MARCHE PUBLIC DE PRESTATIONS INTELLECTUELLES

Pouvoir adjudicateur :

Commune de SOULAC SUR MER
2 rue de l'Hôtel de Ville
33780 SOULAC SUR MER

OBJET DE LA CONSULTATION
MISSION D'ASSISTANCE POUR LA REVISION GENERALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE SOULAC SUR MER

DATE ET HEURE LIMITES DE REMISE DES OFFRES :

Le LUNDI 16 novembre 2026 A 16 H 00

CAHIER DES CHARGES (C.C.T.P.)

Version modifiée 16-10 2026

Table des matières

1 Objet de la mission ... 3
1.1 Contexte ... 3
1.1.1 Objet de la mission et cadre légal ... 3
1.1.2 Objectifs stratégiques de la révision ... 3
1.1.3 Présentation du territoire ... 5
1.2 Prestations et livrables attendus ... 7
2 Contenu de la mission ... 7
2.1 Prise en compte des évolutions législatives et réglementaires ... 8
2.2 Rapport de présentation ... 8
2.2.1 Diagnostic territorial stratégique ... 9
2.2.2 L'Etat Initial de l'Environnement (EIE) ... 11
2.2.3 La définition des enjeux et l'Analyse de la consommation d'espaces naturels et agricoles ... 11
2.2.4 Justification des choix retenus pour établir le PADD, les OAP et le règlement (et ses annexes graphiques) ... 12
2.2.5 L'évaluation des incidences du PLU sur l'environnement et les Indicateurs ... 12
2.3 Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ... 14
2.4 Élaboration des Orientations d'Aménagement et de programmation (OAP) ... 16
2.5 Le règlement ... 17
2.6 Les annexes ... 18
2.7 Les annexes sanitaires ... 19
2.8 L'évaluation environnementale ... 19
2.9 Finalisation du PLU pour l'arrêt, l'enquête publique et jusqu'à son approbation ... 20
3 Mission d'animation et concertation ... 20
4 Rendu des documents ... 21
4.1 Rendu global ... 21
4.2 Dépôt sur le Géoportail de l'urbanisme ... 21
5 Composition de l'Equipe ... 21
6 Conditions d'organisation et d'exécution de la mission ... 21
6.1 Rôle et mission du maître d'ouvrage ... 21
6.2 Durée et planning ... 22
6.3 Rôle et mission du prestataire ... 22

1 Objet de la mission

1.1 Contexte

1.1.1 Objet de la mission et cadre légal

La présente consultation est effectuée sous forme d'un marché à procédure adaptée soumis aux dispositions des articles L2123-1, R2123-1 à 5 du Code de la Commande Publique (CCP)

L'objet du marché porte sur la « Mission d'assistance pour la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de SOULAC SUR MER ». Le marché a pour objet une prestation d'assistance environnementale technique et juridique (en matière de droit de l'urbanisme, du patrimoine, d'aménagement territorial et commercial, d'expertise écologique et environnementale) de la Commune de SOULAC SUR MER dans la révision générale de son Plan Local d'Urbanisme (PLU), conformément aux stipulations du présent cahier des clauses techniques particulières

Il s'agit de réaliser sur la totalité du territoire communal et jusqu'à l'approbation définitive du document, une mission de prestation de service comprenant :

- La sensibilisation des élus aux principes du Code de l'urbanisme et des différentes règlementations (lois, ordonnances, décrets, directives et circulaires et éventuelles jurisprudences)
- L'accompagnement de la réflexion de l'équipe municipale pour faire émerger et formaliser un projet respectueux des objectifs de développement durable,
- L'élaboration complète du document, dans ses aspects techniques et administratifs et dans le respect des dispositions du Code de l'urbanisme,
- La réalisation de l'évaluation environnementale,
- L'animation de la démarche de concertation avec la population (préparation et animation),
- L'animation de la démarche de consultation auprès des partenaires et en particulier, des personnes publiques associées (PPA) et consultées (PPC),
- L'accompagnement de la collectivité lors de l'enquête publique et le suivi du dossier jusqu'à son opposabilité et l'épuisement des recours (gracieux et contentieux), si nécessaire.

La commune souhaite également associer sa population à la procédure du PLU, par l'organisation d'un processus de participation citoyenne allant au-delà de la simple information.

1.1.2 Objectifs stratégiques de la révision

La commune de Soulac sur Mer est couverte par un PLU dont l'élaboration a été approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 21 mai 2007. Il a, depuis, fait l'objet des procédures d'évolution suivantes :

- Modification n°1 – approuvée par délibération en date du 28 juin 2010,
- Modification n°2 – approuvée par délibération en date du 23 avril 2024.

Le projet de Plan Local d'Urbanisme devra être révisé dans le respect des objectifs de développement durable définis au L.101-2 du Code de l'urbanisme

Révision générale du PLU actuel

La présente mission portant sur la révision générale du PLU de Soulac sur Mer vise à assurer la conformité du PLU avec les nouvelles dispositions légales et règlementaires, ainsi que le rendre compatible avec les prescriptions du SCoT et les orientations de la Charte du PnR Médoc. Les objectifs de la commune de Soulac sur Mer sont les suivants :

- Mise en conformité du PLU avec les évolutions législatives et règlementaires en vigueur : la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, la loi n° 2023-630 du 20 juillet 2023 visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et à renforcer

l'accompagnement des élus locaux, la loi n°2025-1129 du 26 novembre 2025, relative à la simplification du droit de l'urbanisme et du logement, la loi n° 2026-403 du 26 mai 2026 de simplification de la vie économique et le décret n° 2026-733 du 1er août 2026 portant diverses mesures de coordination relative à l'élaboration et l'évolution des documents d'urbanisme

- Appliquer les dispositions de la loi « littoral » de manière adaptée aux caractères locaux, aux spécificités, capacités, potentialités de développement du territoire
- Assurer la compatibilité avec les prescriptions du document d'orientation et d'objectifs du SCoT, en particulier s'agissant de l'application de la loi Littoral en matière de protection des espaces naturels (coupure d'urbanisation, espaces proches du rivages, espaces remarquables, …)
- Assurer la compatibilité avec les orientations de la Charte du PnR Médoc,
- Traduire des principes d'urbanisation de la Loi littoral dans le PLU, notamment, la caractérisation des agglomérations et villages, la délimitation des secteurs déjà urbanisés, conformément aux prescriptions de l'atlas cartographique du rapport de présentation et du document d'orientation et d'objectifs du SCoT
- Réaffirmer et concrétiser une volonté de développement durable et soutenable pour la commune compatible avec la richesse et la sensibilité des milieux naturels, à l'exclusion de toute idée d'isolat naturel et végétatif,
- Poursuivre la prise en considération de l'exposition à une somme de risques naturels (inondation, lutte contre l'érosion et feux de forêts) et l'intégration des différentes logiques d'anticipation, de protection et de prévention mise en œuvre sur le territioire (stratégie locale de gestion du trait de côte, cartographie de l'aléa, maintien et construction de dispositifs de protection associant les riverains, relocalisation ponctuelle de certains enjeux dans le cadre de l'appel à projet national, précisions sur l'impact des nappes d'inondations en fonction des résultats de l'étude de danger du système d'endiguement de la digue du Bas Médoc, création de pare-feux, traitement des lisières forestières à l'interface des zones urbanisés, en compatibilité avec les prescriptions du document d'orientation et d'objectifs du SCoT, faciliter la réalisation des obligations légales de débroussaillement, …)
- Etudier les conditions et les possibilités de mobiliser les outils de la « Loi Climat et Résilience » prévus aux articles 239, 240, 244 (Droit de préemption pour l'adaptation des territoires au recul du trait de côte), 242 et 246 (consignation financière), bail réel d'adaptation à l'érosion côtière, ainsi que d'envisager certaines dérogations à la loi « littoral »
- Prendre en compte des problématiques transversales (mobilités, desserte routière, ferroviaire et déploiement de la fibre optique),
- Identifier des zones de développement économique dynamiques, de l'habitat et de réunir les conditions de leur développement, en particulier dans le cadre des projets d'implantation économique sur la zone industrialo-portuaire du Verdon sur Mer (Pure Salmon et Tissot), au besoin en travaillant en réseau avec les territoires voisins que sont la Communauté d'Agglomération de Royan Atlantique, les Communautés de Communes Médoc Cœur de Presqu'île, la Médulienne et la Métropole Bordelaise,
- Confirmer et capitaliser les segments de développement économique autour du tourisme sous toutes ces formes et des activités primaires (ostréiculture, aquaculture, élevage, culture, …),
- Appliquer les dispositions de la loi « littoral » de manière adaptée aux caractères locaux, aux spécificités, capacités, potentialités de développement de la commune,
- Prendre en considération et compléter les orientations des différents schémas régionaux (SRDEII, SRADDET, SRCAE, PCAET...), et les dispositions de la Charte du Parc Naturel marin de l'Estuaire de la Gironde et de la Maire des Pertuis,
- Prendre en compte et anticiper les dynamiques locales constatées ou engagées,
- Améliorer la gestion de la ressource en eau potable et de l'assainissement,

- Réunir les conditions d'accès aux services des habitants et des entreprises,
- Participer à la définition d'une nouvelle offre de transport et de mobilité
- Déterminer et spatialiser précisément la capacité d'accueil du territoire communal en particulier sur 3 secteurs bien déterminés pour assurer le développement urbain de la commune et la relocalisation de certains biens et activités, dans des espaces sécurisés au regard des risques « inondation » et « recul du trait de côte » :
    - La commune se développe sur l'idée de village historique et fleuri au bord de l'océan, autour d'un parc urbain, véritable « poumon vert » et espace de transition, entre le cœur historique de Soulac sur Mer, le quartier de l'Amélie et l'axe de la route des Lacs.
    - La recomposition et la reconfiguration des propriétés de la Foncière des Activités Sociales de l'Energie en vue de préserver une capacité d'accueil de nouvelle population (habitat, tourisme, activités commerciales) dans le cadre d'un développement raisonné, équilibré et durable de la commune, dans une zone éloignée des risques inondation et érosion marine (Route des Lacs – Agglomération Lilhan ouest)
    - La structuration du secteur déjà urbanisé de l'avenue Montaigne, aménagée dans le cadre d'une participation pour voirie et réseau (PVR) non contestée, dès lors que ce secteur, à l'instar de l'agglomération de Lilhan Ouest, constitue un espace urbanisé pour accueillir d'éventuelle futures opérations de recomposition spatiale depuis le littoral soulacais vers l'Est de la commune, en dehors des risques « inondation » et « érosion marine ».

Evolution du « site patrimonial remarquable » (SPR)

- La commune de Soulac sur Mer souhaite porter une réflexion sur une éventuelle évolution du périmètre du site patrimonial remarquable (ex-ZPPAUP) et de son règlement dans le but de la rendre plus lisible et d'en assurer une compréhension facilitée par les porteurs de projets.

1.1.3 Présentation du territoire

Le périmètre d'étude

Situé au confluent de l'Estuaire de la Gironde, plus grand estuaire d'Europe, et de l'Océan Atlantique, le territoire d'étude couvre l'ensemble du territoire de la commune de Soulac sur Mer, bordé par les communes limitrophes de Talais, Grayan et l'Hôpital au Sud et Le Verdon sur Mer au Nord.

Le territoire de la commune dispose d'un cadre naturel riche et protégé mais fragile, soumis à des restrictions et des contraintes réglementaires nécessaires.

D'une part, le territoire est composé de différents espaces naturels qui sont des atouts les milieux et forêts dunaires le long du littoral atlantique, les lacs médocains, l'estuaire de la Gironde et ses marais et la grande forêt de pins maritimes à l'intérieur du territoire. Cependant, ces écosystèmes restent fragiles, notamment les marais estuariens présentant un risque pour ses communes concernées.

D'autre part, le changement climatique fragilise les espaces littoraux (montée des eaux) et la forêt (risque d'incendies et de tempêtes). Le territoire est couvert par de nombreuses règlementations spécifiques pour protéger ce capital naturel fragile (ZNIEFF, SAGE, ZPS, ZICO, ENS, loi littoral, …). Elles permettent de préserver les espaces naturels mais limitent le développement de l'urbanisation.

Les réglementations locales (SCOT, PLU, stratégie de gestion du trait de côte, étude d'aménagement durable des stations, plan-plages) en matière d'urbanisme s'attachent à concilier développement urbain, protection d'un environnement singulier, prévention des risques naturels (PPR).

Enfin, le littoral, tant océanique qu'estuarien, concentre de nombreux aléas (érosions, submersions, inondations) et enjeux (habitations, activités économiques, ostréiculture, agriculture) qui conduisent à ce qu'une partie de la population habite dans des zones exposées à une somme de risques majeurs (érosion, inondations, feux de forêts, mouvements de terrain, ...)

Situation et données géographiques

Au 1er janvier 2026, la Commune de Soulac sur Mer compte une population totale de 3 100 habitants (recensement millésime 2023), avec une densité de plus de 107 habitants/km². Son territoire s'étend sur près de 29 km² avec une façade estuarienne à l'Est et une façade océanique à l'Ouest.

Siège de la communauté commune Médoc Atlantique, la commune de Soulac sur Mer constitue l'un des 3 pôles structurants du territoire intercommunal, à l'instar des communes de Lacanau et Hourtin. Elle supporte des charges de centralité du Nord Médoc liées à la présence de nombreux services éducatifs (collège), sanitaires (professionnels de santé, RPA, EPHAD), commerciaux (halle, supermarchés), culturels et de sécurité publique (SDIS, gendarmerie).

La commune de Soulac sur Mer est le siège d'une activité économique dynamique portée par 542 établissements économiques. Le chômage reste une préoccupation avec un taux de 11,7 %.

Station emblématique de l'époque des « Bains de Mer », la commune de Soulac sur Mer constitue une destination touristique réputée pour la qualité de son patrimoine architectural balnéaire (400 villas classées), de son cadre naturel entre forêt, dunes et plages, ainsi que de ses eaux de baignade. Elle est marquée par l'authenticité de ses paysages, qu'ils soient estuariens naturels et océaniques. La destination se caractérise par une importante saisonnalité puisque la population totale passe à près de 50 000 personnes durant la saison estivale. Cette réalité estivale et saisonnière explique que les résidences secondaires représentent 68 % du parc immobilier sur la commune avec seulement 2 % de logements vacants.

La commune accueille un bâtiment inscrit sur la liste du patrimoine mondial de l'UNESCO au titre de la voie anglaise du Chemin de Saint-Jacques de Compostelle, la Basilique Notre-Dame-de-la-Fin-des-Terres. Elle offre également un point d'observation d'un deuxième bâtiment inscrit sur la liste du Patrimoine Mondial, le Phare de Cordouan.

Outre sa dimension littorale et touristique, la commune de Soulac sur Mer est le siège d'activité primaire : l'élevage et l'aquaculture (relancée en 2014) principalement sur la façade estuarienne.

La commune se développe de manière constante avec une croissance démographique moyenne de 2%/an, depuis 2012, portées par l'installation de population extérieure au territoire. Ce constat ne doit pas conduire à ignorer que la population soulacaise est relativement âgée avec 47 % de la population âgée de plus de 65 ans.

De surcroît, il s'agit d'un territoire comportant des fragilités dès lors que ce dernier est exposé à une somme d'aléas naturels malgré une relative circonscription des risques :

- A l'ouest, une érosion marine de la côte sableuse parmi les élevées d'Europe, sur la partie Sud de son littoral atlantique (Quartier de l'Amélie, Plage Sud de Soulac sur Mer)
- Une sensibilité à l'inondation dans sa partie orientale, principalement affectée aux activités agricoles
- Au sud, l'interface avec la forêt du massif des Landes expose la commune au risque de feu de forêt, dont la survenance résulte le plus souvent d'actes de malveillance humaine.

Les documents de règlementation de l'utilisation des sols

Les documents d'urbanisme et de planification en vigueur sont consultable sur https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr, à savoir :

- SCoT Médoc Atlantique approuvé par délibération 22 février 2024,

- Plan local d'urbanisme approuvé par délibération du 21 mai 2007 et ses modifications successives
- Arrêté préfectoral du 16 avril 2002 portant création de la ZPPAUPP sur la commune de Soulac sur Mer.

I.2 Prestations et livrables attendus

Il s'agit d'une mission d'accompagnement technique, environnemental et juridique complète permettant de mener à bien la réalisation du dossier règlementaire de la révision du PLU, jusqu'à son approbation et l'obtention de son caractère définitif, en dehors de toute procédure contentieuse.

Le dossier de PLU à arrêter comportera les pièces suivantes :

- Les délibérations de mise en révision du PLU et définissant les modalités de concertation;
- Le rapport de présentation (conformément aux articles L 151-4 et R151-1 à R151-5 du Code de l'urbanisme)
- Le PADD (conformément à l'article L 151-5 du Code de l'urbanisme) ;
- Les Orientations d'Aménagement de le Programmation conformément aux articles L151-6 ; L151-7 et R151-6 à R151-8 du Code de l'urbanisme) ;
- Le règlement (conformément aux articles L 151-8 à L 151-42 et R151-9 à R151-50 du Code de l'urbanisme)
- Les annexes (conformément aux articles L 151-43 et R151-51 à R151-53 du Code de l'urbanisme). Les documents graphiques tels que les plans, cartes, découpages du territoire en zones devront être établis sous un format informatique compatible avec celui utilisé pour la numérisation du cadastre. Le prestataire s'engage donc à se rapprocher de celui qui a procédé à la numérisation du cadastre de la commune ;

Le PLU arrêté fera l'objet d'un rendu sous forme papier couleurs (3 exemplaires) et informatique (modifiable et pdf).

Le prestataire assurera la reproduction des dossiers en vue de la consultation des PPA sur le projet arrêté.

2 Contenu de la mission

Dans le respect des textes en vigueur, relatifs à l'élaboration et à la révision d'un PLU, le prestataire, est chargé de :

- La rédaction des délibérations de mise en révision du PLU et de détermination des modalités de concertation, en intégrant une évolution éventuelle du périmètre et du règlement de la SPR ;
- Elaborer le rapport de présentation du PLU avec toutes ses composantes : diagnostics, état initial de l'environnement, évaluation environnementale…, et établir l'exposé des motifs des changements apportés ;
- Aider les élus à déterminer clairement leur projet de territoire ;
- Alimenter et animer les travaux de réflexion ;
- Elaborer le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et en animer le débat;
- Elaborer les Orientations d'Aménagement de le Programmation conformément aux articles L151-6 ; L151-7 et R151-6 à R151-8 du Code de l'urbanisme) ;
- Elaborer le règlement (conformément aux articles L 151-8 à L 151-42 et R151-9 à R151-50 du Code de l'urbanisme)
- Elaborer les annexes (conformément aux articles L 151-43 et R151-51 à R151-53 du Code de l'urbanisme). Les documents graphiques tels que les plans, cartes, découpages du territoire en

zones devront être établis sous un format informatique compatible avec celui utilisé pour la numérisation du cadastre (format « .shape »).

- La rédaction des délibérations d'arrêt du projet de PLU révisé, de bilan de la concertation,
- Co-animer (avec les services municipaux) les comités techniques et séminaires d'élus, les réunions avec les partenaires et personnes publiques associées, et les réunions avec la population (concertation, enquête publique…) ;
- Assister la commune lors des réunions CDNPS, CDPENAF,
- Réaliser les documents intermédiaires et de présentation nécessaires à chaque étape ;
- Finaliser les documents écrits et cartographiques du document aux stades de l'arrêt du projet et de son approbation.

2.1 Prise en compte des évolutions législatives et réglementaires

Bien que la révision du PLU vise en premier lieu à redéfinir certains grands enjeux de développement du territoire, elle doit aussi permettre de conformer le document aux évolutions législatives et à la prise en compte des nouveaux documents de rang supérieur.

Dans le cadre de la révision du PLU, le prestataire s'engage à intégrer les volets thématiques et les dispositions législatives qui pourraient faire défaut dans le document actuel (non révisé), et à informer et conseiller la maîtrise d'ouvrage des actualités règlementaires qui interviendraient en cours d'élaboration.

Il veille à ce que le PLU révisé s'inscrive dans la hiérarchie des normes en s'assurant de sa compatibilité et de la prise en compte des documents, plans et programmes de rang supérieur.

Tout au long de la procédure, le prestataire apporte son expertise au maître d'ouvrage.

Il l'alerte sur les risques encourus et le conseille sur les mesures souhaitables à engager.

À chaque stade, il alimente les travaux des instances par la formulation de réflexions et de propositions en rapport avec les thématiques abordées et avec une vision ouverte et transversale.

Il est expressément demandé que le prestataire fasse preuve de compétences approfondies en matière de droit de l'urbanisme et de l'environnement, dans le domaine d'application de la Loi « littoral », afin de garantir une bonne prise en compte du cadre juridique qui s'impose aux PLU et de prévenir les risques de contentieux.

Au total, le prestataire sera chargé de mener à bien une importante phase d'animation (instances de suivi, ateliers thématiques, réunions publiques…), en veillant impérativement à inscrire le PLU dans la hiérarchie des normes et s'assurer de sa conformité/compatibilité/prise en compte des documents, de rang supérieur.

2.2 Rapport de présentation

Selon les articles L.151-4 et R.151-1 à R.151-5 du Code de l'Urbanisme, le rapport de présentation :

- Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.
- Réalise un diagnostic territorial au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.
- Réalise l'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en

tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

Le PLU étant soumis à Evaluation Environnementale, le rapport de présentation devra être proportionné à l'importance du PLU, aux effets de sa mise en oeuvre, ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée.

La notion de proportionnalité, explicitée dans le chapitre consacré à l'Evaluation Environnementale, implique que chaque partie du rapport de présentation doit être traitée avec un niveau de détail correspondant à l'importance de l'enjeu, de l'incidence, du choix, etc.

La précision et la clarté devront donc être préférées à une approche qui viserait l'exhaustivité, mais serait dépourvue d'une analyse permettant d'apprécier si le plan constitue bien le meilleur parti d'aménagement qui préserve le mieux l'environnement.

2.2.1 Diagnostic territorial stratégique

Le prestataire assurera la réalisation d'un diagnostic précis et d'une analyse des enjeux de développement communal, de manière à préparer la réalisation du rapport de présentation, conformément aux dispositions des articles L151-4 et R151-1 à R151-5 du Code de l'urbanisme.

Le prestataire procédera ainsi au recueil de l'ensemble des données disponibles et s'appuiera sur des expertises locales pouvant être institutionnelles, associatives, citoyennes, économiques, municipale, ou autre. Il veillera à prendre en compte les enjeux et interactions avec les territoires voisins ou plus globaux tels que les communes voisines, l'intercommunalité, le bassin de vie, etc., ainsi que les stratégies territoriales et politiques conduites par la Région, le Département, l'Intercommunalité, le SCoT et tout autre schéma ou action de niveau supra-communal.

Le diagnostic s'attachera à analyser les thématiques décrites ci-dessous. Conformément aux objectifs de l'équipe municipale, une attention particulière sera portée aux problématiques paysagères et patrimoniales :

- **Situation du territoire, localisation et contexte géographique général** ;
- **Analyse socio-démographique** (analyse des évolutions démographiques et des différentes caractéristiques de la population communale : âge, taille de ménages, activité/chômage …) ; Une actualisation à la date d'arrêt concernant le nombre d'habitants par rapport à la projection faite est demandée.
- **Analyse de l'habitat et logement** (caractéristiques du parc de logements, typologies, modes d'occupation, taux de vacance, inventaire des logements vacants (vérification terrain des données de l'INSEE), analyse des besoins …).
- **Activités économiques : industrielles, commerciales, artisanales, touristiques** (état des lieux et potentiel, friches). Les données pourront être cartographiées. Des questionnaires pourront être produits pour mieux appréhender les problématiques et enjeux des professionnels.
- **Volet agricole** : analyse de l'activité agricole et des exploitations présentes sur le territoire communal, de la consommation des terres agricoles, des enjeux de préservation du potentiel agricole. La réalisation d'un véritable « diagnostic agricole » devra ainsi contenir une description générale de l'agriculture sur la commune, avec entre autres, la représentation de la nature des cultures, la localisation des bâtiments agricoles, des éléments sur les exploitations ou de l'accès à l'eau. Une attention particulière sera portée au potentiel de développement de l'activité agricole au sens large (productions végétales et animales, transformation et commercialisation), mais également sur l'évolution des exploitations sur la durée du

PLU (départ à la retraite, transfert d'activité, changement de destination, …). Une enquête auprès des exploitants pourra être réalisée afin de mieux identifier les enjeux, potentiels et besoins de cette activité.

- **Volet forestier** : un recueil des données sur les espaces boisés de la commune, devra être réalisé de façon à élaborer un document d'urbanisme intégrant les problématiques forestières du territoire. Il s'agit de préciser, selon les données disponibles l'enjeu forestier de la commune, la nature des boisements, les propriétaires, les coupes-feux et la protection.
- **Organisation et fonctionnement urbain** : identification des différentes entités de la commune et organisation spatiale, évolution selon les époques d'urbanisation, morphologies urbaines et typologies du bâti, qualité patrimoniale, types d'habitats urbains et analyse sociologique, mixité fonctionnelle… Les caractéristiques des espaces publics seront également analysées. Les tissus urbains seront étudiés, conformément aux évolutions réglementaires récentes et les dispositions de la Loi Littoral :
  - Analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) au cours des dix dernières années.
  - Tendre vers la nomenclature d'artificialisation du territoire communal selon le Décret n° 2022-763 du 29 avril 2022 (en lien avec le futur SRADDET) ;
  - Analyse de la capacité de densification (espace libre, friche, dents creuses, division parcellaire, …) et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Présentation des dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Cette analyse permettra également de constituer la base de l'étude de densification des zones déjà urbanisées, requise pour toute ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers. Une analyse AFOM sera à prévoir pour légitimer la question des densités et extension.
- **Déplacements, mobilité et échanges sur le territoire** : analyse de la hiérarchisation de la trame viaire et des déplacements au sein de la commune, des dessertes, liaisons et échanges avec les territoires environnants, du stationnement et des modes de déplacements doux, des pôles générateurs de déplacements. L'inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, hybrides et électriques et de vélos, des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités, devra être réalisé conformément aux exigences réglementaires.
- **Paysage :** réalisation d'une analyse complète du territoire communal comprenant :
  - La description des composantes du paysage communal : relief, hydrographie, végétation, silhouettes urbaines et tissu bâti, agriculture, vue lointaine, …
  - La qualité urbaine et architecturale, notamment des entrées de ville en veillant à l'impact environnemental des aménagements.
- **Exposition du territoire aux aléas naturels** (érosion, inondation, feu de forêt notamment) **et recensement des réflexions en cours en vue de la prévention des risques** (PPRI, PPRL, carte d'aléas, stratégie locale de gestion de la bande côtière, PAPI/PSR, étude de danger, étude d'aménagement durable des stations)
- **Patrimoine :** identification des éléments de patrimoine historique bâti (SPR en vigueur notamment) et du patrimoine naturel (arbres remarquables, espaces verts) de la commune, susceptibles d'être identifiés dans le futur PLU et de faire l'objet de protection et/ou préconisations pour leur valorisation.
- **Équipement du territoire** : capacité des équipements publics, des services, des réseaux, dysfonctionnement et insuffisances, mutualisations actuelles ou potentielles, …
- **Volet foncier** : analyse de l'évolution de la consommation de l'espace, identification des espaces disponibles dans les zones urbanisées ou à reconquérir (friches, dents creuses, potentiel de division parcellaire, espaces libres), appréciation de la capacité du bâti ancien à répondre à de nouvelles opérations de logement, coût du foncier urbanisable, foncier public.
  <u>La commune a de fortes attentes dans la justification de la consommation foncière et de la cohérence qui sera intégrée au PADD et à la justification des choix.</u>
- **Recensement des projets publics ou privés, susceptibles d'avoir une incidence (site de l'avenue Montaigne et du CCAS d'EDF).**
- **Servitudes et encadrements réglementaires divers** (protection patrimoniale, Sites inscrits sur la liste du patrimoine mondial de l'UNESCO, Site inscrit, Classé, Loi littoral, Espaces remarquables, …)

2.2.2 L'Etat Initial de l'Environnement (EIE)

L'EIE (Etat Initial de l'Environnement), sorte de diagnostic environnemental, doit permettre de dégager les grands enjeux environnementaux et paysagers, à partir d'un état des lieux précis et effectué de façon participative, de l'ensemble des thématiques environnementales. Il ne doit pas constituer une simple compilation de données, mais s'attacher à décrire la situation actuelle et proposer une hiérarchisation des enjeux pour l'avenir, au regard des problématiques locales et globales. Il devra contribuer à l'émergence des choix de planification et d'aménagement (maîtrise de la consommation d'espace, mise en valeur du patrimoine naturel et agricole, choix de zonage, évitement ou réduction des projets en fonction de la présence d'un enjeu environnemental ou paysager etc.).

L'analyse développée dans l'EIE s'attachera notamment à croiser les sujets suivants :

- Diagnostic des milieux naturels et analyse du fonctionnement écologique du territoire (identification des espaces naturels remarquables et ordinaires, des corridors pertinents, identification des enjeux liés à la biodiversité, définition du réseau écologique du territoire).
- Bilan de l'état des ressources naturelles et identification des contraintes, éléments à préserver : analyse des sols et sous-sols et risques géologiques, climat (qualité de l'air, pluviométrie, ensoleillement, vents dominants etc.), capacité de la ressource en eau (souterraine, résurgences, eaux superficielles, ruissellement), déchets, énergies, etc...
- Inventaire des risques naturels (inondation, feux de forêt, glissement de terrain, retrait gonflement des argiles, ruissellement, …) et technologiques.

L'EIE s'appuiera sur l'ensemble des études récentes réalisées ou en cours sur le territoire, ainsi que les trames vertes et bleues inscrites au SRADDET ou au sein du SCoT.

Formulation des enjeux : réalisation du volet stratégique du diagnostic territorial et de l'EIE

À partir des éléments relevés dans l'état initial de l'environnement (EIE) et du diagnostic territorial, le prestataire s'attachera à formuler une synthèse hiérarchisée des enjeux, dans laquelle il fera apparaître clairement les potentialités, tendances, dynamiques et besoins du territoire, afin de définir la base des objectifs et orientations du PADD.

Le prestataire devra ainsi faire apparaître clairement et de manière hiérarchisée, les enjeux communaux en matière de développement et d'aménagement de la commune : mise en valeur du paysage et du patrimoine, conditions et maîtrise de l'urbanisation, développement de l'économie locale y compris agricole, aménagement de l'espace, environnement, biodiversité, équilibre social de l'habitat, transports, équipements, services, stratégie foncière, préservation des terres agricoles et toute autre question participant à l'élaboration du PADD.

2.2.3 La définition des enjeux et l'Analyse de la consommation d'espaces naturels et agricoles

Sur la base du diagnostic territorial et de l'état initial de l'environnement réalisés, les enjeux du territoire devront être mis en avant pour définir au mieux le projet de développement de la commune. L'analyse de la consommation des espaces naturels et agricoles réalisée au stade du diagnostic, la consommation à venir sera analysée au regard des orientations politiques à venir.

A ce titre, il est précisé que la consommation d'espaces est un des principaux déterminants des incidences sur l'environnement (paysage, biodiversité, risques notamment). Aussi, l'analyse de la future consommation d'espaces est fondamentale en vue d'apprécier les incidences du PLU sur l'environnement.

2.2.4 Justification des choix retenus pour établir le PADD, les OAP et le règlement (et ses annexes graphiques)

Le rapport de présentation devra présenter les volontés communales qui ont permis d'établir le PADD, le règlement et ses annexes graphiques, ainsi que les OAP. Cette explication devra démontrer la compatibilité avec les documents supra-communaux.
Cette partie visera à démontrer que le projet communal a tenu compte des enjeux recensés. De plus, le PLU étant soumis à Evaluation Environnementale, les choix d'aménagement doivent être expliqués au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national et justifiés au regard des solutions de substitution raisonnables en tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan.

2.2.5 L'évaluation des incidences du PLU sur l'environnement et les Indicateurs

Le rapport de présentation devra analyser les incidences attendues et pressenties du PLU sur son Environnement (espaces naturels et agricoles, biodiversité, déplacements, qualité de l'eau, nuisances et risques, etc.).
Cela devra permettre, si nécessaire, la mise en place de mesures à l'échelle de la commune pour la préservation et la mise en valeur de l'environnement naturel et urbain.
Enfin, il devra être proposé des indicateurs pour analyser et mettre en place un dispositif de suivi permettant de conduire le bilan du document d'urbanisme tout au long de sa mise en oeuvre, tel que le prévoit le Code de l'Urbanisme (au plus tard à l'expiration d'un délai de 6 ans) et si nécessaire de le faire évoluer.
Le rapport de présentation respectera la forme prévue par le Code de l'Urbanisme.

A ce titre, le prestataire devra réaliser l'évaluation environnementale en continu, depuis le début de l'étude du projet jusqu'à son arrêt, en l'adaptant au fur et à mesure de ses évolutions, et en établissant un dialogue avec les instances de l'État et de l'Autorité environnementale

Rendu : Le document "Rapport de présentation" mis en page comprenant un diagnostic territorial, une analyse de la consommation d'espace, un état initial de l'environnement, la justification des choix opérés, et une évaluation environnementale
Le diagnostic et l'EIE seront accompagnés autant que nécessaire par des photos, cartographies, croquis, tableaux et graphiques commentés. Un soin particulier sera apporté à la traduction graphique du diagnostic et de l'EIE (spécifiquement concernant les analyses urbaines et paysagères) et des enjeux (spatialisation et schéma de principes).
Les données devront être cohérentes et les plus récentes possibles, selon les sources et actualisées tout au long de la démarche de réalisation du PLU. Diagnostic, EIE et formulation des enjeux feront l'objet d'un rendu sous forme papier couleur (3 exemplaires) et informatique (modifiable et PDF). Ce rendu comportera une cartographie synthétique des enjeux.
Ces éléments constitueront la base du rapport de présentation et du PADD.
Les cartographies et images seront demandées en jpeg.

Méthodologie :
Recueil, traitement et analyse des données nécessaires, au besoin avec prise de contact auprès des acteurs concernés, définition des indicateurs, préparation de notes, supports de présentation et comptes-rendus, animation de comités techniques et de commission d'élus, rédaction et infographie.
Dans le respect des articles L141-3 et R151-1 à R151-5 du code l'urbanisme, le prestataire produit le rapport complet et doit notamment :
- Etablir un diagnostic
- Expose les principales conclusions du diagnostic sur lequel il s'appuie ainsi que, le cas échéant, les analyses des résultats de l'application du plan prévues par les articles L. 153-27 à L. 153-30 et comporte, en annexe, les études et les évaluations dont elles sont issues ; A ce titre, réaliser la synthèse des données issues des études mises à disposition, notamment celles émanant du porter à connaissance
- Analyse les capacités de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis identifiés par le rapport de présentation en vertu du quatrième alinéa de l'article L. 151-4.

- Réaliser une évaluation environnementale
- Définir les modalités de suivi et d'évaluation sur la base d'indicateurs
- Compléter le document (au fur et à mesure de l'avancement de la mission)
- Alimenter et animer la réflexion en Comité de Pilotage

2.3 Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Au titre de l'article L.151-5, le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.
Le PADD représente le projet communal pour les années à venir. Il doit être clair et synthétique.
Ce travail viendra nourrir les choix communaux en matière :

- D'habitat ;
- De voirie, déplacements et transports;
- Des réseaux d'énergie ;
- De développement des communications numériques ;
- D'équipement commercial ;
- De développement économique ;
- Des loisirs,
- De réservation des espaces protégés et patrimoniaux
- De prise en compte de risque.

Ces thématiques seront ainsi déclinées et organisées au sein du PADD.
Le PADD devra également fixer des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.
Enfin, le PADD ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que si elle est justifiée au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés tel que prévu à l'article L.151-5 du code de l'urbanisme.

Le prestataire produit le Projet d'aménagement et de développement durable.
À cet effet il doit :

- Proposer et qualifier différents scénarios spatialisés et cartographiés
- Développer le scénario retenu au regard des enjeux du territoire identifiés
- Alimenter et animer la réflexion en Comité de Pilotage
- Préparer les éléments du débat sur les orientations du PADD au sein du Conseil municipal. Il sera présent à la réunion du débat qu'il co-animera ;
- Elaborer et rédiger le document et produire les éventuelles illustrations associées ;
- Réaliser les éléments de synthèse pour la communication et la concertation en direction de l'ensemble des acteurs concernés, et co-présenter ces éléments en réunions publiques et en réunions des personnes publiques associées.

Rendu : Le document de PADD finalisé, notes de synthèse de communication…
Le rendu comprendra un document rédigé de manière accessible, présentant les hypothèses discutées et les choix retenus. Il sera accompagné de cartographies thématiques, d'une cartographie de synthèse et de tout autre document graphique utile à la compréhension. Les axes du projet devront également être préférentiellement cartographiés.
Le PADD fera l'objet d'un rendu sous forme papier couleurs (3 exemplaires) et informatique (modifiable et pdf).
Les cartographies et images seront demandées en jpeg.
Méthodologie :
Pré-fléchage des orientations, préparation de notes, supports de présentation et comptes-rendus, co-animation de réunions (débat et concertation), rédaction et infographie.
Le prestataire assurera et animera le processus d'élaboration du PADD, en collaboration étroite avec l'équipe municipale. Il proposera une démarche de travail, de réflexion et d'échanges avec l'équipe municipale permettant d'aboutir à la définition du PADD. Il devra s'agir d'un travail en itératif aboutissant à la définition d'orientations d'aménagement. L'élaboration du PADD nécessitera ainsi plusieurs phases d'échanges et de réflexions au cours desquelles la municipalité devra exprimer sa politique de développement et ses objectifs, les confronter aux enjeux, opportunités et contraintes identifiés lors du diagnostic. Le prestataire veillera à intégrer les prescriptions du SCoT et du SRADDET et à les prendre en compte pour l'élaboration du PADD.

Le prestataire devra assumer un rôle d'animateur et assister l'équipe municipale dans la formulation de ses priorités tout en continuant à la sensibiliser aux principes et aux exigences de l'urbanisme plus durable.
Le prestataire s'attachera à faire émerger les objectifs et orientations de la commune, au regard des enjeux et éléments validés par le diagnostic et de la volonté politique de l'équipe municipale.
Le prestataire élaborera ensuite, sur la base de ces objectifs et orientations, plusieurs scenarii ou partis d'aménagement préalables au choix du PADD. Ces scenarii devront entre autres :

- Avoir comme fil conducteur l'adaptation au changement climatique ;
- Aborder les points suivants :
- Les espaces à protéger
- les espaces urbains à densifier,
- la mixité en matière d'habitat et fonctionnelle,
- les perspectives paysagères et les espaces remarquables à conserver ou à créer,
- les limites et franges urbaines à traiter ou à consolider,
- l'adéquation des pratiques de mobilité et leur sécurité avec la localisation des quartiers d'habitat, des équipements publics et scolaires ou de vie locale existants ou à créer,
- les équipements et espaces publics à créer ou à valoriser,
- les problématiques agricoles (bâtiments et logement isolés)

Le prestataire exposera de manière synthétique et comparative les avantages et les inconvénients de chacun des scenarii, en particulier en mettant en lumière leurs impacts paysagers, environnementaux et agricoles prévisibles. Il précisera également leurs impacts financiers, les consommations d'espace induites, leur degré de réalisme économique, les coûts d'aménagement liés, etc.
Ces scenarii ont pour objet de traduire et matérialiser les objectifs et orientations possibles du projet communal et ainsi d'en faciliter le choix et la validation. Toutefois, il ne doit pas pour autant s'agir à ce stade de propositions précises d'aménagement (zonages, OAP, règlement).
Il s'agit ici de définir des orientations générales, mais aussi l'esquisse du projet d'aménagement, afin de voir l'application et les conséquences concrètes de ces orientations. La subtilité de ce travail réside donc dans une démarche d'allers-retours entre objectifs généraux et leur traduction concrète, sans pour autant figer le projet de PLU.
Le PADD sera en outre élaboré de façon concertée, selon les modalités adaptées aux enjeux ou aux thématiques prioritaires de la commune (ateliers thématiques, implication des référents de quartiers, rencontre avec des acteurs ciblés, échange avec les PPA et associations, etc, ...).
Le prestataire assurera la conception d'outils de communication et de visualisation adaptés au débat et à la prise de décision (cartographies, schémas, etc, ...), permettant d'alimenter les allers retours avec l'équipe municipale et l'ensemble des autres acteurs associés.
Le prestataire est libre de proposer sa propre démarche et d'organisation du travail pour l'élaboration du PADD, tant qu'elle aboutit d'une part à la définition d'objectifs et orientations de développement et d'autre part au débat de plusieurs hypothèses de projet communal.
L'élaboration du PADD pourra notamment être réalisée de manière parallèle aux OAP, de façon à garantir une cohérence entre le projet et sa mise en oeuvre, ainsi qu'une faisabilité des propositions.
<u>Réunions / Animation (a minima)</u>
- Les réunions d'échanges nécessaires avec l'équipe municipale comprenant une réunion de présentation du PADD pour débat en Conseil municipal,
- 1 réunion PPA,
- Une réunion publique de restitution (éventuellement combinée).

2.4 Élaboration des Orientations d'Aménagement et de programmation (OAP)

Le prestataire assurera la réalisation des OAP, conformément aux dispositions des articles L151-6 à L 151-7-2 et R151-6 à R151-8 Code de l'urbanisme.
Conformément aux dispositions du décret du 28/12/2015 relatif à la modernisation du contenu du PLU, et à l'article R151-8 du Code de l'Urbanisme, le prestataire étudiera l'opportunité de produire, sur certaines zones urbaines ou à urbaniser, des OAP garantissant la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le PADD, en l'absence de dispositions réglementaires.
Les enjeux révélés par les éléments de diagnostic soulèvent les thématiques de développement, réinvestissement et densification urbain. En effet, les redivisions parcellaires, les extensions, les surélévations, favorisées par la loi ALUR et la loi Climat et Résilience (ZAN) nécessitent un cadre précis adapté aux entités paysagères de Soulac sur Mer. Outre les potentiels de développement urbain par extension, deux aspects du renouvellement urbain méritent d'être approfondis pour la commune de Soulac sur Mer :

- Le premier aspect concerne des entités foncières ciblées, pour lesquelles une mutation pourrait être envisagée (propriétés de la Foncière des Activités Sociales de l'Energie/avenue Montaigne) de sorte à accueillir des populations nouvelles et des opérations de recomposition spatiale induites par le recul du trait de côte.
- Le second aspect concerne les possibilités de mutations du « tissu pavillonnaire » actuel.

C'est la raison pour laquelle il est attendu du bureau d'étude, la réalisation d'une OAP thématique concernant le réinvestissement urbain spécifique.

Conformément aux dispositions de la Loi Climat et Résilience, les OAP définiront nécessairement :

- Un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles ;
- Les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques.

Le prestataire pourra proposer toutes OAP, qui peuvent être thématiques ou sectorielles, au regard des enjeux et objectifs exprimés dans le diagnostic et le PADD (ex. ruissellement, patrimoine, paysage, trame verte et bleue, extension urbaine, …).

Conformément aux articles L151-6 à L.151-7-2 et aux articles R151-6 à R151-8-1, en cohérence avec le PADD, les OAP comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.
Plus particulièrement, elles :

- Comportent un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants à chacune d'elles (Art L.151-6-1 du Code de l'Urbanisme) ;
- Définissent les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques (Art L.151-6-2 du Code de l'Urbanisme).

Aussi, elles peuvent selon les articles L.151-7 et L.151-7-1 du Code de l'Urbanisme :

- Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;
- Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ou de bureaux;
- Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, restructurer ou aménager ;

- Prendre la forme de schéma d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36 ;
- Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition ;
- Définir la localisation et les caractéristiques des espaces publics à conserver, modifier ou à créer ;
- Définir la localisation prévue pour les principaux ouvrages publics, les installations d'intérêt général et les espaces verts.

A travers les OAP des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires, garantissant la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le PADD, il convient de traiter à minima

- La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
- La mixité fonctionnelle et sociale ;
- La qualité environnementale et la prévention des risques ;
- Les besoins en matière de stationnement ;
- La desserte par les transports en commun ;
- La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Rendu :
Les OAP seront présentées sous forme de fiches d'actions pré-opérationnelles précises (notices, plans...)
Le périmètre des quartiers et secteurs auxquels les OAP s'appliquent seront délimités dans les documents graphiques du PLU.
Chaque OAP prendra la forme d'un mémoire explicatif justifiant le parti d'aménagement et les principes retenus, et illustré par les documents graphiques appropriés (coupes, schémas de principes, photomontage etc.).
Les OAP feront l'objet d'un rendu sous forme papier couleurs (3 exemplaires) et informatique (modifiable et pdf).
Les OAP feront l'objet d'un document complet à part.
Un document de synthèse cartographié resituera les différentes OAP sur le territoire étudié.
Les cartographies et images seront demandées en jpeg.

Méthodologie :
Le prestataire prévoira pour cette phase des réunions avec les élus ; consultation des PPA et organisation d'une réunion publique de restitution, potentiellement combinées avec une autre phase (présentation du règlement et des documents cartographiques); présentation des OAP en Conseil municipal, possibilité de la combiner avec le zonage et règlement.
Préparation de notes, supports de présentation et comptes-rendus, co-animation de réunions (groupes de travail et de concertation), rédaction et infographie

2.5 Le règlement

Le règlement du PLU sera élaboré conformément aux prescriptions du Code de l'Urbanisme (Art. L.151-8 à L.151-42-1 et R.151-9 à R.151-50) et sera composé d'un document écrit et de documents graphiques.
Il fixe, en cohérence avec le PADD, les règles générales et les servitudes d'utilité publique.

1.1.1 Le Règlement écrit

Le règlement écrit du PLU sera élaboré conformément aux prescriptions du Code de l'Urbanisme et plus particulièrement au décret du 28 décembre 2015 qui propose une nouvelle structuration du volet réglementaire. Ainsi, l'architecture du règlement devra prendre la forme suivante :

I. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité
1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités (Art. R.151-30 à R.151-36)
2. Mixité fonctionnelle et sociale (Art. R.151-37 à R.151-38)

II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
1. Volumétrie et implantation des constructions (Art. R.151-39 et R.151-40)
2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (Art. R.151-41 à R.151-42)
3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (Art. R.151-43)
4. Stationnement (Art. R.151-44 à R.151-46)

III. Équipement et réseaux
1. Desserte par les voies publiques ou privées (Art. R.151-47 et R.151-48)
2. Desserte par les réseaux (Art. R.151-49 et R.151-50)

Le règlement écrit sera élaboré concomitamment aux OAP pour garantir la meilleure prise en compte des objectifs politiques d'aménagement et satisfaire aux besoins de développement de la commune.
Le règlement s'attachera à une bonne prise en compte des critères du Développement Durable, notamment au travers d'une gestion économe de l'espace, d'une réflexion paysagère et patrimoniale globale, d'une prise en compte des risques et notamment du risque inondation au regard de l'exposition importante de la Commune, de l'optimisation des règles de gabarits, de l'intégration des énergies renouvelables et de la valorisation du potentiel agricole et des espaces naturels.

1.1.2 Les documents graphiques

En ce qui concerne plus particulièrement les documents graphiques du PLU qui délimitent les zones naturelles, agricoles, urbaines et à urbaniser, mais aussi les servitudes d'utilité publique ou d'urbanisme (PPRi, Espaces Boisés Classés, Emplacements Réservés, etc.), conformément au Code de l'Urbanisme, ils seront constitués à minima :

- D'un plan général, établi à une échelle telle, que l'ensemble du territoire communal soit couvert ;
- D'un ou plusieurs plans, selon la taille de la commune avec un recouvrement entre chacun d'entre eux, à l'échelle du 1/5 000ème permettant une bonne lecture des zonages et indications graphiques ;
- D'un plan particulier au 1/ 2 000ème ou plus précis, permettant de « zoomer » sur le centre aggloméré de la commune.

Les documents graphiques devront également faire apparaître la délimitation de la bande littorale des 100 mètres, les espaces proches du rivage, les espaces remarquables et caractéristiques du littoral ainsi que les coupures d'urbanisation.
Les pièces graphiques du projet de PLU devront être réalisées conformément aux règles du CNIG.
Le prestataire devra proposer à la commune son assistance pour procéder au téléversement du projet de PLU sur le Géoportail de l'urbanisme jusqu'à sa validation.

2.6 Les annexes

Les annexes au PLU seront élaborées conformément aux prescriptions du Code de l'Urbanisme.
En application des articles L.151-43 et R.151-51 à R.151-53 du Code de l'Urbanisme, les annexes comprendront s'il y a lieu :

- Les servitudes d'utilité publique ;
- Les périmètres délimités par une délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent dans lesquels l'article L. 111-16 ne s'applique pas ;
- Le plan d'exposition au bruit des aérodromes, établi en application de l'article L. 112-6 ;
- Les périmètres d'intervention délimités en application de l'article L. 113-16 pour la protection et la mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains ;
- Le périmètre des zones délimitées en application de l'article L. 115-3 à l'intérieur desquelles certaines divisions foncières sont soumises à déclaration préalable ;
- Les schémas d'aménagement de plage prévus à l'article L. 121-28 ;
- Le périmètre et le règlement de la SPR
- Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L. 211-1 et suivants, ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différé ;
- Les zones d'aménagement concerté ;

- Le périmètre des secteurs dans lesquels un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé en application de l'article L. 332-9 dans sa rédaction antérieure au 31 décembre 2010 ;
- Le périmètre des secteurs relatifs au taux de la taxe d'aménagement en application de l'article L. 331-14 et L. 331-15 ;
- Le périmètre des secteurs affectés par un seuil minimal de densité en application de l'article L. 331-36 ;
- Les périmètres fixés par les conventions de projet urbain partenarial mentionnées à l'article L. 332-11-3 ainsi que ceux délimités en application du II de cet article ;
- Les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de l'article L. 424-1 ;
- Les périmètres de projets prévus à l'article L. 322-13.

2.7 Les annexes sanitaires

Bien qu'il s'agisse « d'annexes », les annexes sanitaires sont une composante essentielle du PLU, notamment pour l'ouverture à l'urbanisation puisqu'elles permettent d'avoir une idée concrète des ressources communales et de l'état des réseaux.
Elles permettent également de définir les équipements sanitaires nécessaires au développement de la commune (nouvelle ressource en eau potable, nouvelle station d'épuration, etc.).
Conformément au Code de l'Urbanisme, les annexes sanitaires devront comporter quatre volets réglementaires :

- L'alimentation en eau potable en présentant les ressources, les besoins actuels et futurs ;
- L'assainissement des eaux usées en présentant les capacités de traitement en situation actuelle et en situation future ;
- L'assainissement des eaux pluviales, en situation actuelle, et l'estimation des débits générés en situation future avec la proposition d'ouvrages pour les récolter ;
- La gestion des déchets.

Une présentation des réseaux secs est également attendue. La commune fournira l'ensemble des documents nécessaires à l'élaboration de ces annexes.

2.8 L'évaluation environnementale

En application de l'article L.104-1 du Code de l'Urbanisme, le PLU est soumis à Evaluation Environnementale.
L'évaluation environnementale doit permettre de concevoir un PLU définissant pour l'avenir le meilleur parti d'aménagement pour l'environnement, soit à la fois celui qui le préserve le plus dans ses différentes composantes et celui qui génère le plus d'incidences positives sur l'environnement. Elle vise également à informer le public et l'ensemble des parties prenantes sur cette évaluation (services de l'État, commissaire enquêteur, département, etc.) des choix d'aménagements faits par la collectivité, notamment par la restitution fidèle et complète des enjeux environnementaux présents sur le territoire communal, des incidences sur l'environnement du parti d'aménagement retenu et du processus ayant conduit à arrêter les choix finalement retenus.
L'évaluation environnementale est conduite tout au long de l'élaboration du document. C'est une aide à la décision qui doit permettre à la collectivité d'ajuster ses choix d'aménagement au cours de l'élaboration de son document. Elle doit donc rendre compte des effets prévisibles sur l'environnement (biodiversité, eau, air déchets, ressources naturelles, risques, paysage, etc.) et permettre d'analyser et de justifier les choix retenus au regard des enjeux environnementaux identifiés. Elle vise ainsi à repérer les impacts potentiels sur l'environnement à un stade où les infléchissements sont plus aisés à mettre en oeuvre.
Afin d'intégrer l'environnement dans l'urbanisme, il est impératif que les bureaux d'étude urbaniste et environnementaliste (le cas échéant) collaborent dès le début de l'élaboration du PLU.
L'offre présentée devra exposer une méthodologie de travail respectant ce principe. Le rapport de présentation, qui constitue la retranscription écrite de la démarche d'évaluation, est proportionné à l'importance du document d'urbanisme, aux effets de sa mise en oeuvre, ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée. Ce sont donc ces critères qui déterminent la taille du rapport de présentation, qui ne doit pas être un catalogue de données, mais un outil opérationnel d'aide à la décision, ainsi qu'un document qui doit viser la clarté et la précision avant toute chose.
Comme précisé dans la partie relative au rapport de présentation, au titre de l'Evaluation Environnementale, le rapport de présentation doit être complété, il doit selon l'article R.151-13 du Code de l'Urbanisme :

- Décrire l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du Code de l'Environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;

- Analyser les perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement, en exposant notamment les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en oeuvre du plan ;
- Exposer les conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;
- Expliquer les choix retenus mentionnés au premier alinéa de l'article L. 151-4, au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan ;
- Présenter les mesures envisagées pour éviter, réduire et si possible, compenser s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en oeuvre du plan sur l'environnement ;
- Définir les critères, indicateurs et modalités, retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L.153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévu à l'article L.153-29. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;
- Comprendre un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

Le rapport de présentation, au titre de l'évaluation environnementale, est proportionné à l'importance du PLU, aux effets de sa mise en oeuvre, ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée.
La commune laisse la liberté au prestataire, soit d'intégrer cette évaluation environnementale au sein du rapport de présentation, soit d'en faire un document indépendant, mais demande une justification de la méthodologie utilisée.

2.9 Finalisation du PLU pour l'arrêt, l'enquête publique et jusqu'à son approbation

A ce titre, le prestataire assure :

- L'achèvement du dossier PLU arrêté en Conseil municipal,
- La préparation du dossier de consultation des PPA,
- La préparation du dossier d'enquête publique et assistance générale sur son déroulement,
- Le bilan de la concertation, des avis et des résultats de l'enquête publique,
- Les ajustements du PLU,
- La préparation du PLU en vue de son approbation,
- L'achèvement du PLU approuvé en Conseil municipal,
- La modifications (éventuelles) du PLU après contrôle de légalité,
- Les options au cas où il faudrait ré arrêter le PLU au niveau du PADD.

Rendu :
Le document de PLU pour arrêt, bilan de la concertation, dossier complet d'enquête publique
Le document de PLU finalisé, panneaux d'exposition définitifs et supports pour le site Internet.
Méthodologie :
Prise en compte d'observations et d'avis, aide à la décision, rédaction, infographie et mise en forme de dossiers.

3 Mission d'animation et concertation

Sans être exhaustives, les modalités d'animations et de concertation de la révision du PLU seront les suivantes :

- La mise à disposition (à la mairie et sur son site internet) d'un dossier d'information actualisé sur l'avancement de l'élaboration du PLU et des documents validés par le maître d'ouvrage,
- La publication d'articles dans le bulletin municipal, sur le site internet de la commune, voire sur d'autres supports (« réseaux sociaux », …)

- Le recueil des observations du public par courrier, par courriel et dans le registre ouvert à la mairie

En la matière, le candidat précisera au travers d'un note technique :

- L'organisation de l'animation et de la concertation
- Les cibles visées par les actions d'information et de concertation
- La nature des supports proposés selon les cibles
- La périodicité des actions en fonction de leur objet et des cibles
- Autres (supports dématérialisés)

4 Rendu des documents

4.1 Rendu global

Le bureau d'étude fournira à la commune trois exemplaires en couleur du projet de PLU à l'occasion de chacune des phases suivantes :

- Avant l'arrêt du projet ;
- Avant l'enquête publique ;
- Après l'approbation.

En outre, à chacune de ces phases, il fournira un exemplaire reproductible du dossier en PDF, ainsi que les fichiers informatiques compatibles Word pour les pièces écrites et les différents exploitables pour les documents graphiques.
La livraison se fera également sur support informatique (clé USB). En cas de besoin, les fichiers seront compactés et l'utilitaire de décompactage sera livré avec les données.

4.2 Dépôt sur le Géoportail de l'urbanisme

Le bureau d'études devra procéder au dépôt du document définitif et approuvé sur la plateforme du Géoportail de l'urbanisme.

5 Composition de l'Equipe

L'équipe du prestataire dédié à la mission doit être pluridisciplinaire.

L'équipe devra, a minima, présenter des compétences :

- En urbanisme et aménagement du territoire ;
- En droit et notamment en droit de l'urbanisme, loi littoral, loi climat et résilience, et de l'environnement ;
- En aménagement paysager ;
- En écologie, la présence d'un naturaliste/écologue est obligatoire.

L'équipe pourra présenter des compétences complémentaires dans les domaines de la géographie, de l'économie, des déplacements, de l'hydraulique et des VRD.
En cas de groupement, l'équipe devra désigner un mandataire qui assurera la cohérence du projet et qui sera l'interlocuteur unique du maître d'ouvrage pour la réalisation de la mission.

6 Conditions d'organisation et d'exécution de la mission

6.1 Rôle et mission du maître d'ouvrage

Le suivi de la mission sera assuré de la manière suivante :

Comité de Pilotage

Un Comité de pilotage assurera le suivi de la démarche, dont la composition sera précisé en début de mission.

Il est composé des élus de la Commission municipale en charge de l'Urbanisme à laquelle pourront être associés tout ou partie du conseil municipal. Il examine et valide le contenu des phases de travail et les documents produits

Il prépare les sujets débattus en Commission Urbanisme et en Conseil municipal.

Suivi technique

Le Directeur Général des Services et l'adjoint compétent de la commune seront les interlocuteurs du prestataire.

Ils seront accompagnés d'un conseil dans le cadre d'une assistance à maîtrise d'ouvrage.

6.2 Durée et planning

Le démarrage de la mission de révision du PLU est prévu courant février 2027.
La durée d'exécution du marché est de 3 ans à compter de la date de l'ordre de service de début de marché, étant précisé que le PADD devra être achevé le 15 décembre 2027.
En tenant compte de cette durée, le prestataire propose un calendrier détaillé, cohérent et optimisé.
Ce calendrier prévisionnel doit tenir compte des délais nécessaires à la prise de décision par les instances municipales, des périodes électorales, et respecter les délais prévus par les textes en vigueur.
La commune pourra demander une mise à jour de ce calendrier en fonction de la survenance d'évènements particuliers.

6.3 Rôle et mission du prestataire

Il est essentiel que l'équipe dispose d'une réelle capacité à communiquer sur l'étude de manière pédagogique, afin de sensibiliser tous les acteurs.
Le prestataire qui ne possède pas en propre toutes les compétences demandées, peut s'adjoindre les services de prestataires sous-traitants et/ou cotraitants. Il devra néanmoins clairement afficher les sous-traitances envisagées.
Outre les éléments administratifs inhérents à ce type de consultation, le dossier de candidature devra comporter une présentation des compétences du prestataire, comportant les éléments suivants :

Compétence	▪ Organisation de l'équipe ▪ Effectifs de l'équipe ▪ Nombre et nature des compétences couvertes par l'équipe (urbanisme règlementaire, prospective, compétences environnementales…) ▪ Curriculum vitae de chaque intervenant : qualité, expériences et références ▪ *Dont* Capacité à communiquer et à s'exprimer à l'écrit et à l'oral ▪ *Dont* Missions sur des thématiques comparables à celles de Médoc Atlantique ▪ *Dont* Missions sur des territoires comparables à Soulac sur Mer ▪ *Avec* Eléments d'appréciation (date, budget, personnes à contacter)
Disponibilité	▪ Identification du chef de projet ▪ Fonctions du chef de projet (présence, animation, conseil) ▪ Dont Rôle vis-à-vis du maître d'ouvrage ▪ Dont Engagement à participer aux réunions majeures de la mission ▪ Identification des membres de l'équipe présents pour chaque type de réunion

S'agissant de l'animation des instances de suivi, le prestataire participe et assure l'animation de toutes les réunions. Il participe à l'animation des réunions du Comité de pilotage. Il assure la présentation de chaque phase :

- Auprès de la Commission Urbanisme

- Auprès du Conseil municipal
- Auprès du groupe de travail des associations agréées

Le prestataire retenu assure l'animation de :

- 3 réunions publiques à raison d'une par étape de la procédure : présentation de la démarche, du rapport de présentation, et du PADD, règlement et OAP
- 4 ateliers en présence des services de l'Etat, autour des thématiques suivantes : urbanisation et loi littoral, gestion des risques et protection de l'environnement, développement économique et touristique, application de loi Climat et Résilence
- 4 réunions avec les associations agréées pour la protection de l'environnement
- 1 à 2 réunions avec des acteurs représentatifs du territoire (commerçants, agriculteurs, aquaculteurs, …).
- Le nombre de réunions techniques, du comité de pilotage, de la commission « urbanisme » et du Conseil municipal (débat sur le PADD, arrêt du projet et approbation du PLU a minima) qui se dérouleront à Soulac sur Mer est proposé par le prestataire en fonction de sa compréhension de la mission.

Dans le cadre de sa mission, le titulaire du marché assure les productions rédactionnelles, les documents graphiques et cartographiques suivants :

A chaque étape du PLU	▪ Rapport de présentation ▪ Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ▪ Règlement et OAP ▪ Arrêt du PLU : ensemble des pièces constitutives du dossier ▪ Approbation du PLU : ensemble des pièces constitutives du dossier ▪ Support de communication pour le grand public ▪ Autres Comprenant toute suggestion émanant du prestataire
Prestations d'accompagnement	▪ Documents et supports nécessaires à l'animation des réunions ▪ Supports de communication

Durant les phases de concertation et de communication, le prestataire produira :

- Une synthèse du rapport de présentation
- Une synthèse du PADD
- Une synthèse du règlement et des OAP
- Des éléments d'exposition pour les réunions publiques
- Des articles dans le bulletin d'information et réseaux sociaux de la Commune
- La mise en ligne des pièces du dossier sur le site internet de la Commune

La reproduction et la diffusion des documents seront assurées par le maître d'ouvrage.
Les documents produits seront fournis sous format papier en 3 exemplaires dont un reproductible, et sur support dématérialisé exploitable par le maître d'ouvrage au format WORD, EXCEL, PDF, SHAPE pour SIG…
Les délais de communication des productions sont les suivants :

- Les supports visuels et écrits seront transmis aux services avant la réunion, avec un délai de 5 jours,
- Après validation par le maître d'ouvrage, les comptes-rendus de toutes les réunions seront transmis avant la réunion suivante, moyennant le respect d'un délai de 5 jours.

ANNEXES

Liste des études tenus à la disposition du prestataire retenu

- SRADDET
- Charte du Parc Naturel Régional « Médoc »
- Schéma de Cohérence Territoriale de Médoc Atlantique- approuvé le 22/02/2024
- Stratégie Locale de gestion de la bande côtière (2022-2026)
- Etude Aménagement durable des Stations Nord Médoc (2023)
- Etude relocalisation des biens et activités 2024/2025)
- Etude sur les mobilités et contrat opérationnel des Mobilités (2025)
- PCAET (2026)