

# PLAN LOCAL D'URBANISME



## COMMUNE DE VERDON-SUR-MER

Pièce n° 3.0

### ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

RÉVISION DU POS EN PLU APPROUVÉE PAR DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL DU 9 AVRIL 2018

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 APPROUVÉE PAR DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL DU 2 JUIN 2025

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

Le Maire



Accusé de réception en préfecture  
033-213305444-20250602-D41-06-25-DE  
Date de télétransmission : 11/06/2025  
Date de réception préfecture : 11/06/2025



Accusé de réception en préfecture  
033-213305444-20250602-D41-06-25-DE  
Date de télétransmission : 11/06/2025  
Date de réception préfecture : 11/06/2025

## Localisation des sites

Les orientations d'aménagement et de programmation concernent 4 sites :

- 1 - Zone artisanale - Allée des Baines
- 2 - Port Médoc
- 3 - Le Moulin
- 4 - La Pointe de Grave



Les Orientations d'Aménagement et de Programmation ont pour rôle de définir les grands principes d'aménagement des secteurs appelés à connaître une évolution significative.

Les principaux enjeux de développement de l'habitat, des équipements et des activités économiques ont été définis dans le cadre du Projet d'Aménagement et de Développement Durable. Les sites appelés à connaître une évolution significative font l'objet d'une proposition de principes d'aménagement.

Ces lignes directrices « s'imposent » par le principe de compatibilité aux futurs aménageurs qu'ils soient publics ou privés. La collectivité fixe ainsi un cap à suivre.

Ces futurs quartiers devront être conçus et réalisés pour la plupart, sous la forme d'opérations d'ensemble. Les aménagements portant sur ces secteurs prennent en compte le contexte général et l'environnement (urbain, naturel ou agricole dans lequel ils s'insèrent).

### Grands principes d'aménagement

Programmation et morphologie urbaine :

- Intégration des nouvelles zones urbaines dans le tissu construit existant
- Dialogue entre les nouveaux quartiers et le paysage environnant
- Habitat de type individuel en majorité, à destination résidentielle (Le Moulin) et touristique (Port Médoc)
- Bâti à vocation d'activité (Allée des Baines) respectant le contexte urbain
- Hauteur bâtie limitée, n'excédant pas les hauteurs existantes

Déplacements :

- Voies privilégiant une mixité des circulations
- Création de liaisons douces continues Nord/Sud et inter-quartiers
- Mutualisation des espaces de stationnement automobile

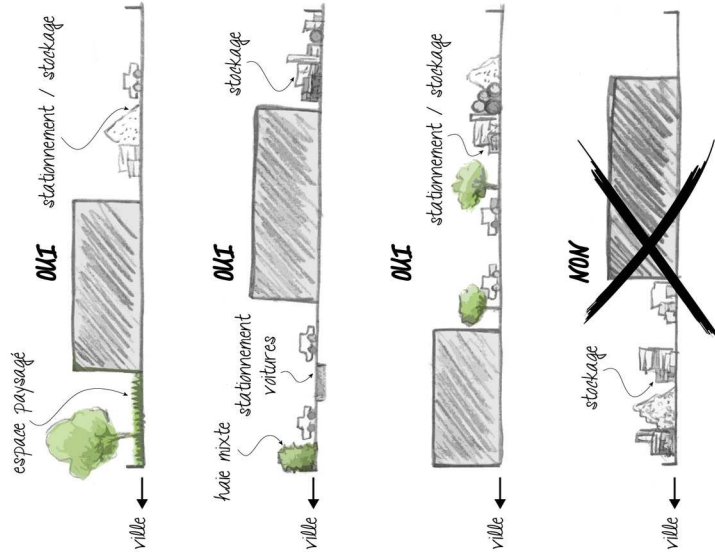
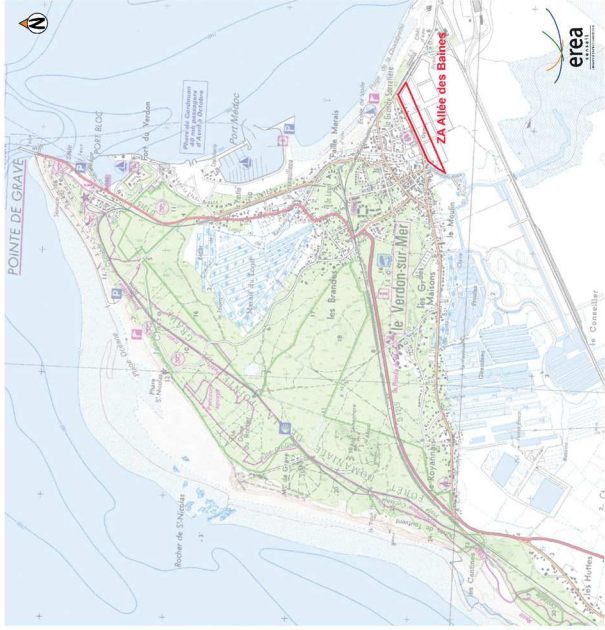
Environnement :

- Valorisation des espaces naturels et des paysages identitaires
- Continuité des corridors écologiques
- Valorisation du cadre de vie et des espaces publics, via la trame verte et la composition de l'espace
- Limitation des surfaces imperméabilisées
- Gestion naturelle des eaux de ruissellement

# OAP Zone Artisanale - Allée des Baines

Objectifs et enjeux d'urbanisation	
Superficie totale	5,5 ha
Superficie urbanisable	~ 85 %
Taille moyenne de parcelle	2 500 / 3 000 m <sup>2</sup>
Superficie bâtie / parcelle	< 55 %
Nombre de parcelles	14

Rappel des enjeux paysagers	
- Interface urbaine sensible =	> éléments de patrimoine : allée pavée des Baines, pont éclusier, quais maçonnés, port aux huîtres ;
> espaces publics et équipements à vocation de loisir et de tourisme : Port aux huîtres, accès à la plage de la Chambrette, stade, aire de camping-cars ;	> Habitat.
- Paysage de mise en scène du bourg = vue du bourg depuis les mottes, rapports d'échelles (notamment avec le clocher de l'église).	
- Lisibilité et cohérence paysagère = continuité et articulation des espaces publics entre eux.	
- Chéniers Logit = particularité paysagère identifiante - support potentiel de liaisons douces.	
- Patrimoine végétal = alignements de cyprès Lambert (à remplacer) (+ pruniers et peupliers)	



## Modalités d'aménagement

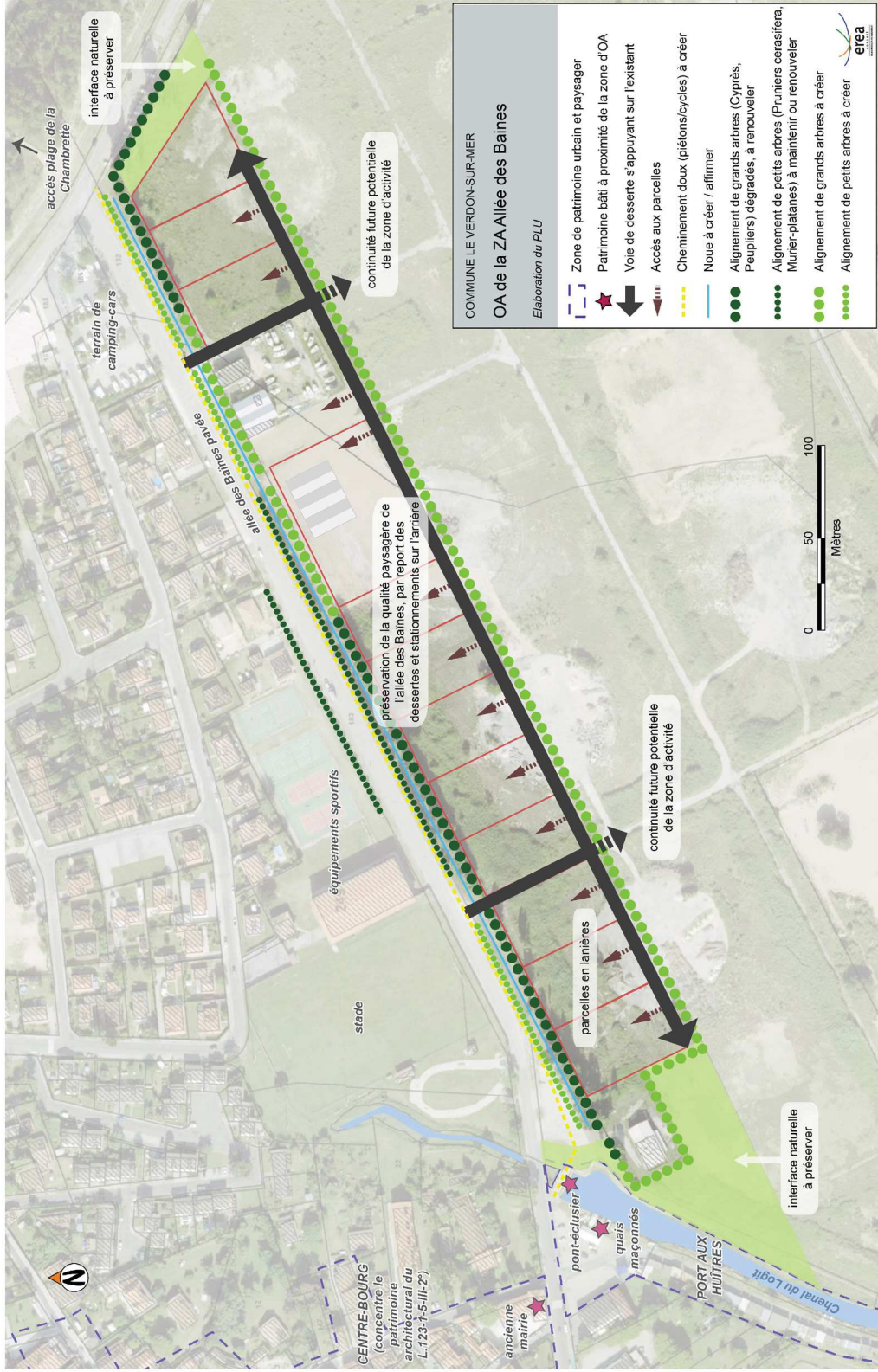
- **Parcelle** : parcelles en lanières, orientées Nord/Ouest - Sud/Est, d'une superficie comprise entre 2400 et 3000 m<sup>2</sup>.
- **Implantation du bâti** : les constructions doivent respecter un recul minimum de 20 m par rapport à l'axe de l'allée des Baines et une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur par rapport aux autres limites séparatives.
- **Aspect architectural** : les constructions devront faire l'objet d'un projet architectural précis, permettant leur intégration harmonieuse dans le paysage environnant. Elles devront respecter les contraintes suivantes :
  - **Volumes et proportions** : combinaison de volumes simples.
  - **Hauteur** : limitée à 9 m du sol naturel (avant tout exhaussement) au faîtage.
  - **Toiture** : les toitures en pentes sont à 2 pans ou présentent une série de 2 versants (toiture à redans) ; les toitures terrassées sont autorisées à condition que les éventuels équipements techniques posés sur le toit soient intégrés dans un volume simple et/ou masqués par un mur d'acrotère.
  - **Traitement des façades** : les façades tournées vers l'espace public devra communiquer qualitativement avec l'extérieur (allée des Baines notamment), tandis que les façades techniques devront se fondre dans le paysage. Les revêtements choisis sont modernes et qualitatifs. L'uniformité des façades est à éviter : on privilégie des jeux de ruptures de matériaux, de texture ou d'orientation du bardage, afin d'éviter tout aspect massif. L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (brique, parpaing...) est interdit. Les enseignes font partie intégrante de la conception architecturale. Possibilité de végétaliser les façades, par l'utilisation de plantes grimpantes sur un support fixé en façade, de type câble ou treille métallique.
  - **Couleurs** : les grands aplats de couleur claire sont proscrits. Les couleurs sourdes (= teinte rabattue, peu éclatante) sont privilégiées et respectent la gamme chromatique du paysage. Les contrastes de couleur sont admis pour marquer les ouvertures, les travées, les angles,...
- **Zone de stockage et de stationnement PL** : aucune ne doit être visible depuis l'espace public (allée des Baines et Port aux Huîtres). Ces zones seront occultées derrière les bâtiments, ou à défaut derrière un dispositif d'écran brise-vue au rendu architectural homogène par rapport aux constructions (pas de «bricolage» hétéroclite).
- **Zones de stationnement (véhicules légers)** : elles seront occultées à l'arrière des bâtiments et/ou par une haie mixte en limite de parcelle. Les matériaux de sol perméables seront privilégiés. Les rangées de stationnement doivent être séparées par des plantations (dont à minima un arbre de haute tige toute les 4 places, bénéficiant d'une surface au sol suffisante pour son développement).
- **Clôtures et portails** : non obligatoires et d'une hauteur maximale de 2 m, ils peuvent se limiter aux zones de stockage. La limite peut être simplement marquée par un talus ou un fossé, accompagné d'une haie mixte. Les clôtures correspondent à des dispositifs légers, ajourés (grillage métallique soudé ou gainivelles) et doublés de haies mixtes, ou pleins (palissades en bois d'aspect naturel ou murs en pierre apparente).
- **Les limites Nord et Ouest** seront paysagées, afin de valoriser l'interface entre la zone d'activités et la zone urbaine et touristique existante : espace naturel, double rideau arboré, noue, piste cyclable (cf plan de l'OAP).
- **Les espaces libres** de toute construction ou installation, ainsi que les délaissés des aires de circulation et de stationnement sont aménagés en espaces verts.
- **Prévention du risque d'inondation par remontée de nappe phréatique** : les caves et sous-sols (=surfaces de plancher situées en dessous du terrain naturel) sont interdits dans toutes les constructions nouvelles, qui devront comporter des dispositifs de lutte contre ce risque, ou des dispositifs spécifiques visant à réduire l'impact de ce risque sur les biens et les personnes (surélévation du 1er plancher aménagé).
- **Prévention du risque retrait et gonflement des argiles** : les constructions nouvelles comporteront des dispositifs de lutte contre ce risque ou des dispositifs spécifiques visant à réduire l'impact de ce risque sur la protection des biens et des personnes, notamment le renforcement de la structure du bâti (semelles continues armées, chaînages horizontaux et verticaux, joints plancher sur vide sanitaire, dallage armé aux semelles...).

## Préconisations d'implantation des constructions

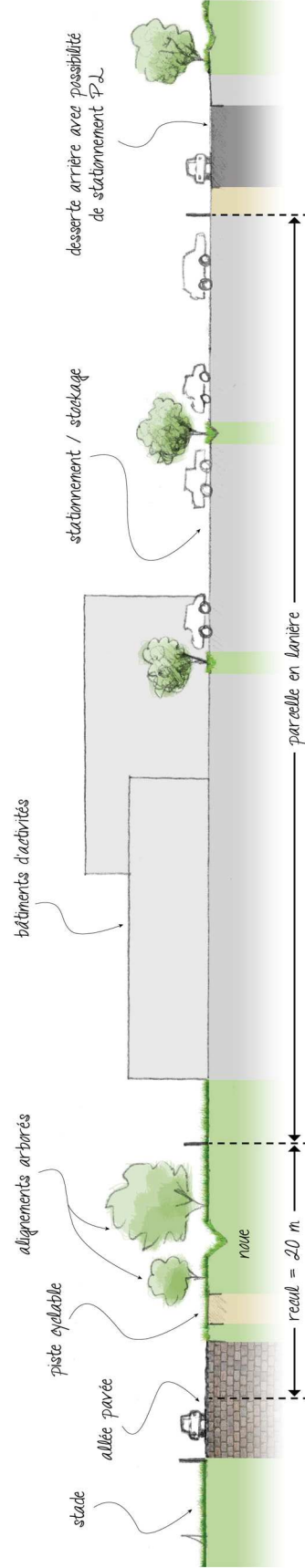


# OAP Zone Artisanale - Allée des Baines

## OPTION 1

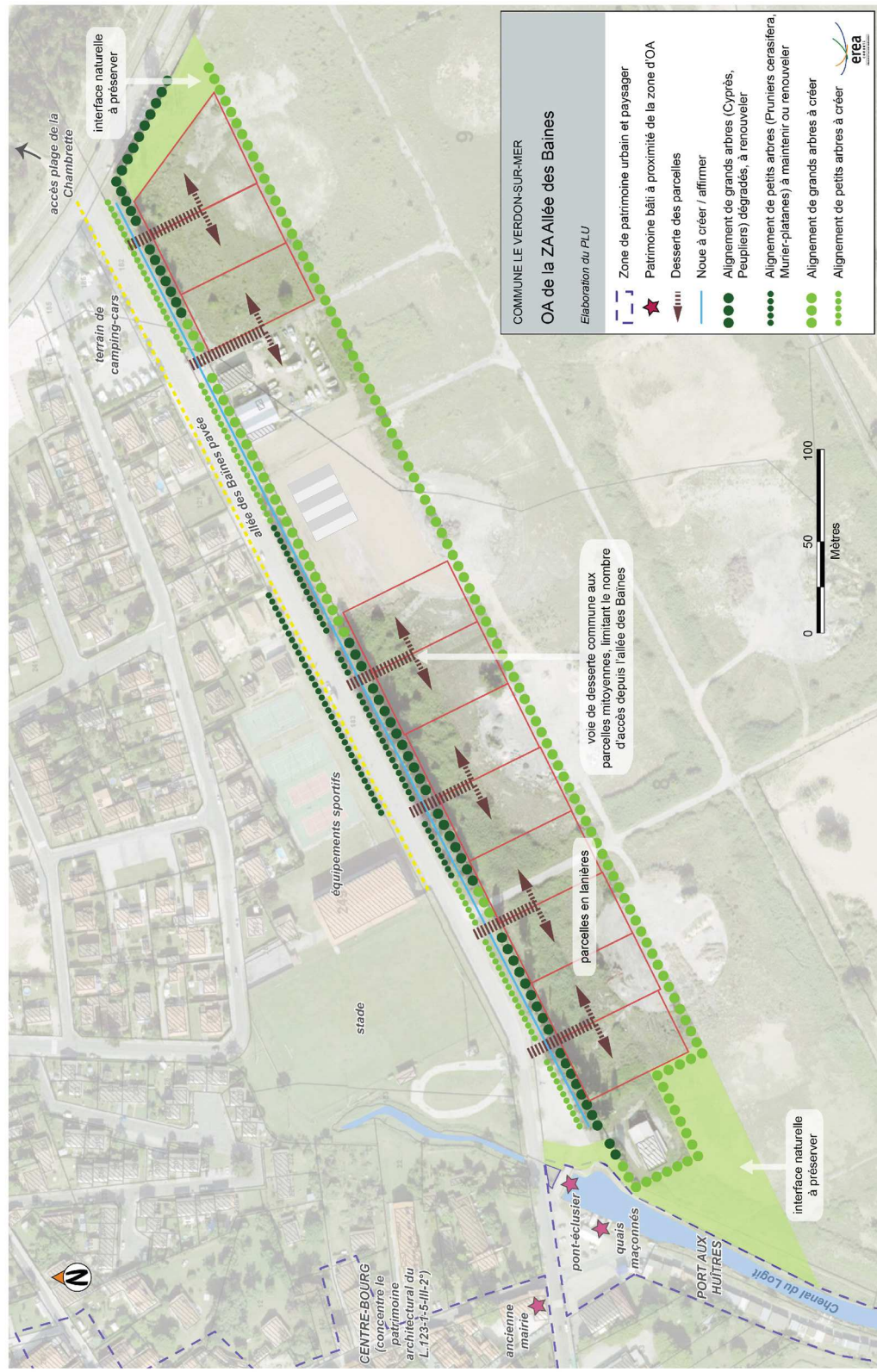


Accusé de réception en préfecture  
033-213305444-20250602-D41-06-25-DE  
Date de télétransmission : 11/06/2025  
Date de réception préfecture : 11/06/2025



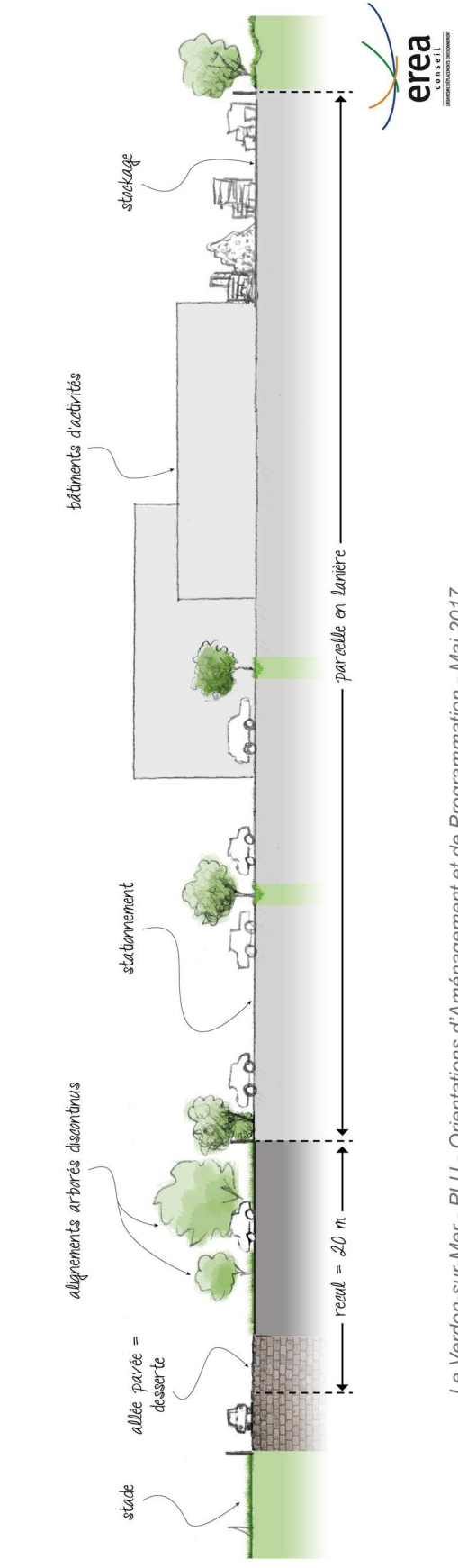
# OAP Zone Artisanale - Allée des Baines

## OPTION 2



COMMUNE LE VERDON-SUR-MER  
OA de la ZA Allée des Baines  
Elaboration du PLU

- Zone de patrimoine urbain et paysager
- Patrimoine bâti à proximité de la zone d'OA
- Desserte des parcelles
- Noue à créer / affirmer
- Alignement de grands arbres (Cypriès, Peupliers) dégradés, à renouveler
- Alignement de petits arbres (Pruniers cerasifera, Mûrier-platanes) à maintenir ou renouveler
- Alignement de grands arbres à créer
- Alignement de petits arbres à créer



Accusé de réception en préfecture  
033-213305444-20250602-D41-06-25-DE  
Date de télétransmission : 11/06/2025  
Date de réception préfecture : 11/06/2025



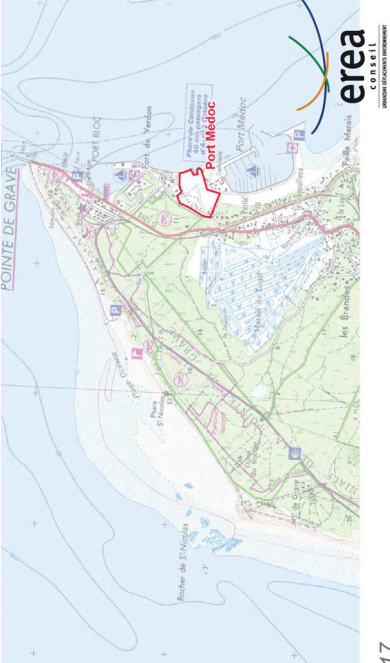
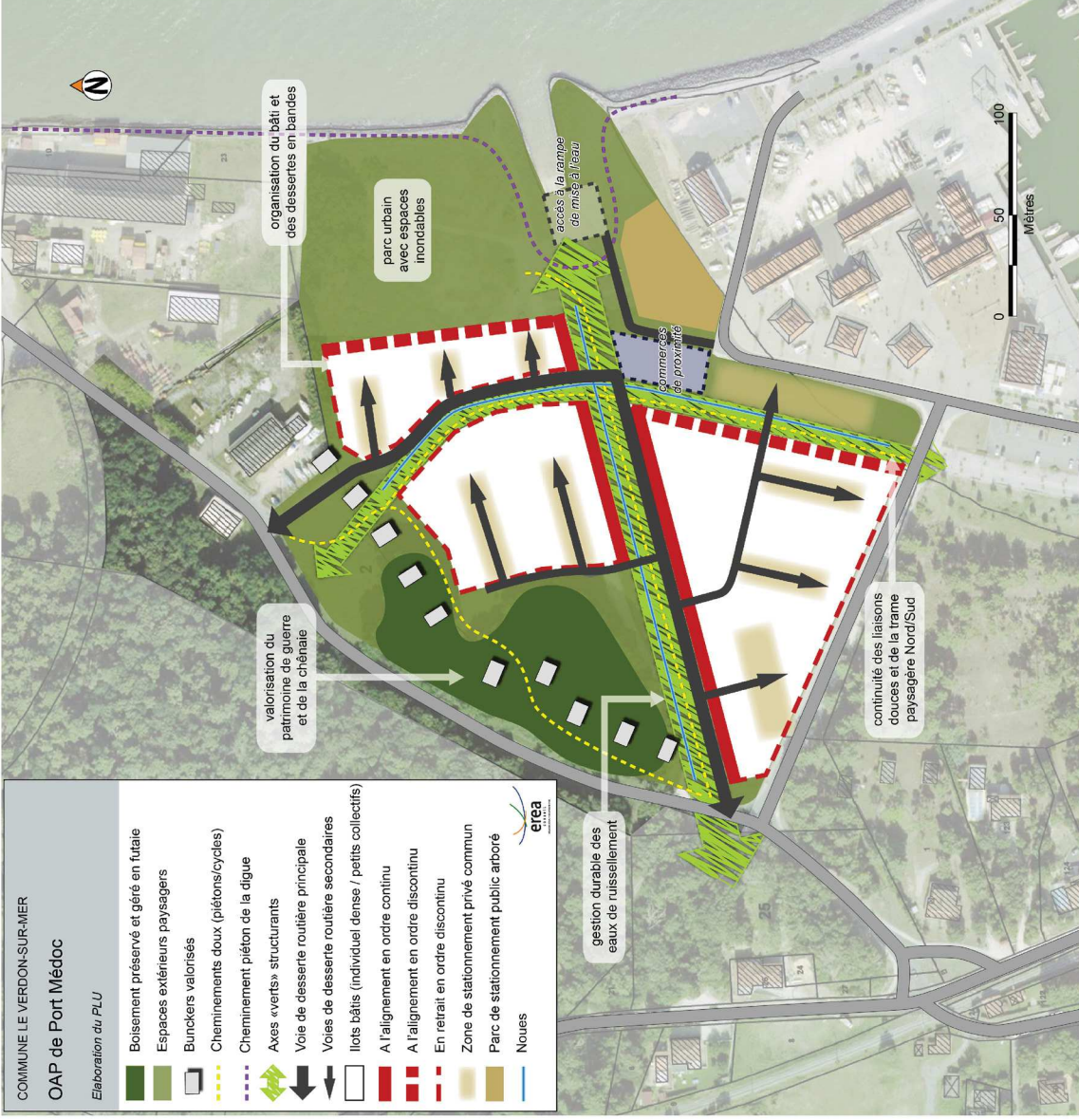
- Zone d'interface entre =
  - > façade estuarienne ;
  - > forêt aménagée ;
  - > paysages urbains.
- Patrimoine de guerre = blockhaus, dissimulés au sein d'une chênaie.
- Zone de rupture de cheminement, le long de la façade estuarienne = enjeu fort de continuité.
- Panoramas sur l'estuaire et en direction de l'autre rive à valoriser.
- Gestion des eaux de ruissellement (espace fréquemment inondé).
- Recul des 100 m (Loi littoral).

### Objectifs et enjeux d'urbanisation

Superficie totale	7,2 ha
Superficie urbanisable	~ 40 %
Types de constructions	individuel dense / petit collectif
Densité moyenne	35 log/ha
Nombre de logements	~100

### Modalités d'aménagement

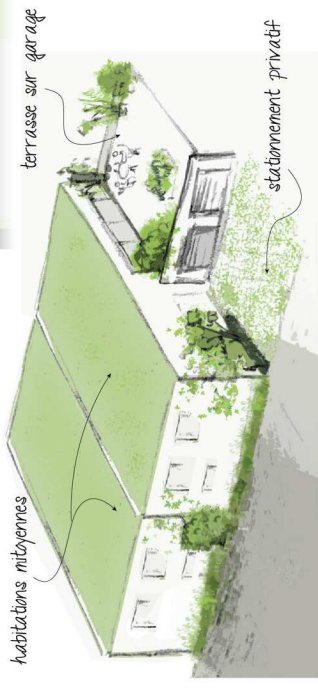
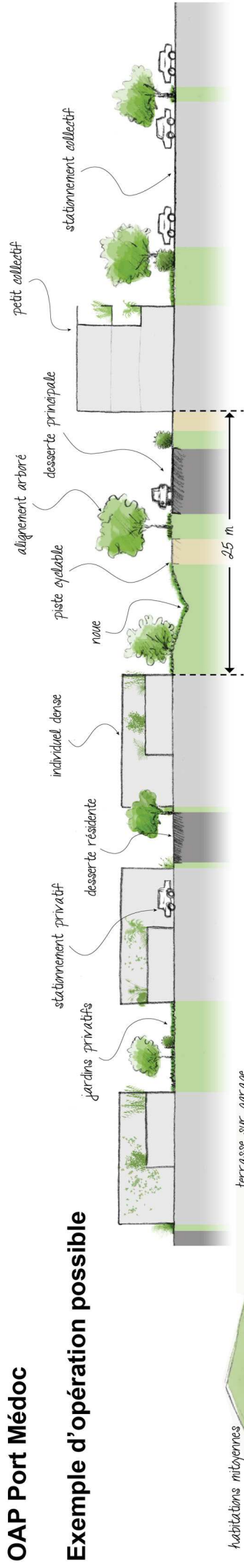
- **Trame structurante** : un axe vert Est/Ouest (dans l'alignement de la rampe de mise à l'eau) et un axe vert Nord/Sud structurent l'espace. Ils sont le support de circulations (douces et routières) et de systèmes de gestion des eaux de ruissellement (nœuds).
- **Réseau viaire** : indépendant de celui du port, il est composé d'une route principale linéaire et arborescente et de voies de desserte en impasse, à usages partagés (voitures, vélos, piétons), bordées tout le long par du stationnement privatif.
- **Organisation bâtie** : îlots d'habitat individuel dense ou de petits collectifs, organisés en fonction du réseau viaire et autour d'espaces semi-collectifs, de type piscine et/ou jardin ; parcelles individuelles de superficie comprise entre 150 et 300 m<sup>2</sup>.
- **Aspect architectural** : les constructions devront faire l'objet d'un projet architectural précis, permettant leur intégration harmonieuse dans le paysage environnant. Elles devront respecter les contraintes suivantes :
  - Volumes et proportions** : volume simple ou combinaison de volumes simples.
  - Plafond** : de plain-pied à R+1 pour les habitations individuelles ; de R+1 à R+2 pour les petits collectifs.
  - Orientation** : les toitures en pentes sont à 2 pans ou présentent une série de 2 versants (toiture mansardée) ; les toitures terrasses sont autorisées, à condition que les éventuels éléments techniques posés sur le toit soient intégrés dans un volume simple et/ou dissimulés par un mur d'acrotère ; les toitures terrasses non accessibles pourront être réalisées.
  - Matériaux et couleurs** : le choix des matériaux reste libre, à condition que leur mise en œuvre s'intègre correctement dans le paysage environnant et respecte la gamme chromatique du paysage. L'uniformité des façades est à éviter : on privilégie les jeux de matériaux, de texture, d'orientation du bardage et de disposition des ouvertures, afin d'éviter tout aspect massif. L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (brique, parpaing...) est interdit. L'ensemble de l'opération urbaine devra présenter un aspect architectural homogène, dans la forme ou dans les matériaux/couleurs utilisés.
- **Clôtures et portails** : non obligatoires et d'une hauteur maximale de 1,8 m. L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (brique, parpaing...) est interdit.



- **Prévention du risque d'inondation par remontée de nappe phréatique** : les caves et sous-sols (=surfaces de plancher situées en dessous du terrain naturel) sont interdits dans toutes les constructions nouvelles, qui devront comporter des dispositifs de lutte contre ce risque, ou des dispositifs spécifiques visant à réduire l'impact de ce risque sur les biens et les personnes (notamment la surélévation du 1er plancher aménagé).

# OAP Port Médoc

## Exemple d'opération possible



### Principe d'habitat individuel dense, mitoyen



### Références : typologies bâties



Habitat individuel dense (Mérignac)



Petit collectif (Bayonne)



Petit collectif (Bayonne)

### Références : gestion des eaux



Square inondable (Villembomble)



Noue enherbée (Issy-Les-Moulineaux)

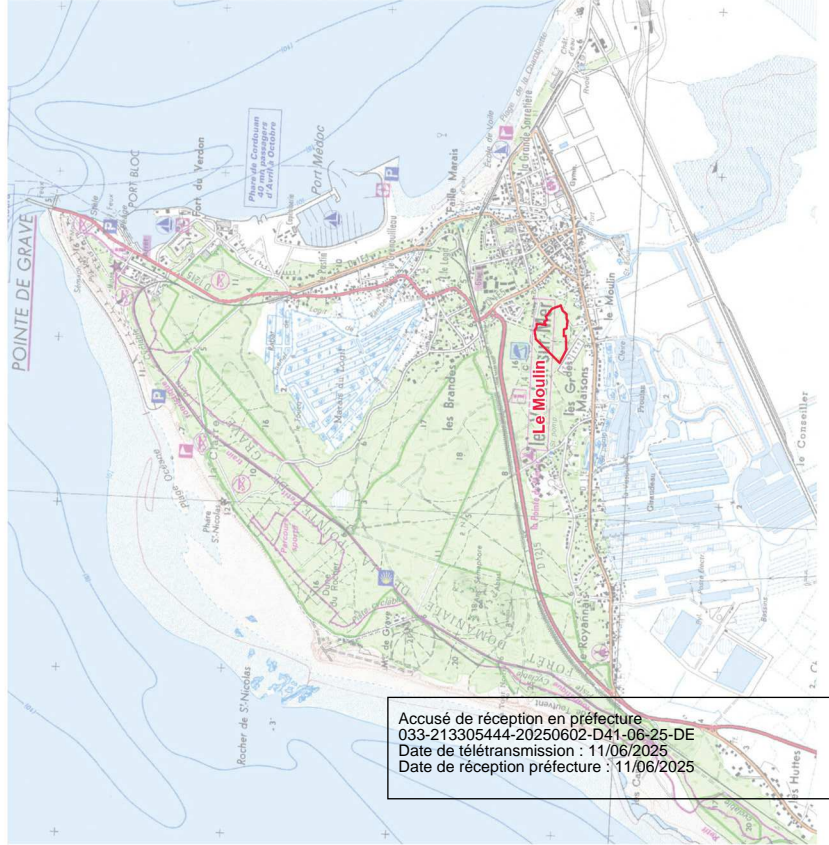


Espace public inondable (Saussoie, St-Denis)

Accusé de réception en préfecture  
033214305444-20250602-D41-06-25-DP  
Date de télétransmission : 11/06/2025  
Date de réception préfecture : 11/06/2025

Objectifs et enjeux d'urbanisation	
Superficie totale	5,7 ha
Superficie urbanisable	~ 50 %
Types de constructions	pavillon individuel / individuel mitoyen
Densité moyenne	20 log/ha
Nombre de logements	~ 50-60

Rappel des enjeux paysagers	
- Lisibilité et cohérence paysagère = coupure boisée entre le centre-bourg et sa périphérie.	
- Articulations et continuités urbaines = liaisons douces à préserver et affermir entre le centre bourg et l'urbanisation de la RD1E4.	
- Topographie = > contrainte d'urbanisation ; > paysage d'horizon depuis les mattes (enjeu visuel fort).	
- Patrimoine végétal et paysager = forêt de chênes verts.	

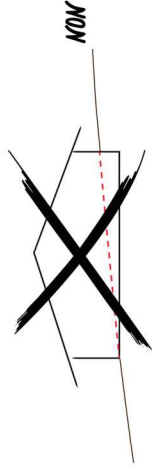


## Modalités d'aménagement

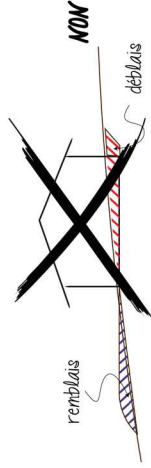
- **Réseau viaire** : composé d'une route principale linéaire à laquelle se relient deux voies de desserte en boucle ; le tracé des voies épouse le relief naturel.
- **Organisation bâtie** : habitat individuel isolé et habitat individuel dense, organisé le long du réseau viaire ; l'implantation des constructions doit respecter le socle naturel (adaptation à la pente, coupe des arbres limitée au maximum) ; parcelles individuelles de superficie comprise entre 250 et 650 m<sup>2</sup>.
- **Aspect architectural** : les constructions devront faire l'objet d'un projet architectural précis, permettant leur intégration harmonieuse dans le paysage environnant. Elles devront respecter les contraintes suivantes :
  - **Volumes et proportions** : volume simple ou combinaison de volumes simples.
  - **Hauteur** : de plain-pied à R+1.
  - **Toiture** : les toitures en pentes sont à 2 pans ou présentent une série de 2 versants (toiture à redans) ; les toitures terrasses sont autorisées, à condition que les éventuels équipements techniques posés sur le toit soient intégrés dans un volume simple et/ou masqués par un mur d'acrotère ; les toitures terrasses non accessibles devront être végétalisées.
  - **Matériaux et couleurs** : le choix des matériaux reste libre, à condition que leur mise en œuvre s'intègre correctement dans le paysage environnant et respecte la gamme chromatique du paysage. L'utilisation de bardage bois est cependant péconisée. L'uniformité des façades est à éviter ; on privilégie les jeux de ruptures de matériaux, de texture, d'orientation du bardage et de disposition des ouvertures, afin d'éviter tout aspect massif. L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (brique, parpaing...) est interdit. L'ensemble de l'opération urbaine devra présenter un aspect architectural homogène, dans la forme ou dans les matériaux/couleurs utilisés.
- **Clôtures et portails** : non obligatoires et d'une hauteur maximale de 1,8 m. L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (brique, parpaing...) est interdit.
- **Prévention du risque incendie de forêt** : le travail d'insertion paysagère ne doit pas favoriser la pénétration de la forêt au cœur du bâti et multiplier le linéaire d'interface vulnérable. Pour se faire, il apparaît nécessaire de prévoir des zones tampons afin de limiter la propagation des feux et permettre l'accès des véhicules de défense incendie.

# OAP Le Moulin

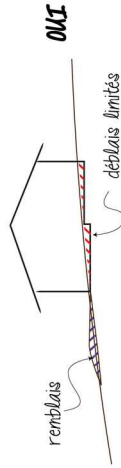
## Principes d'implantation :



- Pan long dans le sens de la pente



- Terrassement à plat



- Encaastrement  
- Pan le moins long dans le sens de la pente

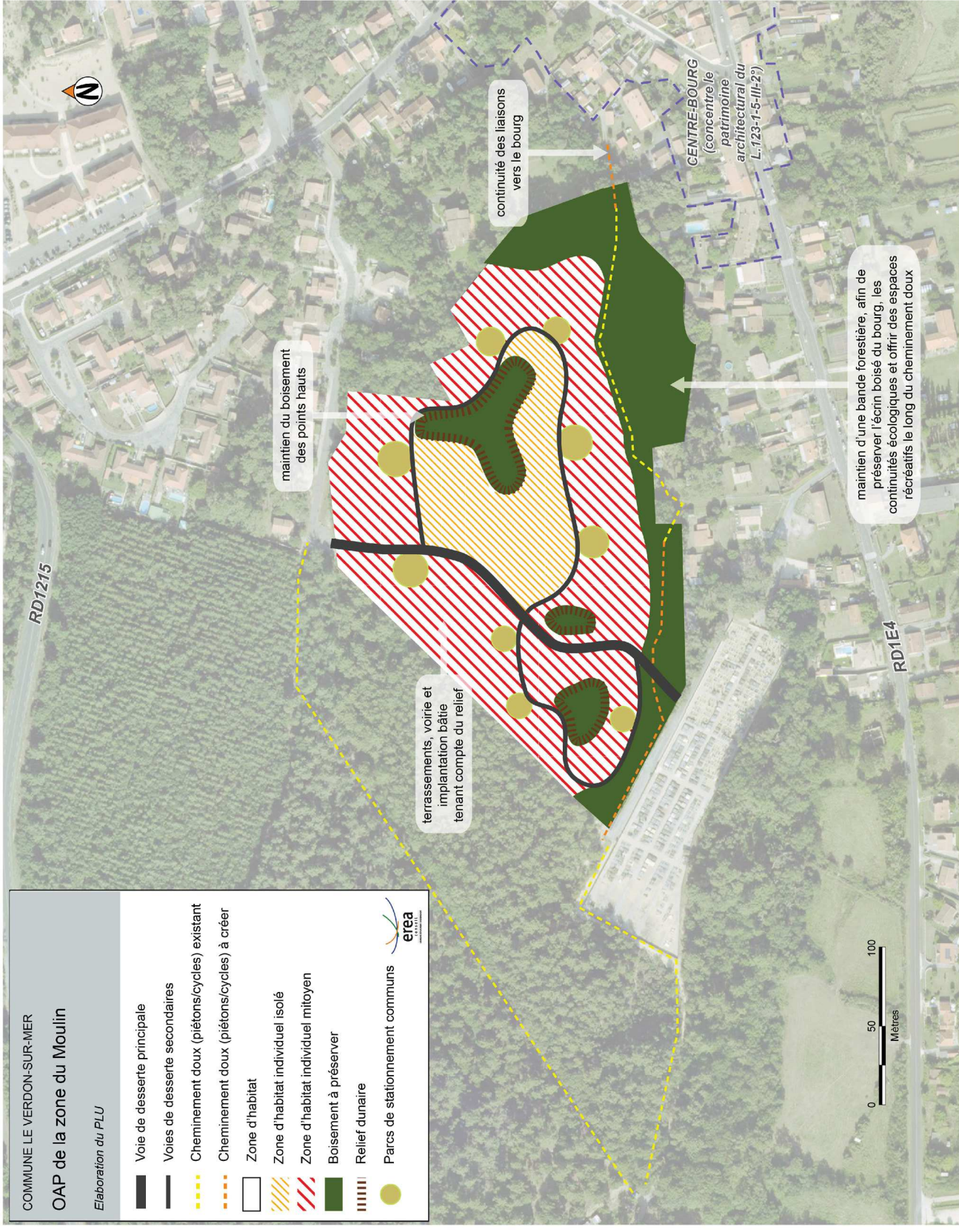


- Fondations faibles sur le sol (pas d'excavation)  
- Utilisation des pilotis à limiter (non traditionnel)  
- Pan le moins long dans le sens de la pente

## Références



Habitat intégré dans son environnement en pente (USA)



Note : Le plan d'aménagement, des voies et des zones de construction, est conditionné à un levé topographique précis de la zone.



Note : Le plan d'aménagement, des voies et des zones de construction, est conditionné à un levé topographique précis de la zone.













Accusé de réception en préfecture  
 033-213305444-20250602-D41-06-25-DE  
 Date de télétransmission : 11/06/2025  
 Date de réception préfecture : 11/06/2025

# OAP La Pointe de Grave



## COMMUNE LE VERDON-SUR-MER OAP de La Pointe de Grave

Elaboration du PLU

-  Boisement à préserver
-  Espaces publics paysagers à créer
-  Cheminements doux existants
-  Cheminements doux à créer
-  Cheminement piéton de digue à aménager
-  Patrimoine commémoratif à valoriser
-  Blockaus valorisés
-  Chêne vert remarquable à préserver
-  Alignement arborés bas à créer / restaurer
-  Haie dense de hauteur moyenne
-  Parking à aménager
-  Axe visuel à souligner



Accusé de réception en préfecture  
033-213305444-20250602-D41-06-25-DE  
Date de télétransmission : 11/06/2025  
Date de réception préfecture : 11/06/2025





## OAP Zone Portuaire

### Rappel des enjeux

- Opération d'Intérêt National
- Zone franche douanière embranchée
- Installations industrielles et de stockage générant du trafic maritime
- Porte de l'hinterland de la Nouvelle-Aquitaine (environ 400 000 conteneurs)
- Connexion au Port à Sec de Bordeaux-Fret-Bruges via une liaison ferroviaire directe
- Paysage industrialo-portuaire assumé et à valoriser, notamment via les constructions à venir

### Objectifs et enjeux de densification

Superficie totale (compris zone urbanisée)	Environ 100 ha
Surface urbanisable	Environ 50%
Type de constructions	Industries Hangars d'activités Stockage

### Modalités d'aménagement

- **Réseau viare** : favoriser les accès les plus directs depuis et vers le terminal en respectant les contraintes ferroviaires et environnementales  
L'itinéraire des poids lourds accédant à la zone artisanale utilisera la rue du Port et l'Allée des Baines.

- **Organisation bâtie** : Elle devra s'adapter aux contraintes liées au process industriel (proximité de l'embranchement ferroviaire, bande de chargement, hauteur des hangars selon les trafics...) pour des surfaces difficilement définissables *a priori*.

- **Aspect architectural** : Les constructions devront correspondre à l'image industrialo-portuaire de la zone. Le hangar 81, au contact du terminal, devra servir de référence pour le stockage

- **Volumes et proportions** : volume simple ou combinaison de volumes

- **Hauteur** : A définir selon process industriel

- **Toitures** : Les toitures en pentes seront plutôt à 2 pans ou présentent une série de 2 versants ; les toitures terrasses sont également autorisées.

- **Matériaux et couleurs** : Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture ne peuvent être laissés apparents. Les façades latérales et postérieures des constructions seront traitées avec le même soin que les façades principales. Il en sera de même pour les constructions annexes. Pour les grands volumes, il est demandé une recherche de rythmes au niveau des formes, des structures apparentes, des traitements des façades et des ouvertures. Le rôle des saillies est de souligner et d'accompagner la composition architecturale des bâtiments à construire.

- **Clôtures** : Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage. Les clôtures, tant sur l'alignement de la voie de desserte que sur les limites séparatives ou à proximité des carrefours, des voies à la circulation publique, doivent être établies de façon à ne pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en ce qui concerne la visibilité aux sorties des lots.

- **Prévention du risque d'inondation** : le site est en grande partie concerné par le risque d'inondation ; pour y répondre, les constructions autorisées devront respecter les dispositions réglementaires que définit le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'inondation en vigueur dans chaque zone sur les conditions d'urbanisme, de construction et de gestion des constructions futures et existantes.



COMMUNE LE VERDON-SUR-MER

### OAP Zone Portuaire

Elaboration du PLU

- Zone artisanale - métiers d'accompagnement à l'activité industrielle (chaudronnerie, charpente marine, mécanique...)
- Exemple de parcelle industrielle de la zone portuaire
- Terre-plein portuaire
- Hangar existant
- Extension potentiel du terre-plein
- Sureté portuaire - contrôle d'accès
- Accompagnement paysager au contact des zones portuaires
- Espace naturel protégé
- Zone de compensation écologique
- Corridor écologique
- Entrée / sortie - à créer
- Armature viare



200 m

PLU - Propositions d'orientation d'aménagement et de programmation - zone portuaire

Modification simplifiée n°1

Accusé de réception en préfecture  
033-213305444-20250602-D41-06-25-DE  
Date de transmission : 11/06/2025 - Mer  
Date de réception préfecture : 11/06/2025



Accusé de réception en préfecture  
033-213305444-20250602-D41-06-25-DE  
Date de télétransmission : 11/06/2025  
Date de réception préfecture : 11/06/2025