

PLAN LOCAL D'URBANISME



COMMUNE DE VERDON-SUR-MER

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

DOSSIER DE CONCERTATION PREALABLE EN
APPLICATION DES ARTICLES L.121-16 ET
SUIVANTS DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT





PLAN LOCAL D'URBANISME DU VERDON-SUR-MER

**MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLAN
LOCAL D'URBANISME DU VERDON-SUR-MER**

*Dossier de concertation préalable en application
des articles L.121-16 et suivants
du Code de l'environnement*

Préambule

1 L'objet du présent dossier de concertation préalable.....	6
2 Objectifs et modalités de la concertation préalable	6
3 Le document d'urbanisme en vigueur	7
4 Le déroulement de la procédure de modification simplifiée	8

1 L'objet du présent dossier de concertation préalable

La commune du Verdon-sur-Mer entend adapter son Plan Local d'Urbanisme afin d'**ajuster les dispositions réglementaire régissant l'occupation du sol sur les emprises du Grand Port Maritime de Bordeaux ouvertes à l'aménagement, soit en zone UX, soit en zone 1AUX** :

- Il s'agit d'une part de préciser la **destination des constructions autorisées** sur ces emprises pour faciliter l'accueil d'activités économiques qui pourraient être pourvoyeuses d'emplois et de ressources, en particulier dans les domaines des **énergies renouvelables** et de l'**aquaculture**, occupations du sol qu'il convient donc de faire apparaître explicitement au sein des destinations auxquelles elles appartiennent.
- Pour mieux encadrer ces occupations du sol et en limiter les impacts potentiels, il est apparu utile de renforcer les dispositions en matière d'**alimentation en eau** et d'**assainissement** et de préciser que ces emprises **ne peuvent accueillir des installations SEVESO seuil haut**, afin de diminuer un risque industriel.
- Enfin, il a semblé opportun de revoir à la marge **les règles de stationnement des véhicules** dans les deux zones.

Ces évolutions ne changent en rien la nature de l'urbanisation des terrains concernés qui sera toujours axée vers l'accueil des activités et resteront sans incidence notable sur l'environnement.

Une procédure de modification simplifiée correspond donc parfaitement pour prendre en charge de telles évolutions. Cette démarche relève des articles L.153-45 et suivants du code de l'urbanisme relatifs à la procédure de modification simplifiée du PLU.

Conformément aux cas prévus à l'article R.122-17 du Code de l'environnement (modifié par Décret n°2021-1345 du 13 octobre 2021), la commune a transmis par courrier en date du 5 octobre 2023 un dossier d'examen au cas par cas à l'autorité environnementale afin de déterminer la nécessité ou non de produire une évaluation environnementale.

Par décision du 8 décembre 2023, la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) a soumis le projet de modification simplifiée n°1 du PLU du Verdon-sur-Mer à évaluation environnementale. À ce titre, et selon les modalités prévues par les articles L.121-15-1 et suivants du code de l'environnement, la commune organise une concertation préalable afin d'associer les citoyens à la définition des évolutions du document.

Le conseil municipal a donc approuvé par délibération du 3 juin 2024 les modalités de la concertation préalable relative au projet de modification simplifiée n°1 du PLU. La commune du Verdon-sur-Mer mène alors, du 20 juin au 20 juillet 2024, une période de concertation préalable afin de permettre aux habitants, associations ou toute autre personne concernée par le projet de prendre connaissance des modifications projetées et de formuler des observations ou propositions.

2 Objectifs et modalités de la concertation préalable

Le contenu du présent dossier de concertation est régi par l'article R.121-20 du Code de l'environnement, selon lequel doivent apparaître :

- « Les objectifs et caractéristiques principales du plan, programme ou projet, y compris, pour le projet, son coût estimatif,
- Le cas échéant, le plan ou le programme dont il découle,
- La liste des communes correspondant au territoire susceptible d'être affecté,
- Un aperçu des incidences potentielles sur l'environnement,
- Une mention, le cas échéant, des solutions alternatives envisagées. »

Le dossier de concertation est un document informatif permettant aux citoyens de prendre connaissance des objectifs et caractéristiques principales du projet de modification simplifiée n°1, il ne présente pas le projet définitif. Le projet sera plus tard mis à la disposition du public pendant un mois, celui-ci pourra de nouveau émettre ses observations avant la finalisation et l'approbation du projet en conseil municipal.

Le champ d'application de la concertation préalable est fixé par les articles L.121-16 et suivants du Code de l'environnement. Les plans ou programmes soumis à évaluation environnementale ne peuvent être approuvés que lorsque l'ensemble des modalités de la concertation préalable a été respecté.

D'une **durée de un mois**, la concertation préalable associe le public à l'élaboration du plan. Elle a pour but de permettre aux habitants, associations locales et de protection de l'environnement et toute autre personne concernée par ce projet :

- De prendre connaissance des modifications qu'il est projeté d'apporter au PLU.
- De donner un avis à un stade précoce de la procédure sur les évolutions envisagées, et le cas échéant de formuler ses observations ou propositions sur ces modifications.

La concertation préalable du dossier de modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme se déroulera pendant un mois, du **20 juin** au **20 juillet** 2024.

Le public peut consulter le dossier de concertation préalable en Mairie du Verdon-sur-Mer aux jours et horaires suivants :

Du lundi au vendredi de 8h30 à 16h00

Ce dossier de concertation préalable est également consultable sur le site internet de la commune du Verdon-sur-Mer à l'adresse suivante : www.ville-verdon.org

Le public pourra formuler ses observations et propositions :

- Dans le cahier de requêtes en format papier disponible en Mairie du Verdon-sur-Mer aux jours et horaires habituels d'ouverture, soit du **lundi au vendredi de 8h00 à 16h00**.
- Par courriel à l'adresse : contact@ville-verdon.org en reportant dans l'objet du courriel « concertation préalable modification simplifiée n°1 du PLU ».

3 Le document d'urbanisme en vigueur

Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) en vigueur du Verdon-sur-Mer a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du **9 avril 2018**. Il n'a fait, depuis, l'objet d'aucune procédure d'évolution.

Le Plan Local d'Urbanisme en vigueur du Verdon-sur-Mer s'applique à la totalité de son territoire communal.

La commune appartient à l'Arrondissement de Lesparre-Médoc. Elle est membre de la **Communauté de Communes Médoc Atlantique** (14 communes), intercommunalité issue de la fusion des anciennes Communautés de Communes des Lacs Médocain et de la Pointe du Médoc.

Celle-ci est couverte par le SCoT Médoc Atlantique. Cette fusion entraînait une obligation pour la nouvelle Communauté de remplacer les deux SCoT existants par un nouveau document couvrant tout son territoire. Le nouveau SCoT a été **approuvé par la délibération en date du 26 octobre 2023** par le Conseil communautaire.

Le PLU en vigueur de la Commune du Verdon-sur-Mer et le SCoT Médoc Atlantique sont donc les deux documents légaux de planification s'appliquant au Verdon-sur-Mer.

La commune fait également partie du **Parc Naturel Régional (PNR) Médoc**.

4 Le déroulement de la procédure de modification simplifiée

Sept grandes étapes jalonnent la procédure :

1 – Le lancement de la procédure

Arrêté de Monsieur le Maire prescrivant la modification simplifiée.

2 – La notification du projet aux personnes publiques associées (PPA) et la saisine de l'autorité environnementale

Conformément à l'article L. 153-40 du Code de l'Urbanisme, avant ouverture de la mise à disposition du dossier le projet de modification simplifiée doit être notifié aux personnes publiques associées (PPA) visées aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'Urbanisme. Cette notification ne constitue pas une procédure de consultation, mais vise uniquement à informer ces différentes personnes publiques du projet de modification simplifiée envisagé. Les avis reçus seront joints au dossier de mise à disposition.

Un dossier de demande d'avis conforme, devant permettre de statuer quant à la nécessité de réaliser une évaluation environnementale, doit être transmis à un stade précoce à l'autorité environnementale. Dans le cas présent, **celle-ci a statué sur la nécessité de réaliser une évaluation environnementale**, imposant par la même occasion la mise en place d'une concertation préalable du public au titre des articles L.121-15 et suivants du Code de l'environnement.

Après réalisation de cette évaluation environnementale, le dossier complet est de nouveau soumis à l'autorité environnementale qui a 3 mois pour émettre un nouvel avis sur cette dernière.

3 – La concertation préalable du public

Selon les dispositions de l'article L.121-16 du Code de l'environnement, les modalités de la concertation préalable sont arrêtées par une délibération du Conseil municipal. Sa durée est fixée à un mois. Quinze jours avant le début de la concertation, le public est informé des modalités et de la durée de la concertation par voie dématérialisée et par voie d'affichage. Le bilan en est ensuite tiré par le Conseil municipal.

4 – L'information du public préalable à la modification simplifiée

8 jours au moins avant le début de la mise à disposition du public, publication dans un journal, d'un avis précisant l'objet de la modification simplifiée, le lieu et les heures où le public pourra consulter le dossier. Affichage en mairie du même avis 8 jours au moins avant le début de la mise à disposition du public et durant toute la durée de celle-ci.

5 – La mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée

Le projet de modification simplifiée, l'exposé de ses motifs, ainsi que le registre permettant au public de formuler ses observations, sont mis à sa disposition, sur le ou les lieux de consultation, pendant un délai d'un mois.

5 – L'approbation de la modification simplifiée

À l'issue de sa disposition sur le ou les lieux de consultation, et en intégrant le bilan de la mise à disposition, le dossier de modification simplifiée du PLU est approuvé par délibération du Conseil municipal. La délibération d'approbation de la modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme et les mesures de publicité prévues à l'article R.153-21 du code de l'urbanisme marquent l'achèvement de la procédure.

7 – Suivi et transmission du dossier

La délibération d'approbation doit faire l'objet d'un affichage en mairie pendant une durée de 1 mois. Mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

La délibération accompagnée du dossier de modification simplifiée qui lui est annexée est transmise au préfet en vue du contrôle de légalité.

Un exemplaire du dossier de PLU modifié doit être adressé :

- Au préfet.
- Au service instructeur des demandes d'occupation et d'utilisation du sol.
- Aux Personnes Publiques Associées.

Dossier de présentation

1	Le contexte local	12
2	État initial de l'environnement.....	14
3	Les dispositions du PLU en vigueur.....	27
4	La motivation de la modification simplifiée	29
5	Les remaniements apportés au dossier de PLU par la modification simplifiée	30
6	L'évaluation environnementale de la modification simplifiée du PLU du Verdon-sur-Mer	32

1 Le contexte local

Située au Nord du département de la Gironde, à 100 km de la métropole régionale (Bordeaux), la commune du Verdon-sur-Mer s'étend à l'extrémité Nord de la presqu'île Médocaine, dans le Bas-Médoc, entre Océan Atlantique et Estuaire de la Gironde. Elle se termine par une avancée dans l'eau appelée « Pointe de Grave ». Cette situation péninsulaire participe à la richesse de son territoire, mais contribue aussi à son enclavement.

Elle est membre de la Communauté de Communes Médoc Atlantique.

En 2020, la commune du Verdon-sur-Mer compte 1 323 habitants, soit 5% de la population de la Communauté de communes Médoc Atlantique. Elle profite d'un faible solde migratoire positif, avec un gain de 52 habitants entre 1999 et 2019, qui ne compense pas un vieillissement structurel de sa population.

Le Verdon-sur-Mer affiche une certaine attractivité économique, même si celle-ci est fluctuante avec les années et finalement, sur le long terme, relativement stable.

Outre la dimension touristique de l'économie locale, **le domaine industrialo-portuaire du Grand Port Maritime de Bordeaux, occupant une partie de son territoire, apparaît comme une locomotive potentielle du développement économique communal**. Il a, en effet, été inscrit par décret comme Opération d'Intérêt National. II. Après plusieurs années de doutes sur l'avenir du site, les activités du GPMB au Verdon-sur-Mer ont repris, en faisant labelliser 47 ha du terminal du Verdon-sur-Mer « site industriel clés en main ».

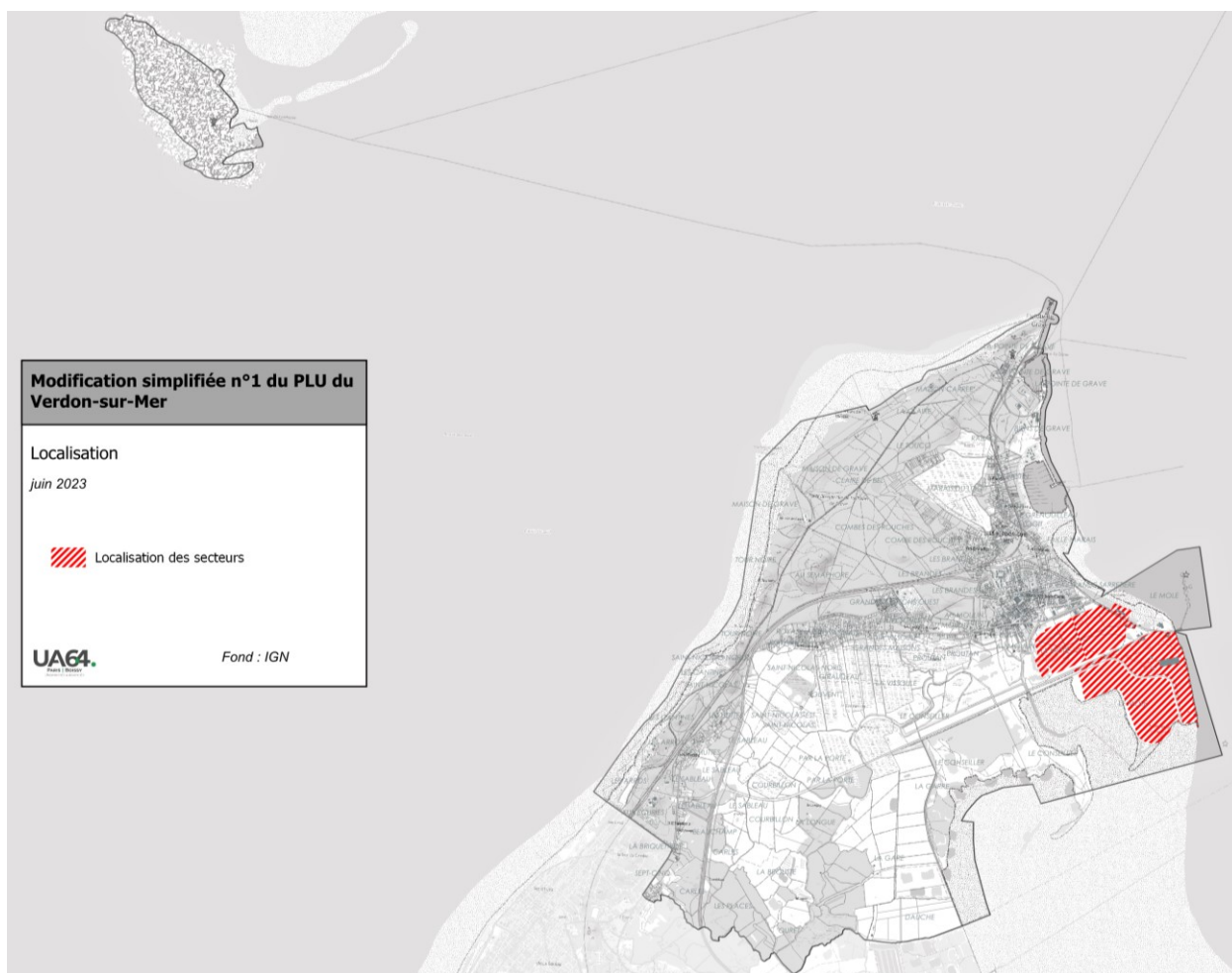
Pour la commune, il s'agit sur ce site d'accompagner et de faciliter à sa mesure l'implantation des entreprises sur les emprises du GPMB afin que le GPMB puisse bénéficier de l'espace suffisant pour attirer de nouvelles entreprises.

Situé à l'interface entre zones naturelles et agricoles, l'estuaire et le centre-bourg, le développement de la zone industrialo-portuaire réservée au GPMB doit assurer une transition entre ces espaces, en privilégiant les zones tampons paysagères et la qualité de l'accueil des entreprises sur les franges des emprises du GPMB. Tenant compte à la fois du caractère stratégique économique et paysager du développement de ce site, une orientation d'aménagement et de programmation a été établie dans le PLU en vigueur.



Vue aérienne des sites d'étude (source : Port de Bordeaux – JP Lamarque)

Localisation des sites d'études



2 État initial de l'environnement

Nota : cet état initial de l'environnement s'appuie sur les données actualisées de l'état initial de l'environnement du dossier de PLU approuvé le 9 avril 2018, ainsi que sur les éléments :

- Du diagnostic écologique réalisé préalablement au projet d'implantation d'un parc photovoltaïque sur un des terrains portuaires du Verdon-sur-mer (inventaires de novembre 2021 à mars 2023 dans le but de rechercher des sensibilités faunistiques et floristiques sur la zone, et réaliser une délimitation des zones humides sur le critère végétation) – SIMETHIS – septembre 2023
- De l'étude d'impact pour la construction d'un site aquacole et d'un atelier de transformation de saumons sur la zone industrialo-portuaire du Verdon – ARTELIA, ANDINE GROUPE, SANTER VAN HOOFF ARCHITECTURE – octobre 2023

Il est en outre rappelé ici que l'état initial de l'environnement est proportionné à l'ampleur de la procédure et aux enjeux induits. Au regard de la nature des objets introduits par cette procédure de modification simplifiée n°1, consistant par définition à des ajustements limités du document d'urbanisme, et des données déjà disponibles dans le rapport de présentation du document approuvé, le présent document n'apporte des précisions et/ou des actualisations que là où cela est apparu nécessaire pour bien apprécier les incidences de ces ajustements.

2.1. Topographie

Le site des projets est localisé dans la zone basse à une altitude variant entre 5 et 6 m NGF et n'affecteront pas la topographie locale. 37 hectares du site (au Sud) ont fait l'objet d'un **remblaiement** par des sédiments en 2014 dans le cadre des travaux de rectification de la passe d'entrée de l'embouchure de la Gironde. Le reste a été remblayé dans les années 1960/1970.

2.2. Géologie

Le socle géologique est essentiellement composé d'un substratum tertiaire d'un système dunaire recouvert de dépôts quaternaires.

Sur les terrains concernés par la présente modification simplifiée, le substrat naturel des alluvions fluvio-marines a été recouvert par les dépôts artificiels (X) que constituent les remblais qui y ont été déposés sur plusieurs mètres d'épaisseur.

En raison de ces remblais, les projets n'auront pas d'effet significatif sur le sous-sol et aucune perturbation des couches géologiques n'est à prévoir.

2.3. Hydrographie

Sur la commune, le réseau hydrographique n'existe que dans le Marais du Logit et celui du Conseiller situés à proximité des sites concernés par la présente modification simplifiée.

La présence de l'estuaire de la Gironde, le plus vaste estuaire d'Europe occidentale, est également un fait marquant.

Les emprises du Grand Port sont bien sûr directement riveraines de l'estuaire. **Les terrains concernés par la présente modification simplifiée sont distants du plan d'eau de l'estuaire de 350 mètres au Nord et à proximité au Sud.**

L'estuaire de la Gironde est un milieu sous influence portuaire, industrielle et urbaine avec la ville de Bordeaux et son agglomération. C'est l'estuaire naturellement le plus turbide d'Europe avec une zone de turbidité maximale, appelé localement le « bouchon vaseux ».



Sur la commune, la qualité des eaux de baignade y est globalement de bonne.

2.4. Hydrogéologie

Le sous-sol du Haut-Médoc jusqu'à la Pointe de Grave renferme de l'eau douce à tous les niveaux. Ces aquifères sont plus ou moins exploités par les particuliers et les collectivités locales.

Dans le Jurassique, l'eau des réservoirs est inexploitée en raison de sa salinité. Parallèlement, ce secteur subit l'influence des eaux de l'estuaire qui tend à contaminer les nappes du Quaternaire et de l'Éocène. L'invasion saline et l'interconnexion des aquifères posent le problème délicat de l'exploitation de ces nappes pour l'alimentation en eau potable ou pour un usage agricole.

Au droit du site, les aquifères identifiés sont :

- La nappe superficielle au sein des formations Plio-quaternaires.
- La nappe profonde de l'Éocène moyen.
- La nappe profonde du Crétacé supérieur.

Le SDAGE 2022-2027 définit les objectifs de bonne qualité des eaux pour les masses d'eaux souterraines du bassin Adour-Garonne potentiellement concernée par le projet, aussi bien quantitatives que chimiques pour une « année objectif » fixées à 2015.

D'après les informations collectées, **aucun captage d'eau destiné à la consommation humaine (EDCH) n'est situé dans un rayon de 3 km autour du site.** Deux anciens captages sont recensés sur la commune, mais sont actuellement abandonnés ou comblés. **Le site ne fait donc partie d'aucun périmètre de protection de captage EDCH,** et n'est donc soumis à aucune prescription en découlant.

Concernant les **zonages réglementaires** :

- Le territoire du site est classé en ZRE (arrêté préfectoral du 28 février 2005 – Annexe A) au titre de l'Éocène moyen, aquifère supérieur de référence.
- Le site est compris dans l'emprise du Service de Prévision des Crues (SPC) Gironde-Adour-Dordogne, station Le Verdon.
- Le site n'est pas compris en zone sensible.
- Le site n'est pas compris en zone vulnérable.
- Le site n'est pas compris dans une Aire d'Alimentation de Captages prioritaires (AAC)

2.5. Les zones humides

2.5.1. Le site au Sud

Le site au Sud est limitrophe d'une zone humide identifiée par le SAGE.

Les emprises concernées par la modification simplifiée sont localisées sur un site labellisé en 2021 « site industriel clé en main ». Les enjeux écologiques, notamment liés à la présence de zones humides, ont été pris en compte en amont de la labellisation et des mesures compensatoires ont été mises en œuvre dès 2015 afin de compenser les éventuels impacts relatifs à l'implantation d'un site industriel sur la parcelle du GPMB. Les mesures compensatoires sont gérées par des écologues du CPIE Médoc pour le compte du GPMB.

2.5.2. Le site au Nord



Les zones humides sur la partie Nord (Source : diagnostic écologique - SIMETHIS - septembre 2023)

Le site au Nord a fait l'objet d'investigation en 2023 pour localiser précisément les zones humides selon les deux critères pédologique et floristique.

La surface totale de zones humides identifiées sur la base du critère sol et végétation est de 85 222 m² (8,5 ha).

2.6. Le milieu naturel

2.6.1. Les protections

2.6.1.1. Les ZNIEFF

Le territoire communal est concerné par neuf ZNIEFF¹, cinq ZNIEFF de type 1, quatre ZNIEFF de type 2 :

20,7 km² du territoire communal qui sont occupés par les ZNIEFF, représentant environ 84 % de la superficie du Verdon-sur-Mer.

Le site au Nord en zones UX et 1AUX n'est pas concerné par le zonage ZNIEFF, mais il se trouve à proximité de plusieurs d'entre elles.

Par contre, le site sur la partie de la zone UX au Sud, est, lui, concerné par le zonage ZNIEFF de types 1 et 2. Il s'agit :

- De la ZNIEFF de type 1 : Conche de Neyran.
- De la ZNIEFF de type 2 : Estuaire de la Gironde.

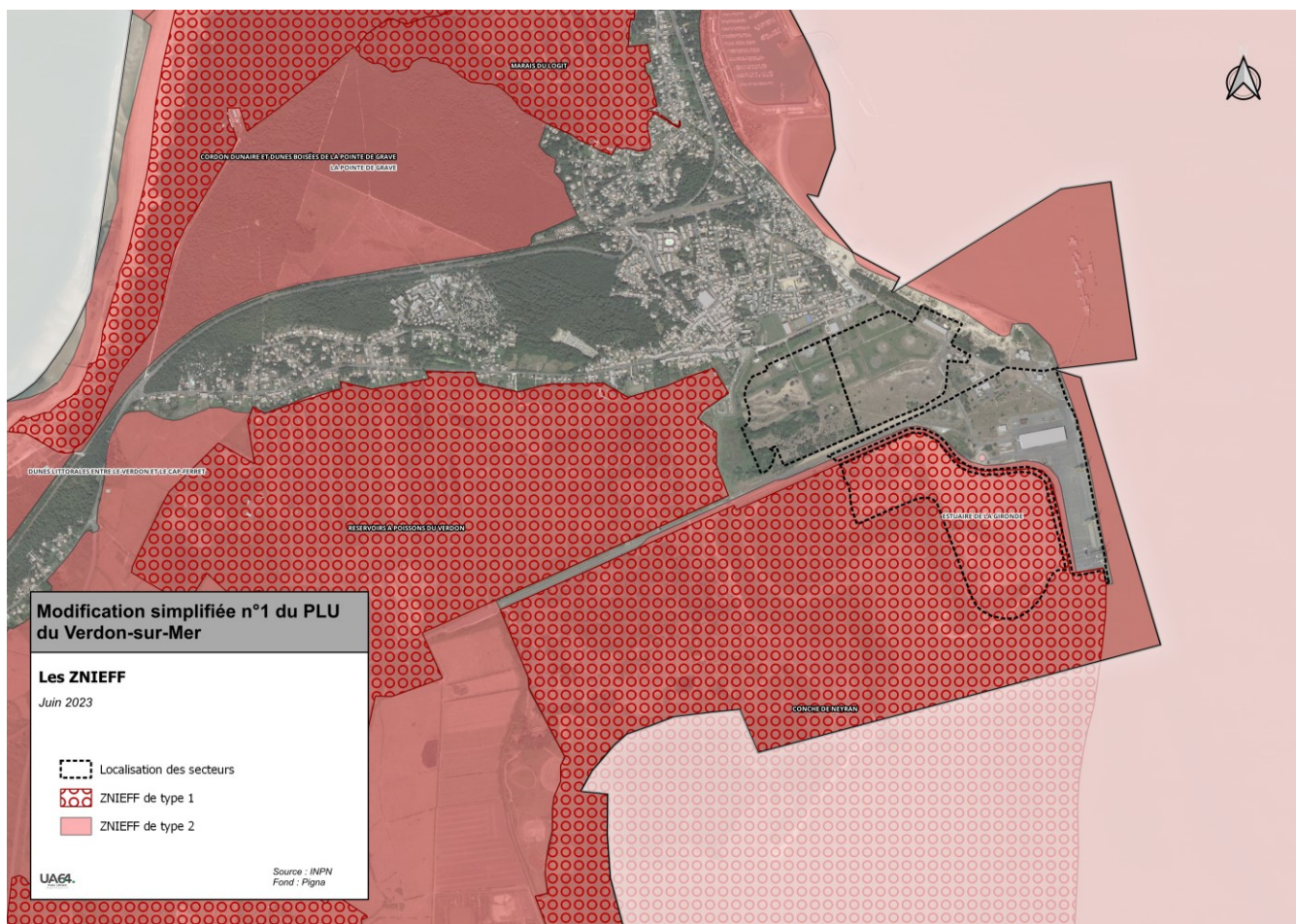
Comme cela a été démontré précédemment et comme l'état initial de l'environnement du PLU en vigueur le prouve également, l'espace concerné est largement artificialisé et n'a plus de caractère naturel. De plus, les espaces concernés par la présente modification simplifiée sont classés en zone urbaine par le PLU en vigueur et pourraient être dès aujourd'hui urbanisés. Cette procédure ne remet pas en compte la protection, elle permet uniquement d'encadrer ce qui pourra être réalisé dans cette zone.

¹ Les **ZNIEFF**, lancées en 1982, sont des secteurs du territoire particulièrement intéressants sur le plan écologique, participant au maintien des grands équilibres naturels ou constituant le milieu de vie d'espèces animales ou végétales rares, caractéristiques du patrimoine naturel régional.

On distingue deux types de ZNIEFF :

- **Les ZNIEFF de type 1**, d'une superficie généralement limitée, définies par la présence d'espèces ou de milieux rares, remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel national ou régional ;
- **Les ZNIEFF de type 2**, qui sont de grands ensembles naturels riches et peu modifiés, ou qui offrent des potentialités biologiques importantes. Les ZNIEFF de type 2 peuvent inclure une ou plusieurs ZNIEFF de type 1.

Les ZNIEFF révèlent la richesse d'un milieu. Elles sont un instrument d'appréciation et de sensibilisation destiné à éclairer les décisions publiques ou privées, au regard des dispositions législatives et réglementaires protectrices de l'environnement. Toutefois, le zonage en lui-même ne constitue pas une contrainte juridique susceptible d'interdire un aménagement en son sein. Ces ZNIEFF n'ont aucune valeur réglementaire. Cependant, il appartient à tout aménageur et gestionnaire de veiller à ce que leurs documents d'aménagements assurent la pérennité de ces zones.



2.6.1.2. ZICO

Les Zones d'Importance pour la Conservation des Oiseaux (ZICO) sont l'équivalent des ZNIEFF, mais pour des inventaires oiseaux. Elles correspondent à des sites d'intérêt majeur qui hébergent des effectifs d'oiseaux sauvages, jugés d'importance communautaire ou européenne.

La commune du Verdon-sur-Mer est concernée par deux ZICO. La ZICO « **Marais du Nord Médoc dont Marais du Conseiller** » qui est directement concernée du fait de sa proximité immédiate des entreprises concernées. C'est une zone de chasse du Circaète-Jean-le-Blanc (annexe I de la Directive Oiseaux) et une zone de concentration de très nombreuses espèces en vol migratoire, surtout en période prénuptiale. Comme on l'a vu, ce site est formé de marais d'eau douce et d'eau saumâtre, bassins d'eau saumâtre, estuaire, prés salés, vasières.



Les deux secteurs sont couverts par une protection ZICO. Les évolutions très limitées portées par la modification simplifiée n'entraînent aucun impact supplémentaire sur cette protection.

2.6.1.3. Les sites Natura 2000

La commune est concernée par plusieurs sites Natura 2000² qui viennent largement se superposer sur les inventaires décrits ci-dessus.

Les terrains concernés par la présente modification simplifiée sont **directement mitoyens du site Natura 2000 « Marais du Nord Médoc »** qui couvre sur cette partie de la commune les marais et le Canal de Logis de Rambeaud et ses abords immédiats.

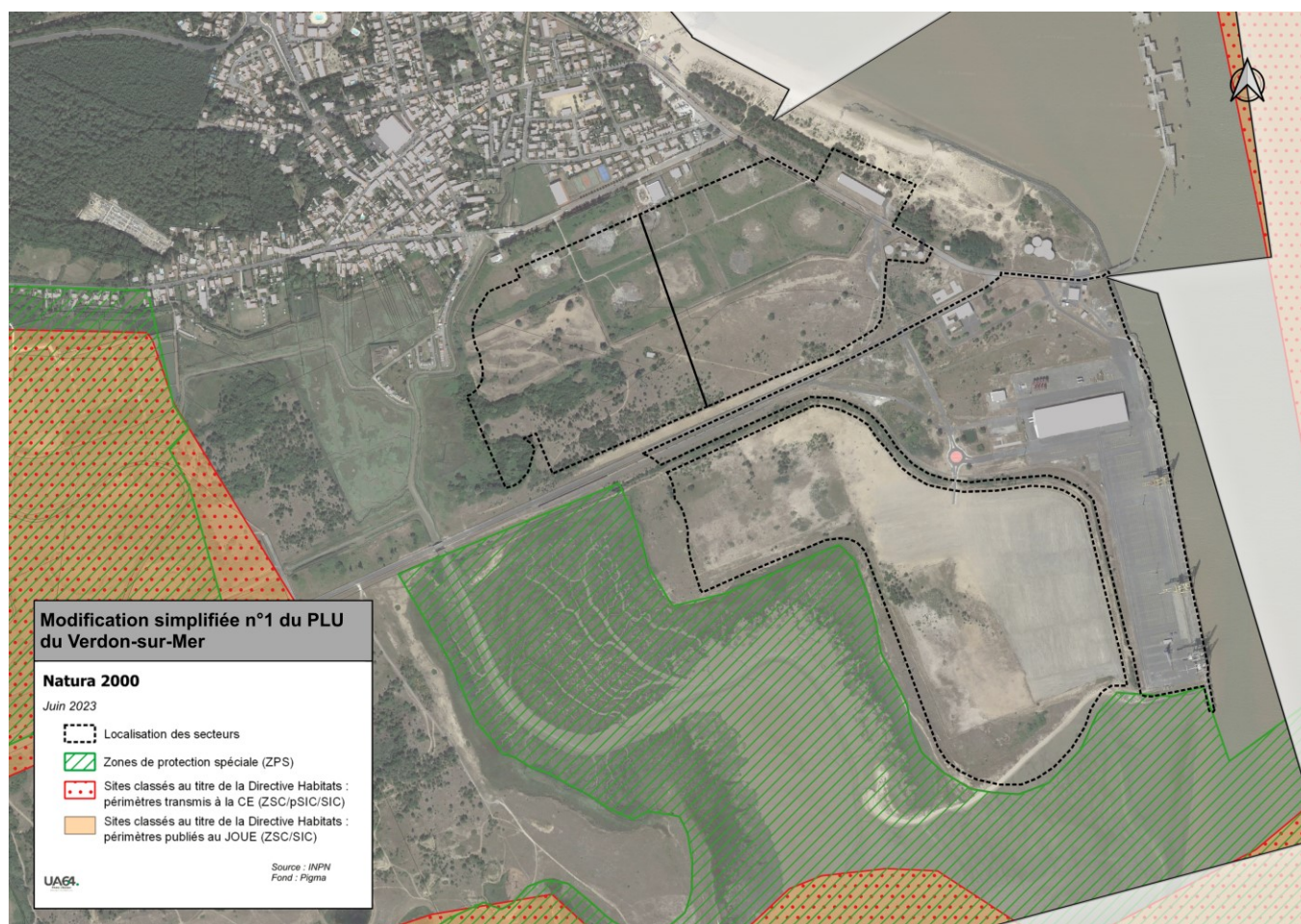
Ils sont également proches des sites « Marais du Bas Médoc », « Estuaire de la Gironde » et « Panache de la Gironde et plateau rocheux de Cordouan (Système Pertuis Gironde) ».

² La mise en œuvre de la Directive Européenne 92/43 du 21 mai 1992 relative à « la conservation des habitats naturels ainsi que la faune et la flore sauvage » dite Directive « Habitats », vise à maintenir et rétablir dans un état de conservation favorable, des milieux naturels et des habitats d'espèces de faune ou de flore sauvages qui soient représentatifs et garants de la diversité biologique de nos territoires.

Les sites du réseau Natura 2000 sont de deux types et sont basés sur les inventaires nationaux de ZNIEFF et ZICO :

- **Les Zones Spéciales de Conservation (ZSC)** proviennent des Sites d'Importance Communautaire en référence à la directive « Habitat ». Ils sont dénommés « Zone Spéciale de Conservation » quand ces sites passent d'un état d'inventaire (SIC) à un état réglementaire.
- **Les Zones de Protection Spéciale (ZPS)** se réfèrent à la Directive Européenne « Oiseaux » et s'appuient sur les « Zones Importantes pour la Conservation des Oiseaux ».

Les projets susceptibles d'affecter ces zonages doivent faire l'objet d'une justification, démontrant notamment que les impacts ne remettent pas en cause les objectifs de protection et conservation de ces espaces et des espèces qu'ils abritent.



Comme pour les ZNIEFF, cette évolution du document d'urbanisme, qui vise simplement à mieux encadrer certaines occupations du sol déjà autorisées, n'entraînera pas d'incidences nouvelles sur ces sites Natura 2000. Les aménagements envisagés seront localisés sur des sols de friches industrielles ou de remblais, déjà artificialisés et urbanisables.

L'impact de la création, l'extension ou de la transformation d'Installations classées protection de l'environnement (ICPE), autorisées dans le cadre du règlement écrit de la zone UX et 1AUX du PLU en vigueur, a déjà été pris en compte dans le PLU en vigueur.

Le principal enjeu concernera la gestion des eaux au regard des milieux aquatiques et des zones humides que couvrent ces sites.

2.6.1.4. Les autres protections

a) Espaces Naturels Sensibles (ENS)

Deux ENS sont localisés sur le territoire communal du Verdon-sur-Mer : le Marais du Logit et le Marais du Conseiller. **Le marais du Conseiller à proximité immédiate des projets est principalement propriété du Grand Port Maritime de Bordeaux et du Département de la Gironde.** Il est géré par le CPIE du Médoc.

Le site le plus proche est à 1,6 km. **Les évolutions très limitées portées par la modification simplifiée n'auront aucune incidence notable sur ces sites.**

b) Terrains du Conservatoire du Littoral

La commune du Verdon-sur-Mer est concernée par un site de 40 hectares : la Dune de Grave.

Il est à 2,3 km des terrains concernés par la modification simplifiée. Les évolutions très limitées portées par celle-ci n'auront aucune incidence notable sur le site.

c) Le Parc Naturel Marin de l'estuaire de la Gironde et de la mer des Pertuis

Les emprises terrestres des projets concernés par la modification du PLU ne sont pas dans le périmètre du Parc Naturel Marin.

d) Réserves de chasse et de faune sauvage

La commune du Verdon-sur-Mer est concernée par une réserve de chasse et de faune sauvage (102 ha), localisée dans les marais du Conseiller.

Les évolutions très limitées portées par la modification simplifiée n'auront aucune incidence notable sur ce site.

e) Cours d'eau classés

La commune du Verdon-sur-Mer est concernée par cette protection pour les chenaux suivants :

- Le Chenal du Conseiller.
- Le Chenal de Logis à Rambeaud.

L'intérêt écologique porte notamment sur l'Anguille d'Europe (*Anguilla anguilla*).

Le terrain le plus proche est à 40 m du Chenal du Conseiller. Toutefois, les évolutions très limitées portées par la modification simplifiée n'auront aucune incidence notable sur ce site.

f) Réserves Naturelles

Aucune Réserve Naturelle n'est répertoriée sur ou à proximité du projet.

g) Réserves de Biosphère

Aucune Réserve de Biosphère n'est répertoriée sur ou à proximité du projet.

2.6.1.5. La Trame Verte et Bleue

Plusieurs documents réglementaires définissent à leur échelle les éléments de la Trame Verte et Bleue organisant le territoire :

- Pour le **SRADDET** (Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires) Nouvelle-Aquitaine, les sites concernés par la présente modification simplifiée sont à proximité des milieux bocagers. Il s'agit ici de reliquats de bocages humides présents au sein des marais intérieurs estuariens et des plaines alluviales des parties aval de la Garonne.
- Pour le **PNR Médoc**, Les sites concernés par la présente modification simplifiée sont au cœur des milieux artificialisés et en limite des milieux humides et à proximité d'une trame bleue en lien avec le Chenal du Logis de Rambeaud.
- Pour le **SCoT Médoc Atlantique**, Si les sites de projet sont désignés dans le SCoT comme étant artificialisés, ils sont proches du vaste réservoir des « milieux humides, aquatiques et lacustres ». Les activités autorisées sur les emprises du GPMB ne doivent donc pas avoir d'impact sur ce dernier.

- Pour le **PLU en vigueur**, bien qu'antérieur au SCoT, la Trame Verte et Bleue proposée apparaît totalement compatible avec celle du SCoT.

Si ces différents documents mettent en exergue l'importance des **réservoirs de biodiversité** présents sur la commune, **tous identifient les emprises du GPMB comme des territoires artificialisés.**

2.6.2. L'intérêt écologique des sites

2.6.2.1. Le site Nord³

Le site Nord correspond à des dépôts de remblais sableux réalisés dans les années 1970 dans le but d'accueillir les anciens dépôts d'hydrocarbures associés aux terrains pétroliers. Il est caractérisé par un fort remaniement des sables et **un degré d'artificialisation des espaces assez important**. Toutefois, il a fait l'objet d'une recolonisation par la flore et la faune.

Six habitats naturels sont recensés dont deux d'intérêt communautaire :

- Végétation des dunes côtières atlantique à végétation herbacée fixée appelée « dunes grises » (2130- 2).
- Végétation de prés salés atlantiques (1330-2).



Végétation de prés salés atlantiques



Végétation fixée des dunes grises

Le site d'étude abrite de nombreuses **espèces floristiques patrimoniales** réparties sur l'ensemble de son périmètre : **6 espèces protégées à l'échelle nationale** et **17 espèces patrimoniales non protégées**.

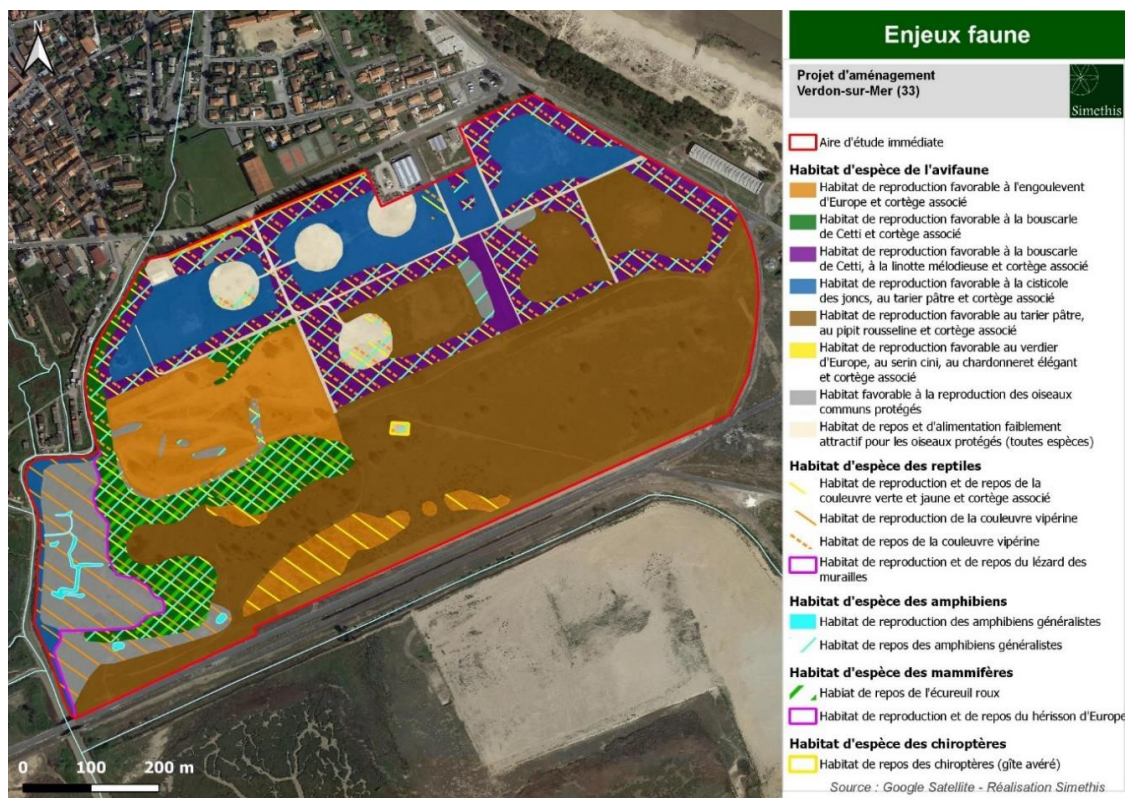
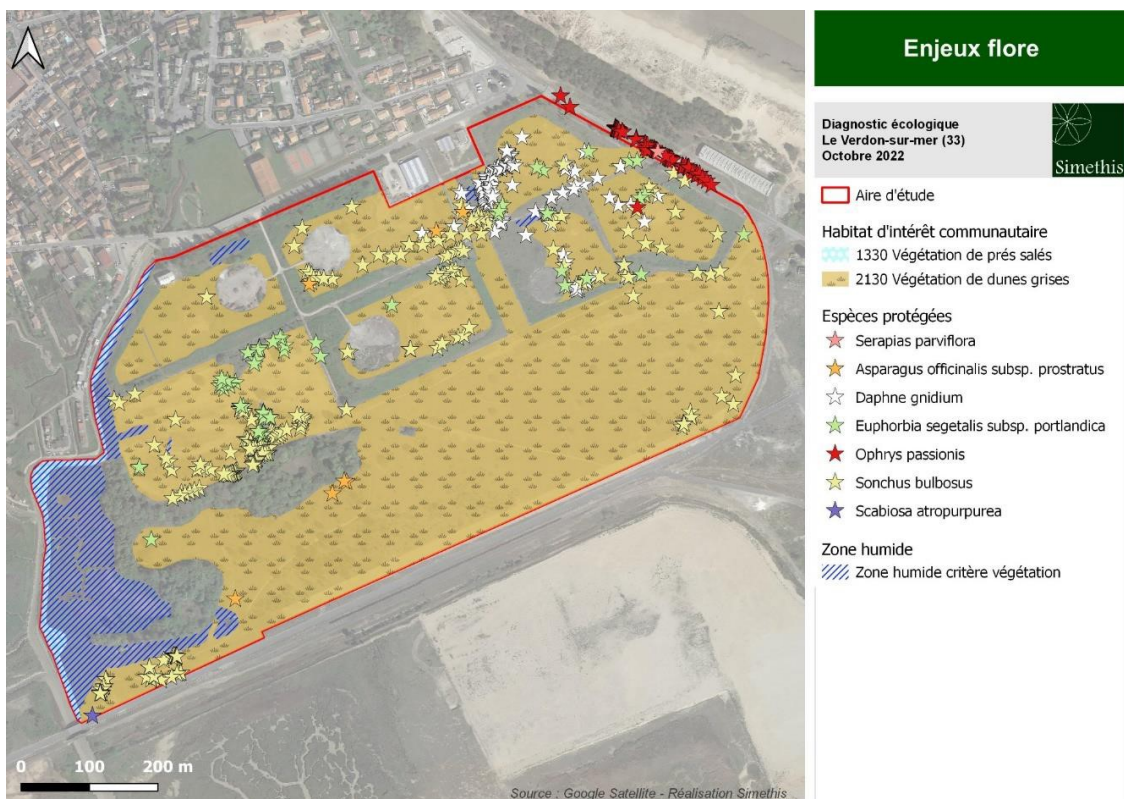
Il faut, par contre, déplorer la présence de **dix espèces exotiques envahissantes** sur l'aire d'étude.

Pour la **faune** :

- Parmi les **oiseaux**, le site est principalement favorable aux **passereaux** (fringilles, turdidés, etc.).
- Pour les **mammifères**, on relève 14 espèces de **chiroptères**. Si aucun arbre favorable au gîte n'a été observé (cavité, écorce décollée, fissure...), le bunker, localisé au centre de la zone d'étude, est utilisé en tant que gîte par le murin de Beichstein, le grand rhinolophe, le petit rhinolophe.
- Parmi les **amphibiens**, 5 espèces protégées ont été vues : le Crapaud épineux, la Grenouille rieuse, la Rainette méridionale, le Triton marbré et le Triton palmé.
- 5 espèces de **reptiles** protégées ont été identifiées.

³ D'après le diagnostic écologique réalisé préalablement au projet d'implantation d'un parc photovoltaïque - SIMETHIS - septembre 2023. Voir le descriptif des intervenants du diagnostic écologique et la méthodologie des expertises dans le document cité.

- Enfin, l'analyse de l'**entomofaune** identifiée sur le site démontre l'absence d'enjeux significatifs à leur sujet.



(Source : diagnostic écologique - SIMETHIS - septembre 2023)

2.6.2.2. Le site Sud⁴

Rappelons que les emprises Sud sont localisées sur un site labellisé en septembre 2021 « site industriel clé en main »⁵. Les enjeux écologiques potentiels ont, de ce fait, été pris en compte en amont de la labellisation et des mesures d'évitement, de réduction et de compensation ont été mises en œuvre dès 2015 conformément à l'arrêté préfectoral du 23 janvier 2015 afin de compenser de façon anticipée les éventuels impacts relatifs à l'implantation d'un site industriel sur la parcelle du GPMB.

Les mesures compensatoires sont gérées directement par le GPMB. Dans ce cadre, un plan de gestion des espaces dédiés aux mesures compensatoire a été mis en place pour une durée de 30 ans (2015- 2045).

De plus, ce terre-plein remblayé fait l'objet d'interventions d'entretien très régulières (environ 3 à 4 fois par an), effectuées par le GPM de Bordeaux, afin d'éviter l'installation de ligneux et de le maintenir apte à l'accueil d'emprises.

Dans le cadre du remblaiement du terrain par des sédiments de l'estuaire de la Gironde en 2015, pour compenser les sensibilités écologiques mises en évidence par les études, le site a été libéré et **des mesures compensatoires ont été anticipées dès 2015 sur des terrains à proximité immédiates de la zone industrialo-portuaire du Verdon-sur-Mer.**

2.6.2.3. Synthèse des enjeux environnementaux

Rappelons que la modification simplifiée n'a pas pour objet d'étendre l'urbanisation, mais uniquement de permettre une adaptation du règlement écrit afin de permettre explicitement les activités photovoltaïques et aquacoles sur des espaces déjà urbanisables. Il s'agit avant tout de préciser les vocations des occupations du sol sur des sites déjà proposés à l'urbanisation, autant en zones UX que 1AUX. Les modifications proposées excluent également les installations SEVESO seuil haut qui sont actuellement possibles.

Les enjeux suivants peuvent toutefois être mis en avant.

a) Pour le site Nord

Sur le site Nord, les principaux enjeux s'attachent aux zones humides mises en évidence à l'Ouest qu'il convient de protéger. L'habitat de la végétation des dunes grises est largement répandu et ne présente pas le même niveau de sensibilité.

Pour la faune, la roselière à l'Ouest et deux mares au Sud-Ouest sont des milieux favorables aux amphibiens et à une partie de l'avifaune et méritent d'être conservées. Il en est de même pour le bunker, localisé au centre de la zone d'étude, est utilisé en tant que gîte par le murin de Beichstein, le grand rhinolophe, le petit rhinolophe.

Pour les autres espèces, les enjeux, réels pour les espèces protégées, demeurent moins importants.

b) Pour le site Sud

Rappelons que les travaux d'entretien très régulières (environ 3 à 4 fois par an), effectués par le GPM de Bordeaux depuis 2016, contribuent à raréfier drastiquement la végétation sur le site. Le seul milieu présentant une certaine sensibilité est la partie du fossé sur ses limites Nord et Est qui est par intermittence en eau et située hors de la plateforme remblayée.

⁴ D'après l'étude d'impact pour la construction d'un site aquacole et d'un atelier de transformation de saumons sur la zone industrialo-portuaire du Verdon – ARTELIA, ANDINE GROUPE, SANTER VAN HOOFF ARCHITECTURE – octobre 2023.

⁵ Un site industriel clés en main est un site immédiatement disponible, pouvant recevoir des activités industrielles ou logistiques. Les procédures relatives à l'urbanisme, à l'archéologie préventive et à l'environnement ont par ailleurs été anticipées afin de permettre l'instruction des autorisations nécessaires à l'implantation d'une nouvelle activité industrielle dans des délais maîtrisés (source : Ministère de l'économie des finances et de la souveraineté industrielle et numérique).

Globalement, sa sensibilité est très faible à nulle.

2.7. Risques, nuisances et pollutions

Les sites de projets sont potentiellement exposés aux risques naturels et technologiques recensés sur le territoire de la commune du Verdon-sur-Mer ou à proximité. **10 catégories de risque** peuvent être identifiées :

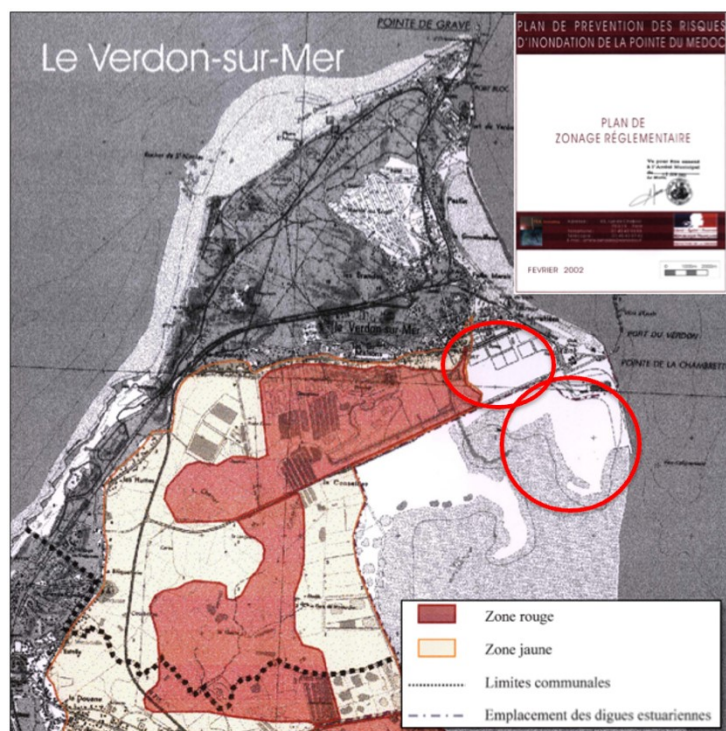
- **Huit risques naturels :**
 - Le risque « *inondation* ».
 - Le risque « *inondation* » par remontée de nappe phréatique
 - Le risque « *mouvement de terrain* » : retrait-gonflement des argiles.
 - Le risque « *tempête* »
 - Le risque « *sismique* ».
 - Le risque « *érosion dunaire et recul du trait de côte* ».
 - Le risque « *feu de forêt* ».
 - Le risque « *radon* ».
- **Deux risques technologiques :**
 - Le risque de « *transport de matières dangereuses* » (TMD)
 - Le risque « *industriel* ».

Les sites des projets ne sont, bien sûr, pas concernés par l'ensemble de ces risques. Parmi ces risques, un seul peut avoir des interactions potentielles directes avec les occupations du sol autorisées par la modification simplifiée du PLU : le risque « *inondation* ».

La commune est concernée par le **Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI)**, approuvé par arrêté préfectoral le 25 octobre 2002, « **Estuaire de la Gironde – secteur de la Pointe du Médoc** », mais aussi par la **Circulaire Xynthia du 7 avril 2010** (application par le Préfet de l'article R. 111-3 du Code de l'Urbanisme dans les secteurs des PPRI approuvés qui se seraient révélés très vulnérables lors de la tempête Xynthia du 28 février 2010).

Le site Sud n'est pas concerné par le PPRI ni par la circulaire, il est situé à environ 300 m des deux périmètres et n'est donc pas affecté par le risque.

Le site Nord est quant à lui concerné par le risque sur sa partie Ouest. Aucune construction ne sera réalisée dans la zone rouge du PPRI conformément au règlement de celui-ci. Il y aura donc une démarche d'évitement de la zone rouge (environ 6 ha) par les porteurs du projet.



2.8. Le cadre paysager et patrimonial

Le territoire communal est le support d'un **paysage identitaire de grande qualité à l'échelle régionale** : « Pointe du Médoc » et « porte d'entrée » fluviale et terrestre de l'Aquitaine. C'est un paysage de confluence, riche et complexe, aux **ambiances paysagères très distinctes** : estuaire, océan, mottes, marais, pinède, zone portuaire et station de villégiature.

Les sites font partie du paysage de la façade estuarienne. Cette entité paysagère apparaît dans son ensemble largement artificialisé et animé par les activités portuaires. La zone portuaire Sud du GPMB marque en effet fortement le paysage avec ses composantes spécifiques : grues, château d'eau, ancien môle...

Les sites sont partie prenante de ce paysage artificialisé au cœur des activités portuaires :

- Le **site au Nord** est une friche industrielle au contact des marais et des paysages urbains. Il apparaît comme un espace très ouvert marqué par son horizontalité et très artificialisé. La maigre végétation arborée qui essaie de s'y développer est le seul élément d'animation visuelle.



Vue du site depuis la route du Port

- Le site au Sud de la route du Port, aux remblais plus récents qu'au Nord, apparaît encore plus artificiel que le précédent, la végétation y étant, par endroit, pratiquement totalement absente. Il ouvre directement sur l'espace des marais et en arrière-plan l'estuaire, lui donnant une ampleur que ne possède pas l'autre site. Ici aussi aucun contact visuel avec les espaces bâtis n'est possible.



Un site ouvrant sur l'espace des marais et, à l'arrière-plan, sur l'estuaire

Pour ce qui est du **patrimoine historique et archéologique** :

- Aucune covisibilité n'est possible entre les deux sites et les deux Monuments Historiques recensé sur (le phare de Cordouan, inscrit sur la liste du patrimoine mondial de l'UNESCO, et le phare de la Pointe de Grave, inscrit au titre des monuments historiques).
- Il en est de même pour les deux Sites classé et inscrit présent sur la commune.
- Aucun impact n'est enfin à attendre de la modification simplifiée sur le site archéologique qui longe la cote océanique et se trouve à environ 3 km du GPMB.

2.9. Réseaux

Le réseau viaire et ferroviaire :

- Les sites sont desservis principalement par la route du Port, voie privée, se connecte à la RD 1215, principale artère du Médoc, destinée à desservir le Grand Port Maritime de Bordeaux qui traverse ses emprises, et possiblement par l'allée des Baïnes située au Nord.
- Un embranchement ferroviaire à la voie ferrée dite « ligne du Médoc » reliant Le Verdon à Bordeaux, est également présent
- Concernant les modes doux (pistes cyclables notamment), la commune a pour projet, inscrit dans le PADD du PLU, de requalifier l'allée des Baïnes en coulée verte avec des aménagements à destination des modes doux qui pourraient être le cas échéant être prolongés jusqu'au sein des emprises du GPMB.

Assainissement :

- Les deux sites de projets ne sont pas reliés au réseau d'assainissement collectif.
- Pour le projet Nord, compte tenu de sa nature, il ne devrait pas y avoir de rejet d'eau.
- Pour le projet Sud, l'eau sera traitée par des installations propres et une fois traitée celle-ci sera rejetée dans l'estuaire, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

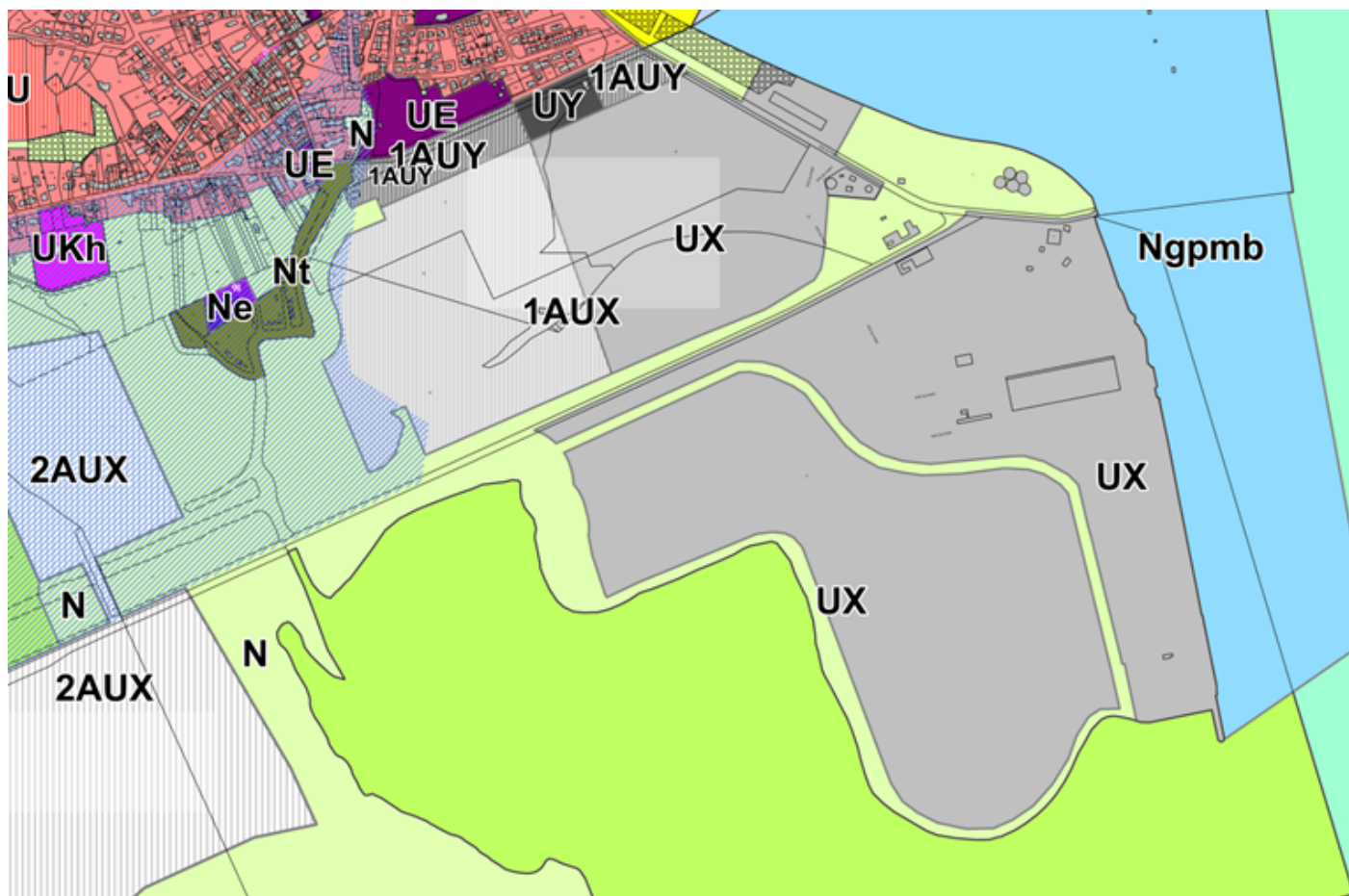
Eau potable :

- Les sites d'études ne sont pas localisés au sein d'un périmètre de protection associé à un captage en eau potable.
- Concernant les destinations explicitement mentionnées dans le règlement par la présente modification simplifiée, une activité photovoltaïque ne nécessite pas d'accès au réseau d'eau potable et une activité aquacole pourrait nécessiter un besoin limité d'eau potable pour l'usage de son personnel compte tenu de l'utilisation spécifique d'une eau de nappe pour l'alimentation des bassins et les procédés de transformations du poisson. **En tout état de cause, la consommation d'eau potable supplémentaire engendrée par les nouvelles installations devra rester dans les limites des capacités du réseau.**

3 Les dispositions du PLU en vigueur

3.1. Le règlement graphique et écrit

La gestion de l'urbanisation des emprises industrialo-portuaire du Grand Port Maritime de Bordeaux est confiée aux zones UX et 1AUX ainsi que la zone 2AUX. Celles-ci visent à favoriser l'accueil des activités industrielles ou commerciales et à leur extension future à court terme destinées aux activités.



Extrait du plan de zonage en vigueur

La lecture de ces règles fait apparaître deux ambiguïtés ou difficultés dans la possibilité ou non d'accueillir certains projets dans les deux zones UX et 1AUX :

- Pour ce qui est des activités aquacoles, malgré leur caractère en partie industriel, le risque est d'assimiler celles-ci à la catégorie des exploitations agricoles et forestières, qui sont interdites à l'article 1 de la zone UX et de la zone 1AUX. **Il convient donc de clarifier le règlement des zones UX et 1AUX en précisant que ces activités ne sont pas interdites dans les deux zones.**
- Une ferme photovoltaïque, est *a priori* incluse dans les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. **Pour plus de clarté, il apparaît toutefois pertinent de préciser dans le texte du règlement que celle-ci relève bien des services publics ou d'intérêt collectif.**

D'autre part, à l'occasion de cette procédure, la commune a souhaité modifier le libellé de l'article 2 des deux zones pour supprimer la possibilité d'implanter des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, relevant de la réglementation SEVESO seuil haut pour diminuer le risque industriel sur des espaces limitrophes.

En conclusion, ces souhaits d'évolutions du règlement n'entraîneraient pas de modification des capacités d'implantation et de la volumétrie des futures constructions, mais auront même une incidence positive indirecte sur la protection des milieux naturels.

3.2. Les autres pièces du PLU possiblement concernées

L'ensemble des emprises du Grand Port Maritime de Bordeaux est couvert par une **Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)** dont tout projet d'implantation d'activité doit en respecter les directives.

Compte tenu de la nature de la procédure de modification simplifiée, les évolutions envisagées sont **parfaitement compatibles** avec les 3 orientations générales⁶ portées par le PADD du PLU en vigueur.

Outre le Plan de Prévention des Risques inondations déjà décrit plus haut, le site du projet est concerné par les **servitudes d'utilité publiques** suivantes :

- Des **servitudes A4 « de passage des eaux dans le lit et sur les berges des cours d'eau non domaniaux »** permettant l'exécution des travaux, l'exploitation et l'entretien des ouvrages, le long des chenaux bordant la limite Ouest des emprises Nord du site.
- Une **servitudes AS1 « attachées à la protection des eaux potables »** s'appliquant au forage Le Mole (Petite Chambrette) périmètre immédiat et périmètre rapproché confondus, en limite Est des emprises Nord.
- Une **servitude AS2 « de protection des établissements de conchyliculture et d'aquaculture et des gisements coquilliers de la région du Bas-Médoc »** s'appliquant à une grande partie du territoire communal.
- Une **servitude EL3 « de halage et de marchepied »** (marchepied le long de la Gironde) instituée sur les berges des cours d'eau domaniaux pour permettre l'aménagement et l'entretien des cours d'eau, courant sur la limite Sud du site.
- Des **servitudes I4 « relatives aux ouvrages de transport et de distribution d'électricité »** s'attachant à des lignes électriques aériennes existantes en limite des emprises.
- Des « **servitudes PT1 de protection des centres de réception radioélectriques contre les perturbations électromagnétiques** ».

4 La motivation de la modification simplifiée

Des entreprises dans les domaines des énergies renouvelables et de l'aquaculture souhaitent s'implanter sur ces zones, ce qui justifie de préciser le règlement. La modification du règlement faciliterait donc leurs implantations sans entraîner de consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers, tout en encadrant plus rigoureusement leur fonctionnement.

4.1. Une centrale photovoltaïque

Un parc photovoltaïque serait potentiellement implanté au lieu-dit « Le Môle » sur les terrains entre la route du Port et l'allée des Baïnes au Nord du site. **Ce projet permettrait de produire une électricité locale, bas carbone, à prix compétitif au bénéfice des industriels du GPMB et respectueuse des équilibres locaux.**

L'emprise globale de la parcelle concernée est de 45 ha. Rappelons qu'il s'agit en grande partie d'une ancienne zone de stockage pétrolier, constitutive d'une friche industrielle artificialisée et composée de remblais de sable. Cette implantation serait donc conforme à la loi Climat et Résilience qui incite l'utilisation de friche industrielle pour l'implantation de projet photovoltaïque.

⁶1. Protéger un patrimoine environnemental remarquable.

2. Progresser vers un tourisme durable.

3. Conforter la commune comme pôle urbain.

Toutefois, du fait de la présence de la zone rouge du PPRI et d'enjeux environnementaux liés à la recolonisation du site par la flore et la faune (zones humides et périmètre autour du bunker accueillant des chiroptères, à l'Ouest des terrains concernés), l'emprise réellement aménagée et artificialisée serait de l'ordre de 27,5 ha. Le reste du terrain serait appelé à rester protégé.

4.2. Une ferme aquacole

Le site du Verdon-sur-Mer présente de nombreux atouts pour ce type de projet, **notamment la présence d'une nappe d'eau salée à moins de 100 mètres de profondeur** (disponible et renouvelable), sur **une terre d'aquaculture reconnue**, avec de nombreux élevages d'huîtres et de gambas à proximité.

Une ferme aquacole serait rendue possible par cette modification simplifiée sur les emprises au Sud du site.

La modification simplifiée permettrait une installation entièrement intégrée, à terre, avec l'écloserie, le grossissement et la transformation du poisson sur place, garantissant une biosécurité complète et contrôlée.

Un tel projet nécessiterait un **apport d'eau moindre qu'un élevage en circuit ouvert**. L'approvisionnement en eau des installations se ferait à partir de la **ressource en eau souterraine** et aboutirait au projet d'usage de la nappe des graves, nappe d'eau salée présentant des conditions proches de la qualité requise pour les eaux des bassins d'élevage.

Un projet de cette nature devrait pouvoir créer de nombreux emplois directs, répartis entre l'élevage, la transformation, les activités transverses et les fonctions support.

5 Les remaniements apportés au dossier de PLU par la modification simplifiée

5.1. Les évolutions du règlement écrit

Au vu de ce qui précède, les évolutions apportées au règlement des deux zones de manière identique auront trois objets distincts :

- **Préciser la vocation des zones UX et 1AUx** quant à certaines occupations du sol aux articles 1 « occupations et utilisations du sol interdites » et 2 « occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières » : pour **autoriser l'activité aquacole et les centrales photovoltaïques de manière explicite**, mais aussi **interdire les ICPE classées SEVESO seuil haut**.
- **Réécrire les dispositions concernant l'alimentation en eau et l'assainissement**. Il s'agit de préciser et renforcer les règles concernant l'alimentation en eau et l'assainissement au regard des impacts potentiels d'une installation telle qu'une ferme aquacole :
 - En distinguant, dans la limite de ce qu'autorise le Code de l'Urbanisme, la problématique de l'alimentation en eau potable de celle en « eau brute » (utilisée pour la production).
 - Pour la première, il est précisé que le raccordement sera autorisé dans les limites des capacités du réseau.
 - Pour la seconde, il est indiqué que les forages nécessaires ne pourront être réalisés qu'après avoir reçu l'agrément des services compétents, à condition qu'ils ne soient pas des points de contamination potentiels des nappes.



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 industriel-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 viaire** : favoriser les accès les plus directs depuis et vers le terminal en respectant les contraintes ferroviaires et environnementales
- **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 industriel-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 LEVERDON-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 viaire

- **Adapter les dispositions concernant les règles de stationnement des véhicules** dans les deux zones :
 - Pour donner plus de souplesse au stationnement des véhicules automobiles pour les fermes aquacoles du type de celle qui est envisagée dont les surfaces construites sont très largement occupées par des bassins entraînant un ratio d'occupation humaine par mètre carré bâti sensiblement plus faible que les autres types de constructions autorisés.
 - Pour renforcer les attentes en matière de stationnement des vélos, en fixant un *minima* de capacité d'accueil pour les constructions destinées aux bureaux, à l'artisanat et à l'industrie.

5.2. L'adaptation du schéma de l'OAP couvrant les emprises du GPMB

Le schéma d'aménagement de l'OAP est redessiné pour mettre en œuvre de nouveaux principes concernant :

- **L'organisation de l'« armature viaire »** dont les implantations des futures activités doivent respecter les principes :
 - Passer d'une desserte interne organisée pour des petits lots à un schéma de voirie réduit aux axes principaux et ne mentionner que des points d'entrée-sortie permettant d'accéder à des « macro-lots » à l'intérieur desquels l'organisation des voies se fera au cas par cas en fonction de l'importance et de la nature des implantations futures.
 - Imposer l'accès par les poids lourds à la zone artisanale de l'allée des Baïnes, mitoyenne des emprises du GPMB uniquement par une voie nouvelle à créer sur sa limite Sud-Ouest qui se raccordera au réseau de voirie du GPMB.
- Au vu des investigations environnementales sur la partie Nord du site, **les emprises protégées au titre des sensibilités naturelles ont été agrandies pour tenir compte de la réalité actuelle** (notamment les zones humides) et de les conserver hors des espaces constructibles.

6 L'évaluation environnementale de la modification simplifiée du PLU du Verdon-sur-Mer

6.1. Compatibilité avec les plans, schémas et programmes

La présente modification simplifiée du PLU du Verdon-sur-Mer est compatible avec :

- Le SCOT Médoc Atlantique, approuvé le 26 octobre 2023.
- Le SDAGE Adour-Garonne 2022-2027.
- Le SAGE Nappes Profondes de Gironde, révisé en 2013.
- Le SAGE Estuaire de Gironde et milieux associés, approuvé en 2013.

Elle a également pris en compte les documents suivants dont elle respecte les objectifs ou orientations :

- La Charte du Parc naturel régional Médoc créé en mai 2019.
- Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) de Nouvelle-Aquitaine, approuvé par la Préfète de Région en mars 2020.
- Le Schéma Régional de Climat Air Énergie (SRCAE), approuvé en novembre 2012.

6.2. Les incidences de la modification simplifiée sur l'environnement et les mesures

L'évaluation des incidences réalisée ci-dessous est conduite selon une réflexion en trois temps :

- La procédure projetée a-t-elle une incidence sur la thématique considérée ?
- Cette incidence est-elle notable sur la thématique considérée ? Quelle mesure doit-elle être mise en œuvre dans le cadre de cette modification simplifiée pour Éviter, Réduire ou éventuellement Compenser ?
- La somme des incidences sur l'ensemble des thématiques caractérise-t-elle une incidence notable ?

Rappelons toutefois que les évolutions apportées dans ce cadre sont par nature limitées puisque, comme on a pu le voir, cette procédure ne permet que des adaptations ponctuelles et strictement encadrées par le Code de l'Urbanisme.

Thème	Évaluation des impacts	Mesures
Le cadre physique		
Contexte climatique	L'incidence des nouveaux projets explicitement autorisés par la modification simplifiée du PLU sur le contexte climatique sera positive pour ce qui est des centrales photovoltaïques et limitée pour les fermes aquacoles.	Au vu de l'absence d'impacts significatifs sur le contexte climatique, aucune mesure n'est à envisager.
Topographie	La nature des nouveaux projets explicitement autorisés par la modification simplifiée du PLU n'entraînera que des terrassements limités qui ne produiront pas de bouleversement du relief local plat.	Au vu de l'absence d'impacts significatifs sur la topographie, aucune mesure n'est à envisager.
Géologie et pédologie	Les nouveaux projets autorisés par la modification simplifiée n'auront pas d'effet significatif sur le sous-sol, aucune perturbation des couches géologiques n'est à prévoir. En effet, les incidences de ces projets sur le sous-sol seront limitées au vu de la nature des fondations des installations autorisées et du fait que sur la partie Sud des emprises, existent des remblaiements anthropiques de plusieurs mètres d'épaisseur.	Au vu de l'absence d'impacts significatifs sur la topographie, aucune mesure n'est à envisager.
Hydrographie et qualité des eaux	<u>La gestion des eaux pluviales</u> L'augmentation des débits d'eaux pluviales à l'exutoire lors d'événements pluvieux ainsi que les risques de pollution par les effluents en provenance des surfaces imperméabilisées du site (pollutions chronique, saisonnière et accidentelle) doivent donc être réglementairement pris en compte pour ne pas impacter les sites Natura 2000 mitoyens ou proches.	<u>La gestion des eaux pluviales</u> Considérant les impacts potentiels, les dispositions très complètes du paragraphe 4.3. « Eaux pluviales » des articles UX4 et 1AUX4 « réseaux divers », imposent des obligations proportionnées à ces derniers et qu'il n'est pas nécessaire de les renforcer.

Thème	Évaluation des impacts	Mesures
Hydrographie et qualité des eaux	<u>Impacts potentiels liés à un parc photovoltaïque</u> Le principal impact potentiel est l'imperméabilisation des sols sur une superficie importante. Le projet envisageable ici aurait une superficie de l'ordre de 27 ha sur une friche industrielle. Les principes constructifs de ces parcs mettent en place un ensemble de mesures : faible surface au sol des pieux et espacement permettant d'assurer le libre écoulement des eaux vers les exutoires actuels, etc. L'impact est de ce fait très limité. Concernant l'eau potable et l'assainissement des eaux usées, aucun local pour le personnel n'étant prévu, sa consommation donc sera nulle et aucune charge polluante n'est à prévoir. Aucun impact n'est donc à prévoir pour cette thématique. <u>Impacts potentiels liés à une ferme aquacole</u> L'impact lié à l'imperméabilisation des sols et au risque de pollution des eaux de surface et souterraine par les eaux météoriques est plus important que pour la précédente installation. La surface réellement imperméabilisée par les bâtiments et la voirie lourde peut être estimée entre 9 et 10 ha. Les dispositifs techniques prenant en charge ces eaux pluviales pourront prendre la forme de bassins de rétention dotés de séparateurs à hydrocarbures en aval de ces bassins. En raison de la nature même de l'activité d'une ferme aquacole, l'impact le plus important concernera la consommation d'eau. Les besoins dans ce domaine sont directement dépendants de la nature et de la dimension de l'installation envisagée. Pour l'élevage terrestre en circuit fermé envisagé, les principaux besoins en eau du site sont : ▪ Les besoins en eau potable pour le personnel (20 m³/j) ▪ Les besoins pour l'alimentation des bassins d'élevage, la transformation et appoints réguliers, de l'ordre de 5 600 m³/j. Dans ce cas précis, ces apports en eau pour l'unité d'élevage proviendront de la nappe souterraine saumâtre des graves plio-quaternaires. Le recours à ce prélèvement d'eau inutilisable pour l'alimentation en eau pour l'agriculture ou à destination de la consommation	<u>La consommation d'eau</u> L'évolution vise à élargir la notion d'alimentation en eau au paragraphe « 4.1. eau potable » des articles UX4 et 1AUX4, en distinguant la problématique de l'eau potable de celle de l'« eau brute ». Cette distinction apparaît nécessaire dans le cas du projet de ferme aquacole où la plus grande partie de l'eau utilisée sera de l'eau brute. Il s'agit d'encadrer, pour ce qui concerne le Code d'Urbanisme, cet usage en rappelant les règles à respecter. Un complément est également apporté aux dispositions encadrant l'eau potable. S'il n'est pas juridiquement possible dans le cadre d'un règlement d'urbanisme d'encadrer l'usage qui pourra être fait de cette eau, rappel est fait que ce raccordement ne sera autorisé que si le prélèvement qu'il entraîne reste dans les limites des capacités du réseau d'adduction. <u>L'assainissement</u> La nouvelle rédaction du paragraphe « 4.2. assainissement » des articles UX4 et 1AUX4 vise à remplacer le libellé actuel très succinct par un texte plus précis sur les exigences attendues en matière d'adaptation et de dimensionnement à l'activité concernée, ainsi que de prise en compte par le projet. <u>Eaux pluviales</u> Aucune mesure spécifique complémentaire n'apparaît nécessaire, l'impact de l'évolution du PLU étant correctement pris en charge par les par les dispositions actuelles du règlement d'urbanisme.

Thème	Évaluation des impacts	Mesures
Hydrographie et qualité des eaux	humaine permet de limiter les consommations d'eau potable sur le réseau public. L'usage de cette eau en circuit quasi-fermé avec un taux de recirculation atteignant 98%, permet de limiter drastiquement les prélèvements sur la nappe. Associé à la consommation d'eau, le traitement des effluents sera assuré par une station d'épuration biologique dédiée aux installations avant rejet dans l'estuaire de la Gironde conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.	
Le milieu naturel		
Le milieu naturel	La procédure n'entraîne aucune consommation nouvelle d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Elle n'aura aucune incidence sur les trames vertes et bleues identifiées.	Le dispositif de protection du milieu naturel mis en œuvre par le PLU est renforcé sur les secteurs identifiés comme sensibles par les dernières investigations naturelles dans la partie Nord du site.
Le milieu naturel	<u>Sur la partie Sud</u> Labellisées en septembre 2021 « site industriel clé en main », les enjeux écologiques potentiels sur ces emprises ont été pris en compte en amont de la labellisation et des mesures d'évitement, de réduction et de compensation ont été mises en œuvre dès 2015 conformément à l'arrêté préfectoral du 23 janvier 2015 afin de compenser de façon anticipée les éventuels impacts relatifs à l'implantation d'un site industriel sur la parcelle du GPMB. <u>Sur la partie Nord</u> Les investigations environnementales ont montré que les principaux enjeux s'attachent aux zones humides à l'Ouest qu'il convient de protéger dans leur intégrité. Pour la faune, la roselière à l'Ouest et deux mares au Sud-Ouest sont des milieux favorables aux amphibiens et à une partie de l'avifaune qui méritent d'être conservés. Il en est de même pour le bunker, localisé au centre de la zone d'étude, utilisé en tant que gîte par certains chiroptères. Pour les autres espèces, les enjeux, réels pour les espèces protégées, demeurent moins importants.	C'est l'OAP couvrant les emprises du GPMB, où figurent déjà des emprises protégées au titre des sensibilités naturelles qui a été renforcée dans ce sens. Ces emprises positionnées à l'Ouest ont été poursuivies vers le centre pour tenir compte de la réalité actuelle (notamment les zones humides) et de les conserver hors des espaces constructibles.

Thème	Évaluation des impacts	Mesures
Les risques, les pollutions et les nuisances		
Risques naturels et technologiques	Deux risques sont principalement à considérer : - Le risque « inondation » : la frange Ouest du site Nord est exposée au risque (environ 6 ha). Aucune construction ne sera réalisée dans la zone rouge du PPRI conformément au règlement de celui-ci et au titre de la démarche d'évitement. - Le risque de transport de matières dangereuses (TMD) : dans les limites de la circonscription du GPMB, il est régi par l'arrêté préfectoral du 28 janvier 2005. Les évolutions autorisées par la modification simplifiée n'occasionneront pas d'exposition nouvelle des personnes et des biens à ce risque par rapport à celle déjà occasionnée par le PLU en vigueur.	Dans la mesure où les évolutions autorisées par la modification simplifiée n'occasionneront pas d'exposition nouvelle des personnes et des biens à ce risque par rapport à celle déjà occasionnée par le PLU en vigueur, aucune mesure n'est à envisager.
Qualité de l'air	La modification simplifiée n'entraînera qu'une augmentation très limitée, voire une diminution nette, des émissions de gaz à effet de serre induite par les nouvelles capacités de production proposées par le projet.	En l'absence d'impact significatif, aucune mesure n'est donc à retenir à ce titre.
Environnement sonore	Les émissions sonores générées par les nouvelles activités permises sur le site resteront conformes à la réglementation en vigueur.	En l'absence d'impact significatif, aucune mesure n'est donc à retenir à ce titre.
Le patrimoine paysager et bâti		
L'organisation paysagère du site et de ses abords	Les interactions paysagères, aussi bien sur l'environnement bâti proche, que sur le grand paysage de l'estuaire environnant, ne sont pas remises en cause par les évolutions réglementaires permises par la présente modification simplifiée et les préconisations de l'OAP dans ce domaine continueront à s'appliquer de façon identique	En tenant compte de ces dispositions, il n'est pas apparu nécessaire de renforcer l'arsenal réglementaire du PLU dans ce domaine.
Le patrimoine historique et archéologique	Même si la modification simplifiée permet l'implantation de nouveaux bâtiments, aucun accroissement d'impact potentiel dans ce domaine n'est donc à signaler.	En l'absence d'impact significatif, aucune mesure n'est donc à retenir à ce titre.
Milieu humain		
Réseau viaire	La modification simplifiée du PLU va induire une augmentation du trafic routier prévisible sur la voirie locale. Ces évolutions restent toutefois dans des proportions raisonnables et au vu des gabarits des voies concernées, elles ne nécessitent pas de renforcement de voirie ou d'aménagement de carrefour porté par de nouveaux emplacements réservés à créer sur le plan de zonage.	Aucune mesure n'apparaît nécessaire à ce titre.

Thème	Évaluation des impacts	Mesures
Thématiques cumulées		
Thématiques cumulées	Au regard de l'ensemble des éléments susmentionnés, la somme des incidences sur l'ensemble des thématiques considérées ne constitue pas d'incidence notable sur l'environnement.	Aucune mesure n'apparaît nécessaire à ce titre.

6.3. Incidences de la mise en œuvre de la modification simplifiée du PLU sur les sites Natura 2000

Le projet de modification simplifiée du Verdon-sur-Mer **ne portera pas d'atteinte notable aux habitats d'intérêt communautaire inclus dans les 5 sites Natura 2000 présents sur la commune.**

L'absence d'incidences ou les mesures d'évitement prises ci-dessus assurent une protection suffisante de ces sites.

