'équipe-projet interne du P.L.U.i.H. Vendée Sèvre Autise épouse un format volontairement resserré, offrant une agilité optimale :

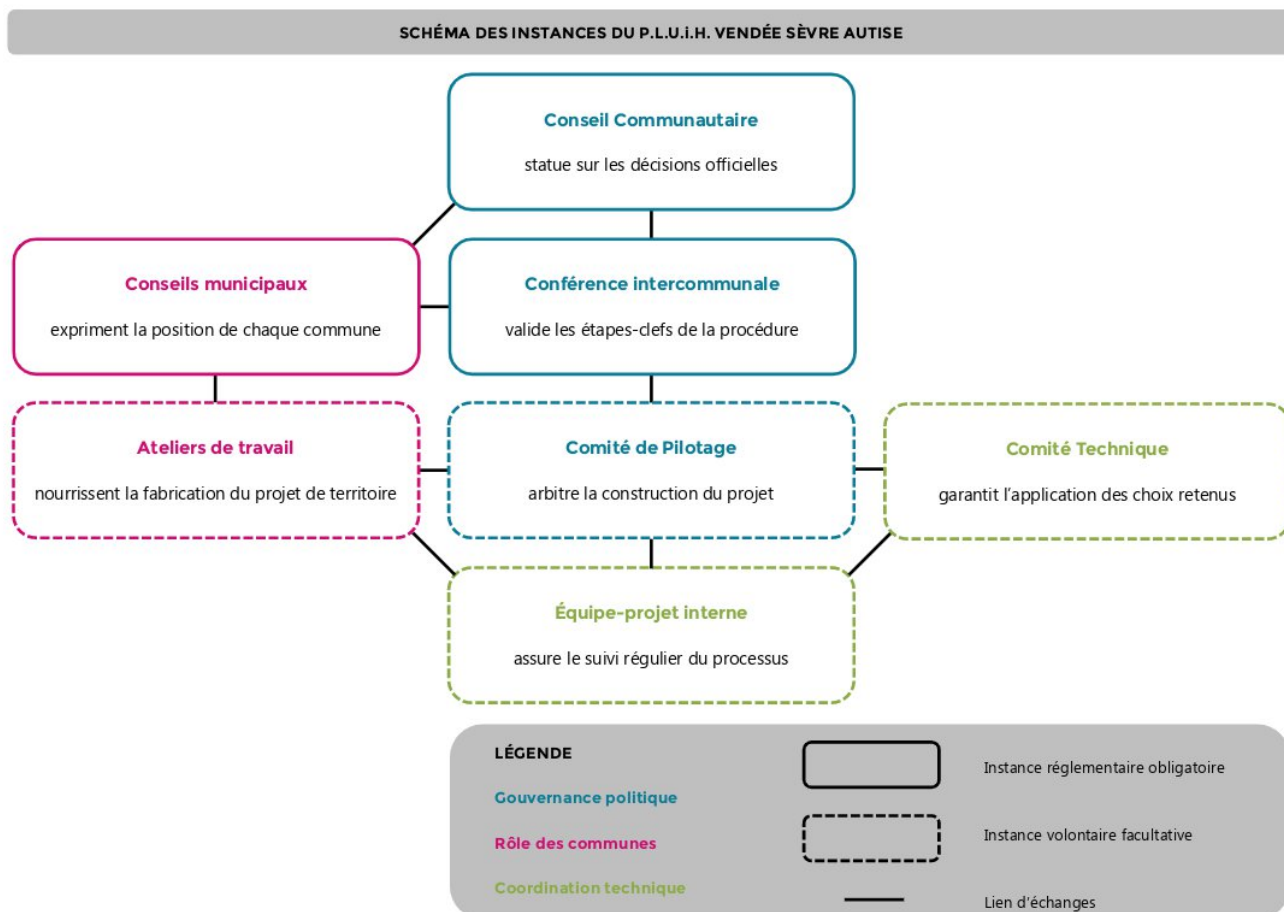
- le Vice-Président en charge, accompagné du Président de la Communauté de Communes Vendée Sèvre Autise ;
- la Direction Générale des Services communautaires ;
- la direction et le service communautaires en charge.

Elle peut s'ouvrir, selon l'ordre du jour, à des invités-ressources en interne ou en externe, tels que :

- d'autres agents communautaires (exemples : Direction Générale Adjointe Ressources et Moyens, Service des Affaires Générales...) ;
- les Bureaux d'Études prestataires.

Les Bureaux d'Études prestataires ont pour mission de formaliser, au travers des différentes pièces du P.L.U.i.H., le projet de territoire co-construit entre les communes et l'interco, de préparer les supports et d'animer les réunions, mais aussi d'accompagner et de conseiller la collectivité tout au long de la procédure : dépourvus de rôle d'arbitrage décisionnaire, ils constituent un outil d'aide à la décision auprès des élus.

IV - Le schéma des instances



V - Les engagements mutuels

L'élaboration d'un primo-P.L.U.i.H. s'inscrit dans la durée et embarque de multiples interlocuteurs dans une aventure collective au long cours : outre les grandes lignes précitées, chacun doit s'efforcer de mettre de l'huile dans les rouages du processus, en respectant quelques principes fondateurs.

1) Assiduité d'implication des référents

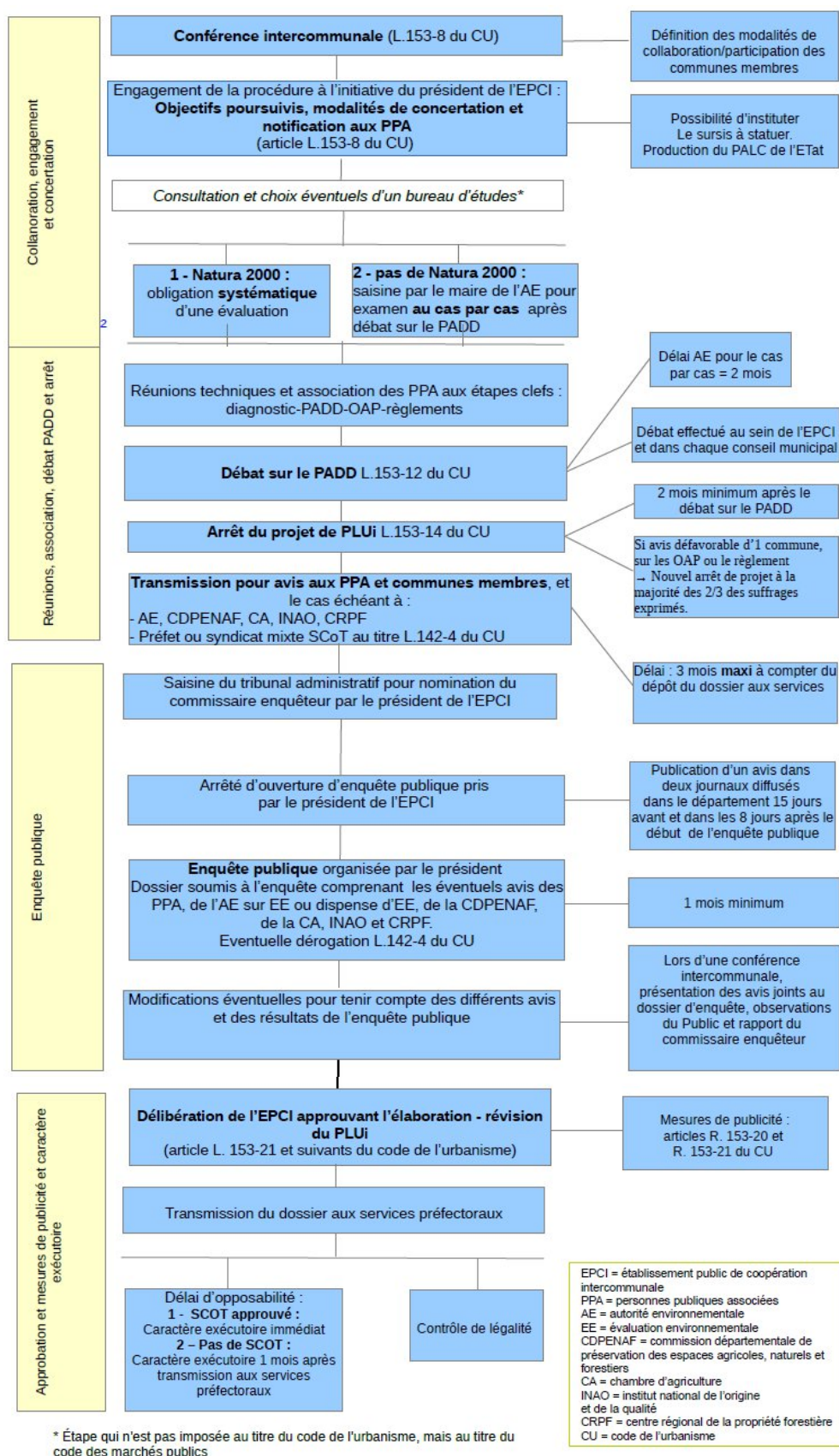
Les élus et agents référents jouent un rôle primordial dans l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat, et leur implication en responsabilité dans le projet est attendue tout au long de la procédure, dans un objectif de continuité de travail et de suivi de la démarche : présence aux réunions, participation aux ateliers, travail sur cartes, relecture des documents, ...

2) Délais de transmission des dossiers

Les dossiers préparatoires sont envoyés de préférence entre 15 et 5 jours avant chaque séance de réunion en fonction des nécessités liées à l'ordre du jour.

Le délai de réponse attendue en retour sur un document de travail soumis aux communes serait a minima de 2 semaines, sauf exceptions, notamment à certains stades de la procédure tenus par des exigences réglementaires (exemple : rédaction du mémoire en réponse en phase d'enquête publique).

Annexe : synoptique d'une procédure d'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal



D'après Guide des procédures d'urbanisme : Procédure d'élaboration révision d'un P.L.U. « intercommunal » - Fiche numéro 2