

# PLAN LOCAL D'URBANISME



## COMMUNE DE VERDON-SUR-MER

Pièce n° 2.0

### PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

RÉVISION PRESCRITE PAR DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL : 23 MARS 2003

RÉVISION ARRÊTÉE PAR DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL : 5 SEPTEMBRE 2016

RÉVISION APPROUVÉE PAR DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL : 9 AVRIL 2018

Vu pour être annexé à la décision du Conseil Municipal  
en date du .....

Le Maire





## PRÉAMBULE

Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** est un document de politique générale de nature à fournir une vision prospective du territoire communal (art. L.123-1-3 du code de l'urbanisme) à échéance admise d'environ 10 à 15 ans.

Avec le PADD, le législateur a voulu faire du Plan Local d'Urbanisme un outil au bénéfice d'une politique communale d'aménagement de développement cohérente, clairement affirmée. C'est la **notion de Projet de territoire** qui est mise en avant.

**Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables est la « clef de voûte » du PLU.** Il définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune (article L 123-1 du Code de l'Urbanisme). Il décrit les orientations de politique générale, adoptées par la municipalité et les outils dont elle souhaite se doter pour guider le développement de la ville dans les années à venir.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du VERDON-SUR-MER est en partie basé sur les conclusions d'un diagnostic territorial exposé dans le Rapport de Présentation, qui a fait un « état des lieux » de la commune et a mis en avant ses atouts et ses faiblesses pour proposer un faisceau de pistes d'intervention.

***Ce PADD a été soumis à un débat sans vote lors du Conseil Municipal du 1<sup>er</sup> juin 2015.***

## PRÉAMBULE

Le **PADD** de la commune du **VERDON-SUR-MER** se décline en trois thèmes concourant à une appréhension globale du territoire et de ces potentialités de développement.

Les grandes orientations du PADD :

1

### Protéger un patrimoine environnemental remarquable

- Protéger les milieux naturels dans leur globalité
- Maîtriser le développement urbain au profit des espaces naturels et agricoles

2

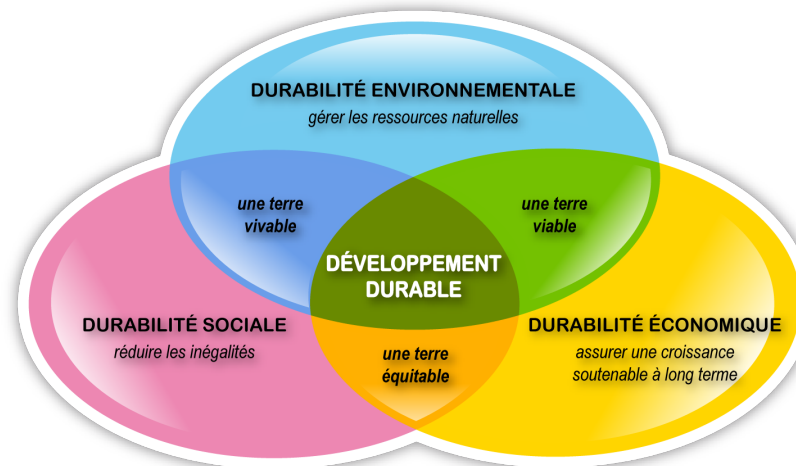
### Progresser vers un tourisme durable

- Valoriser les pôles touristiques
- Mener une politique touristique par la mise en valeur du patrimoine
- Améliorer les liaisons entre les différents pôles

3

### Conforter la commune comme pôle urbain

- Conforter le rôle de pôle économique
- Mettre en place les conditions d'un développement résidentiel maîtrisé
- Poursuivre le développement des équipements et services



# 1

## PROTEGER UN PATRIMOINE ENVIRONNEMENTAL REMARQUABLE

### 1. Protéger les milieux naturels dans leur globalité

#### Préserver de toute urbanisation des secteurs ayant un intérêt écologique ou paysager :

- ⇒ Appliquer les mesures réglementaires de protection des sites reconnus (Natura 2000, ZNIEFF...) et **rendre inconstructibles les secteurs ayant un intérêt écologique et paysager** identifiés comme sensibles et en connectivité avec la zone Natura 2000 :
  - La bande littorale.
  - Le réseau hydrographique (Chenal du Logit et Chenal du Conseiller).
  - Les mattes et marais.
  - Les boisements (Forêt de la Pointe de Grave et du marais du Logit)
- ⇒ Assurer la pérennité des principaux boisements par le classement en **Espace Boisé Classé (EBC)** des plus représentatifs.
- ⇒ Poursuivre les actions destinées à restaurer et entretenir le réseau hydraulique (fossés, chenaux ...) afin de préserver les marais et d'améliorer la qualité de l'eau dans un souci de valorisation touristique et du cadre de vie.

#### Mettre en place la trame verte et bleue :

*La trame verte et bleue s'emploie à protéger le maillage des écosystèmes et à respecter les continuités écologiques sur la partie naturelle et agricole de la commune dans une logique de conservation dynamique de la biodiversité. Cette notion intègre également la protection de la « nature ordinaire ».*

#### ⇒ **Les coupures d'urbanisation :**

- Est / Ouest : limite de Soulac – RD 1215 et hameau Les Huttes – Village du Royannais.

#### ⇒ **Les corridors écologiques principaux :**

- Corridors aquatiques : estuaire de la Gironde, chenal du Logit et chenal du Conseiller, marais et mattes.
- Corridor boisé : forêt de la Pointe de Grave.

# 1

## PROTEGER UN PATRIMOINE ENVIRONNEMENTAL REMARQUABLE

### 2. Maîtriser le développement urbain au profit des espaces naturels et agricoles

⇒ Protéger les constructions et activités du risque d'inondation en **contenant l'enveloppe urbaine du bourg en cohérence avec la limite de la zone inondable.**

⇒ **Optimiser l'offre de terrains à bâtir** : éviter le mitage et maîtriser l'urbanisation.

**Limiter les projets d'urbanisation éloignés du centre urbain**, à l'exclusion de la réhabilitation du patrimoine ancien bâti (changement d'affectation) : limiter le développement urbain autour du hameau « Beauchamp – Les Huttes » dans le respect de la loi Littoral.

**Privilégier les zones desservies par le réseau d'assainissement collectif.**

⇒ **Proposer une offre en terrains à bâtir qui répond à l'objectif démographique défini par la commune**, notamment par :

- Le classement en zone naturelle ou agricole des dents creuses inconstructibles comprises dans l'enveloppe urbaine (ex : parcelles nécessitant un accès sur la RD 1215 hors agglomération).
- L'abandon ou la réduction de vastes zones urbaines ou à urbaniser, notamment les zones AU du marais du Logit (22 ha), de la rue de la Chambrette (1 ha), de Au Moulin – Route de Soulac (5 ha) ainsi que les emprises de la SHELL.

⇒ Limiter l'émission de gaz à effet de serre en concentrant l'habitat autour du bourg et à proximité des équipements et commerces et en développant les liaisons douces.





⇒ Traiter et aménager les **liens entre les différents milieux naturels et agricoles et les espaces urbanisés** (ville/marais, ville/forêt), notamment par la mise en place d'une trame végétale appropriée.

⇒ **Préserver les coupures d'urbanisation.**







⇒ **Maintenir les haies paysagères, les noues et les fossés** malgré l'extension de l'urbanisation afin de préserver le patrimoine paysager et assurer la gestion des eaux pluviales.

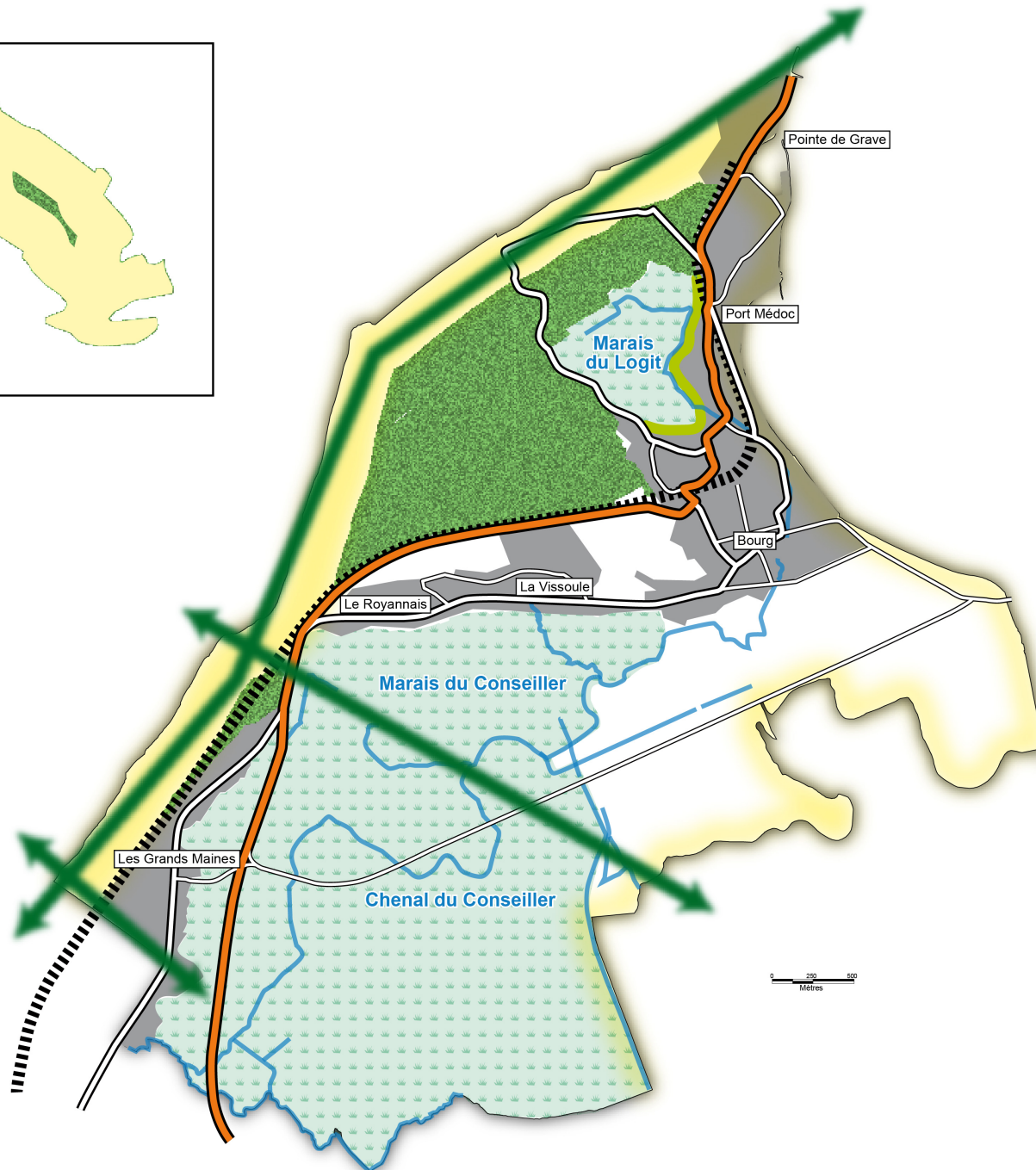
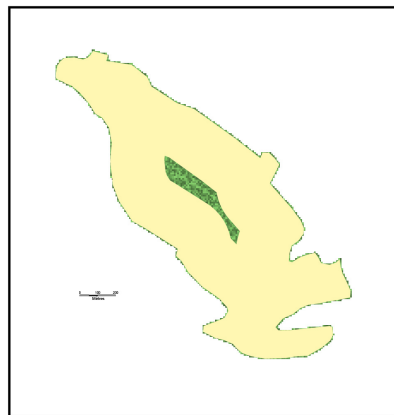
### Protéger un patrimoine environnemental remarquable

PADD

-  Emprise urbaine
-  Réseau routier principal
-  Réseau routier secondaire
-  Voies ferrées

#### Valorisation et sauvegarde des milieux naturels

-  Bande littorale
-  Mattes et marais
-  Réseau hydrographique
-  Principaux boisements
-  Préservation des coupures d'urbanisation
-  Zone tampon



## 1. Valoriser les pôles touristiques

### Redynamiser Port Médoc :

#### ⇒ Accueillir de nouveaux programmes de logements :

- Identification d'une zone à urbaniser avec une orientation d'aménagement et de programmation visant à assurer la qualité urbaine du site.
- Forte prise en compte du milieu naturel et des enjeux patrimoniaux et paysagers dans le projet.
- Opération relativement dense afin de limiter la consommation d'espace et laisser une grande place aux espaces collectifs.

⇒ **Une opération destinée à attirer de nouveaux plaisanciers en lien avec l'extension du Port (200 anneaux supplémentaires dans les emprises actuelles) et à valoriser les cellules commerciales existantes.**

### Requalifier la Pointe de Grave de façon globale et cohérente pour améliorer l'image et l'usage de ce site emblématique :

- ⇒ Améliorer les conditions d'accès et de stationnement : aménagement d'un parking camping-car, réorganisation des espaces de stationnement, fermeture de la Pointe aux véhicules motorisés en été ...
- ⇒ Aménagement de cheminements piéton/vélo.
- ⇒ Mise en valeur du patrimoine historique : le Phare et le Fort.
- ⇒ Mise en valeur de la jetée et création d'un belvédère sur la dune à la pointe.
- ⇒ Réhabilitation des blockhaus.
- ⇒ Déplacement de l'office du tourisme de la Communauté de Communes dans le bâtiment gare.
- ⇒ Signalétique adaptée au site.

**Valoriser le Vieux Port aux Huitres :**

- ⇒ Aménagement des espaces publics, du port, du franchissement de l'ancienne écluse, du parvis de l'ancien hôtel de ville ...
- ⇒ Gestion de l'interface avec les emprises du Grand Port Maritime de Bordeaux.
- ⇒ Accueil de bâtiments liés à l'activité aquacoles sur les marais.

## 2. Mener une politique touristique par la mise en valeur du patrimoine

### Valoriser les paysages de marais en utilisant leur potentiel touristique :

#### ⇒ **Créer un pôle nature autour du Marais du Logit :**

- Abandon du projet d'urbanisation affiché au POS (zone IINA de 22 ha) et reclassement des terrains en zone naturelle.
- Aménagement d'une aire naturelle de loisirs avec observatoire sur le Marais du Logit.
- Identification d'un chemin de découverte du Marais.
- Poursuite des actions destinées à entretenir et restaurer le Marais.

⇒ **Ouvrir le Marais du Conseiller** : identification d'un chemin de découverte reliant les bâtiments du CPIE au Vieux Port aux Huitres.

### Valoriser le patrimoine naturel et bâti constituant l'intérêt touristique de la commune :

⇒ Mise en valeur des accès au littoral.

⇒ Protéger et faire découvrir les perspectives et la qualité paysagère (dégager les cônes de vue).

⇒ Mettre en valeur les éléments du patrimoine :

- Patrimoine classé ou inscrit : les phares, la forêt de la Pointe.
- Patrimoine d'intérêt, bâti ou végétal, au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du CU, notamment les villas, les arbres remarquables...

### 3. Améliorer les liaisons entre les différents pôles

#### Développer les liaisons douces :

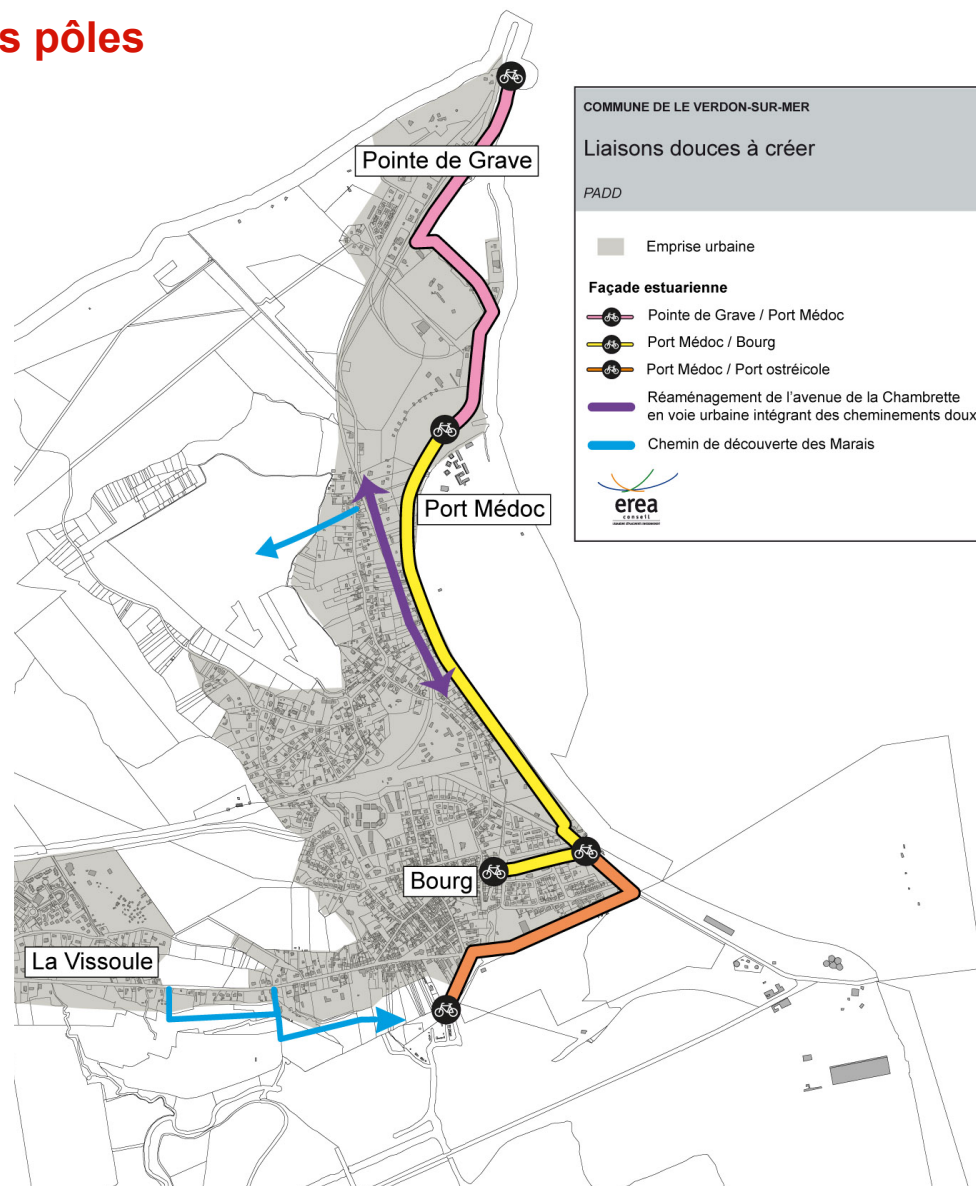
##### ⇒ Liaison Pointe de Grave – Port Médoc :

- Promenade piétonne le long de l'estuaire
- Liaison cyclable empruntant le quai du Cordouan et l'allée Déclide.

##### ⇒ Liaison piétonne et cyclable Port Médoc – plage de la Chambrette – Bourg :

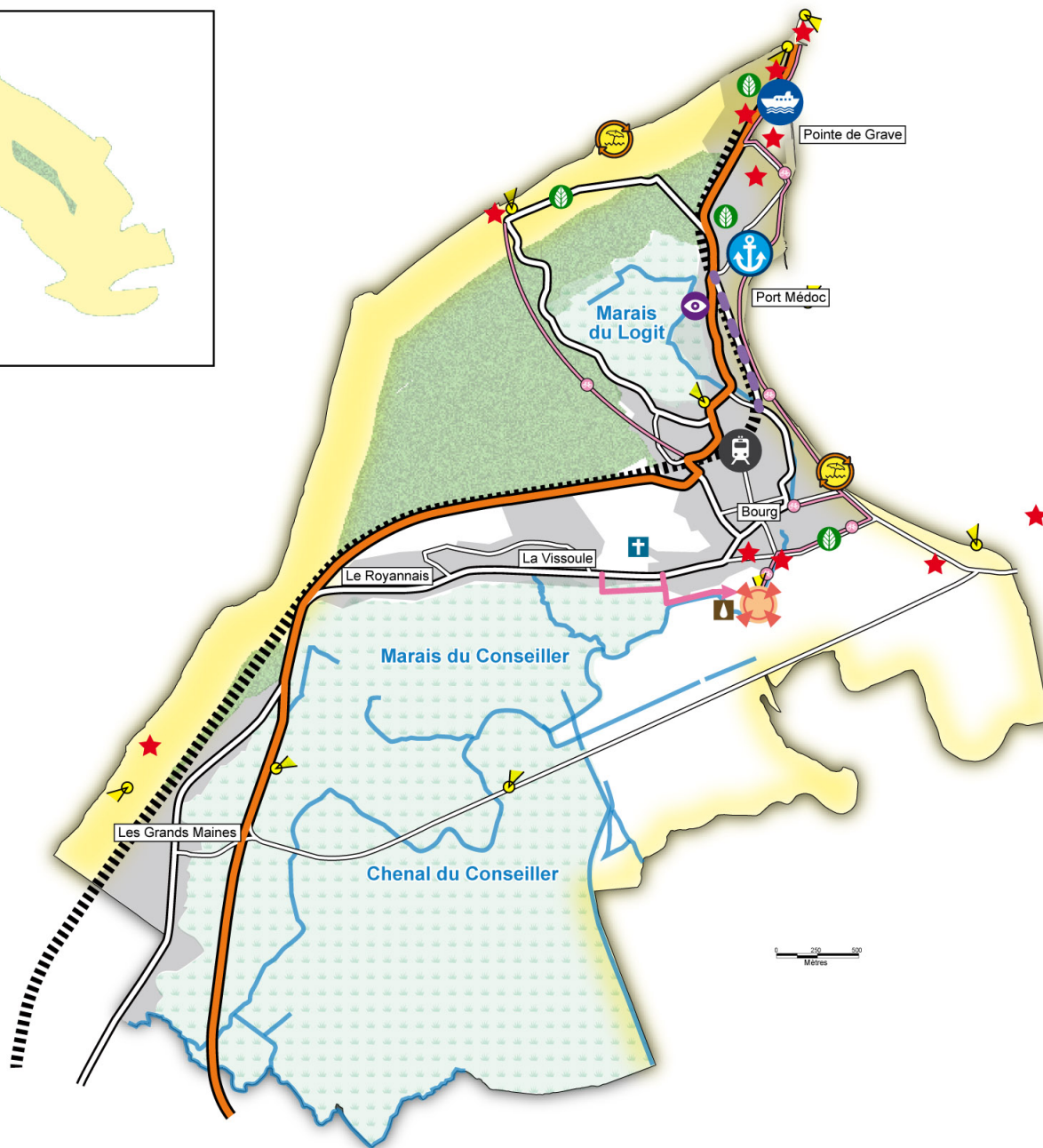
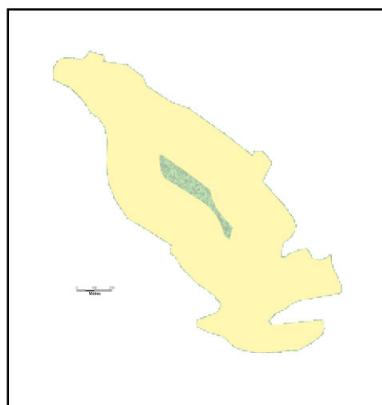
- Continuité de la coulée verte réalisée avec l'opération Port Médoc
- Revalorisation de l'Anse de la Chambrette, (future digue promenade)
- Classement en Espace Boisé Classé des boisements existants marquant l'interface habitations / Port Médoc
- Connexion avec le centre bourg par la rue de la Plage.

##### ⇒ Liaison vers le Vieux Port aux Huitres.



**Réaménager les axes principaux :**

- ⇒ **Requalifier l'allée des Bâines en coulée verte** : mise en valeur de cet axe structurant avec aménagements à destination des modes doux et renforcement de la végétation existante.
  
- ⇒ **Mettre en valeur le pôle gare du bourg** : aménagement d'une placette arborée et équipée en bancs devant la gare, accompagnée d'une aire de stationnement plantée à l'aboutissement de la rue de la gare, valorisant son entrée.
  
- ⇒ **Réaménager l'avenue de la Chambrette en voie urbaine** :
  - Requalification et élargissement de l'avenue de la Chambrette pour assurer les flux depuis et vers le bourg (les flux de transit restant tournés vers l'avenue de la Pointe de Grave).
  - Réutilisation des emprises ferroviaires en voie verte reliant la gare du bourg à la Pointe.



COMMUNE DE LE VERDON-SUR-MER

### Progresser vers un tourisme durable

PADD

- Emprise urbaine
- Réseau routier principal
- Réseau routier secondaire
- Voies ferrées

#### Valoriser les pôles touristiques

- Redynamiser Port Médoc
- Requalifier la Pointe de Grave
- Valoriser le Vieux Port aux Huitres

#### Mettre en valeur le patrimoine naturel et bâti

- Bande littorale
- Mattes et marais
- Réseau hydrographique
- Principaux boisements
- Vues significatives
- Pôle nature autour du Marais du Logit (aire naturelle de loisirs avec observatoire, chemin de découverte du marais)
- Chemin de découverte du Marais du Conseiller
- Eléments de patrimoine bâti à valoriser
- Eléments de patrimoine naturel à valoriser
- Mise en valeur des accès au littoral

#### Améliorer les liaisons entre les pôles

- Mise en oeuvre de liaisons cyclables :
  - Façade estuarienne (Pointe de Grave / Port Médoc / plage de La Chambrette / Bourg)
  - Requalification de l'allée des Baines en coulée verte jusqu'au port ostréicole
  - Circuit cyclable à travers la forêt
- Réaménagement de l'avenue de la Chambrette en voie urbaine
- Requalification du pôle gare

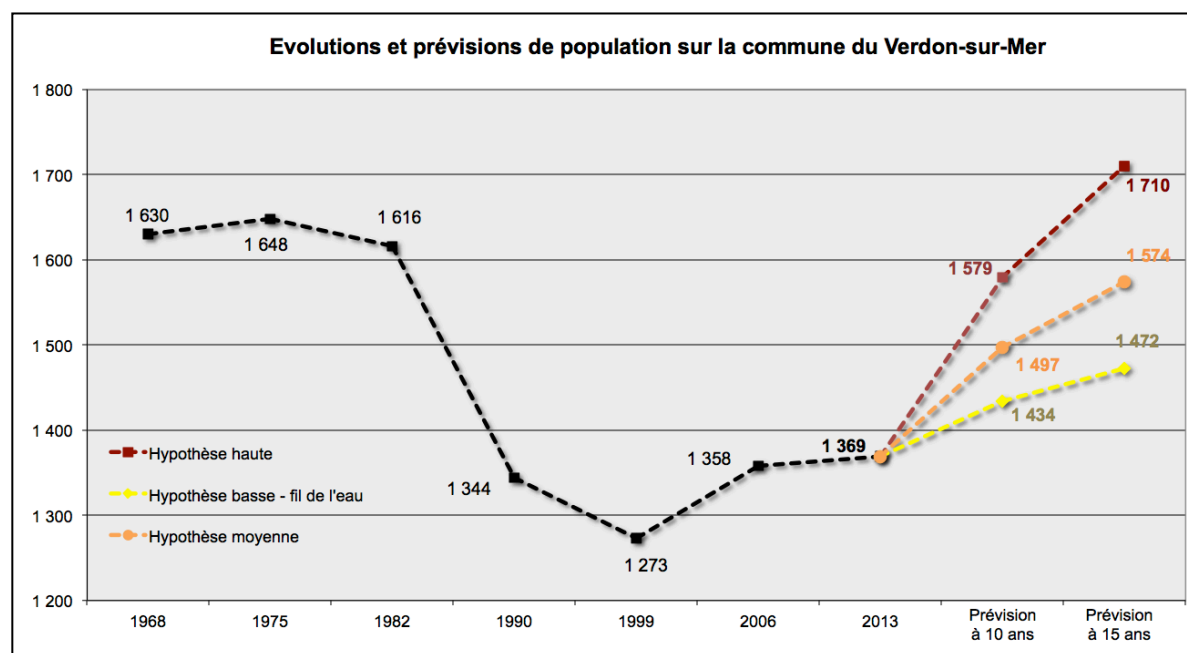
## 1. Conforter le rôle de pôle économique

- ⇒ **Faciliter l'implantation d'entreprises sur les emprises du Grand Port Maritime de Bordeaux (GPMB) :**
  - **Classer les terrains remblayés immédiatement aménageables en zone urbaine** (conformément au plan de gestion).
  - **Travailler la transition entre le bourg et la zone d'activité** en privilégiant les zones tampons paysagères et la qualité de l'accueil des entreprises sur les franges des emprises du GPMB.
  
- ⇒ **Aménager une zone artisanale sur l'allée des Baïnes :**
  - Permettre l'accueil d'activités artisanales sur la commune.
  - Aménager une transition entre le bourg et les emprises du GPMB.
  
- ⇒ **Maintenir une activité commerciale et de services dans le centre bourg par la poursuite des opérations d'accompagnement :**
  - Poursuivre le aménagement du bourg (enfouissement réseaux et requalification voirie).
  - Améliorer les conditions d'accueil commercial (notamment autour des cellules vacantes).
  
- ⇒ **Développer l'aquaculture dans les marais :**
  - Soutenir les activités déjà présentes (FACEM).
  - Permettre l'implantation de fermes ostréicoles sur le Marais du Conseiller (19 ha sur emprises du GPMB), avec la possibilité d'implanter des cabanes démontables liées à l'activité ostréicole sur place et de localiser des bâtiments d'activités sur le Vieux Port.
  
- ⇒ **Préserver les terres agricoles utilisées** afin de conserver notamment une agriculture de maintien du milieu naturel (pour limiter l'enfrichement) particulièrement dans les marais.

## 2. Mettre en place les conditions d'un développement résidentiel maîtrisé

### Les objectifs généraux

- ⇒ La commune souhaite poursuivre **un développement raisonné de l'urbanisation** de son territoire, en maîtrisant plus particulièrement la qualité et le rythme des opérations d'ensemble afin que la population nouvelle puisse s'intégrer à la vie locale. Elle envisage donc de voir sa population atteindre **1 700 habitants d'ici à 2030**, c'est-à-dire d'accueillir environ 340 habitants supplémentaires.
- ⇒ Cette progression de population est en premier lieu attendue grâce à l'implantation d'entreprises sur les emprises du GPMB, entreprises créatrices d'emplois.



# 3

## CONFORTER LA COMMUNE COMME POLE URBAIN

- ⇒ La ville souhaite s'inscrire dans les principes du développement durable en favorisant un habitat économe en énergie :
  - Réfléchir à des formes d'habitat intermédiaire (petits collectifs, maisons jumelées...) moins consommatrices d'énergie et privilégier l'ensoleillement dans l'implantation du bâti.
  - Promouvoir les énergies renouvelables en communiquant et en anticipant sur les nouvelles normes relatives aux performances énergétiques.
  
- ⇒ **Compte tenu de la population attendue et des hypothèses de densités choisies par la commune, les superficies affectables à l'habitat nouveau sont de l'ordre de 10 à 15 ha.**

# 3

## CONFORTER LA COMMUNE COMME POLE URBAIN

### Les objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain dans le respect des indications du SCOT :

- ⇒ Un aménagement urbain conduit en définissant **une enveloppe urbaine à l'intérieur de laquelle s'organise le développement cohérent du bâti** en :
- **Confortant le bourg** : renforcer le centre ville en premier lieu.
  - **Mobilisant les dents creuses** encore disponibles dans l'enveloppe urbaine actuelle et les secteurs propices à l'urbanisation au contact du centre.
  - **Maîtrisant l'évolution des hameaux et notamment « Beauchamp – Les Huttes »** en circonscrivant leurs emprises, en favorisant leur densification, et en limitant le développement urbain dans le respect de la loi Littoral.
  - **Protégeant les zones d'habitat du risque inondation**, en contenant l'enveloppe urbaine du bourg en cohérence avec la limite de la zone inondable **et les nuisances** des infrastructures notamment à proximité immédiate des zones d'activités, de la voie ferrée et des infrastructures de transport bruyantes.
  - **Reclassant les terrains SHELL en zone naturelle** afin de valoriser cette friche industrielle en tant que réservoir de biodiversité.

**Les objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain dans le respect des indications du SCOT :**

⇒ **Un mode de développement plus dense visant à :**

- **Imposer une certaine densité dans les futures opérations d'ensemble** (20 logt/ha au minimum) et combler les dents creuses du tissu bâti tout en conservant une qualité de vie (image de bourg rural, hauteur des constructions plutôt limitée...).
- **Accroître la densité urbaine du tissu urbain constitué** en autorisant des formes urbaines plus compactes sur la plupart des secteurs (constructions semi-groupées, hauteur en R+1).

⇒ **Une remise sur le marché des logements vacants et/ou insalubres** : volonté de mener une OPAH sur le territoire communal.

# 3

## CONFORTER LA COMMUNE COMME POLE URBAIN

- ⇒ **Le présent PADD prévoit, malgré un projet de développement ambitieux, une extension mesurée de l'urbanisation grâce à une optimisation des surfaces utilisées :**
- Une utilisation des espaces interstitiels de près 15 ha.
  - Une extension de l'enveloppe urbaine existante (total des zones à urbaniser) de 13 ha.
  - S'ajoute à ces surfaces les emprises dédiées aux activités économiques : 90 ha non aménagés du GPMB et 5 ha de la ZA Allée des Baïnes .
- ⇒ **Ces objectifs constituent une modération de la consommation d'espace, avec une moyenne de :**
- **entre 2000 et 2009 : 1,5 ha/an consommés toutes activités confondues.**
  - **dans le cadre du projet de PLU, soit dans les 15 prochaines années :**
    - Moins d'un hectare par an consommé en extension de l'urbanisation pour le développement résidentiel.
    - 5 ha sur la ZA Allée des Baïnes, terrains classés en zone d'urbanisation future au POS.
    - 90 ha sur les emprises du GPMB déjà prévus dans le POS. **Sur cette zone, le PLU reclasse 220 ha en zone naturelle par rapport au POS.**
    - **Au total : 1,2 ha/an consommés en extension de l'urbanisation toutes activités confondues (hors zone de développement du GPMB).**

**Un développement de l'habitat en continuité avec les zones actuellement urbanisées**

- ⇒ Renforcement de l'offre foncière sur les espaces sans contraintes spécifiques : **deux sites classés en zone 1AU (urbanisable à court termes)**.
  
- ⇒ **Projet de lotissement communal en entrée de bourg** destiné à proposer des logements à prix accessibles.
  
- ⇒ **Programme d'habitat lié à Port Médoc :**
  - Programme essentiellement composé de résidences secondaires.
  - Urbanisation de qualité avec forte prise en compte du milieu naturel, du patrimoine et des paysages.
  - Opération relativement dense (35 log/ha : petits collectifs / semi-collectifs) avec une grande part dédiée aux espaces publics.



### 3. Poursuivre le développement des équipements et services

⇒ Même si la capacité d'un grand nombre d'équipements structurants permet de répondre aux besoins liés à l'augmentation de population (CLSH, commerces du bourg, Leclerc ...), pour accompagner la croissance de population envisagée, **la municipalité mettra en place un programme de renforcement des équipements communaux qui ne présenteraient pas les capacités suffisantes.**

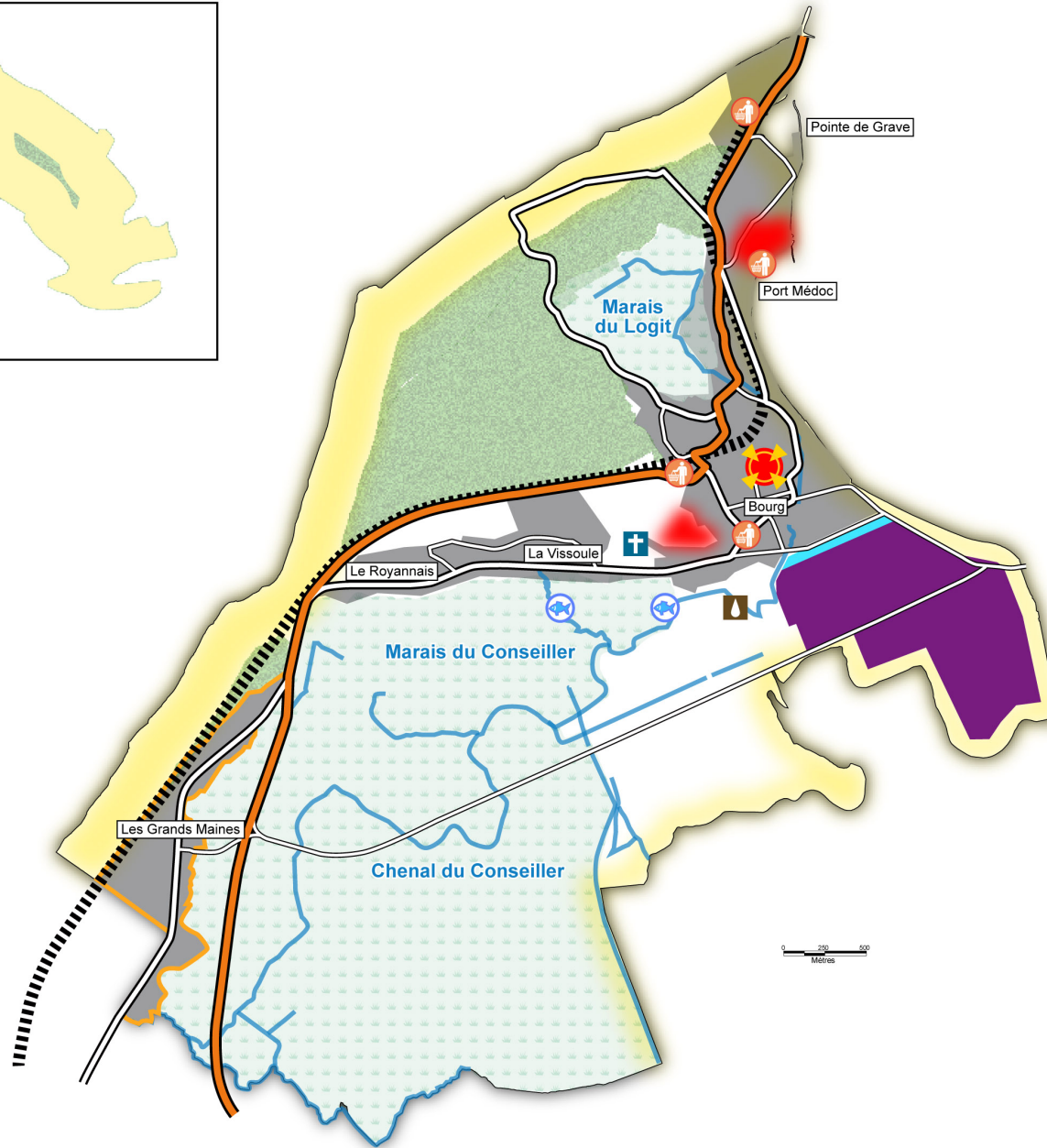
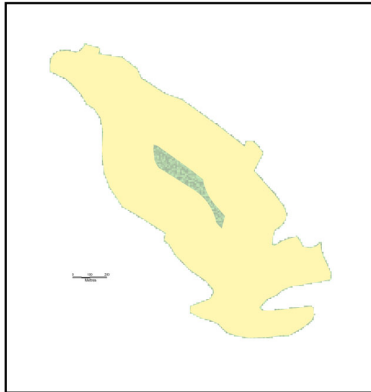
A titre d'exemple :

- Pour permettre l'accueil des enfants scolarisés, le projet municipal prévoit la réouverture de classes au sein du groupe scolaire Georges Poirier existant.
- Lors de l'implantation d'entreprises de taille significative sur les emprises du GPMB, la municipalité négociera avec les entreprises la possibilité d'implanter des crèches inter-entreprises en partenariat avec la collectivité ou l'intercommunalité.
- **Le PLU prend d'ores et déjà en compte un projet d'extension d'équipement significatif : la station d'épuration.**

⇒ Prendre en compte l'offre et l'aménagement des réseaux numériques :

- Favoriser l'urbanisation sur les secteurs desservis par les réseaux d'information et de communication ayant au moins une desserte qualifiée de haut débit.
- Soutenir la mise en œuvre du Schéma Directeur de l'Aménagement Numérique de la Gironde et favoriser la mise à niveau d'une offre de très haut débit sur la commune et notamment les sites d'activités économique.

⇒ Les réseaux d'eau potable et d'électricité sont satisfaisants et sont capables d'absorber l'arrivée de nouvelles populations.



COMMUNE DE LE VERDON-SUR-MER

## Le Verdon, pôle urbain

PADD

- Emprise urbaine
- Réseau routier principal
- Réseau routier secondaire
- Voies ferrées

### Protéger les milieux naturels de toute urbanisation

- Bande littorale
- Principaux boisements
- Mattes et marais
- Réseau hydrographique

### Conforter le rôle de pôle économique

- Accueillir des activités sur les emprises du GPMB
- Soutenir les activités commerciales du centre bourg et des pôles commerciaux touristiques
- Aménager une zone artisanale allée des Baïnes
- Développer l'aquaculture

### Maîtriser le développement résidentiel

- Conforter le bourg et les dents creuses du tissu urbain existant
- Maîtriser l'évolution du village des Grands Maines
- Ouvrir de nouvelles zones à l'urbanisation en continuité avec le tissu urbain existant :
  - Port Médoc (résidences secondaires)
  - Au Moulin (lotissement communal)

### Poursuivre le développement en équipements et services

- Extension cimetière
- Extension STEP

