LA TURBALLE

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIECE N°1

RAPPORT DE PRESENTATION

- 1. Diagnostic

2.Etat initial de l'environnement

3. Justifications et évaluation environnementale



Plan Local d'Urbanisme approuvé le 22/02/2022

Modification n°1 approuvée le 22/04/2025
Modification simplifiée n°1 approuvée le 10/11/2026

Vu pour être annexé à la délibération d'approbation en date du 10/11/2026

LA BOITE DE L'ESPACE URBANISTES ASSOCIÉS

DM EAU

& Olivier Lozachmeur, juriste

Sommaire

Rappel des objectifs de la révision....3
Un PLU c'est quoi ?....3
Le diagnostic, une partie du Rapport de Présentation....3

[PRÉAMBULE] UNE COMMUNE, PLUSIEURS IDENTITÉS....5

Une commune littorale de la presqu'île guérandaise....5
Un pôle local à proximité d'une grande agglomération littorale.5
Le port, un équipement stratégique qui continue de monter en puissance....7
Terre, mer et marais....8
Une vie à l'année....9
... dans un territoire touristique....10

CONTEXTE SOCIOECONOMIQUE....12

Une commune littorale de 4 500 habitants à l'année....13

Une croissance qui se ralentit....13
ZOOM / départs et arrivées au 1er janv. 2015....15
Une commune de séniors et de retraités, mais pas que.......16
Des ménages de plus en plus petits....19
Un profil spécialisé avec une majorité de retraités....22
Des ménages plutôt aisés....23

Un marché immobilier littoral....25

Un parc de près de 5 300 logements....25
ZOOM / des résidents secondaires....29
De (plus en plus de) grandes maisons....30
... occupées par des propriétaires....31
La Turballe, commune « SRU » : le logement social....32
L'hébergement des séniors....33
ZOOM / le parcours résidentiel et parcours de vie....34
Un marché immobilier sous tension....35

Une économie productive et présentielle qui capte des actifs résidents....37

Un rapport entre emplois et actifs relativement équilibré....37
Les emplois....39
Les actifs....40
Habiter et travailler à la Turballe : une réalité....43
ZOOM/ les destinations travail....44

ORGANISATION ET FONCTIONNEMENT....46

La séparation des fonctions, entre villégiature et économie productive....47

Différentes formes résidentielles....47
Le port....48
ZOOM / sur le réaménagement du port : un projet stratégique porté par le Département....50
Les sites d'activités....52

L'agriculture turballaise....55

Un secteur en mutation....55
Une agriculture de terroir....57
Un espace agricole sous pression littorale....58

D'autres activités primaires identitaires....62

Saliculture....62
Pêche et aquaculture....62

Un pôle de services et d'équipements....64

Équipements et services....65
L'éducation : les besoins liés à l'enfance et la jeunesse....66
Les services et administrations....67
Une offre culturelle, sportive et de loisirs qui anime semaines et weekends....68
L'offre touristique....70
ZOOM / les structures d'hébergement touristique....72
Le commerce et la restauration....73

Se déplacer à la Turballe....77

L'accessibilité à grande échelle....77
Le réseau routier....78
ZOOM / les pratiques de déplacement....82
Des aménagements pour faire de la place aux modes actifs....83
ZOOM / l'inventaire des capacités de stationnement....86
ZOOM / Une offre touristique qui allie mobilité et découverte 88
Les alternatives au « tout voiture »....89
La problématique particulière du port....92

PATRIMOINE ET PAYSAGES....94

Structure urbaine et géographique....95

L'implantation historique....95
Évolution récente de l'urbanisation....99

Le patrimoine bâti d'une commune authentique....100

Les monuments historiques....100
Le patrimoine remarquable....101
Le patrimoine bâti local et les identités turballaises....102

Paysages et monuments naturels....103

Unités paysagères....103
Des paysages emblématiques et variés....104

Occupation et consommation de l'espace....108

Occupation du sol....108
L'analyse de la consommation d'espaces....109
ZOOM / SCoT et consommation d'espaces....111

Rappel des objectifs de la révision

Les motifs qui justifient la mise en révision du Plan Local d'Urbanisme ont été détaillés dans la prescription de révision du PLU.

Délibération de prescription de la révision du PLU de la commune du 13 décembre 2016 (cf. Annexes)

UN PLU QUI S'EST ADAPTÉ DEPUIS 2010

PLU Approuvé - 9 juillet 2010

Modification n°1 - 8 juillet 2011

Modification simplifiée n°1 - 15 novembre 2011

Modification n°2 - 26 mars 2013

Modification simplifiée n°2 - 7 juillet 2015

Modification n°3 - 17 janvier 2017

Révision allégée n°1 - 27 septembre 2017

Un PLU c'est quoi ?

Le Plan Local d'Urbanisme est un document d'urbanisme qui permet de gérer et de réglementer le droit du sol et de la construction sur la commune. C'est à partir de lui que sont instruites les demandes d'autorisations d'urbanisme (permis de construire, déclaration préalable, permis d'aménager...). Document juridique opposable aux tiers, ses dispositions s'imposent à tous (y compris pour des travaux non soumis à autorisation).

Le diagnostic, une partie du Rapport de Présentation

(Article L151-4 du code de l'urbanisme)

« Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités. »

LA GÉOGRAPHIE

18,5 km² / 9,5 km sur 4,5 km

4 500 habitants en 2016

Presqu'île guérandaise et coteau guérandais, traict du Croisic

Point haut : 37 m

LA SITUATION ADMINISTRATIVE

Région Pays de Loire

Département de Loire atlantique

Communauté d'agglomération de la Presqu'île Guérandaise - Cap Atlantique (15 communes)

LES DOCUMENTS DE PLANIFICATION

Commune « loi Littoral »

DTA estuaire de la Loire (2006)

SCoT de Cap Atlantique (2018)

LE CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL

Bassin versant Loire-Bretagne (SAGE Vilaine et Estuaire de la Loire)

Zone Natura 2000 « Marais salants de Guérande, traicts du Croisic, dunes de Pen Bron »

Site classé et site inscrit

Situation de la Turballe en presqu'île guérandaise, entre l'estuaire de la Loire et l'estuaire de la Loire
Source : Extrait de carte (IGN 2016)



[PRÉAMBULE] UNE COMMUNE, PLUSIEURS IDENTITÉS

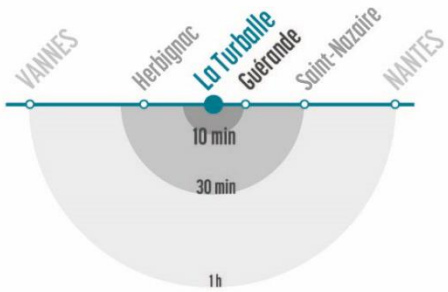
Une commune littorale de la presqu'île guérandaise

Située en Loire-Atlantique, la Turballe s'inscrit sur la façade maritime de la presqu'île guérandaise. Son territoire (18,5 km^2) est **dessiné par un rivage de 15 km**, une moitié tournée vers l'Océan Atlantique et le traict du Croisic, l'autre tournée vers les marais salants de Guérande. Mais la Turballe, c'est aussi le plateau turballais qui occupe tout le nord de la commune.

Située à environ 40 km à vol d'oiseau de Vannes et 70 km de Nantes, la desserte routière de la Turballe est **contrainte par la topographie de presqu'île et ses infrastructures routières**. Elle est ainsi positionnée à l'écart des principaux axes routiers irrigant la presqu'île - *l'axe Vannes-Nantes (via Herbignac et la RD774) et l'axe Guérande-Saint-Nazaire (la Route Bleue).* Il faut ainsi compter 10 à 15 min pour gagner Guérande et ces axes routiers.

Mais tournée vers la mer, la Turballe s'impose comme **une place portuaire** historique et stratégique à l'échelle locale et départementale.

Accessibilité routière de la commune / Temps de parcours depuis la Turballe
Réalisation : la boite de l'espace

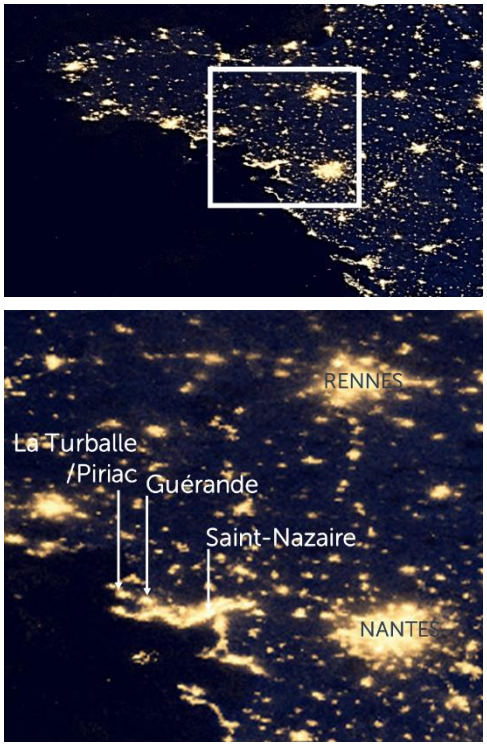


Un pôle local à proximité d'une grande agglomération littorale

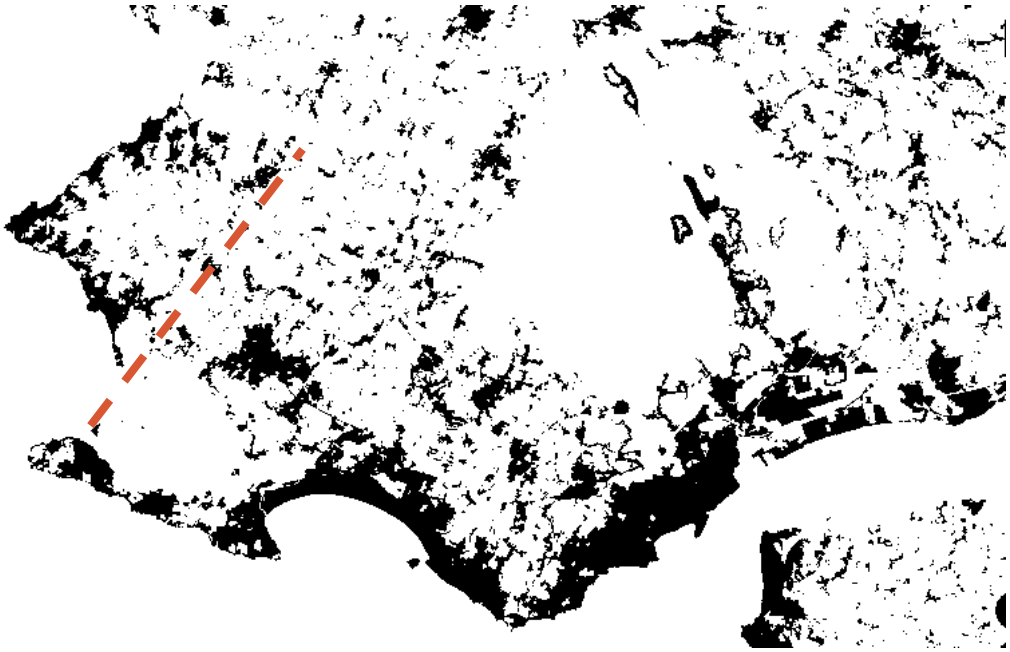
Commune de la Communauté d'Agglomération CAP Atlantique, elle s'inscrit à proximité d'une des grandes agglomérations du littoral Atlantique qui s'étend de l'estuaire de la Loire (Montoir-de-Bretagne voire Donges) au Croisic, en passant par Saint-Nazaire, la Baule et Guérande qui constituent des zones d'emploi importantes et contribuent à l'offre en équipements de rayonnement (gares TGV, Sous-Préfecture, salles de spectacles, cinémas...).

Mais si elle se situe à proximité directe de cette agglomération, elle est considérée comme étant hors de l'agglomération de Saint-Nazaire selon l'INSEE (car sans continuité urbaine avec Guérande), et formant une petite agglomération locale avec Piriac. Cette approche est déterminante en matière de politiques publiques. La reconnaissance de cette position à l'écart de l'agglomération a... :

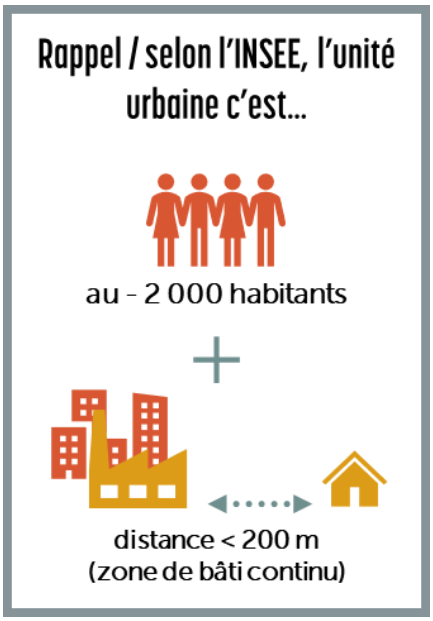
- ... permis à la commune de faire partie des 274 communes exemptées, en 2018 et 2019, de l'obligation de construire des logements sociaux au titre de l'article 55 de la loi SRU, au titre des *« communes se situant en dehors des agglomérations de plus de 30.000 habitants et étant insuffisamment reliées aux bassins d'activité et d'emplois par les transports en commun »* ;
- ... eu pour effet son classement en zone B2 en matière de politique de logement, à savoir une commune en frange de zone B1 qui concerne les autres communes du sud de la Presqu'île où le marché immobilier est considéré comme davantage tendu. Ce classement induit par exemple que le plafond de revenus applicable pour l'éligibilité au Prêt à Taux Zéro (PTZ) est moins élevé à la Turballe qu'au Croisic ou à Guérande.

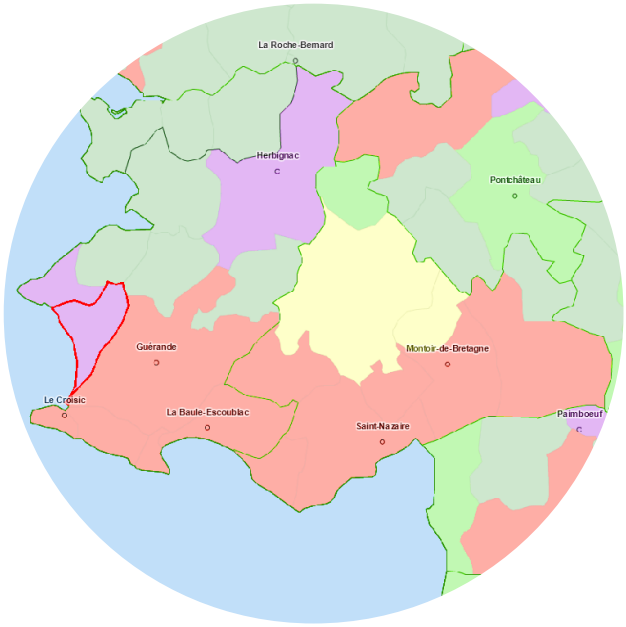


L'empreinte urbaine des zones agglomérées (en noir : les zones bâties)
Source : IGN / BDTOPO



Le découpage en unités urbaines
Source : INSEE





Le port, un équipement stratégique qui continue de monter en puissance

Si le nom de la Turballe est bien connu, c'est notamment le fait de l'activité de pêche qui participe pleinement au rayonnement de la commune. Mais géré par le Département avec celui du Croisic tout proche depuis 2012, le port se distingue aussi par la présence de plusieurs types d'activités et usages. Premier port de pêche de Loire-Atlantique pour la sardine et l'anchois, il constitue aussi une place de plaisance, de réparation navale et un point de départ au transport passager notamment vers les îles du Sud Bretagne (Belle-Île, Houat, Hoëdic).

Aujourd'hui, la demande d'activité est croissante sur les espaces portuaires et interrogent le dimensionnement des infrastructures tant de pêche (quais) que de plaisance. Il s'impose ainsi comme un équipement stratégique pour lequel le Département de Loire-Atlantique porte un projet de réaménagement d'envergure qui s'inscrit dans sa politique globale de développement du secteur maritime.

Le port de la Turballe
Source : CD44

Et bientôt, l'éolien en mer....
(source : extraits CD44)

EDF Énergies nouvelles a retenu le port de La Turballe comme port de base pour les activités d'exploitation et de maintenance du parc éolien de Saint-Nazaire. Ce port offre l'avantage de se situer à proximité du futur parc éolien et d'être accessible en permanence. Cette nouvelle activité portuaire devra cohabiter au quotidien avec des activités existantes.

C'est pourquoi le projet d'implantation des aménagements nautiques de la base de la maintenance a été conçu en étroite concertation avec les usagers et tout particulièrement avec les pêcheurs. L'objectif étant de préserver de bonnes conditions de navigation dans le chenal et de conserver des linéaires de quais adaptés aux besoins des pêcheurs.

Pour répondre aux besoins de modernisation et de développement des infrastructures portuaires, le Département engage un projet de réaménagement évolutif du port de La Turballe.



Terre, mer et marais

La commune de la Turballe se distingue par des milieux variés se côtoyant et interagissant les uns avec les autres. A l'image du socle agricole sur la partie Nord, des marais au Sud-est ou encore de la plaine urbanisée le long du littoral, chaque occupation du sol génère des liens entre ces espaces, des connexions, des conflits aussi parfois.

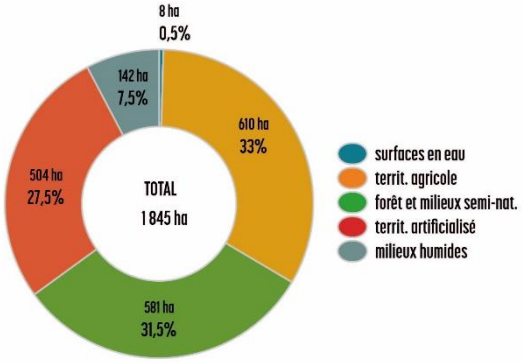
Cette diversité fait de la Turballe une commune atypique aux fonctionnements multiples et aux cadres de vie variés. Cette singularité est à préserver et à valoriser tout en conservant durablement le rôle de chaque espace. En effet, les vocations de certains sites sont parfois comprises et défendues, d'autres moins et ceux-ci sont plus sensibles aux conséquences d'une anthropisation grandissante. À la Turballe, la situation littorale de la commune (application des dispositions de la loi Littoral), l'existence de protections au titre des paysages (sites classés et inscrits), de la biodiversité (sites Natura 2000 notamment), de périmètres de protection agricole (PEAN) permet de limiter les effets sur ces milieux qui n'en restent pas moins sensibles aux effets indirects de l'urbanisation (cycle de l'eau), et de la fréquentation saisonnière.

Le PLU doit mettre en évidence les fonctionnements de chaque espace et prendre en compte les complémentarités et interactions entre ces différents environnements. L'eau qui circule sur le plateau agricole ruisselle jusqu'au marais et au travers la plaine urbanisée sur la côte, les déchets produits par les phénomènes anthropiques et les pollutions urbaines peuvent nuire aux espaces naturels sensibles ou encore la nécessité de gérer les flux et de créer de nouvelles infrastructures sont des corrélations intrinsèques entre les 3 composantes majeurs de la Turballe : la côte, le plateau agricole et les marais salants.

La Turballe : grandes unités paysagères
Réalisation : la boite de l'espace



Occupation du sol en 2016 à la Turballe
Source : BDMOS 2016 – CD44



Une vie à l'année

4ème commune après Guérande, la Baule-Escoublac et Herbignac en termes de poids démographique et d'emploi, la Turballe est le lieu de vie de près de 4 500 habitants à l'année et lieu de travail de 1 400 emplois. La commune constitue ainsi un **pôle local de la presqu'île guérandaise,** avec son tissu de commerces et services de proximité, ses écoles (privée et publique), sa structure multi-accueil de la petite enfance et ses activités (artisanat, réparation navale, pêche, agriculture…).

Si la Turballe n'est pas située dans le continuum urbain allant de Saint-Nazaire au Croisic, elle joue **un rôle commercial et économique pour le nord-ouest de la presqu'ile,** notamment Piriac et Mesquer. Limitrophe de Guérande, Mesquer, Saint-Molf, et Piriac, elle n'entretient d'ailleurs de continuité urbaine qu'avec cette dernière. Guérande, dont la centralité est située à 10 min en voiture du cœur de la Turballe, constitue quant à elle un pôle structurant facilement accessible qui complète utilement le niveau d'équipements et de services. On y trouve notamment le lycée et le collège de rattachement et une gamme de commerces et services de rang supérieur.

4 500 habitants

1 650 actifs

1 400 emplois

* données INSEE 2016 et 2015

En matière de schéma de Cohérence…

La Turballe et Pénestin *jouent un rôle de* ***pôle d'attraction locale résidentielle, économique et touristique nécessitant une offre de services appropriée****, au regard de leur positionnement :*

o (…) ***vis-à-vis de Piriac voire de Mesquer pour La Turballe sur le plan commercial et économique.***

Ces deux pôles constituent ***des espaces économiques moteurs*** *pour la valorisation et la transformation des productions halieutiques incluant également le tourisme de découverte des activités halieutiques mais aussi l'éolien en mer pour la Turballe. (Extrait du DOO)*

Le SCoT présente la Turballe comme une polarité à part entière. Elle lui donne la responsabilité d'être à la fois un espace résidentiel et d'habitat tout en assumant un rôle local en matière de tourisme, d'économie ou encore en commerces, équipements et services.

Comment développer toutes ces fonctions sans pour autant remettre en cause des équilibres géographiques, écologiques ou encore sociodémographiques ?

Quel poids de population et quel fonctionnement adopter pour continuer à être une commune autonome au sein d'un territoire multipolaire, attractif et en mutation , en restant donc en complémentarité avec les autres communes du territoire ?

CAP Atlantique , territoire de SCOT

Le périmètre de la Communauté d'Agglomération de la Presqu'île de Guérande-Atlantique comprend 15 communes, parmi lesquelles Guérande, la Baule-Escoublac, et Herbignac, reconnues comme les pôles structurants du territoire de SCoT qui s'appuie sur les mêmes limites administratives.

Territoire de vie et destination touristique, Cap Atlantique compte près de 67 000 habitants à l'année, et autour de 360 000 habitants en saison estivale.

Le SCoT, dont la révision a été approuvée le 29 mars 2018, définit **des objectifs et des orientations à l'horizon 2035 avec lesquels le PLU de la Turballe doit être rendu compatible.**

… dans un territoire touristique

Commune touristique reconnue comme telle par décret, elle s'inscrit dans la destination Bretagne Plein Sud©. Si l'on n'y retrouve pas le patrimoine des villas balnéaires qui s'observent de Pornichet au Croisic, **l'urbanisation liée au tourisme est marquée par celle des colonies de vacances**. Elle a d'ailleurs accueilli à la fin du XIXème siècle l'un des premières du littoral ligérien sur le site de Pen Bron, avant de voir se construire celles des grandes industries, notamment Renault, Rhône Poulenc, ou de collectivités comme Vitry-sur-Seine.

Aujourd'hui, la Turballe dispose de plusieurs types d'hébergement (hôtel, camping, résidence ou village vacances), en plus de ses presque 3 000 résidences secondaires pour partie mobilisées par la location touristique. L'été, on estime ainsi que la population résidente y est multipliée par 3 à 4.

2 hôtels (62 ch.)*

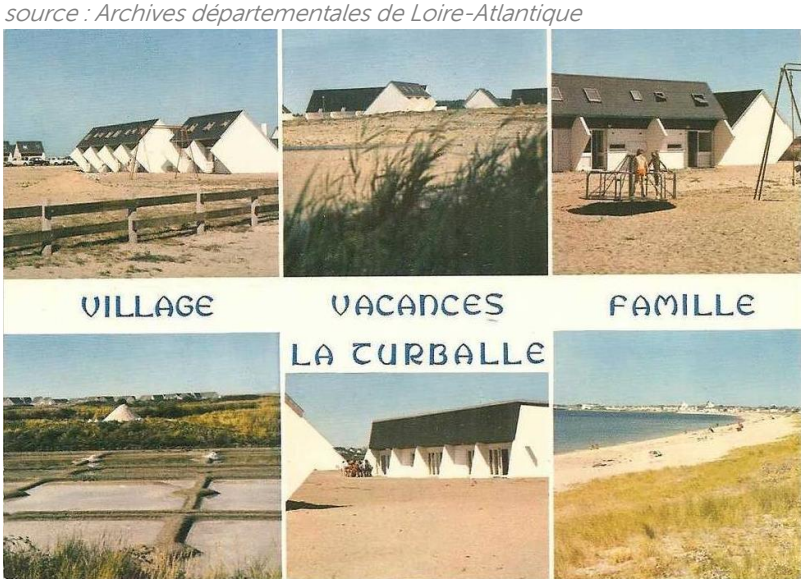
5 campings (824 empl.)*

Des meublés de tourisme

2 hébergements collectifs
(876 lits)*

2 950 rés. secondaires (2015)
soit 56% du parc de logements

Anciennes cartes postales
source : Archives départementales de Loire-Atlantique



Le territoire de la destination Bretagne Plein Sud©
Source : Bretagne Plein Sud©



SYNTHÈSE ET ENJEUX
Une commune, plusieurs identités

ATOUTS/FAIBLESSES

Une position géographique détachée du continuum urbain littoral (Guérande, La Baule, Saint-Nazaire)

Une commune facilement connectée à Guérande et à proximité directe des emplois, services, équipements, espaces productifs, sites touristiques... dans un territoire de presqu'île au fonctionnement très multipolaire

Un pôle local avec une offre de commerces, services, équipements de proximité, liés à un lieu de vie à l'année pour un tissu d'emplois et d'actifs-résidents qui s'inscrit dans les dynamiques locales

Un port stratégique pour le littoral de Loire-Atlantique qui contribue largement à l'attractivité de la Turballe

Une pièce du puzzle touristique de la Presqu'île voire au-delà, notamment avec des hébergements et des milieux naturels et sites d'exception, mais aussi une agriculture de proximité et une identité productive (pêche et sel)

ENJEUX

Un rôle de pôle intermédiaire au nord de la presqu'île à renforcer

Une situation de complémentarités avec les communes limitrophes à assumer et à renforcer dans un territoire multipolarisé

Des infrastructures économiques à moderniser, une accessibilité à optimiser

Une vocation touristique à conforter avec une offre d'hébergement à diversifier et développer, une offre de loisirs et services à développer

Une position de « finistère », en bout de presqu'île à valoriser

Un patrimoine agricole et naturel à préserver

CONTEXTE SOCIOECONOMIQUE

Une commune littorale de 4 500 habitants à l'année

Une croissance qui se ralentit

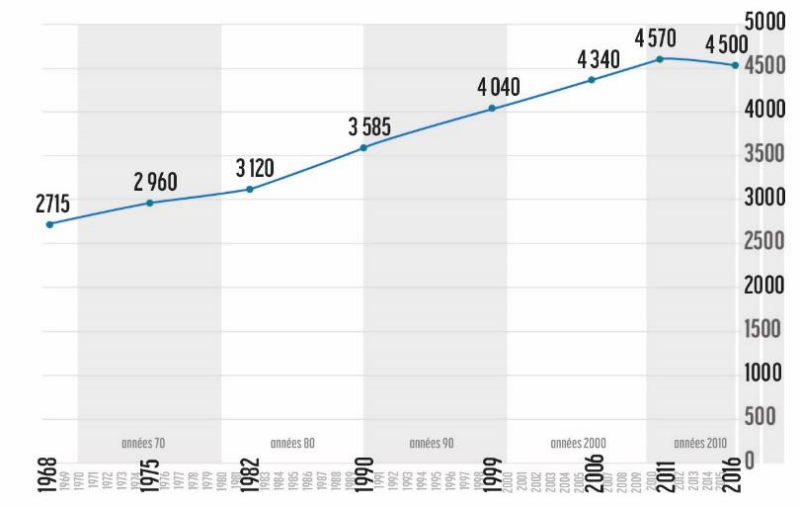
Une croissance continue qui se ralentit depuis 10 ans

La Turballe compte 4 500 habitants en 2016. Cinquième commune la plus peuplée après Guérande, la Baule, Herbignac et Saint-Lyphard, elle constitue ainsi un petit pôle de vie locale en presqu'île. Sa croissance démographique, positive depuis les années soixante-dix, a toutefois subi des accélérations et des ralentissements. Si dans les années 80, on comptait en moyenne + 60 habitants par an, on n'en compte plus que + 16 par an depuis 2006.

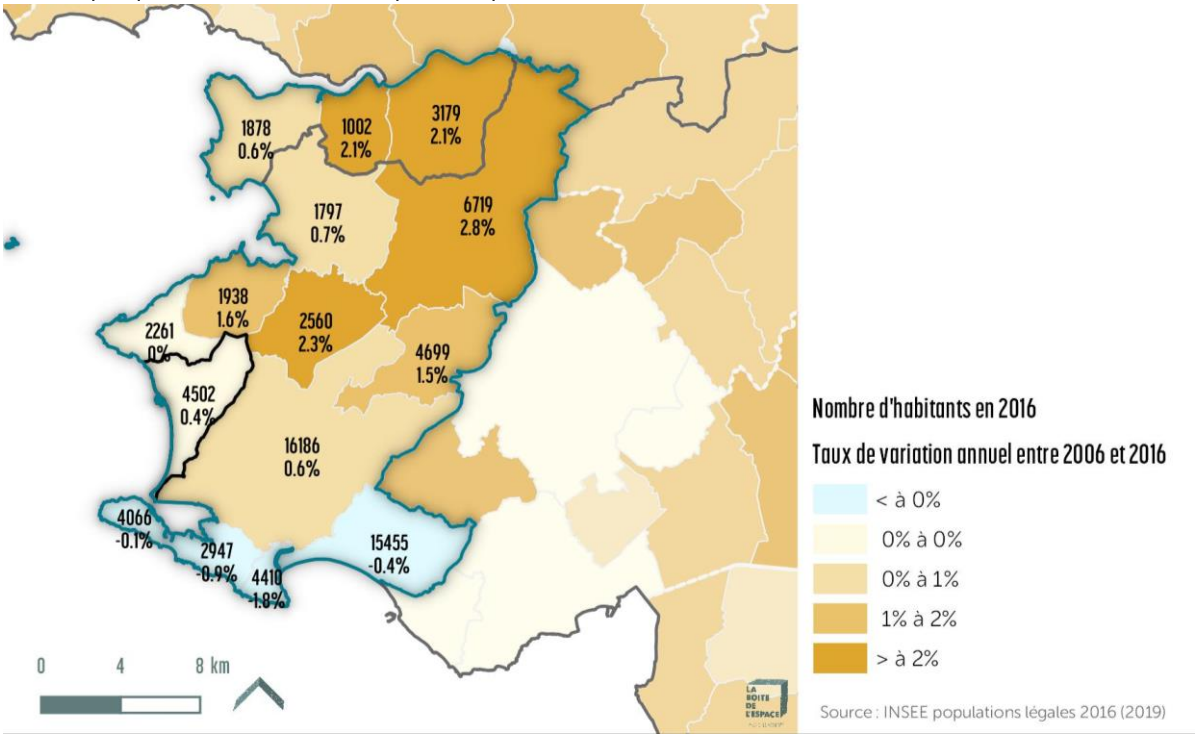
4 500 habitants en 2016

+0,4% par an
soit **+16 habitants par an**
entre 2006 et 2016

Évolution de la population turballaise depuis 1968
Source : INSEE séries historiques et population légale 2016

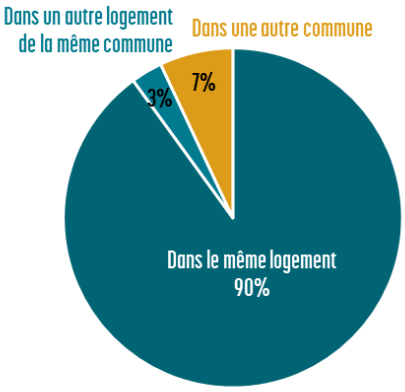


Mise en perspective à l'échelle de Cap Atlantique



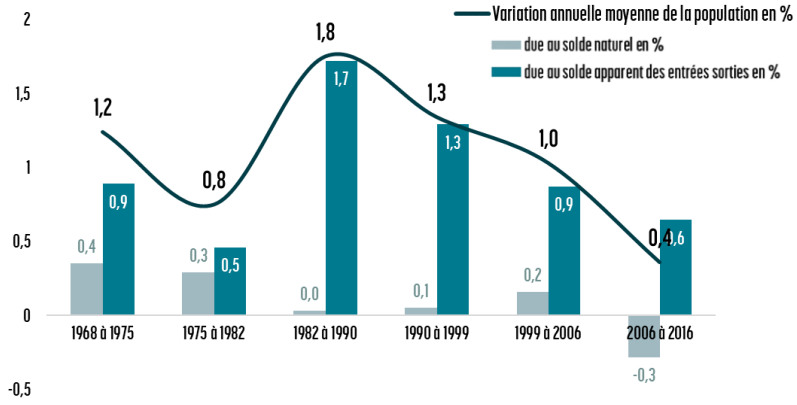
Une croissance longtemps portée par les arrivées dans la commune

Cette croissance est très liée avant tout à l'attractivité résidentielle : depuis toujours, c'est la dynamique d'emménagement dans la commune qui a été le moteur de la croissance. La dynamique des naissances (en moyenne 40/an depuis 1968) permettait juste de compenser les décès survenus.



Taux de variation annuelle par période (en%)

Source : INSEE 2015



Une croissance désormais tirée vers le bas par le solde naturel

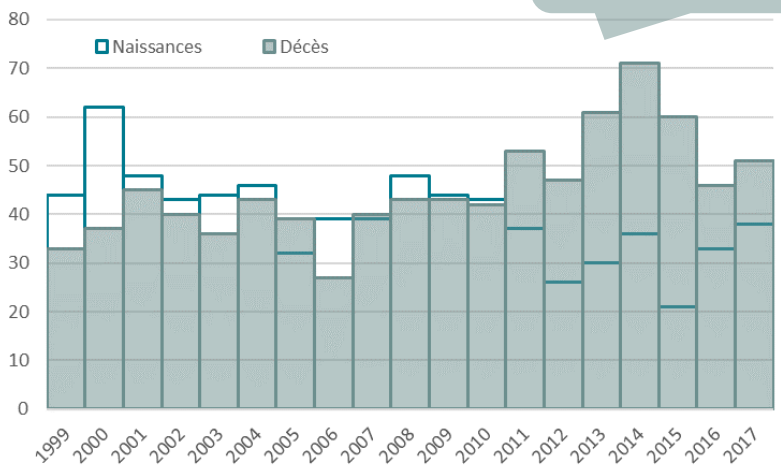
Depuis 10 ans, la dynamique s'est ralentie. Si la commune reste attractive, elle l'est moins, et le nombre de naissances s'est ralenti (en moyenne 30/an entre 2010 et 2017), étant parfois deux fois moins important que le nombre de décès survenus.

30 naissances par an
en moyenne entre 2010 et 2017

Taux de variation annuelle par période (en%)

Source : INSEE 2015

Depuis 2010, un nombre de décès bien supérieur à celui des naissances



Les effectifs scolaires confirment l'érosion du solde naturel sur la commune. En effet, l'école Jules Verne est régulièrement en sursis quant à la fermeture d'une classe : en 5 ans (rentrées 2014 à 2018), la commune a « perdu » 20 élèves en maternelle.

ZOOM / départs et arrivées au 1er janv. 2015

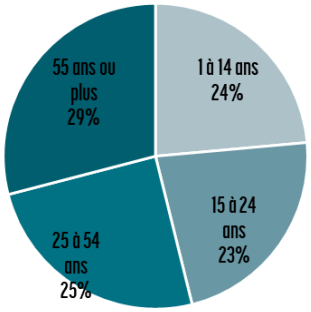
Environ 290 personnes ont emménagé à la Turballe l'année précédant le recensement, soit 6,6% des habitants. Si les personnes de 55 ans et plus sont les plus nombreux (30% des nouveaux arrivants), ils le sont moins que les moins de 25 ans (près de 50% des nouveaux arrivants). **Ainsi, la Turballe s'inscrit bien dans le parcours résidentiel de jeunes ménages.**

Si la Turballe a attiré des nouveaux habitants issus de la France entière, **les principaux échanges se jouent à l'échelle du département, et notamment de Cap Atlantique**. Mais la Turballe voit davantage d'habitants partir vers les autres communes de l'intercommunalité qu'elle n'en attire. Les habitants qui ont quitté la Turballe se sont notamment tournés vers les communes du nord de la presqu'île (Assérac, Saint-Molf, Herbignac, Saint-Lyphard), où le marché immobilier est plus accessible. De la même façon, la Turballe a su attirer des habitants des communes déjà inscrites dans le marché littoral (la Baule, Batz-sur-mer, le Pouliguen).

Guérande, commune limitrophe et pôle structurant à l'échelle locale, s'impose comme la commune avec laquelle se font les principaux échanges.

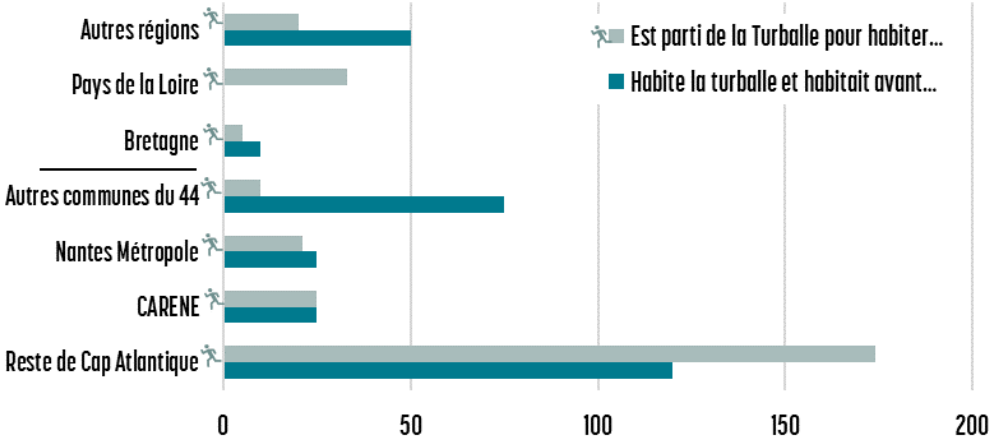
Profil des nouveaux emménagés dans la commune

Source : INSEE 2015

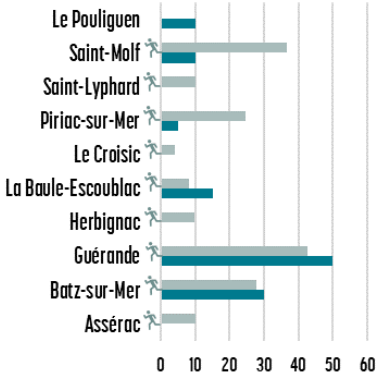


Les principaux échanges se jouent à l'échelle de la presqu'île guérandaise...

Source : INSEE 2015 / attention les flux inférieurs à 100 ne donnent qu'une tendance



... et notamment Guérande et les autres communes limitrophes



Une commune de séniors et de retraités, mais pas que…

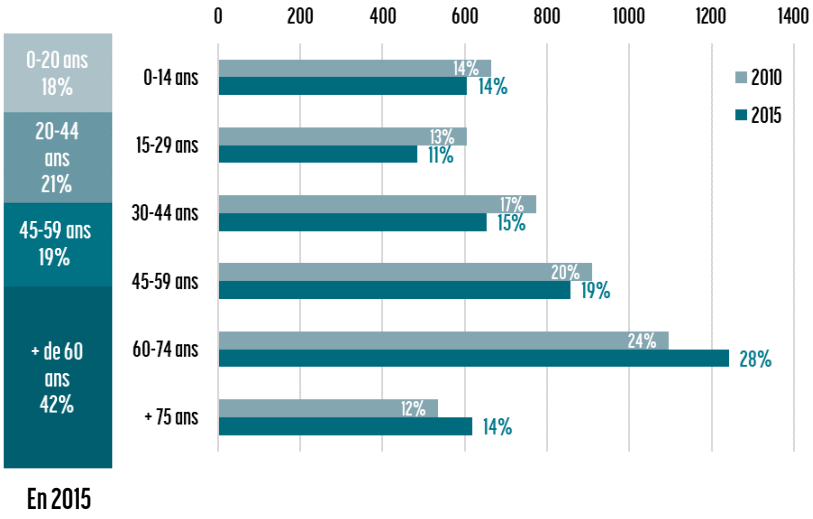
Si toutes les tranches d'âges sont représentées dans la population, la Turballe est marquée par une **sur-représentation des séniors**, qui représentent près d'une personne sur quatre. Ce fait n'est pas nouveau à la Turballe : en 1968, le rapport entre plus de 60 ans et moins de 20 ans était déjà favorable aux seniors. De la même façon, positionnée sur le littoral Atlantique, la Turballe reste attractive pour les séniors comme l'ensemble des communes littorales.

Ce phénomène de vieillissement s'est encore accentué sur la période récente : toutes les classes d'âge inférieur à 60 ans ont diminué alors que les plus de 60 ans ont progressé en nombre et en part (+ 230 personnes, et +6 points).

4 personnes sur 10 ont plus de 60 ans

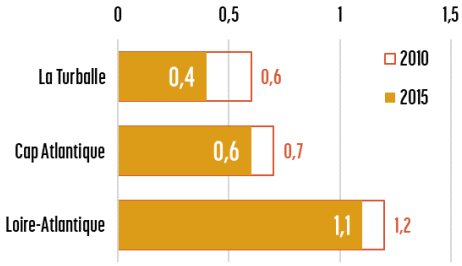
4 personnes sur 10 ont entre 0 et 45 ans

Répartition de la population par tranche d'âge
Source : INSEE 2015

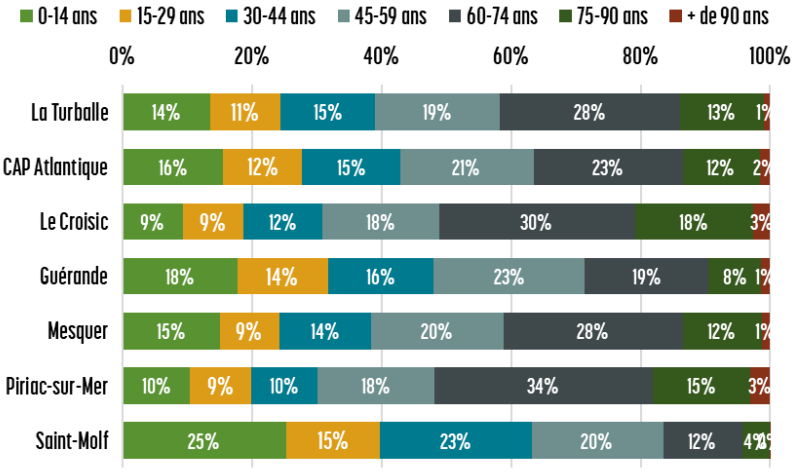


En 2015

Indice de jeunesse
Source : INSEE 2015



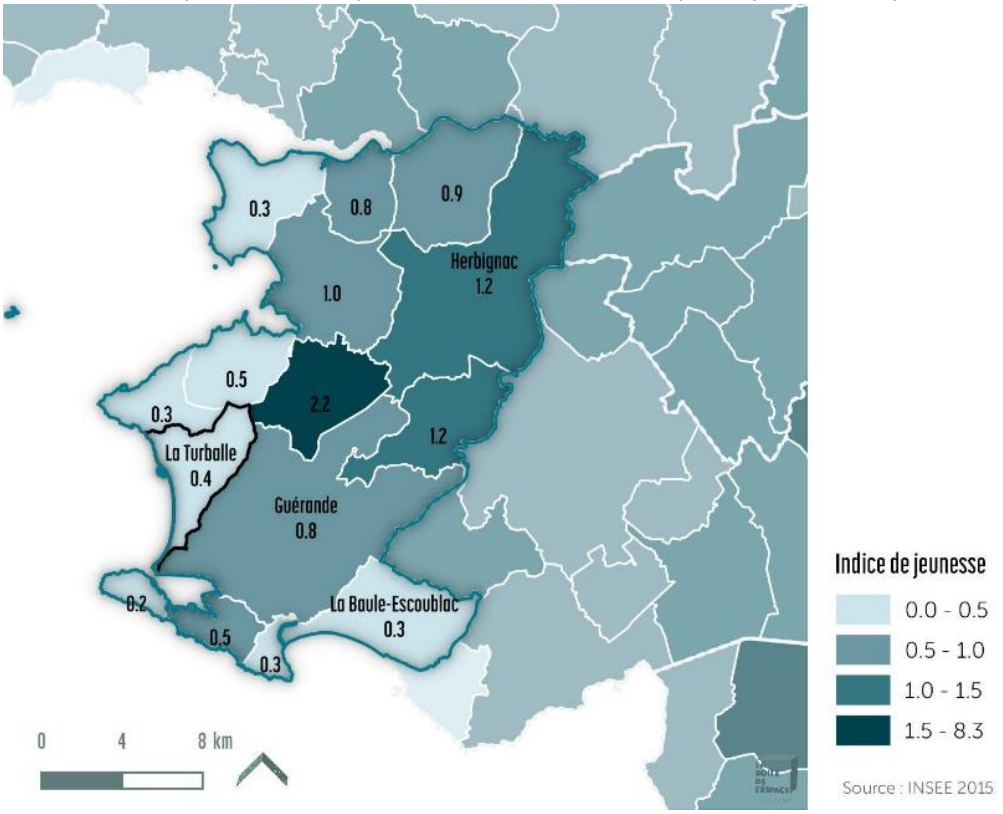
Comparaison du profil par âge
Source : INSEE 2015



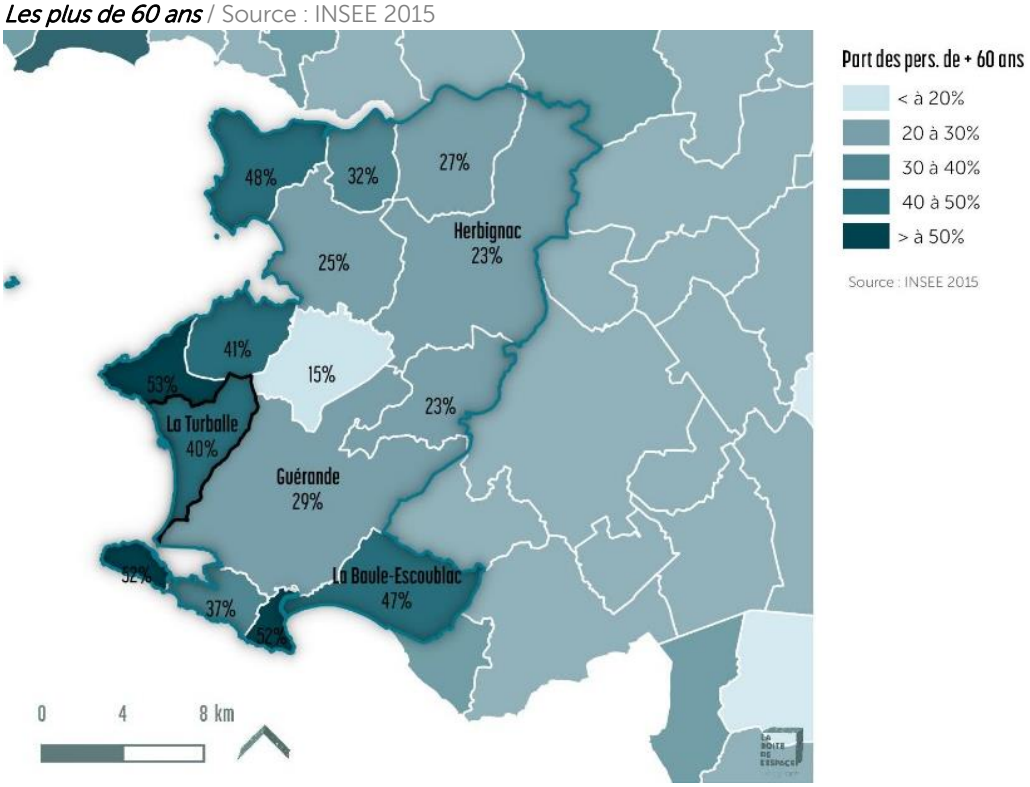
Indice de jeunesse en 2015 / Source : INSEE 2015

(Rapport entre population de moins de 20 ans/population de plus de 60 ans)

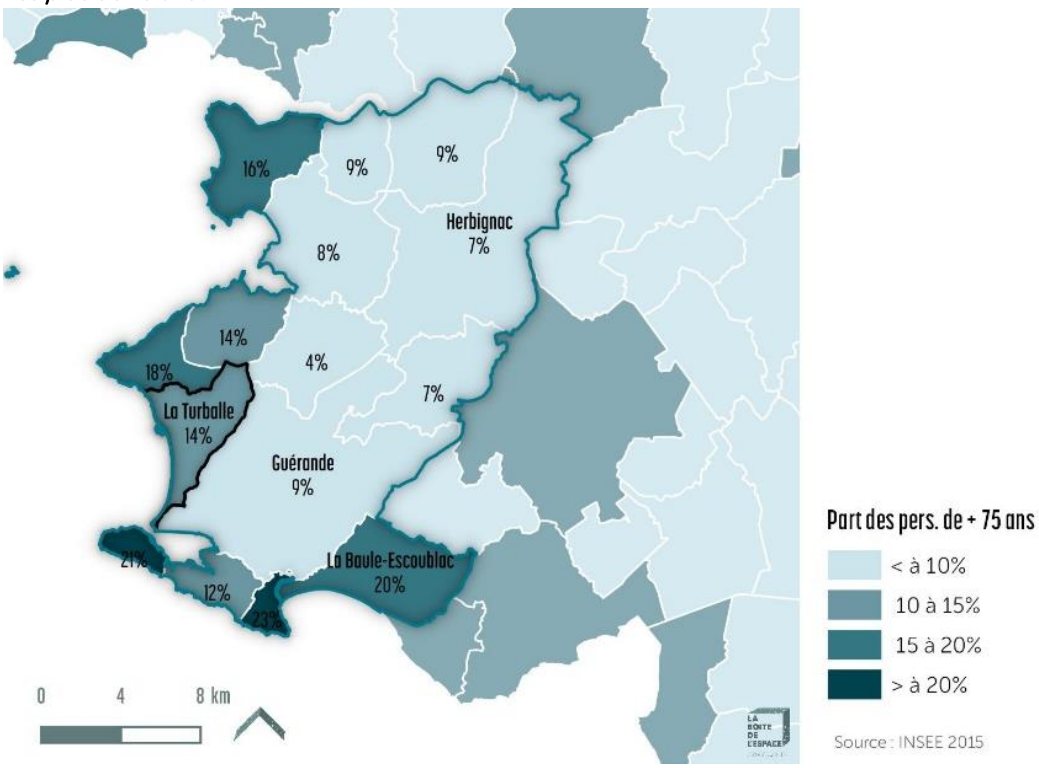
Lecture : on compte en 2015 0.4 personne de moins de 20 ans pour 1 personne de plus de 60 ans



Les plus de 60 ans / Source : INSEE 2015

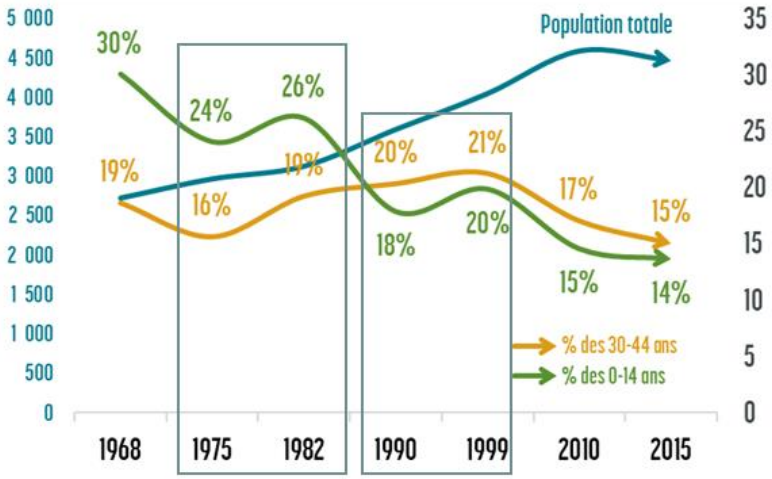


Les plus de 75 ans / Source : INSEE 2015



Évolution du nombre d'habitants et des classes d'âge jeunes ménages

Source : INSEE 2015



Ils avaient **30 ans** en… Ils ont aujourd'hui…		Ils avaient **44 ans** en… Ils ont aujourd'hui…	
1975	70 ans	**1975**	84 ans
1982	63 ans	**1982**	77 ans
1990	55 ans	**1990**	69 ans
1999	46 ans	**1999**	60 ans

Ces jeunes ménages d'autrefois sont aujourd'hui des séniors

Des ménages de plus en plus petits

Des ménages de plus en plus petits

En près de cinquante ans, **la taille des ménages turballais a diminué d'une personne.** Alors qu'on comptait en moyenne 3 personnes par ménage en 1968, on n'en compte plus que 2,06 en 2015. Phénomène observé dans la plupart des territoires français, la Turballe n'échappe pas à cette tendance au desserrement des ménages qui est même légèrement plus marquée qu'à l'échelle de Cap Atlantique, mais moins marquée que dans certaines communes littorales environnantes.

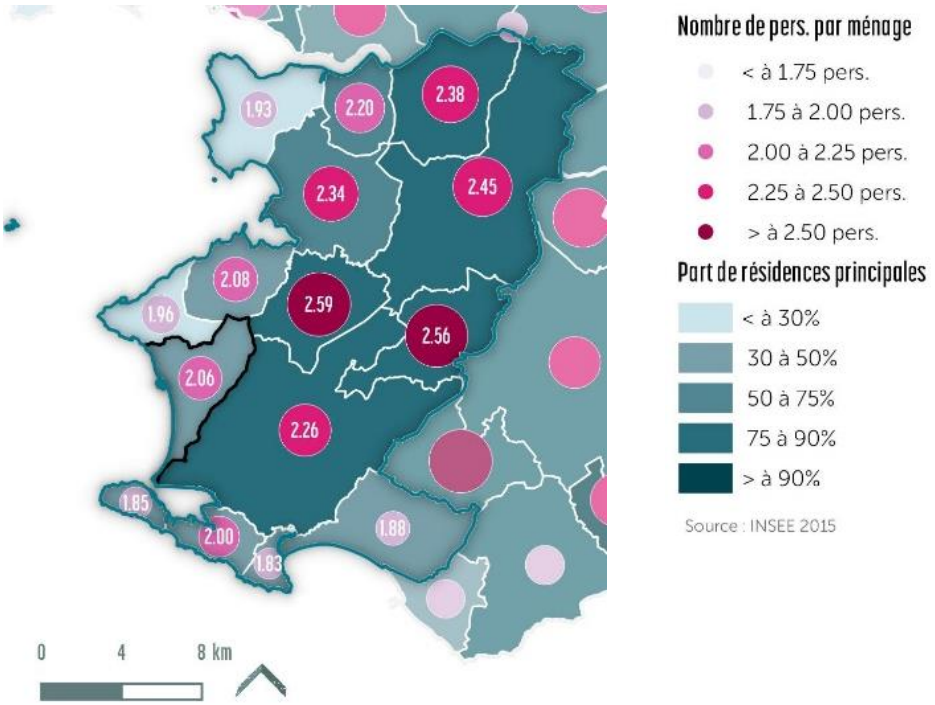
Les communes rétro-littorales quant à elles logent une population plus familiale attirée par des prix fonciers plus accessibles que sur le littoral. C'est dans ces communes qu'on observe une part de résidences principales importante et une taille moyenne des ménages qui s'approche de ce que connaissait la Turballe dans les années 90 (2,5 personnes par ménage).

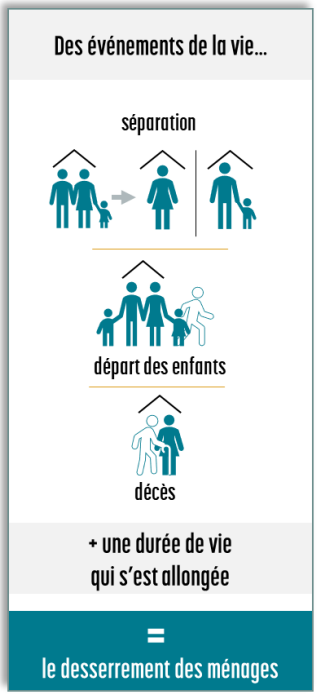
en moyenne,
2,06 personnes par ménage

Le desserrement des ménages interroge directement le volume de production de logements et leur programmation (notamment en termes de taille).

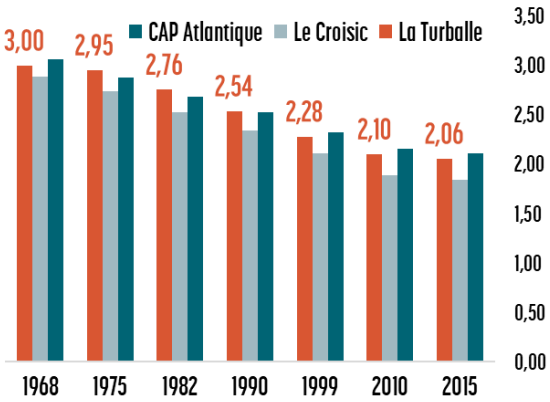
Alors que pour loger 100 personnes, il fallait environ 30 logements en 1968, il en faut 50 en 2015.

Nombre de personnes par ménage (ou résidence principale)
Source : INSEE 2015





Évolution du nombre moyen de personnes par ménages
Source : INSEE 2015



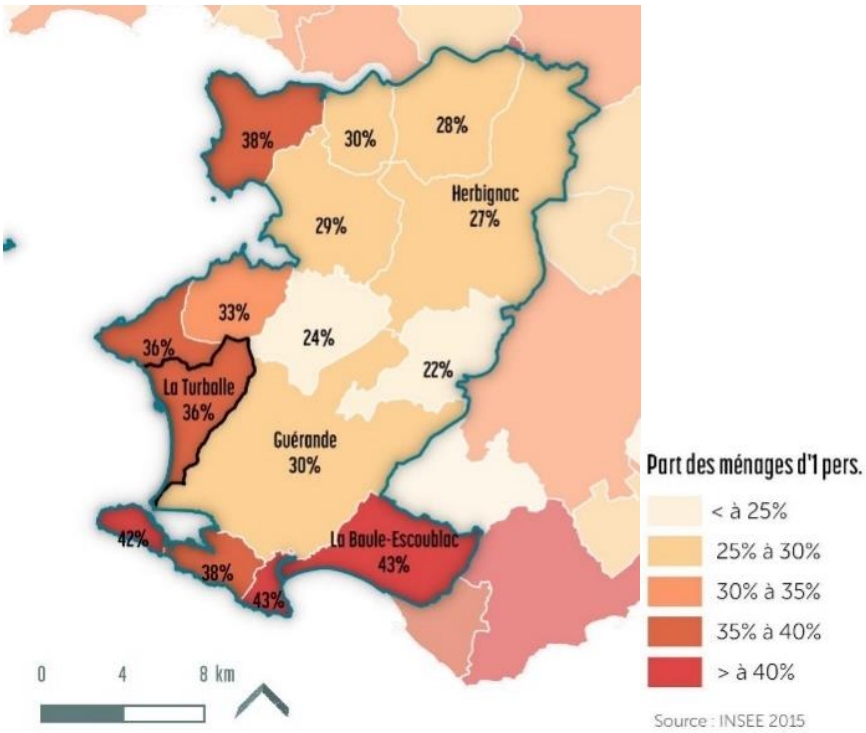
Des personnes seules et de grands logements

Cette taille des ménages est liée à la bonne représentation des petits ménages : les personnes seules sont particulièrement bien représentées sur le territoire et leur proportion a d'ailleurs augmenté depuis 2010, tout comme celle des familles monoparentales.

De plus, ce sont généralement des personnes âgées qui vivent seules et qui n'ont plus aujourd'hui un logement adapté. Plus de 55% des ménages d'une personne ont plus de 65 ans.

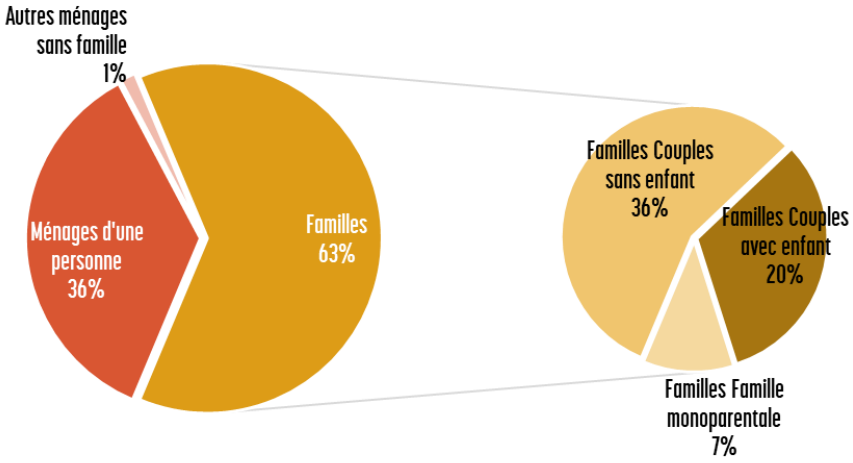
Cela pose également la question de l'adéquation de l'habitat et notamment en petits et moyens logements et de l'adaptation des logements

Les ménages d'une personne
Source : INSEE 2015

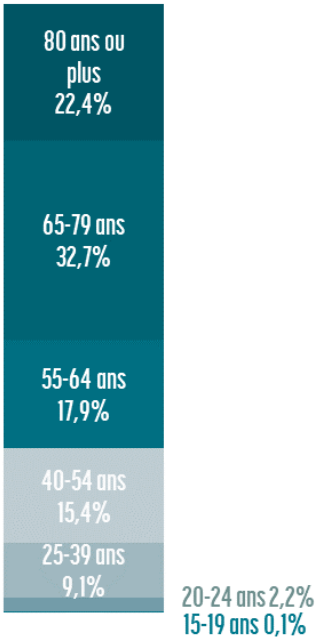


Plus d'1 ménage sur 3
est composé
d'1 seule personne

Profil 2015 et évolution depuis 2010
Source : INSEE 2015



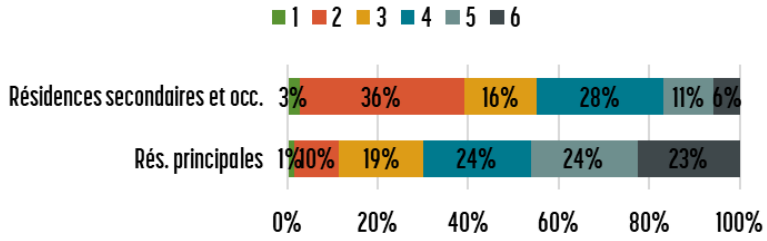
Répartition des personnes vivant seules par classe d'âge
Source : INSEE 2015



Le parc doit-il muter ou les ménages doivent-ils s'adapter aux logements existants ? Un véritable enjeu pour les productions de logements à venir est de prendre en compte ces évolutions récentes et les nouvelles priorités des ménages en place et futurs. La typologie de logements à construire pour conserver la mixité intergénérationnelle sur la commune est un enjeu à bien identifier. Accentuer l'offre de petits et moyens logements accessibles et proches des services, peut être une réponse à plusieurs objectifs : accueillir des jeunes, favoriser le démarrage de parcours résidentiels ou permettre une fin de parcours dans un habitat adapté, moins grand et mieux localisé, et ainsi relancer les rotations de logements dans le parc existant.

Nombre de pièces selon le type de logements

Source : INSEE 2015

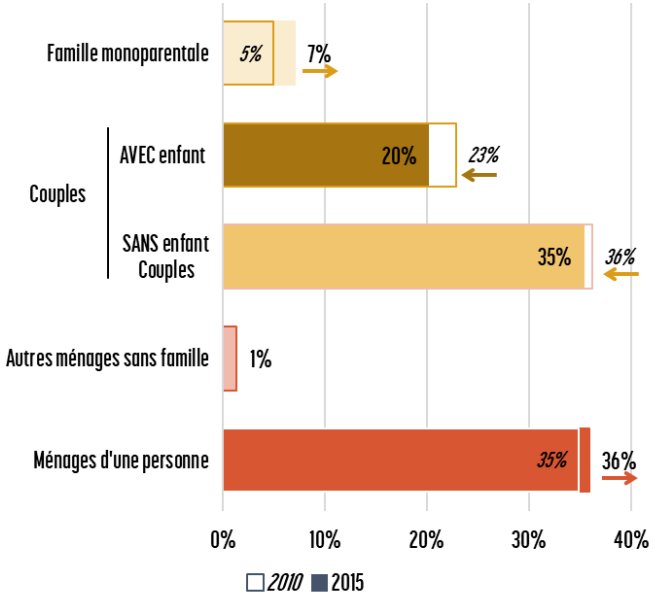


Exemples de typologies bâties à la Turballe



Répartition par type de ménages et évolution entre 200 et 2015

Source INSEE 2015



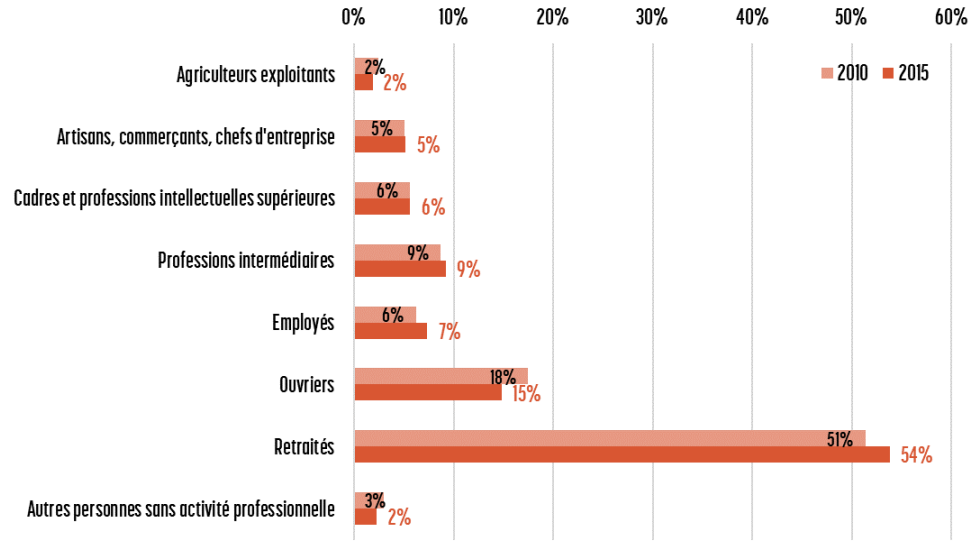
Un profil spécialisé avec une majorité de retraités

La répartition par catégories socio-professionnelles des ménages rend compte de la surreprésentation des séniors dans la commune. Pour plus d'un ménage sur deux, la personne de référence est retraitée, ce qui s'est renforcé depuis 2010.

Le reste des ménages est surtout composé d'un profil de classe moyenne. La dernière période a d'ailleurs vu se renforcer les catégories de professions intermédiaires et employés, alors que les ouvriers ont diminué en part et en nombre (- 60 ménages ouvriers, contre +50 ménages retraités).

Ces évolutions des catégories socioprofessionnelles témoignent des dynamiques de la presqu'île guérandaise, notamment sur les communes littorales.

Évolution du profil des ménages
Source : INSEE 2015



Si les retraités sont majoritaires, la part des autres catégories est restée assez stable ces dernières années. Il faut donc anticiper les évolutions pour conserver la mixité et accompagner de nouveaux modes de vies sur la commune.

Quelle politique de l'habitat en centre-ville ?
Source : la boite de l'espace



Des ménages plutôt aisés

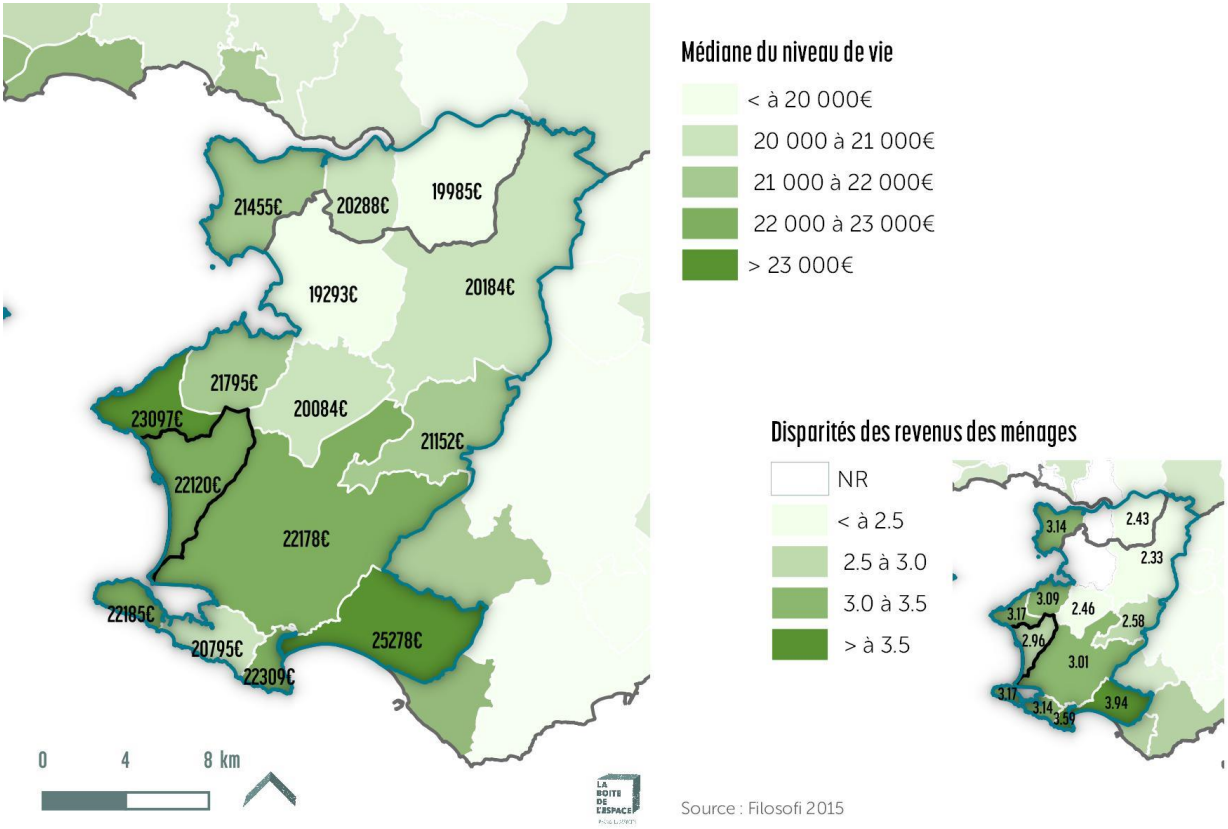
Le niveau de vie médian des ménages turballais est supérieur à toutes les échelles de comparaison (Cap Atlantique, Loire-Atlantique, France métropolitaine) : ainsi, 50% des ménages disposent de plus de 22 120 € de revenus.

Mais la Turballe s'inscrit dans les communes littorales où les disparités entre revenus des ménages ne sont pas les plus importants, comme en témoigne le rapport interdécile (rapport entre les revenus des ménages les plus riches et les moins riches) qui reste en deçà de 3 alors que les autres communes littorales sont au-dessus de 3.

50% des ménages disposent de plus de 22 120 € par an
(niveau de vie médian en 2015)

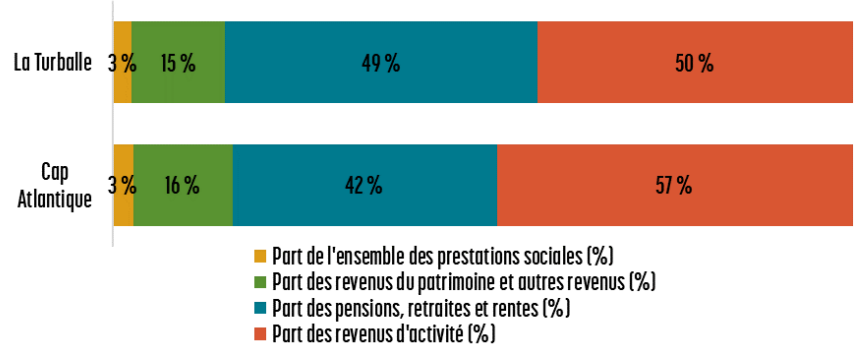
Cap Atlantique : 21 970 €
Loire-Atlantique : 21 276 €
France métro. : 20 565 €

Niveau de vie et disparités
Source : INSEE 2015

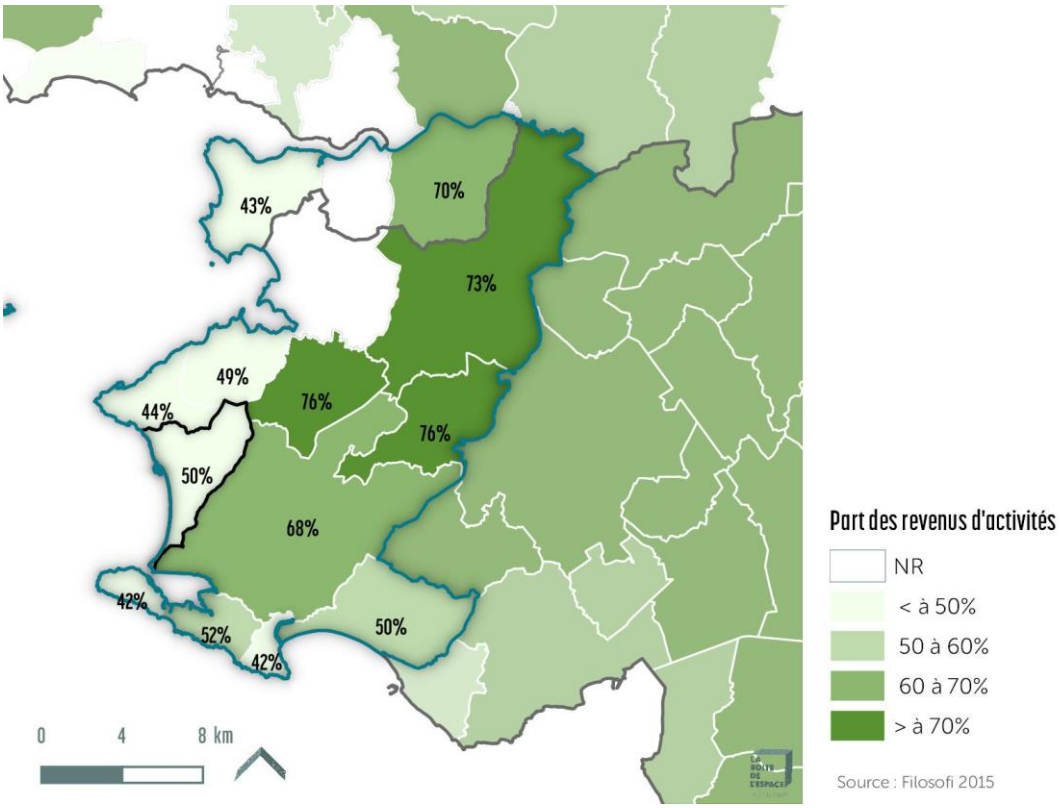


Source : Filosofi 2015

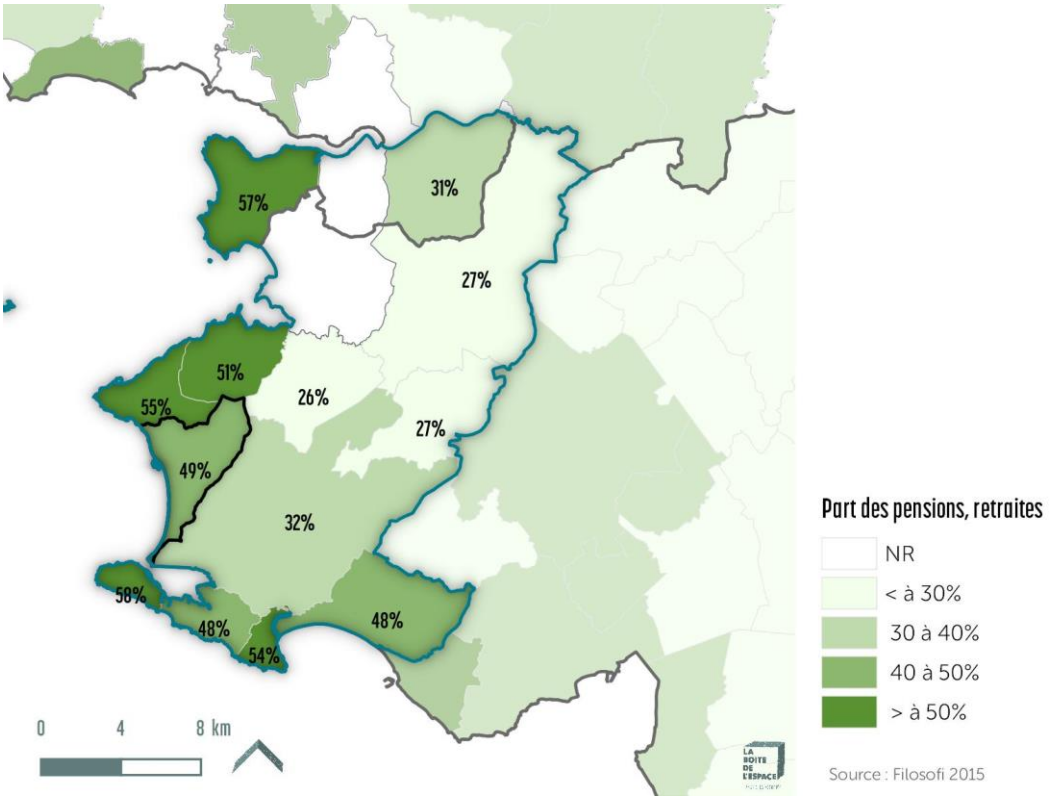
Revenu avant impôt : sources de revenus
Source : INSEE 2015



Revenu avant impôt : part des revenus d'activités
Source : INSEE 2015



Revenu avant impôt : part des pensions et retraites
Source : INSEE 2015



Un marché immobilier littoral

Un parc de près de 5 300 logements

5 300 logements
en 2015

+ 35 logements/an
depuis 2010

Une croissance continue, un ralentissement depuis 1999

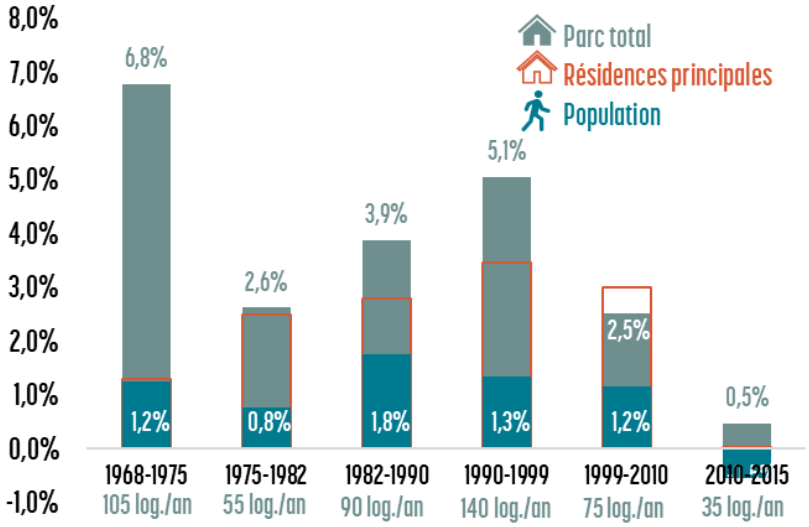
Le parc de logements turballais a progressé de manière continue depuis 1968. Après une forte progression entre 1975 et 1999 (environ 1 000 tous les 10 ans), la croissance du parc de logements, de près de 5 300 logements en 2015, s'est ralentie depuis 1999 et très fortement depuis 2010 (+0,5%/an). Le ralentissement de la croissance du parc de logements a touché tous les secteurs y compris les résidences secondaires qui enregistrent un rythme inférieur à 1% (+0,6%/an), jamais connu depuis 1968.

Un effet démographique limité

Le décrochage entre la croissance du parc de logements et celle propre aux résidences principales est ancien. Dès les années soixante-dix, la production de résidences secondaires a ainsi dopé la croissance du parc de logements. L'effet démographique a donc été limité, les nouveaux logements étant mobilisés davantage par des résidents secondaires que de nouveaux habitants à l'année.

Entre 1999 et 2010, c'est la première fois que le parc de résidences principales a progressé plus vite que celui des résidences secondaires. Mais ce rattrapage n'a pas suffi car depuis 2010, la stagnation des résidences principales n'a pas suffi à couvrir les besoins liés au desserrement des ménages, la croissance de la population basculant simultanément dans le négatif : à parc de résidences principales égal, la population a diminué.

Évolution du parc de logements depuis 1968 : taux de croissance annuelle
Source : INSEE 15



Un effet démographique limité

Depuis 2007, une cinquantaine de logements ont été commencés chaque année. Ce rythme connait des années plus ou moins productives en fonction des opérations sur la commune, et notamment des programmes de logements collectifs. Ainsi, après un ralentissement des programmes autour de 2008, les années 2012-2013 ont vu la construction se relancer sur la commune, avec des opérations variées.

D'après les autorisations obtenues depuis 2015, la production de logements neufs semble avoir repris, notamment sous l'effet de la réalisation du quartier des Dornabas. Très majoritairement destinés à une occupation à titre de résidence principale, ces logements témoignent d'une politique volontariste de rééquilibrage du parc.

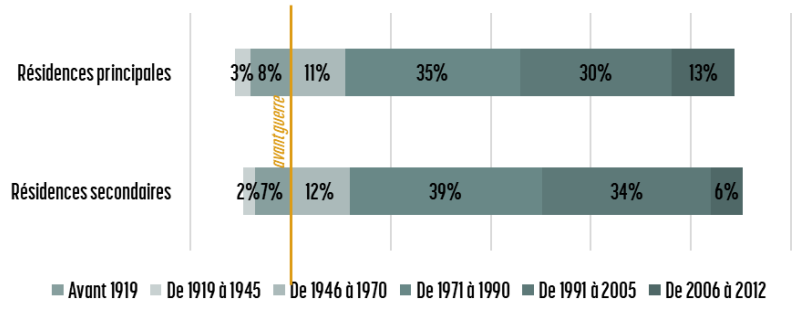
Mais la production de logements n'a pas été le fait que d'opérations d'ensemble. En effet, l'augmentation des divisions parcellaires a contribué à une densification naturelle qui a mis sur le marché un certain nombre de terrains à bâtir.

50 logements construits par an
en moyenne depuis 2010
(données SITADEL)

190 résidences secondaires
260 résidences principales
achevées de 2006 à 2012
(données INSEE)

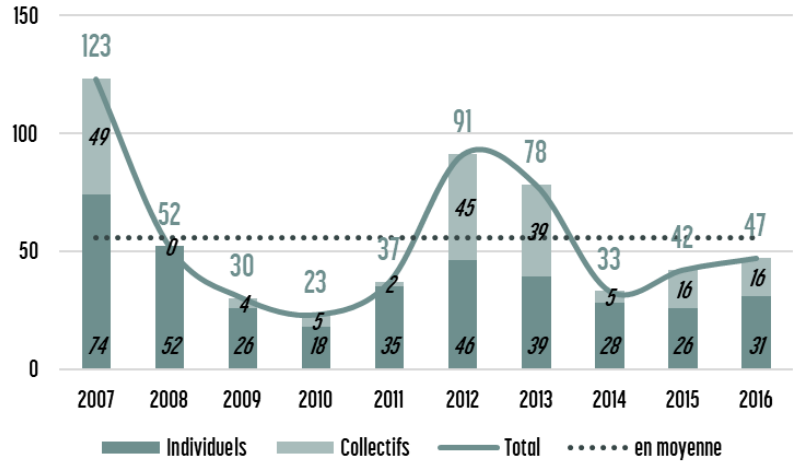
75 logements autorisés par an en moyenne depuis 2015
(données commune)

Structure du parc de logements selon l'époque d'achèvement
Source : INSEE 15



La prospective du Plan Local d'Urbanisme devra prendre en compte ce rythme potentiel et les capacités de la commune à pouvoir accueillir de la population et construire de nouveaux espaces d'habitat.

La construction neuve
Source : SITADEL Logements commencés / données arrêtées à fin octobre 2018



Un relatif équilibre entre résidences secondaires et principales

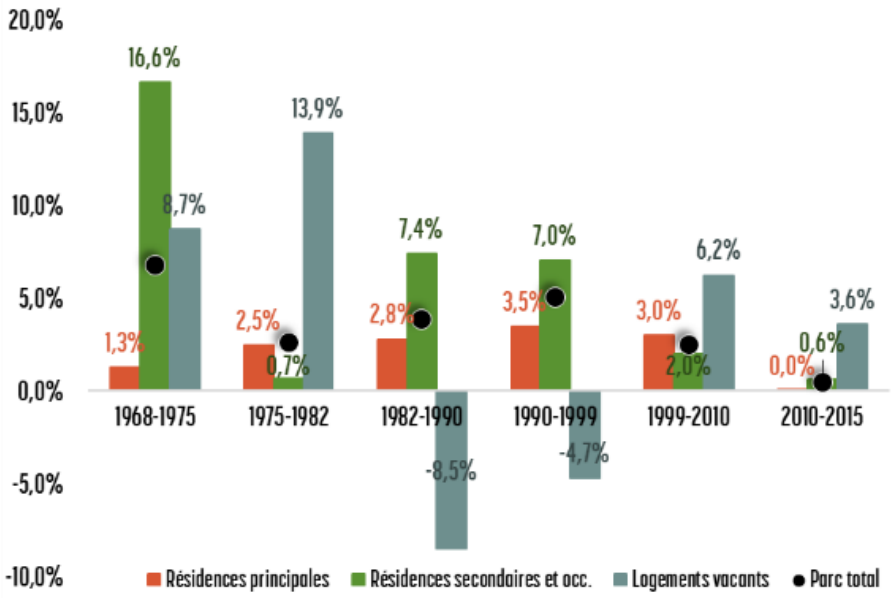
Le parc de logements turballais est marqué depuis longtemps par les résidences secondaires qui représentent plus d'un logement sur deux depuis 1990. Elles représentent 2 950 logements en 2015. Cette majorité de résidences secondaires n'est pas inhabituelle dans les communes balnéaires.

Mais la Turballe se distingue localement par un relatif équilibre entre résidences secondaires et résidences principales : la commune enregistre l'une des parts de résidences secondaires les plus basses des communes littorales de la presqu'île, et même du littoral de Loire-Atlantique pour une commune de moins de 10 000 habitants.

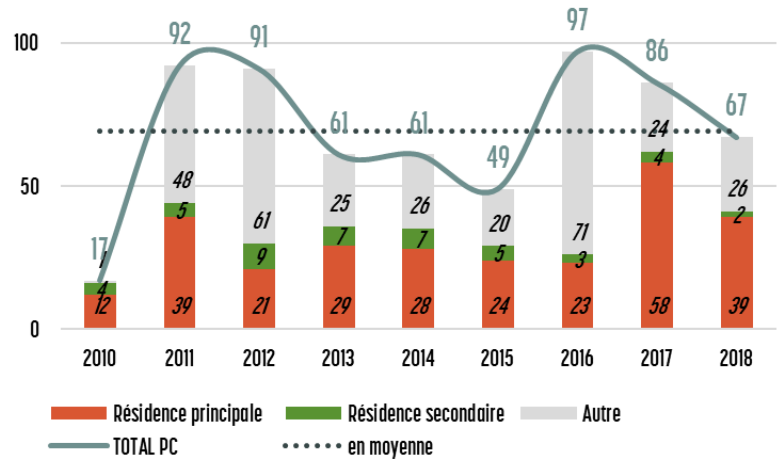
1 logement sur 2 est une résidence secondaire
en 2015

c'était 1 sur 4 en 1968...

Rythme annuel par catégorie de logements
Source : INSEE 2015



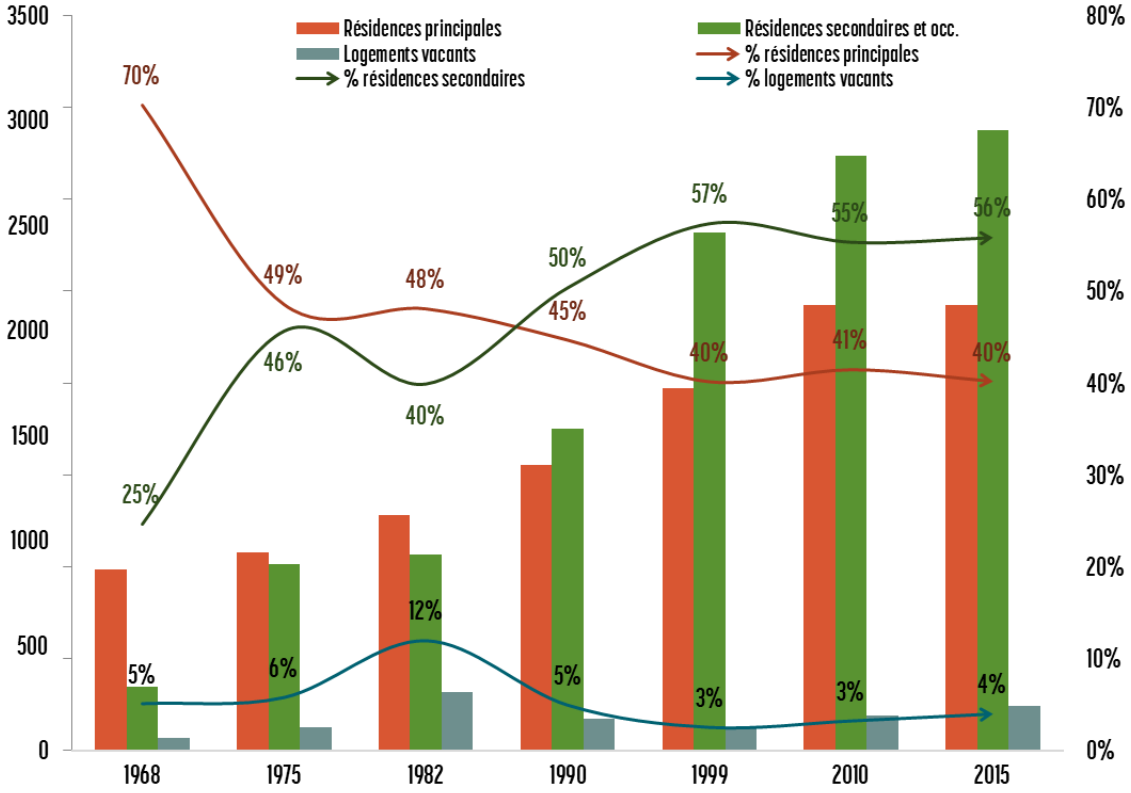
Nombre de logements autorisés
Source : commune / suivi des PC



Si leur nombre a constamment augmenté depuis 1968, on observe depuis 1999 un ralentissement du rythme de croissance : entre 1999 et 2010, les résidences principales ont même progressé plus vite (3% par an contre 2% par an).

Les résidences principales quant à elles représentent environ 2 100 logements en 2015, soit 40% du parc. Elles progressent depuis les années quatre-vingt au rythme régulier de 3% environ par an.

Évolution du parc de logements depuis 1968 : nombre et parts
Source : INSEE 15



Résidences secondaires et villégiature sur la commune de la Turballe
Source : la boite de l'espace



ZOOM / des résidents secondaires

Une capacité d'accueil difficile à appréhender

Le territoire constitue à la fois un lieu de vie à l'année et une destination de tourisme et de vacances. Au-delà d'un choix de domiciliation fiscale, la réalité des résidences secondaires et de leurs habitants peut être complexe à saisir. Les résidences secondaires sont habitées ponctuellement en période de vacances, ou régulièrement le week-end (destination week-end des habitants de la métropole nantaise située à moins de 1h de route), ou encore plusieurs mois dans l'année (voire parfois à l'année). Elles peuvent être aussi occupées épisodiquement ou principalement en tant que location saisonnière. Avec souvent une combinaison de ces cas, l'occupation des résidences secondaires relève de différentes logiques qu'il est difficile d'approcher par les statistiques du recensement.

Ainsi, si les chiffres de population municipale sont peu élevés, la réalité habitante peut être différente en fin de semaine et à certaines périodes de l'année du fait des logiques de bi-résidence ou multi-résidence.

Toujours autant de résidence secondaires demain ?

Dans une société de l'usage plus que de la propriété, les investisseurs en résidences secondaires seront-ils demain toujours aussi nombreux ? En effet, l'investissement dans ce type de résidence pourrait s'essouffler. Mais ces logements réintégreront-ils pour autant le parc de résidences principales ? Les incertitudes sur ce point sont nombreuses.

La Turballe a déjà connu une mutation de la sorte avec la fermeture de certains villages vacances (quartier Bellevue) et leur transformation en résidences principales.

Et parallèlement ces dernières années, on assite à un renouveau de l'attractivité de ce parc qui devient une source de revenus. En effet, la commercialisation de nuitées via des plateformes internet transforme une partie de ces logements en hébergement marchand. Cette croissance a été exponentielle ces dernières années. Ce sont près de 160 logements qui seraient ainsi mis en location via la principale plate-forme internationale, contribuant au séjour de près de 3 000 personnes par an à la Turballe (pour des revenus annuels moyens de 2 500 €).

Si ces hébergements présentent l'intérêt de compléter l'offre touristique locale, ils limitent aussi le développement d'une offre hôtelière professionnelle complémentaire à l'offre existante (2 hôtels pour une soixantaine de chambres).

De (plus en plus de) grandes maisons...

Malgré les efforts de diversification des programmes de logements au sein des opérations récentes, le profil du parc de logements reste marqué par une majorité de grandes maisons. Et alors que la taille des ménages n'a cessé de diminuer, la taille des logements continue d'augmenter.

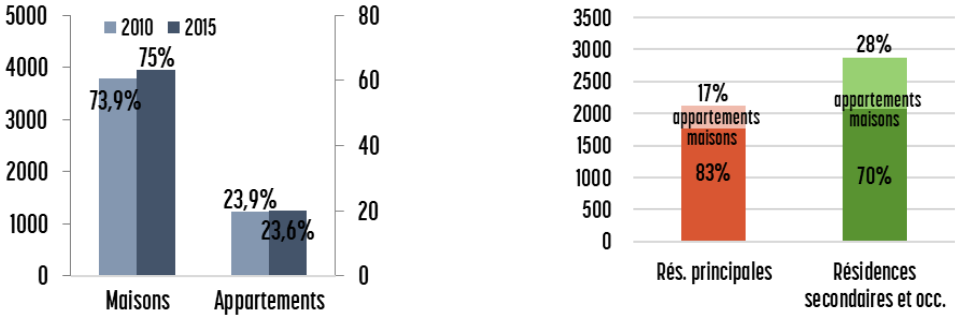
Plus de 70% des résidences principales comptent ainsi 4 pièces et plus. Et ce sont seulement les 5 pièces et plus qui ont progressé depuis 2010.

Si les appartements représentent près d'un quart du parc de logements, ils sont mieux représentés parmi les résidences secondaires que parmi les résidences principales (17%). Avec une taille moyenne entre 2 et 3 pièces, ils complètent utilement la gamme de logements.

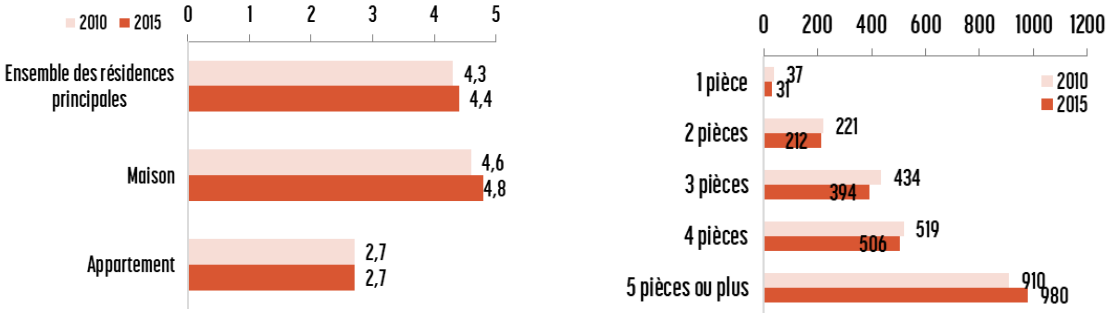
8 résidences principales sur 10 sont des maisons
en 2015

4,8 pièces par maison
2,7 pièces par appartement

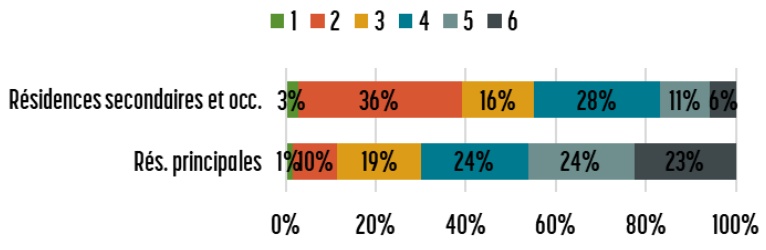
Évolution du parc de logements depuis 1968
Source : INSEE 15



Évolution du nombre de pièces par type de résidences principales
Source : INSEE 15



Comparaison de la répartition en nombre de pièces par type de logements
Source : INSEE 15



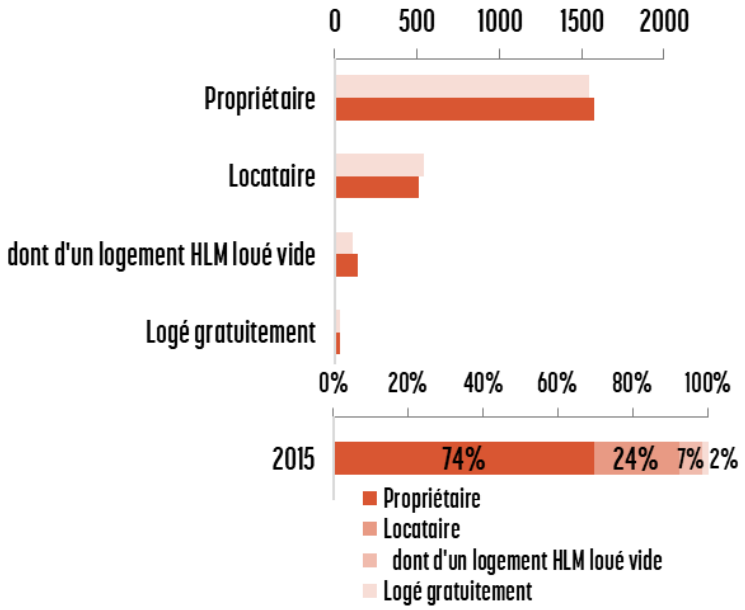
1 résidence secondaire sur 2 fait 3 pièces ou moins
en 2015

28% des rés. secondaires sont des appartements
en 2015

… occupées par des propriétaires

Trois quarts des résidences principales sont occupées par leur propriétaire, qui ont d'ailleurs augmenté en nombre et en part depuis 2010. Taux fortement corrélé à celui des maisons individuelles, il témoigne, à la Turballe comme ailleurs, à la fois d'une spécialisation du parc mais aussi d'une demande orientée vers ce type de projet.

Mais le parc locatif garde une place importante et participe pleinement au parcours résidentiel. Le locatif HLM a notamment progressé depuis 2010 témoignant d'une politique volontariste de diversification du parc et d'accès au logement.



La Turballe, commune « SRU » : le logement social

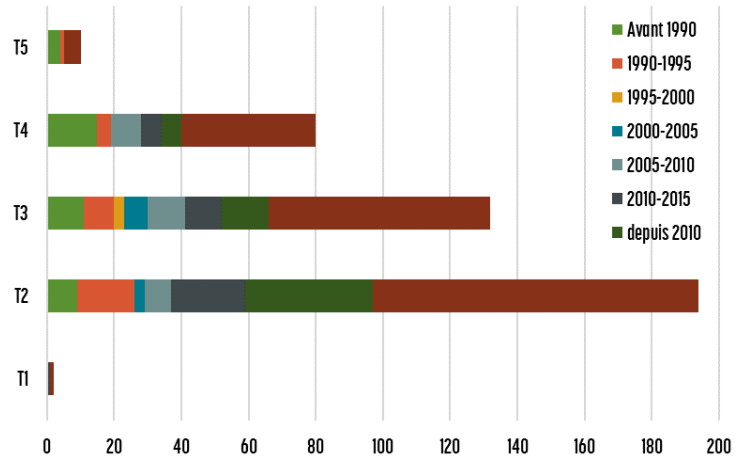
Rappel / Les logements sociaux sont des logements locatifs construits avec des aides publiques (avantages fiscaux, subventions publiques et prêts à taux privilégiés). Les loyers, tout comme la désignation des locataires, sont soumis à des règles fixées par l'État. En fonction de la nature du prêt, le plafond de revenus pris en compte pour avoir droit au logement social est différent. Il existe ainsi trois niveaux de plafonds progressifs qui correspondent à trois niveaux de loyers (PLAI, PLUS, PLS). Plus le loyer est élevé, plus le plafond de ressources du ménage l'est aussi.

Une mobilisation pour le renforcement de l'offre

Alors que la commune comptait jusqu'en 2010 moins d'une centaine de logements sociaux recensés au RPLS (Répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux), elle en compte aujourd'hui plus de 200. Trois bailleurs sociaux sont présents sur la commune, le parc le plus important appartenant à Espace Domicile.

8,5% de logements sociaux SRU
au 1er janvier 2018

L'offre de logements sociaux
Source : RPLS 2018



Une exonération de pénalités SRU en 2018 et 2019

Soumise à l'obligation d'atteindre 25% de logements sociaux par rapport à son parc de résidences principales, la commune est grevée d'une pénalité financière.

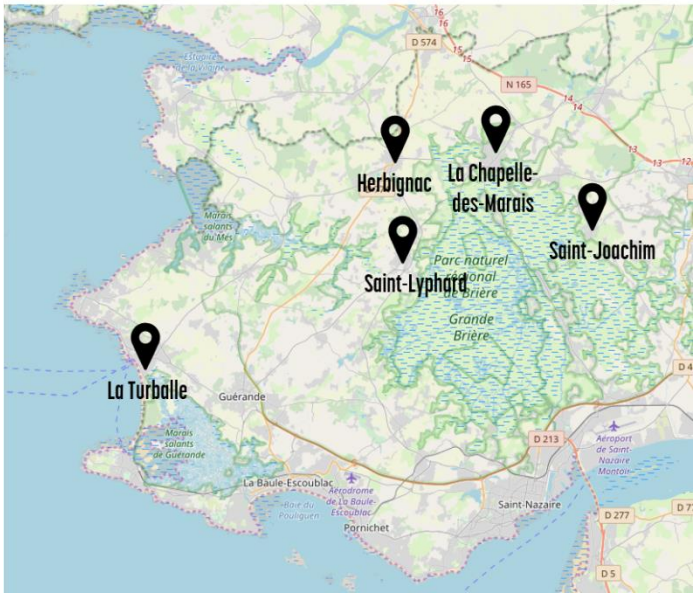
La situation relativement isolée de la Turballe a permis à la commune de faire partie des 274 communes exemptées, en 2018 et 2019, de l'obligation de construire des logements sociaux au titre de l'article 55 de la loi SRU, au titre des « communes se situant en dehors des agglomérations de plus de 30.000 habitants et étant insuffisamment reliées aux bassins d'activité et d'emplois par les transports en commun ».

L'obligation légale de répondre aux besoins

Au 1er janvier 2018, la Turballe comptait **215 logements locatifs sociaux comptabilisés au titre de ses obligations de respect de l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU).** Il manquerait ainsi 290 logements pour s'inscrire en conformité avec les obligations de la loi SRU et atteindre le seuil minimal de 25% de logements locatifs sociaux.

Le besoin en logements sociaux est une réalité à l'échelle de Cap Atlantique. Ainsi, le PLH (Programme Local de l'Habitat) et le SCoT fixent des objectifs en la matière, ce que le PLU de la Turballe avait anticipé en instituant une obligation de réaliser 30% de logements sociaux dans les opérations de 5 logements et plus.

Commune de moins de 30 000 hab. insuffisamment reliée aux bassins d'emplois



L'hébergement des séniors

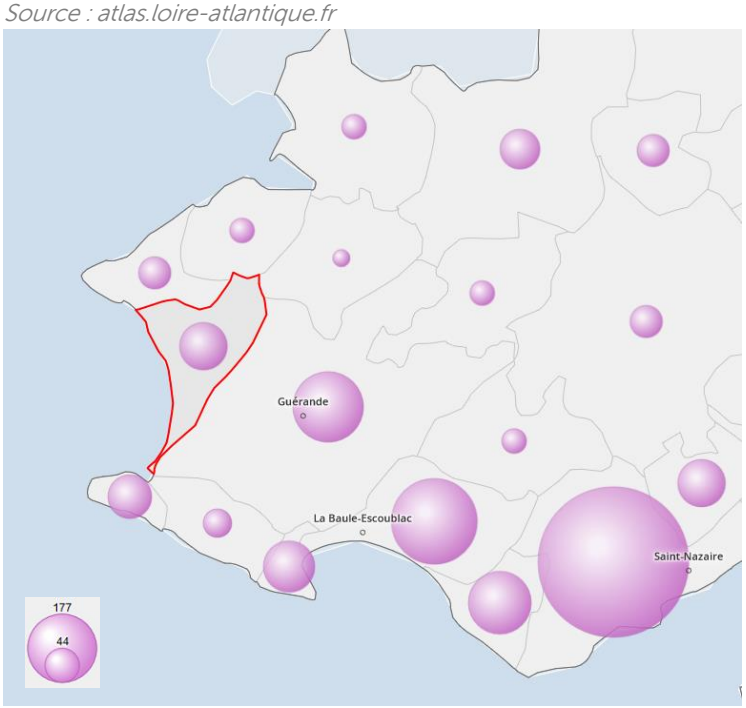
Côté hébergement, la Turballe s'appuie sur l'offre de places en établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) qui existe sur les communes limitrophes. La commune dispose quant à elle d'une résidence avec logements adaptés - la résidence des Vignes - qui propose 29 logements intermédiaires pour personnes âgées, et une salle collective.

Cette logique de maintien à domicile est aussi facilitée par l'APA (allocation personnalisée d'autonomie) à domicile versée par le conseil départemental qui aide à payer les dépenses nécessaires pour rester vivre à domicile malgré la perte d'autonomie. À la Turballe, 80 bénéficiaires sont recensés en 2017 : avec 4,5% des plus de 60 ans concernés, ce taux est plutôt plus favorable que sur les communes alentours.

1 résidence d'appartements adaptés - la rés. des Vignes

83 personnes bénéficient de l'APA à domicile (2017)

Nombre de bénéficiaires – APA domicile par commune en 2017
Source : atlas.loire-atlantique.fr



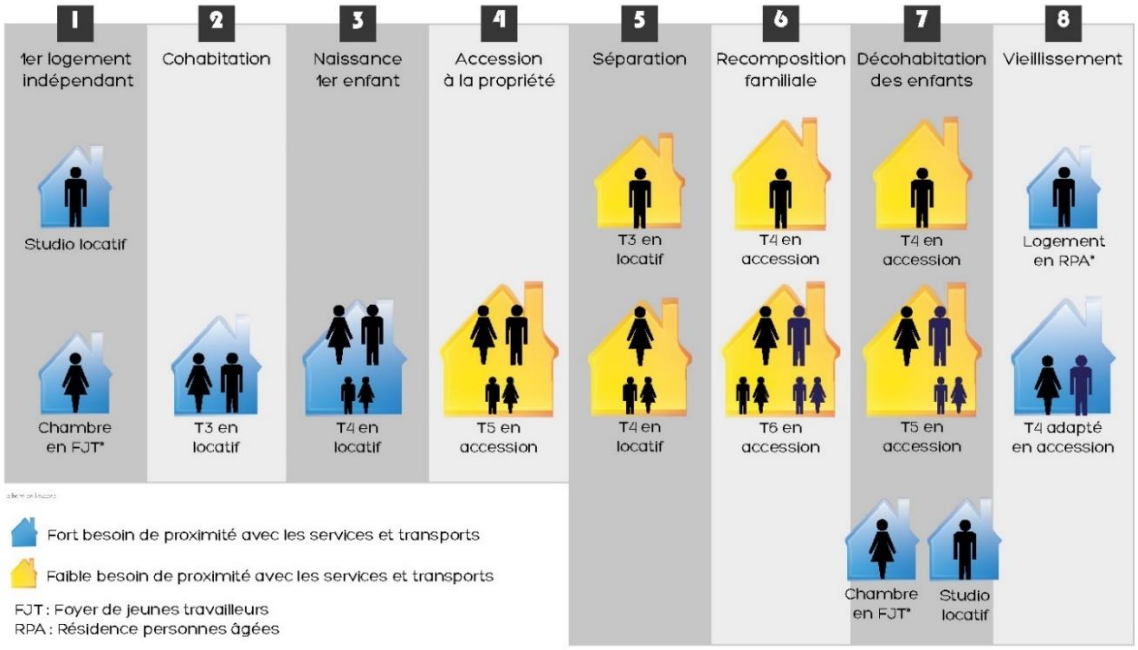
ZOOM / le parcours résidentiel et parcours de vie

Au fil de la vie, les besoins d'une personne en matière d'hébergement varient selon son âge, la composition de son ménage, mais aussi ses capacités financières. Cette évolution constitue le parcours résidentiel. Disposer de l'ensemble d'une gamme de logements permet ainsi de répondre à la possibilité d'un parcours résidentiel sur la commune. Le desserrement des ménages contribue notamment à démultiplier les besoins (séparation de couples, ou nouvelles aspirations liées au départ des enfants par exemple). De même, avec le vieillissement de la population et l'évolution des usages, le parcours résidentiel des séniors devient plus complexe (déménagement vers un logement plus adapté, puis éventuellement vers une résidence-services ou vers des solutions médicalisées...).

Ainsi l'objectif est de répondre aux demandes variées en matière d'habitat d'un seul ménage qui veut vivre son parcours résidentiel sur la commune ou de ménages différents qui veulent s'installer. Le vieillissement de la population et le desserrement des ménages sont des phénomènes qui peuvent accentuer le besoin de diversité de logements à produire, et qui amène surtout à construire un habitat en adéquation avec les populations.

À la Turballe, le parc de logements connait une certaine diversité, que ce soit par la taille de l'habitat, par sa typologie (appartement ou maison) ou encore par son statut (location, accession, social). Les dernières opérations réalisées ont veillé à cette mixité.

Schéma type du nombre de logements différents pouvant constituer le parcours résidentiel d'un ménage
Source : la boite de l'espace

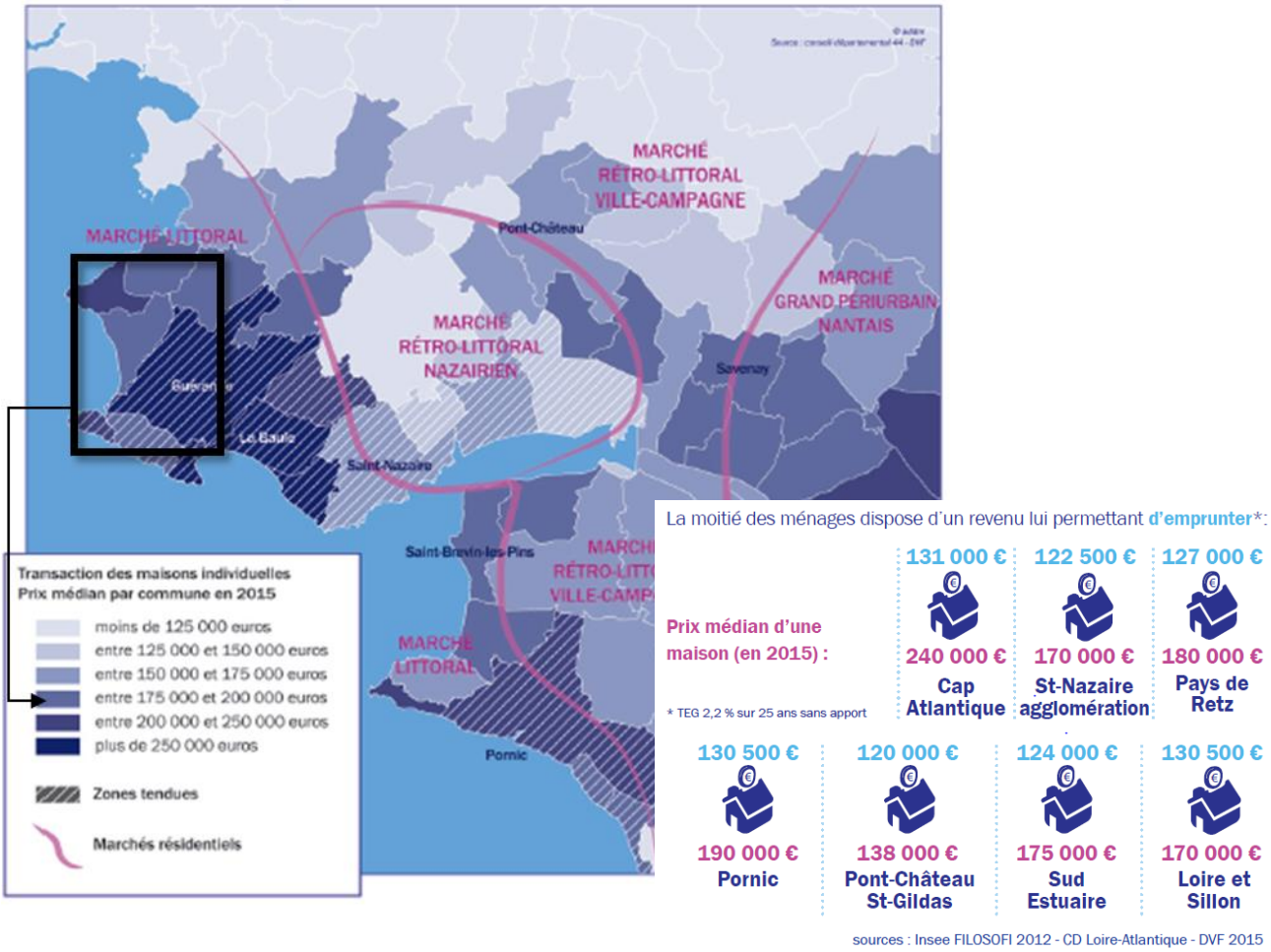


Un marché immobilier sous tension

Les prix de vente de l'immobilier à La Turballe s'inscrivent dans le marché littoral de la presqu'île, subissant la concurrence du marché rétro-littoral plus attractif pour les jeunes ménages et primo-accédants. Difficile de trouver aujourd'hui une maison avec plusieurs chambres à moins de 230 000 €. Les écarts entre les capacités d'emprunt des ménages et les prix de vente restent importants.

Marché immobilier sur la côte Ouest

Source : addrn Vents d'ouest #3 « immobilier, la ruée vers l'Ouest »



Prix de l'immobilier

Source : meilleursagents.com



SYNTHÈSE ET ENJEUX
Une commune littorale de 4 500 habitants à l'année

ATOUTS/FAIBLESSES

Une croissance continue qui se ralentit depuis 10 ans, longtemps portée par les arrivées dans la commune, et désormais tirée vers le bas par le solde naturel

Un vieillissement déjà bien amorcé avec une sur-représentation des séniors, des ménages de plus en plus petits (un desserrement important sur les périodes passées), et des personnes seules et de grands logements

Un parc de logements en constante progression dans un marché littoral tendu mais un relatif équilibre entre résidences secondaires (60%) et principales (40%) et une part de logements vacants assez faible (4%)

Mais un ralentissement du rythme de progression du parc ces dernières années quoique des signaux plutôt positifs de relance (effet Dornabas et route du Fan) et des opérations de diversification (logement social, logement collectif)

Un parc principal peu diversifié, essentiellement composé de grandes maisons, mais aussi de petits logements (notamment des appartements de petites maisons secondaires)

Un parc occupé par des propriétaires et un taux de logements social assez faible (8,5%) par rapport aux obligations SRU (20%)

ENJEUX

Une dynamique de croissance démographique à maintenir pour garantir le renouvellement des générations et le maintien d'un bon niveau de services et d'équipements

Des besoins en logement pour les actifs et les familles, et donc une production de résidence principale avec une typologie adaptée (taille familiale) à prix abordable, dans des sites stratégiques, avec des services associés

Un parc de logements qui doit poursuivre sa diversification pour relancer la rotation dans le parc et notamment pour garantir du choix dans les parcours résidentiels, mais aussi pour développer de nouvelles formes urbaines : le logement intermédiaire, les opérations mixtes

Un vieillissement de la population à accompagner avec des produits immobiliers adaptés aussi au parcours résidentiel sénior (du maintien à domicile à la transition vers la résidence médicalisée) mais aussi une proximité ou liaison facile aux commerces, services, équipements à organiser

Une économie productive et présentielle qui capte des actifs résidents

Un rapport entre emplois et actifs relativement équilibré

Avec près de 1 400 emplois en 2015, la Turballe s'impose comme un pôle d'emplois structurant à l'échelle du littoral de la Presqu'île.

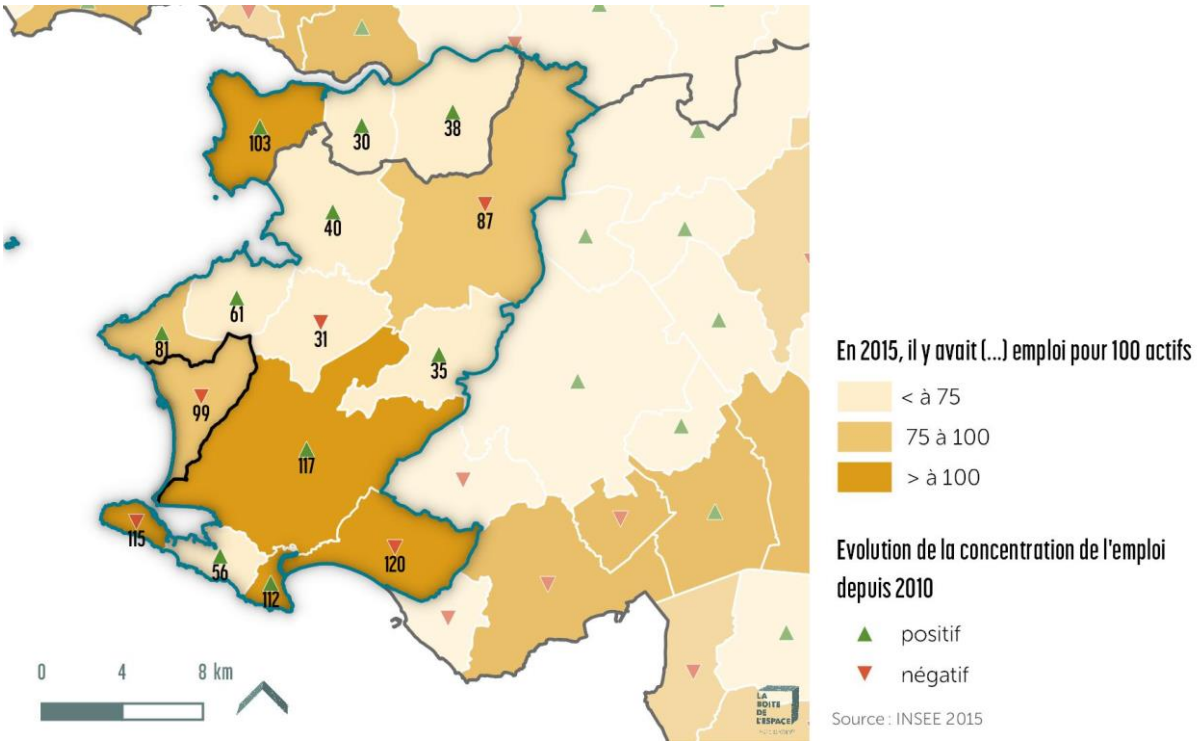
Lieu de résidence de près de 1 650 actifs dont près de 90% sont occupés, **la commune dispose d'un relatif équilibre entre emplois offerts et population active,** avec un peu moins d'un emploi pour un actif.

Si ce rapport est moins favorable que les polarités principales du territoire, il est tout de même fort en comparaison avec d'autres secteurs littoraux. En effet, la commune compte plus d'emplois et d'actifs occupés que dans des communes comme le Croisic ou le Pouliguen. Cette caractéristique lui assure une fonction polarisante et surtout équilibrée. C'est un véritable atout pour entreprendre un développement durable et équitable sur une commune. Tout en continuant à accueillir des emplois, la commune peut renouveler ses générations et loger des actifs (à l'année) sur son propre territoire. Même si l'objectif n'est pas que tous les turballais travaillent à la Turballe, cet indicateur est un premier facteur d'équilibre et d'autonomie de la commune.

1 400 emplois domiciliés à la Turballe
en 2015

1 650 actifs dont 1 435 en emploi
en 2015

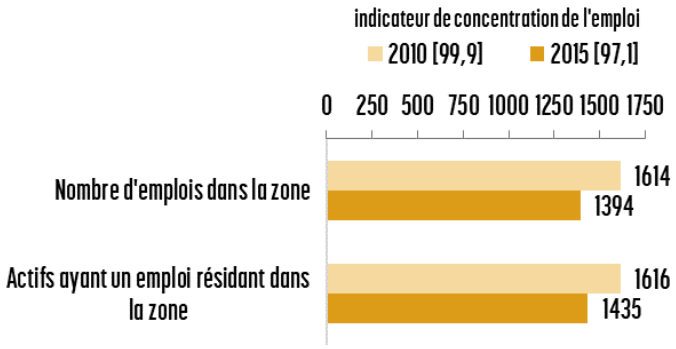
Rapport entre emplois domiciliés par commune et actifs y résidant
Source : INSEE 2015



De plus, cette concentration d'emplois croit sur la commune. Vus les projets en cours et à venir en matière d'emplois, il faut anticiper les possibilités d'accueillir de futurs actifs. Le développement du port, le projet de parc éolien en mer dont la maintenance devrait s'effectuer depuis la Turballe, la préservation des activités primaires comme la pêche, la saliculture et l'agriculture, la gestion des activités touristiques ou encore le renforcement des services vont augmenter le nombre d'emplois. Et par conséquent, la demande d'habitat va s'accroitre. Tout en assumant une nouvelle pression immobilière, la commune doit permettre de « **vivre et travailler à la Turballe** ».

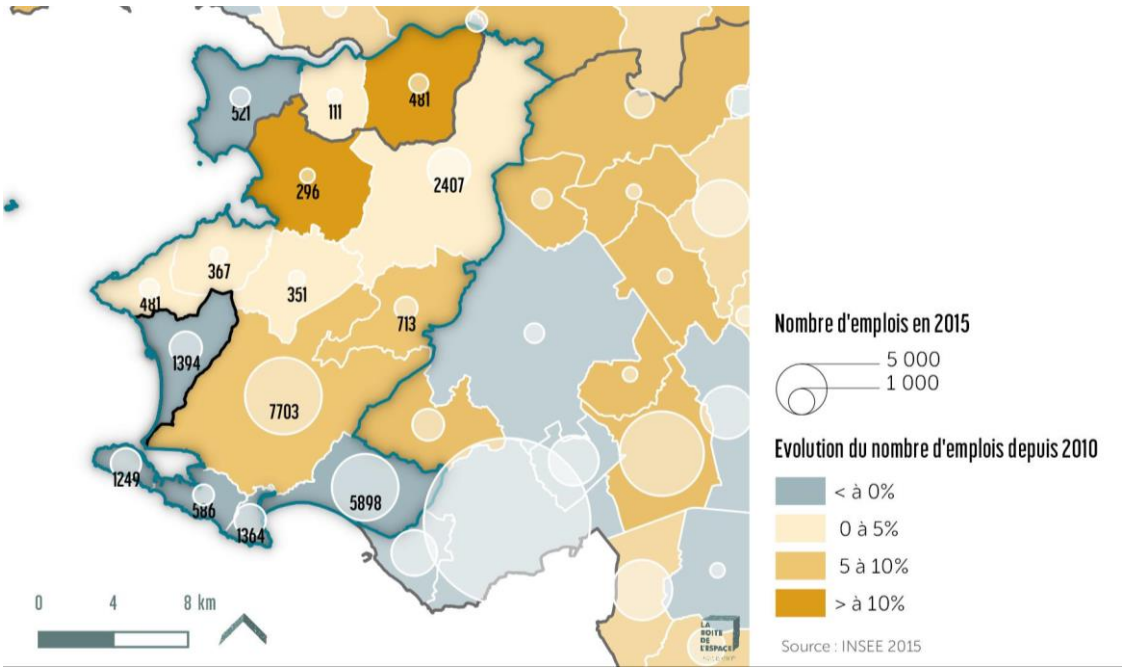
Rapport entre emplois domiciliés à la Turballe et actifs y résidant

Source : INSEE 2015 - Lecture : en 2015, il y avait 97 emplois domiciliés sur la commune pour 100 actifs résidents à la Turballe



Nombre d'emplois par commune en 2015

Source : INSEE 2015



Les emplois

Un nombre d'emplois qui a diminué

La Turballe a perdu plus de 200 emplois entre 2010 et 2015 mais ce nombre d'emplois reste dans l'ordre de grandeur de ce qu'elle connaissait en 1999.

Si les principaux effectifs perdus l'ont été dans les deux principaux secteurs d'emploi présents sur la commune (« commerce, transports, services divers » et « administration publique, enseignement, santé et action sociale »), cette diminution a touché tous les secteurs d'activités de manière assez homogène. Ainsi la répartition des emplois dans les différents secteurs d'activités a peu évolué depuis 2010.

Une économie présentielle

Les trois quarts des emplois domiciliés à la Turballe relèvent de la sphère présentielle, à savoir de la production de biens et de services visant la satisfaction des besoins de personnes présentes dans la zone, qu'elles soient résidentes ou touristes. Ainsi, les secteurs des « administration publique, enseignement, santé et action sociale » et « commerce, transports, services divers » étaient les mieux représentés en 2015.

Une bonne représentation des emplois relevant de l'agriculture

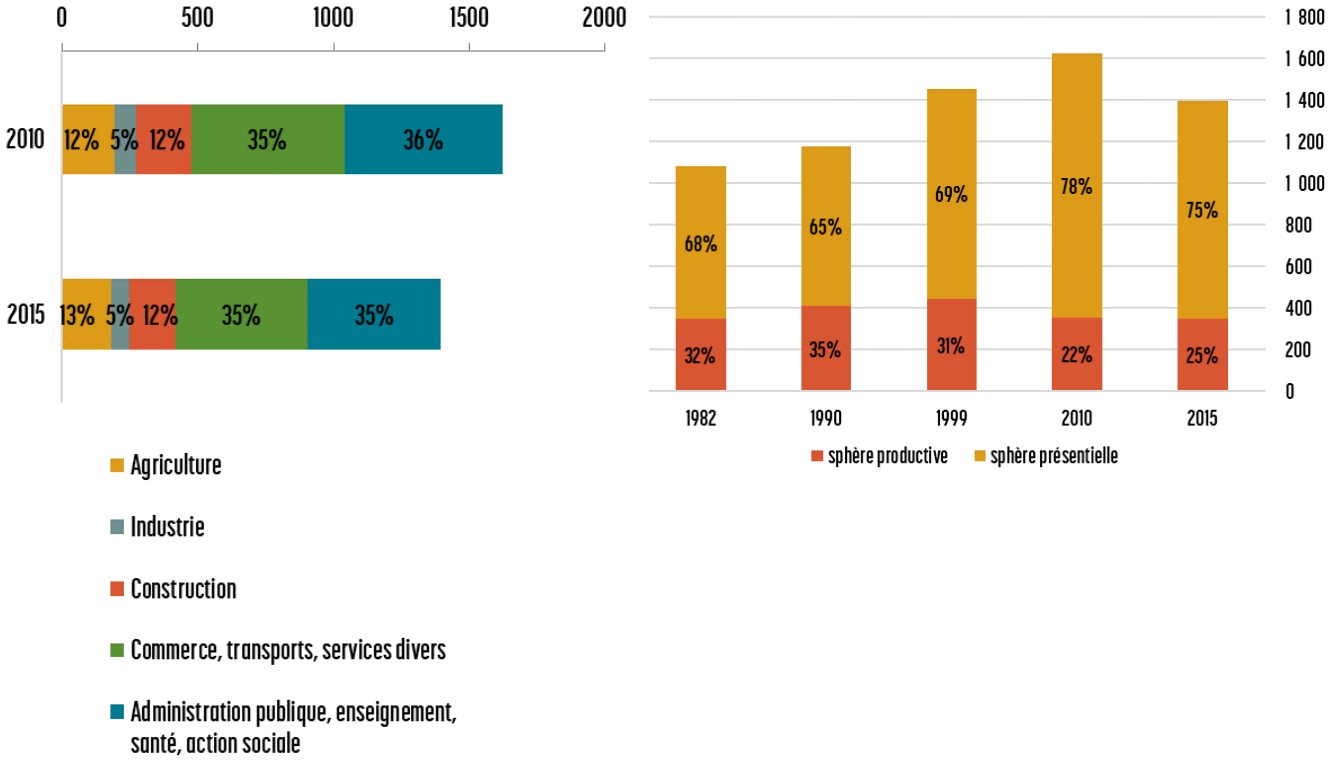
Avec plus d'un emploi sur dix relevant de l'agriculture, le profil de l'emploi turballais rend compte de la réalité agricole de la commune partagée entre l'élevage, la pêche et la saliculture.

75% des emplois relèvent de **la sphère présentielle** en 2015

plus d'1 emploi sur 10 relève de l'**agriculture, pêche, saliculture** en 2015

Le centre de Pen Bron, spécialisé en médecine physique et réadaptation, a vu ses activités progressivement transférées à Saint-Nazaire, jusqu'à sa fermeture en 2017. Les chiffres INSEE millésimés de 2015 prennent ainsi en compte les effectifs du centre dont la fermeture a dû peser sur le nombre d'emplois comptés à la Turballe.

Évolution de la structure de l'emploi entre 2010 et 2015
Source : INSEE 2015



L'importance de la sphère productive doit être conservée sur la commune. Elle est le socle de la gestion d'une bonne partie du territoire :la côte, la terre et les marais. La pêche, l'agriculture ou encore la saliculture génèrent des emplois non délocalisables et qui valorisent le « local ». Ils créent des économies parallèles avec des retombées d'emplois dans le commerce, le tourisme, les transports... L'industrie est en partie présente en accompagnement de cette sphère primaire également.

Au global, la part de la sphère productive est de 25% des emplois en 2015 mais la diversité de ces emplois est la véritable richesse de l'économie turballaise.

Les actifs

Plus d'actifs, mais autant d'actifs occupés

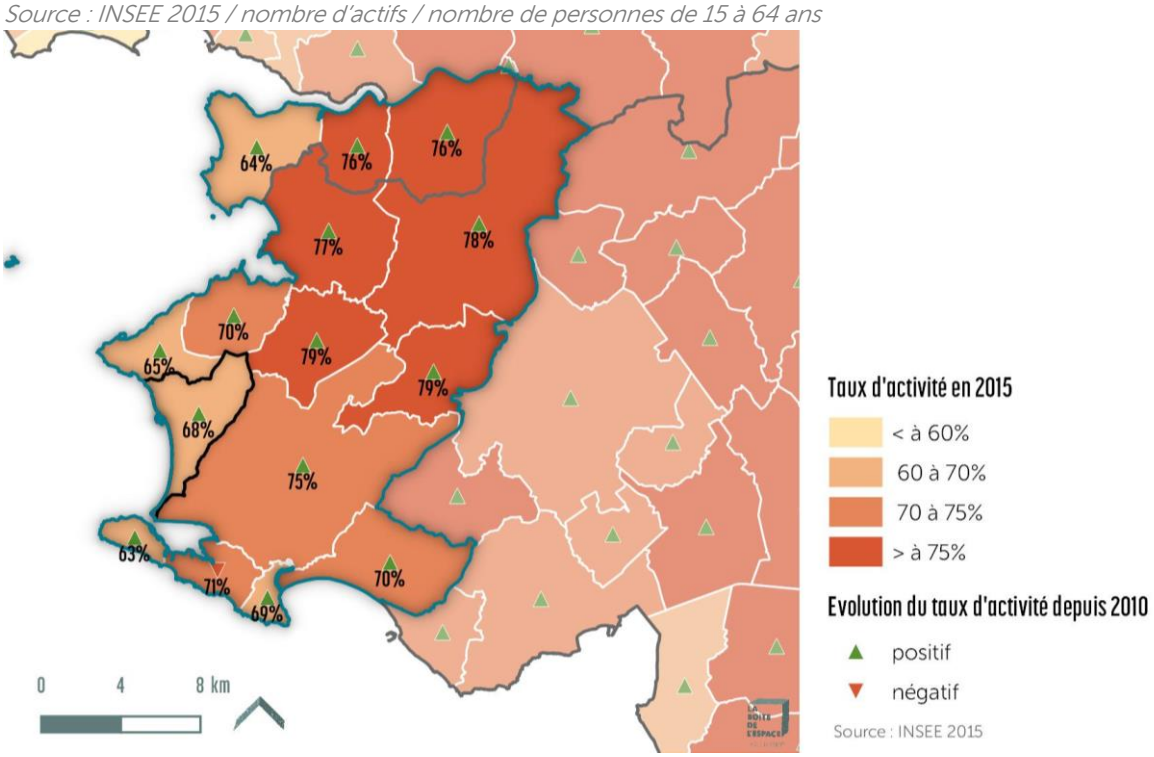
Moins de sept personnes sur dix en âge de travailler (15-64 ans) sont considérées comme actives à la Turballe. Ce type de profil est partagé à l'échelle du littoral de la presqu'île alors que les communes rétro-littorales présentent un taux d'activité plus élevé, logeant proportionnellement davantage d'actifs.

Si le taux d'activité a augmenté depuis 2010, le nombre d'actifs en emploi s'est stabilisé autour de 1 435 personnes. Ainsi, l'augmentation des actifs depuis 2010 est liée à celle du chômage *(au sens du recensement)* (9,8% en 2015 et est en hausse depuis 2010 (6,9%)).

1 650 actifs
dont 1 435 en emploi
en 2015

68% des 15-64 ans sont des actifs
en emploi ou au chômage
(taux d'activité en 2015)

Taux d'activité des 15-64 ans
Source : INSEE 2015 / nombre d'actifs / nombre de personnes de 15 à 64 ans

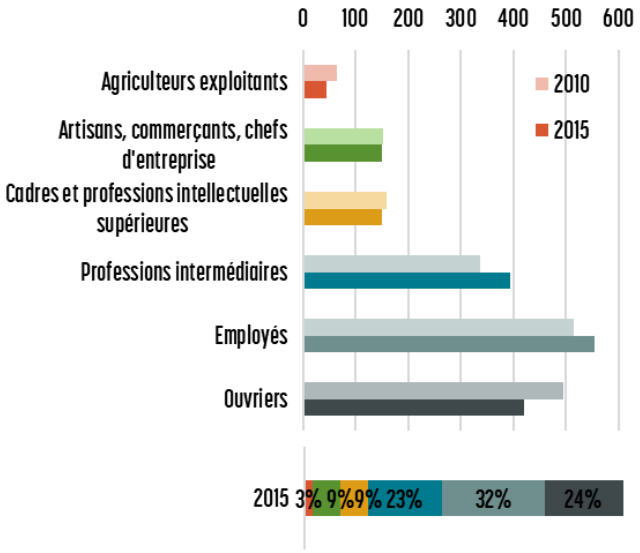


Un profil de classe moyenne

Les actifs résidant la Turballe appartiennent à la classe moyenne. Près d'un actif sur trois est un employé, et un actif sur quatre est un ouvrier ou appartient à la catégorie des professions intermédiaires (technicien, commercial, infirmière...). Depuis 2010, ces catégories demeurent les mieux représentées avec une redistribution entre professions intermédiaires, plus nombreux, et ouvriers moins nombreux, qui peut interroger sur la capacité du parc de logements à assurer une offre accessible à ces catégories.

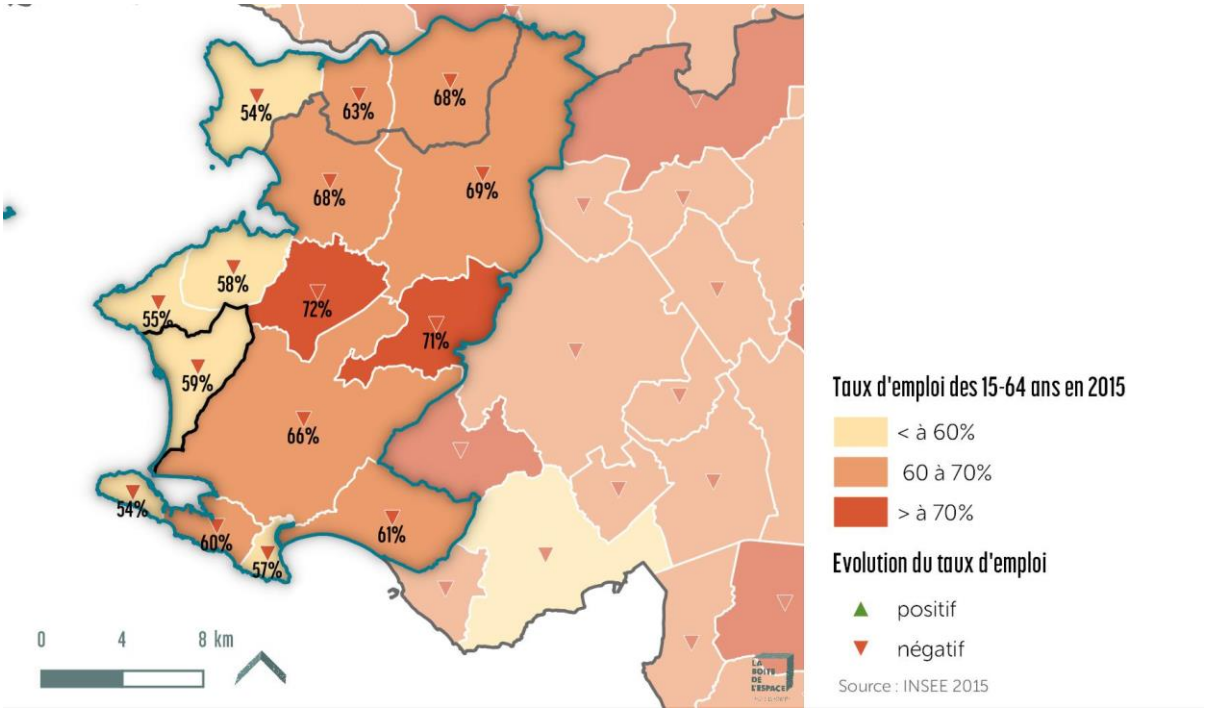
Catégories socio-professionnelles de la population active

Source : INSEE 2015 / nombre d'actifs non occupés/ nombre de personnes de 15 à 64 ans



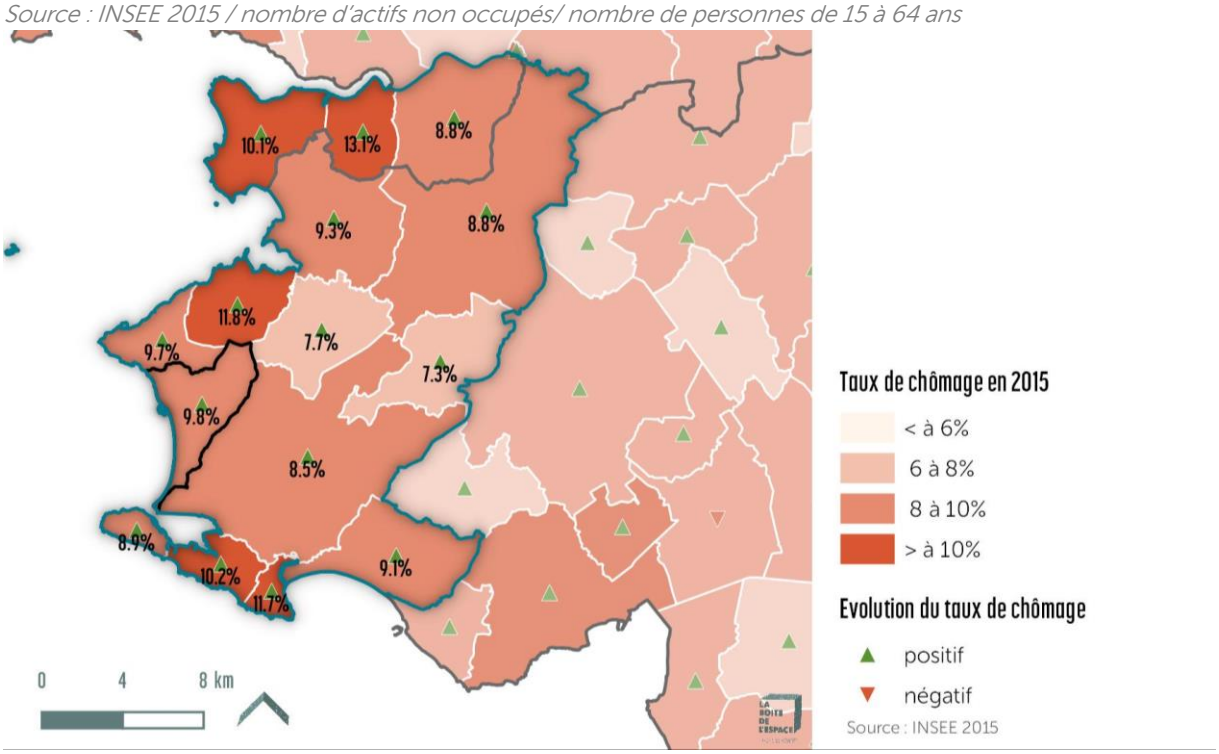
Taux d'emploi des 15-64 ans

Source : INSEE 2015 / nombre d'actifs occupés/ nombre de personnes de 15 à 64 ans



Taux de chômage

Source : INSEE 2015 / nombre d'actifs non occupés/ nombre de personnes de 15 à 64 ans

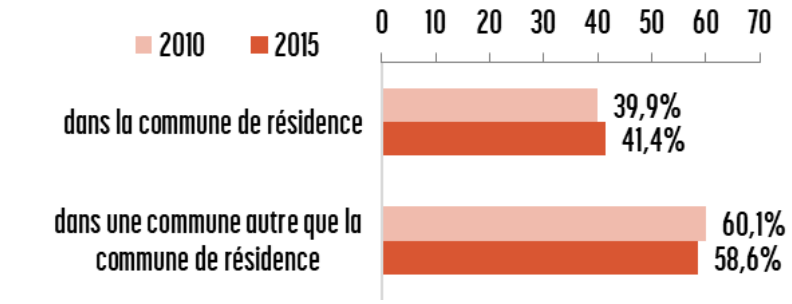


Habiter et travailler à la Turballe : une réalité

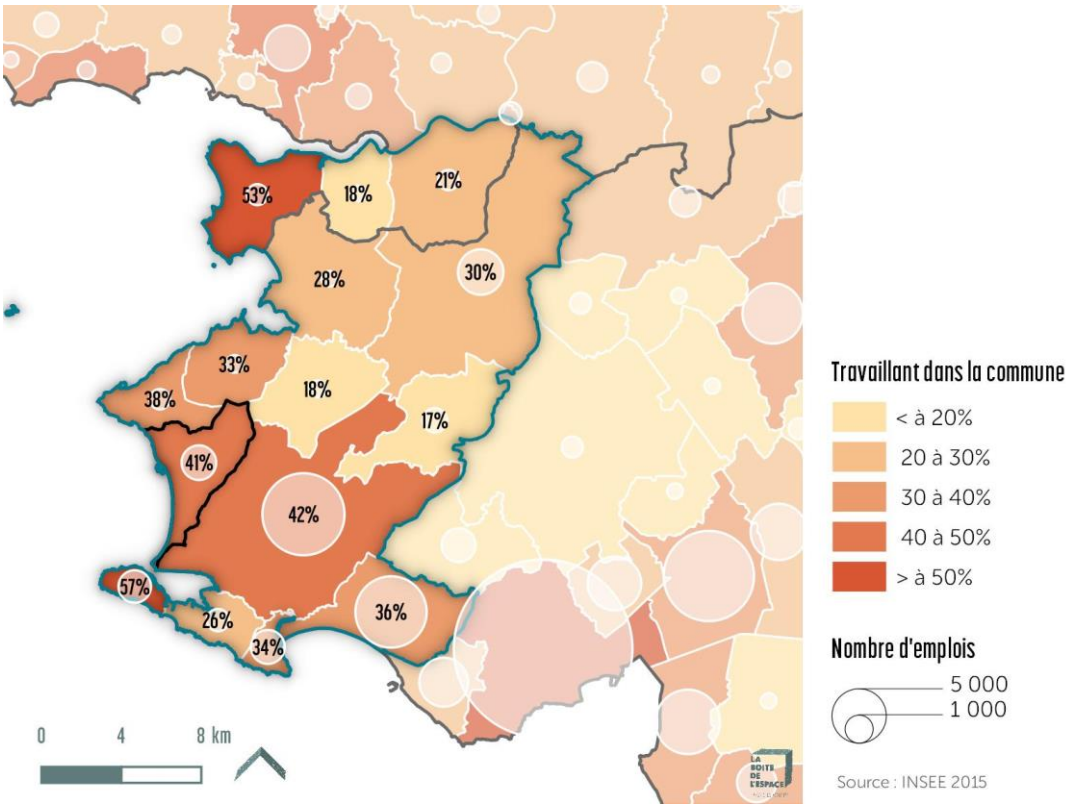
41% des actifs résidents **travaillent à la Turballe** en 2015

Près de 40 % des actifs de la Turballe travaillent dans la commune. Ce taux est important et témoigne d'une relative autonomie locale, avec des migrations pendulaires moins importantes que celles vécues par d'autres communes qui, certes logent des actifs, mais qui en journée vont travailler ailleurs. Les migrations pendulaires sont importantes vers la polarité principale : Guérande.

Lieu de travail des actifs ayant un emploi qui résident à la Turballe
Source : INSEE 2015



Actifs ayant un emploi qui travaillent dans leur commune de résidence
Source : INSEE 2015



ZOOM/ les destinations travail

Les principales migrations pendulaires se jouent majoritairement à l'échelle de l'ouest de la Loire-Atlantique. En effet, la Turballe attire principalement des actifs résidant sur la presqu'île guérandaise, notamment Guérande et Herbignac.

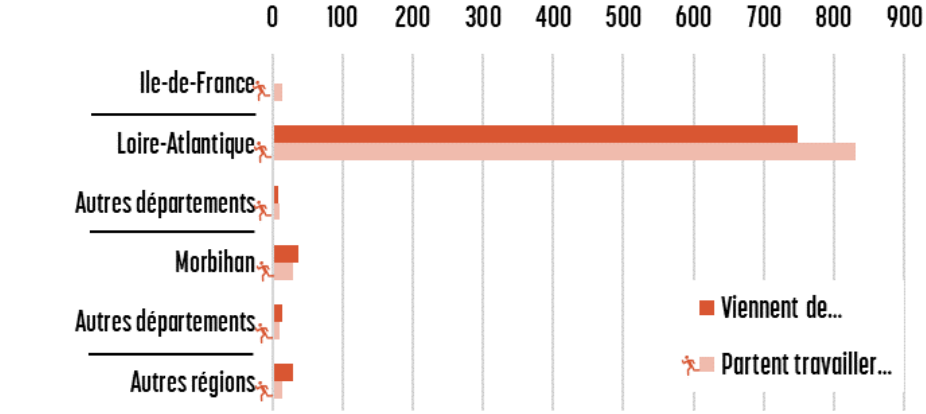
Si Guérande constitue la principale destination de travail des actifs turballais, 25% d'entre eux rejoignent aussi les pôles d'emplois de Saint-Nazaire et des communes environnantes (Montoir-de-Bretagne, Pornichet).

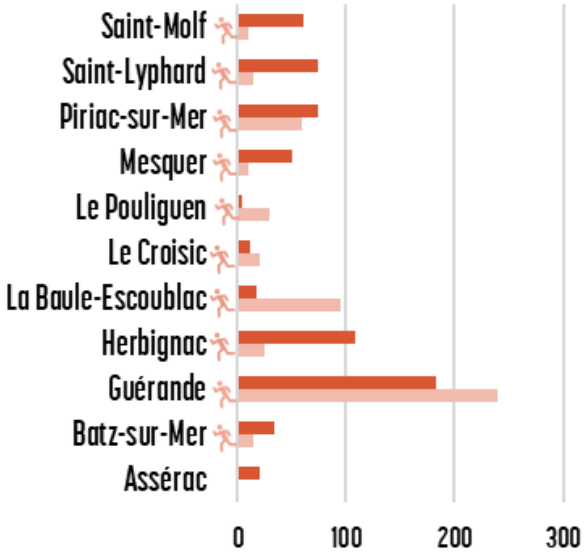
840 actifs viennent travailler chaque jour à la Turballe en 2015

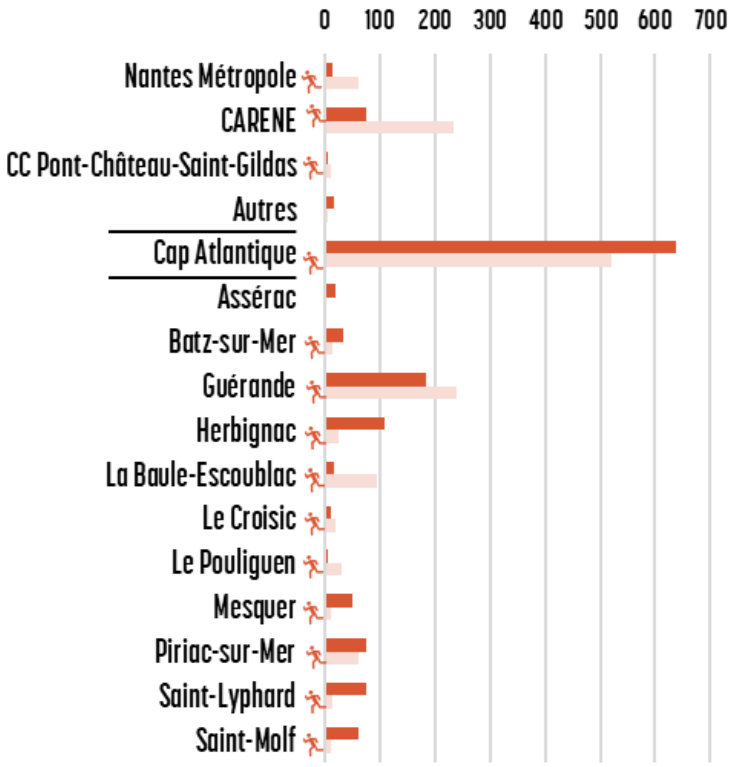
930 actifs résidant la Turballe partent chaque jour travailler ailleurs en 2015

Les principaux échanges se jouent à l'échelle de la presqu'île guérandaise...

Source : INSEE 2015 / attention les flux inférieurs à 100 ne donnent qu'une tendance







SYNTHÈSE ET ENJEUX
Une économie productive et présentielle qui capte des actifs résidents

ATOUTS/FAIBLESSES

Un petit pôle économique et résidentiel équilibré avec à la fois un rapport entre emplois et actifs relativement équilibré, une économie présentielle complétée par des secteurs productifs structurants (pêche, agriculture).

Des équipements et services publics qui participent à l'emploi local mais un nombre d'emplois qui a diminué et une stabilisation du nombre d'actifs occupés

Les atouts d'une économie de proximité : 40 % des actifs de la Turballe travaillent dans la commune mais aussi des circuits courts existants et des activités non délocalisables (pêche et saliculture)

Des exploitations salicoles et agricoles qui participent à l'entretien des espaces naturels et agricoles

ENJEUX

Une diversité d'activités « ancrées » dans le contexte local à maintenir (la saliculture, l'agriculture, la pêche)

Une opportunité de modernisation et de développement du port à saisir pour accueillir de nouveaux emplois et loger ces actifs

Des activités à l'équilibre fragile (agriculteurs, saliculteurs), sous pression du marché littoral, à préserver

Des secteurs liés à la plaisance et plus généralement au tourisme à conforter voire développer

Des déplacements domicile-travail à optimiser pour limiter la dépendance automobile

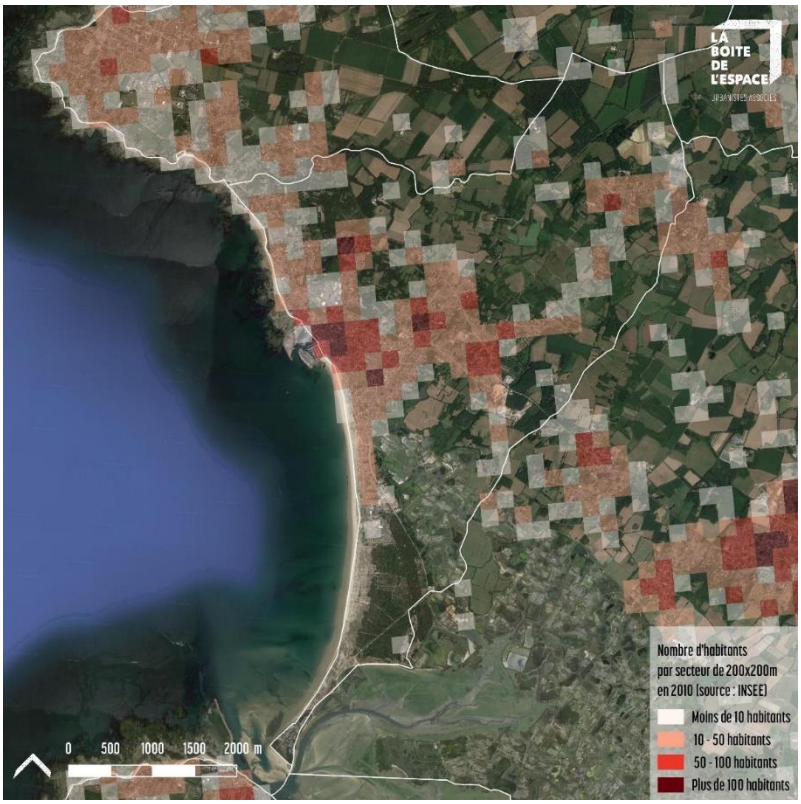
ORGANISATION ET FONCTIONNEMENT

La séparation des fonctions, entre villégiature et économie productive

Différentes formes résidentielles

Les quartiers d'habitat les plus denses à la Turballe sont situés dans la centralité et les noyaux denses d'anciens villages comme à Trescalan. Les opérations récentes qui ont étendu le tissu aggloméré sont souvent moyennement denses et purement résidentielles. Le centre et les tissus anciens accueillent de nombreux habitants en plus d'une forme de mixité fonctionnelle.

Densité de la population en 2010
Source : INSEE



Les ambiances urbaines caractéristiques du littoral turballais sont assez denses autour du port et de la centralité, avec des bâtis resserrés, des voies peu larges. Les gabarits sont hétérogènes et rythment le paysage urbain tout en conservant une forme de promiscuité.

Entre gabarits serrés et multifonctionnels du centre et les tissus lâches homogènes du continuum aggloméré.
Source : la boite de l'espace





Plus on s'écarte du centre, plus les ambiances résidentielles sont lâches et formées de groupes bâtis homogènes, de voiries larges dédiées à l'automobile. Cette urbanisation de villégiature est principalement à vocation d'habitat. En parallèle des quartiers économiques ou de loisirs se sont formés. Les destinations ont été séparées, zonées.

La fonction résidentielle a conservé une place primordiale dans l'ensemble du tissu. En revanche, certaines activités ou services ont été repoussées. Sauf certains sites contraints, pour de bonnes raisons, n'ont pas pu se délocaliser comme le port par exemple.

Le port

Le port, un équipement attractif et multifonctionnel

Locomotive économique historique, le port est aujourd'hui une des raisons de venir à la Turballe, tout autant qu'un pôle animé à l'année et qui bénéficie très directement à la vie locale (emplois, entreprises et services liés, tourisme...). Mais la place portuaire rassemble plusieurs fonctions qui se divisent l'espace :





- **La pêche,** le port de la Turballe étant l'un des ports de pêche les plus actifs de France. L'activité dispose d'équipements dédiés : les quais, flottille et criée. L'activité fonctionne avec comme base arrière la zone d'activités de la Marjolaine. À noter que l'activité d'élevage de moules s'est développée ces dernières années à partir du port de pêche de La Turballe.
- **La plaisance** : le port dispose de plus de 360 anneaux (dont 30 anneaux visiteurs) et une forte demande (380 bateaux en attente). Mais parallèlement les attentes des usagers évoluent vers des usages locatifs des bateaux davantage que sur l'obtention d'un anneau. Cette évolution amène à repenser l'usage et évaluer les besoins d'un port à sec et de la structuration d'une activité locative.
- **Les activités de réparation navale** liées à l'aire de carénage
- **Le trafic de passagers,** le port de la Turballe constituant un des points d'embarquement vers Belle-Île, Houat et Hoëdic. Moins connue et communiquée que la place portuaire quiberonnaise,

le port de la Turballe est notamment choisi par des excursionnistes à la journée.

- **Base de maintenance (à venir) :** la production d'énergies marines renouvelables et le parc éolien en mer de Saint-Nazaire aura sa base de maintenance à la Turballe.

Le Département porte un projet de réaménagement du port de la Turballe visant à confirmer sa place stratégique dans l'économie, en jouant sur sa dimension multifonctionnelle *(cf. zoom sur le projet).*

Classement des ports français

Source : port.fr, classement 2016

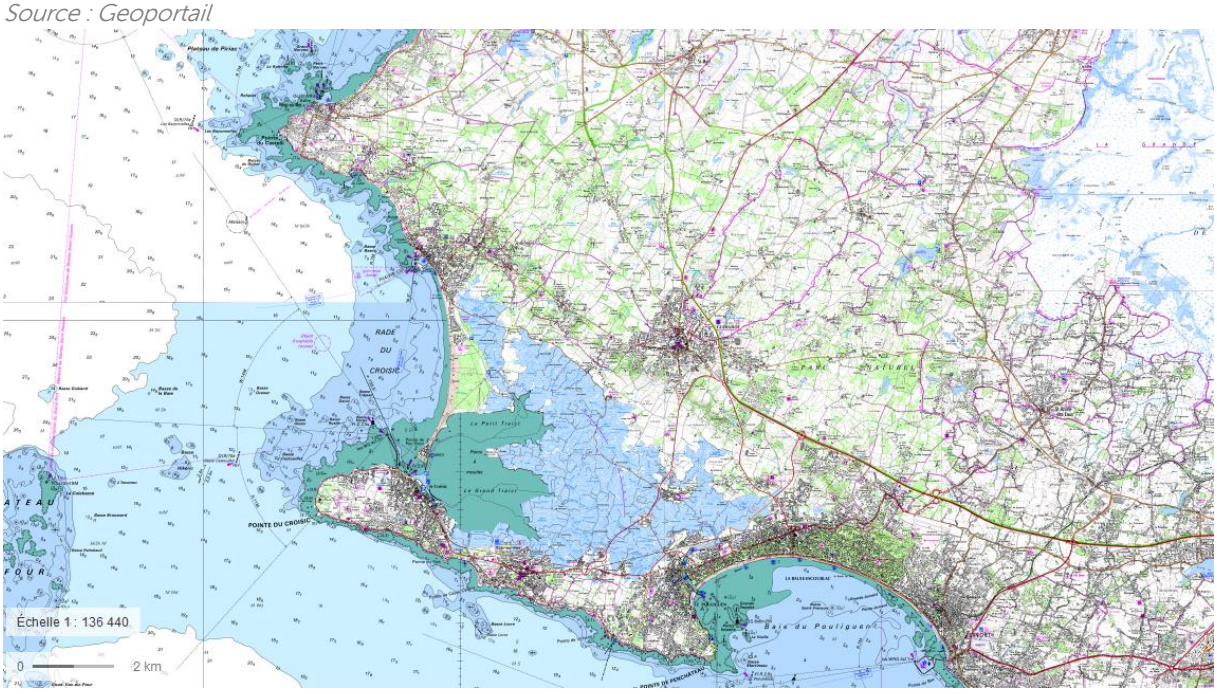
Classement 2016

	VENDU AUX ENCHERES			
NOM DU PORT	RANG	TONNAGE	RANG	CHIFFRE D'AFFAIRES K€
LORIENT	1	23 536	1	77 272
BOULOGNE SUR MER	2	22 346	3	53 600
LE GUILVINEC	3	18 658	2	74 794
ERQUY	4	11 466	5	31 914
SAINT-QUAY-PORTRIEUX	5	10 717	9	26 450
SAINT JEAN DE LUZ / CIBOURE	6	10 665	6	31 158
GRANVILLE	7	9 728	13	18 916
LA TURBALLE	8	9 297	8	27 012
LES SABLES OLONNE	9	8 735	4	44 642
PORT EN BESSIN	10	8 199	10	21 947

	TOTAL PLACE PORTUAIRE			
NOM DU PORT	RANG	TONNAGE	RANG	CHIFFRE D'AFFAIRES K€
BOULOGNE SUR MER	1	33 628	2	77 800
LORIENT	2	26 882	1	86 691
LE GUILVINEC	3	19 388	3	76 086
DOUARNENEZ	4	11 853	17	15 406
ERQUY	5	11 466	5	31 914
SAINT-QUAY-PORTRIEUX	6	10 717	9	26 450
SAINT JEAN DE LUZ / CIBOURE	7	10 665	6	31 158
SAINT GUENOLE	8	9 732	15	17028
GRANVILLE	9	9 728	14	18 916
LA TURBALLE	10	9 297	8	27 012

Carte marine de la Loire-Atlantique

Source : Geoportail



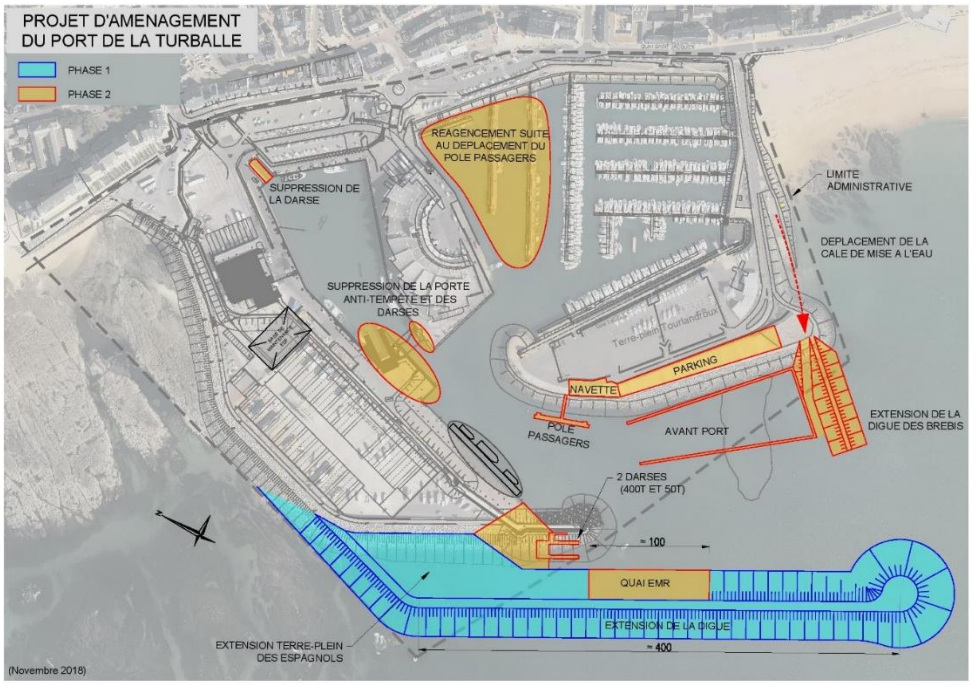
ZOOM / sur le réaménagement du port : un projet stratégique porté par le Département

L'objectif du réaménagement est d'optimiser le fonctionnement du port. Le quai est prolongé pour favoriser de nouveaux espaces et permettre de nouvelles activités tout en maintenant celles en place.

Le calendrier du projet de nouveau port est en cours. Les premières concertations ont permis de valider un certain nombre de fonctionnement et d'accès. Les travaux devraient commencer fin 2020 et se terminer au bout de 30 mois pour la première tranche.

Ce projet est porté par le département de Loire-Atlantique mais fortement accompagné par la commune.

Projet d'aménagement du Port de la Turballe
source : CD44, novembre 2018



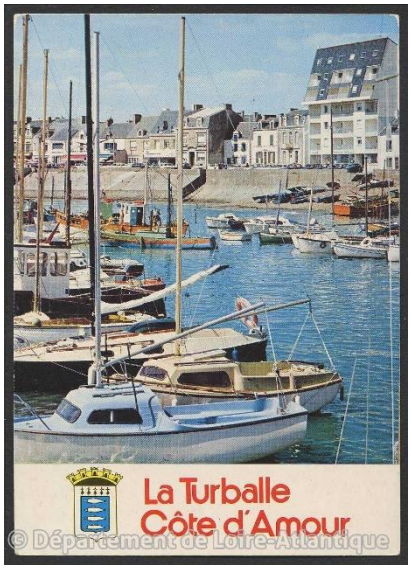
Un potentiel d'accueil de nouvelles activités

- **L'accueil d'activités mytilicoles** (constituée de deux entreprises, l'activité de mytiliculture est déjà présente sur le port de La Turballe, avec l'ambition de se développer)
- **L'accueil d'activités connexes** (maintenance) liées à la création du champ éolien offshore de Saint-Nazaire
- **L'accueil d'activités touristiques nouvelles,** liées au développement du tourisme industriel (visite du champ éolien offshore de Saint-Nazaire),
- Le développement de **l'activité de l'aire de réparation navale,**
- Le développement de la **plaisance légère à la journée** (cale de mise à l'eau),
- Le confortement de **l'activité pêche,**
- L'accueil potentiel de navires de « grande » plaisance.

Le port, une place touristique

Positionné à l'interface directe du centre-ville, les terrasses de restaurant ouvrant vers le port. La place qu'occupe cet équipement est devenu stratégique. C'est à la fois un lieu où l'on travaille, on consomme et que l'on visite ou que l'on fréquente pour se déplacer. La gestion des flux et des stationnements est importante tout comme celles des accès.

La place du port, les commerces, le centre-ville, la plage, la villégiature s'articulent autour de ce site économique et touristique.



Panneau d'information à l'entrée du Port de la Turballe
source : la boite de l'espace



La gestion des conflits d'usage doit être anticipée en prenant en compte les pratiques existantes et futures. Site économique avant tout, la priorité a été donnée, à la suite à de réunions de concertation locales, aux professionnels.

Les sites d'activités

La zone de la Marjolaine : une zone d'activités très intégrée

La commune s'est dotée, dans les années quatre-vingt, d'un parc artisanal - La Marjolaine - qui regroupe 20 entreprises sur une superficie de 7 hectares. Elle est aujourd'hui entièrement lotie. Elle compte principalement des établissements liés au monde maritime et à l'artisanat. Une partie du parc d'activités est notamment dédiée à la pêche avec la coopérative maritime et les hangars de pêcheurs.

Elle accueille aussi une grande surface, une station-service, un magasin de bricolage, et quelques commerces ou services (fleuriste, pompes funèbres, boulangerie). Sa vocation est à questionner car elle mélange aujourd'hui plusieurs fonctions, ce qui peut générer des conflits futurs entre usagers, notamment entre commerces et activités artisanales.

Surface : 7 ha

Vocation : artisanat, industrie, services et commerce

Entreprises : 20aine

Surface disponible : 0 m²

Perspectives : Modernisation du parc programmée à partir de 2018, projet d'extension de 3,5 ha programmé à partir de 2020

Fiche sur le parc d'activités de la Marjolaine
source : CAP Atlantique





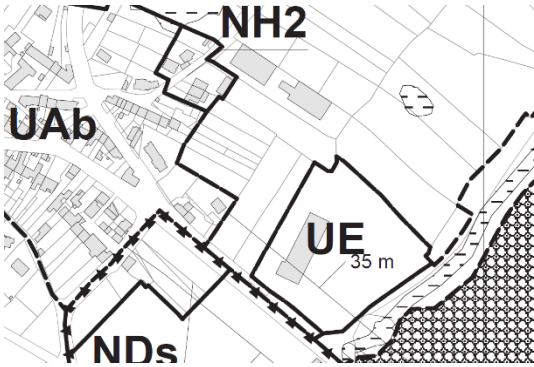
Des entreprises isolées

Entreprise CHARIER TP : entreprise isolée en entrée de ville depuis Guérande, à l'Est. Cette activité est implantée sur une surface d'environ 1 ha. Cet espace était zoné en UE, déconnecté du reste de l'agglomération.

Extrait du PLU de 2010 et vue aérienne

source : Geoportail et PLU de la Turballe.



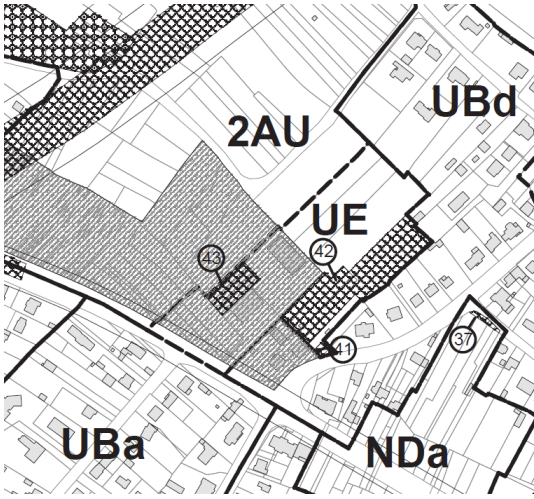


Les services techniques : Ne sont pas considérés comme une activité isolée, mais les services techniques sont zonés en UE. L'emplacement de la zone est à proximité du futur barreau routier Guérande-La Turballe. Cet espace n'est aujourd'hui pas ou peu urbanisé.

Extrait du PLU de 2010 et vue aérienne

source : Geoportail et PLU de la Turballe.





Le tissu aggloméré, espace d'emplois



Le centre-ville concentre commerces, restaurants et services (dont professionnels de santé), dans une logique de centralité partagée avec les principaux équipements (mairie, poste, halles du marché). Aussi la centralité commerciale de la commune se dessine depuis le pôle poste/supérette/pharmacie (rue Mal de Lattre de Tassigny) jusqu'aux halles du marché, confortant l'artère commerçante de l'axe rue du Mal Leclerc.

Très peu d'activités se sont développées dans le reste du tissu aggloméré. On ne trouve que des activités d'hébergement touristique (campings, village-vacances,...), ou de services (garage automobile) ou deux activités de restauration à Trescalan, où les commerces peinent à vivre dans ces villages historiques.

L'espace aggloméré et urbanisé est un site idéal pour accueillir de nombreuses activités car il est accessible et n'empiète pas sur des espaces naturels ou agricoles.

Les activités en espaces agricoles et naturels





Mis à part les activités agricoles, salicoles ou encore la sylviculture, des activités existent dans ces milieux. Des artisans, des industries ou autres services peuvent être implantés sur des sites au sein de l'espace agricole. A l'image des activités de loisirs ou de tourisme qui peuvent être déconnectées des espaces déjà urbanisés et accolés à des espaces naturels volontairement.

À la Turballe, la carrière, par exemple, était située en zone naturelle. Des restaurants, gites, campings, lieux d'accueil ou d'hôtellerie sont aussi ponctuellement présents au milieu de ces espaces ruraux. Au lieu-dit Kerlin, quelques activités sont aussi implantées, notamment un chenil, et les bâtiments d'un paysagiste.

Les activités connexes à l'agriculture ou à la saliculture ou encore les entrepôts sont présents aussi sur ces milieux sensibles mais ils participent à la bonne tenue des activités primaires sur le territoire. Il n'y a pas d'espace dédié spécifiquement aux activités connexes de ces secteurs primaires, sauf pour la pêche. En effet, pour cette dernière, le port et la zone de la Marjolaine font offices de sites d'accueil pour des entreprises qui fonctionnent avec les activités maritimes et notamment la pêche.

Kerlin, vue aérienne
source : Geoportail



L'agriculture turballaise

Un secteur en mutation

Une diminution du nombre d'exploitations dans les années 1990

Mises sous pression dès les années 1960 par l'attractivité balnéaire mais aussi concurrencée par les emplois offerts par l'industrie nazairienne, les exploitations agricoles turballaises sont considérablement moins nombreuses depuis une vingtaine d'années. Alors qu'à la fin des années 80, on comptait 26 exploitations à la Turballe, elles ne sont plus aujourd'hui qu'au nombre de 9. Depuis les années 2000, la tendance est à la stabilisation du nombre d'exploitations.

Cette évolution correspond à une dynamique générale à l'échelle de la France marquée par une restructuration de l'économie agricole avec la fusion des exploitations permettant aux agriculteurs de maintenir leurs activités.

9 sièges d'exploitations agricoles professionnelles
à la Turballe en 2019

Evolution du nombre d'exploitations agricoles depuis 1988
Source : Ministère en charge de l'agriculture, Agreste, recensement agricole

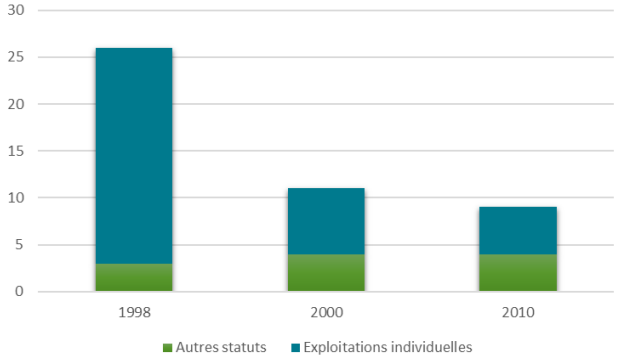
		Ensemble des exploitations		
		1988	2000	**2010**
Exploitation agricole	*nombre*	26	11	9
Travail	*unité de travail annuel*	44	24	27
Superficie agricole utilisée	*hectare*	530	453	430
Cheptel	*unité gros bétail alimentation totale*	658	729	872

Source : Ministère en charge de l'agriculture, Agreste, recensements agricoles

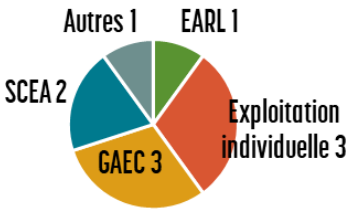
Une évolution de la structure et la taille des exploitations

L'évolution des statuts juridiques des exploitations témoigne aussi de cette recomposition de l'économie agricole. Aujourd'hui, la moitié des établissements agricoles sont de type sociétaire (SCEA, GAEC) alors que c'était le cas moins d'une fois sur 10 dans les années 90.

Évolution du statut des exploitations agricoles depuis 1988
Source : Ministère en charge de l'agriculture, Agreste, recensement agricole)



Répartition en 2019
Source : Mise à disposition par CAP Atlantique et les Chambres d'agriculture de Loire-Atlantique et du Morbihan



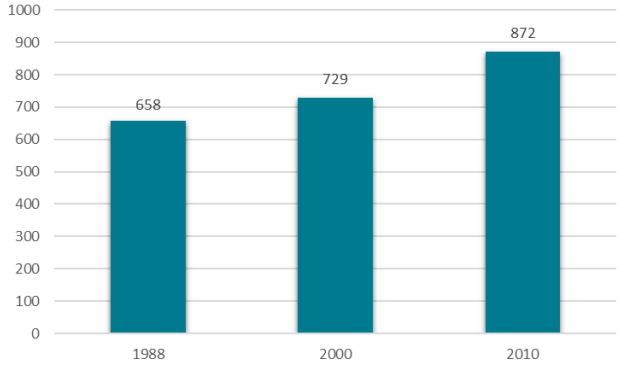
Si la surface agricole utilisée a diminué de près de 100 ha entre 1988 et 2010, la taille moyenne des exploitations a quant à elle doublé, passant de 20 ha à 48 ha aux mêmes dates.

Le recul de la superficie des surfaces agricoles utilisées des exploitations s'est fait en impactant pour moitié les terres labourables (qui constituent la large majorité de la superficie des exploitations domiciliées à la Turballe) et pour moitié les superficies toujours en herbe.

De la même façon, la taille des cheptels a augmenté en unité, et le cheptel moyen a plus que triplé par exploitation.

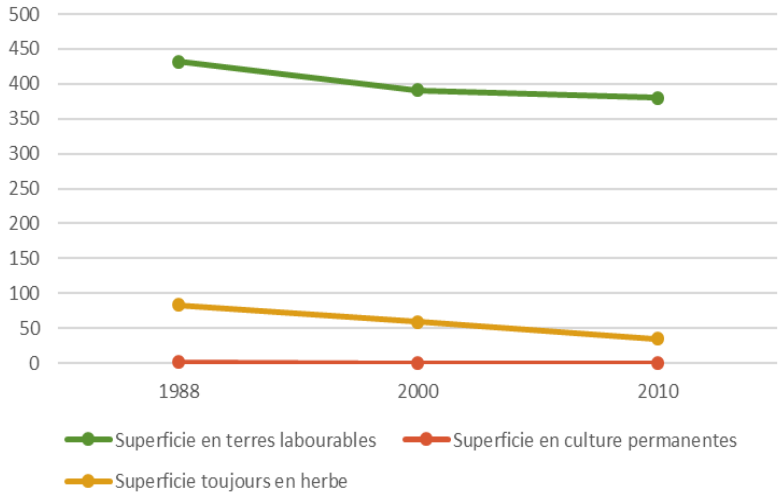
Évolution des cheptels depuis 1988 (en unité de bétail)

Source : Ministère en charge de l'agriculture, Agreste, recensement agricole



Évolution des types de terres entre 1988 et 2010

Source : Ministère en charge de l'agriculture, Agreste, recensement agricole



Un emploi agricole en recul

Le secteur agricole représentait, en 2015, 12,2% des emplois de la commune avec 165 emplois. Si les emplois agricoles ont diminué depuis 2011, l'agriculture *(au sens large de l'INSEE, intégrant l'ensemble des activités dépendant du secteur primaire)* occupe encore plus de 150 personnes.

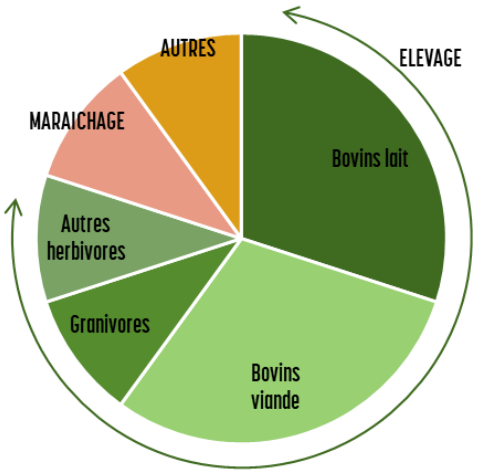
Plus précisément, les unités de travail annuel agricole ont largement diminué depuis 1988.

Une agriculture de terroir

Une production agricole historiquement tournée vers l'élevage

La Turballe a historiquement développé une orientation technico-économique tournée vers la polyculture et le polyélevage : les activités agricoles se consacrent en grande partie à l'élevage bovin ainsi qu'à la production de lait. Le maraîchage, activité clé de la région, est aussi pratiqué. Par ailleurs, les exploitations agricoles de la péninsule restent marquées par la complémentarité agriculture/saliculture, puisque la production de sel permettait de subsister en cas de mauvaise saison.

Aujourd'hui encore on retrouve ces orientations technico-économiques. L'élevage s'est diversifié (bovins mais aussi poules et lapins) et une exploitation de maraîchage permet à la commune de disposer d'une production locale diversifiée.



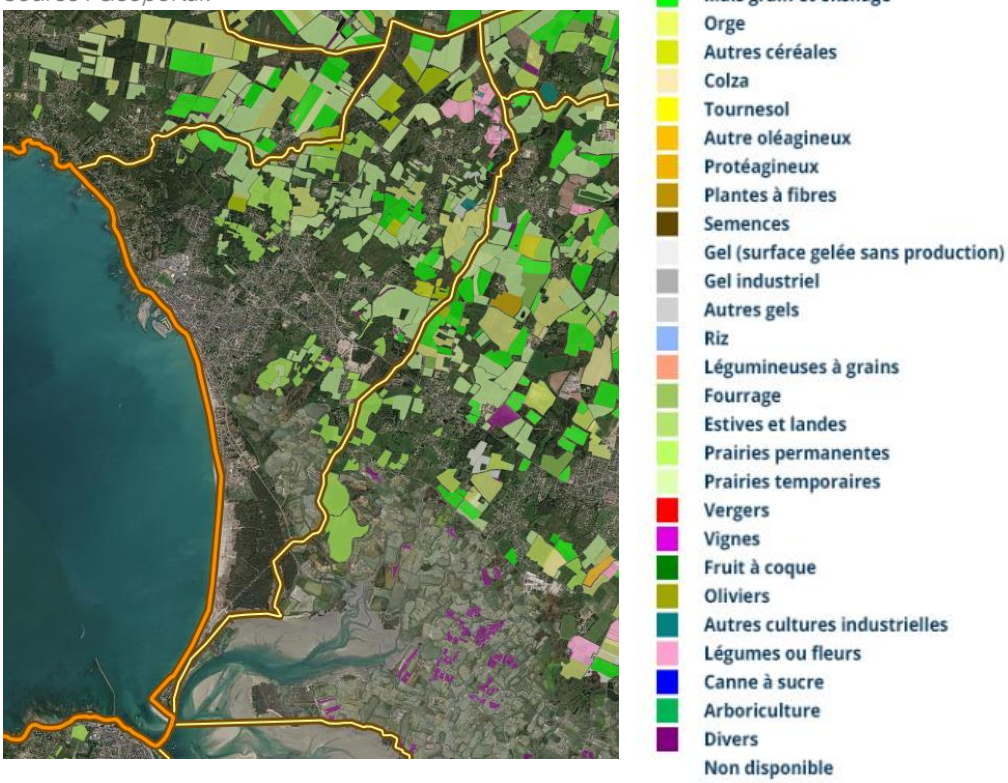
Répartition des exploitations selon leur orientation
Source : Mise à disposition par CAP Atlantique et les Chambres d'agriculture de Loire-Atlantique et du Morbihan

Qualité et proximité

Producteurs de matières premières non transformées, plusieurs exploitants ont fait le choix de diversifier leurs activités mais aussi de modes de distribution de proximité.

Ainsi, vente à la ferme, vente sur marchés ou commerces locaux, se sont développées pour plusieurs exploitants. Par ailleurs, certains se sont engagés dans un label local « Produit en Presqu'île de Guérande » qui permet l'identification et la valorisation des produits du terroir.

Une production agricole
Source : Géoportail



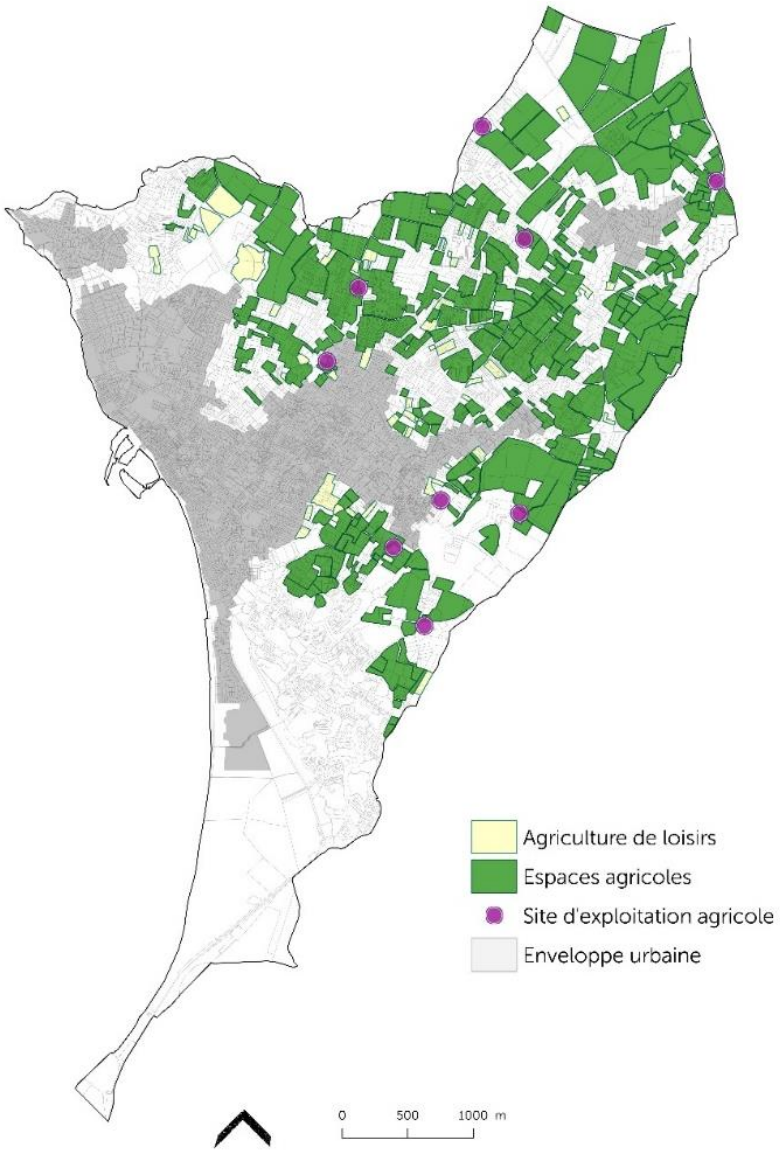
Un espace agricole sous pression littorale

Des espaces agricoles localisés

Les espaces agricoles se concentrent essentiellement sur la partie rétro-littorale de la commune, au nord-est du territoire, sur le plateau agricole turballais.

L'ensemble de ces espaces agricoles représentent près de 30% de la surface communale, soit 531 hectares. À ceux-ci s'ajoutent 37 hectares destinés à « l'agriculture de loisir ».

Des sites agricoles regroupés au Nord-Est de la commune
Source : La Boite de l'espace



Des usages qui contribuent à l'entretien du paysage

Cette présence agricole caractérise d'ailleurs grandement le paysage du plateau jusqu'au coteau : le poly-élevage et la polyculture participent au maintien d'un paysage caractéristique, alternant entre des champs bocagers de plus ou moins grandes étendues et des espaces boisés.

Toutefois, ces boisements traduisent en fait l'enfrichement progressif de nombreuses terres agricoles qui constitue une problématique particulière sur ce secteur de la Presqu'île.

Des prairies permanentes, toujours en herbe, existent également de manière plus ponctuelle. Peu productive sur le plan agricole, elles peuvent être destinées à des usages annexes à l'agriculture. Une grande partie d'entre elles présentent par ailleurs un intérêt écologique important.

Paysage type des espaces agricoles turballais

Source : La Boite de l'espace



Exemple d'enfrichement progressif des zones agricoles (1950, 2016)



Source : La Boite de l'espace

Des outils de protection durable des espaces agricoles et naturels

Les espaces agricoles de la Turballe ont largement diminué en surface du fait d'une grande pression foncière entamée dans les années 1980. La commune possédait alors peu d'outils pour enrayer ce phénomène. Depuis, plusieurs acteurs s'engagent autour du même objectif, celui d'une reconquête agricole.

Le Département avait déjà lancé en 2005 une analyse territoriale pour définir ces espaces à protéger. un premier programme d'action a été mené de 2008 à 2010 par CAP Atlantique avec ses partenaires, les Chambres d'agriculture.

A ce titre, plusieurs mesures ont été travaillées, comme l'intégration d'Espaces Agricoles Pérennes dans les documents d'urbanisme, une veille foncière permettant d'avoir une maîtrise sur les changements de destination des sols, ainsi que la définition de Territoires de projets agricoles.

En 2012, le conseil municipal de la Turballe a validé l'intérêt de la mise en place d'une protection des espaces agricoles et naturels. Les municipalités guérandaise et turballaise avaient donc réalisé un travail en commun de délimitation d'un PEAN, soit d'un périmètre de protection des espaces agricoles et naturels, en vigueur dès 2013. En 2018, ont été ajoutés au périmètre des espaces situés à Batz sur Mer et de Piriac sur Mer. Le PEAN protège désormais 2 444 hectares de terres agricoles et naturelles sur ces espaces littoraux.

Le recensement des terres a déjà permis d'identifier près de 200 hectares d'espace en friche ou de loisir : après analyse de leur potentiel agricole, ce sont 30 hectares qui ont déjà été restitués à l'agriculture, au bénéfice des propriétaire ignorant l'existence de leur bien, ou dirigeant une exploitation attenante.

LE PEAN du coteau guérandais et du plateau turballais

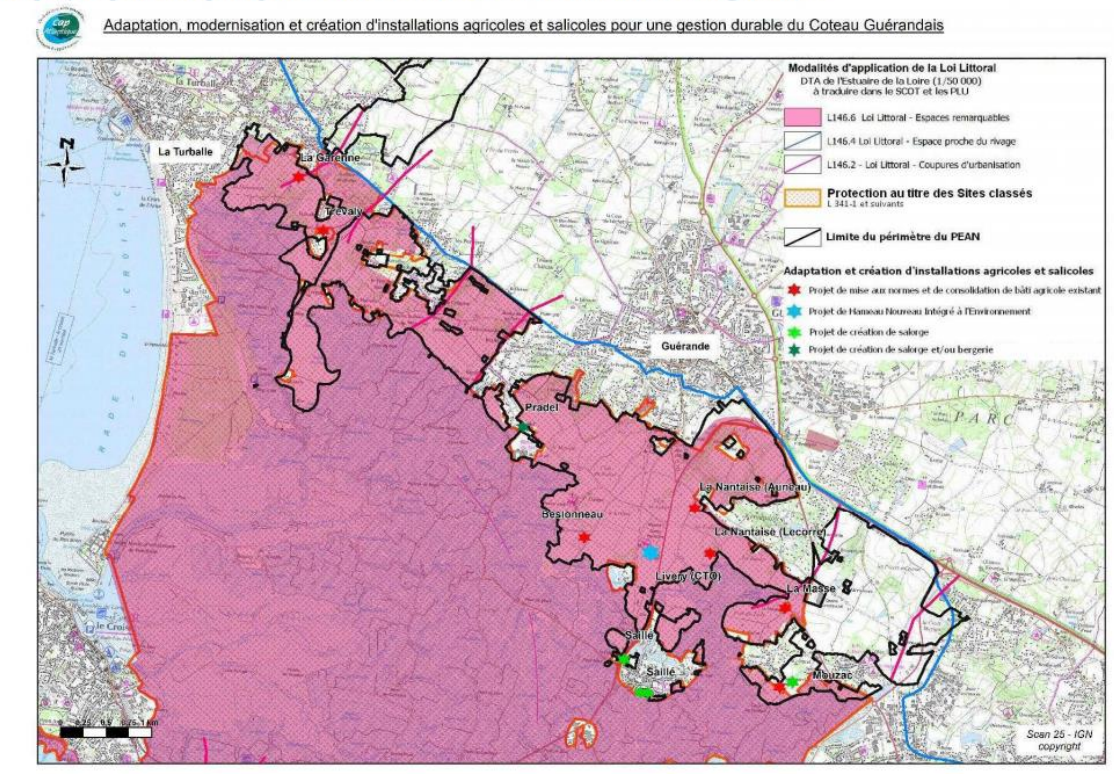
Les PEAN sont issus de la loi relative au développement des territoires ruraux du 23 février 2005

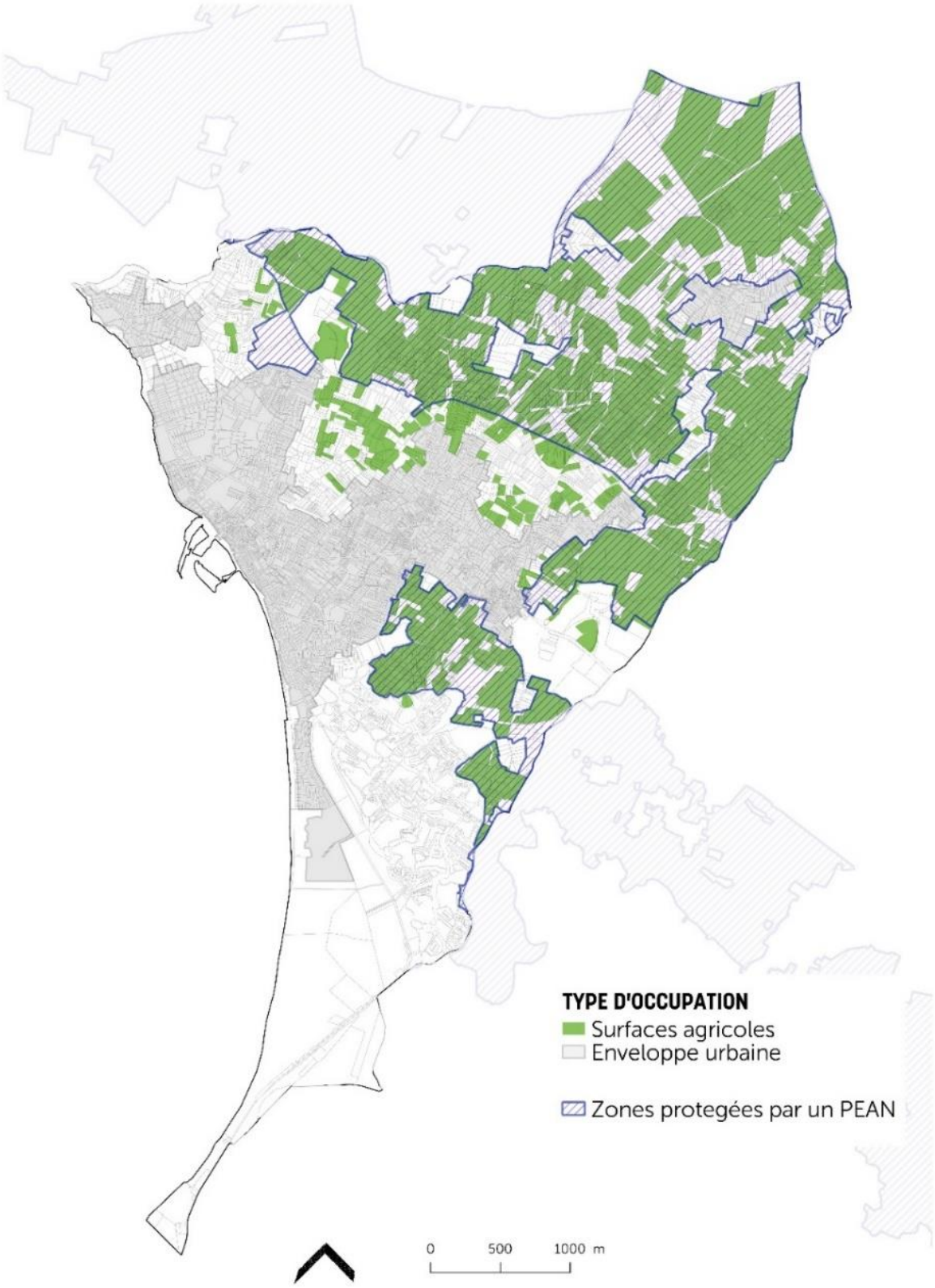
La définition du périmètre revient aux départements en accord avec les collectivités

Il instaure un périmètre au sein duquel s'applique une protection à très long terme sur les espaces agricoles et naturels

Un travail a permis par ailleurs de travailler sur un **projet agricole et paysager pour le coteau guérandais et de la plaine du Congor,** qui vise à développer une vision cohérente de l'ensemble des acteurs impliqués autour de la préservation d'une agriculture vivante, des milieux, du paysage et du littoral (voir carte ci-dessous)

Le projet spatialisé qui répond aux besoins fonctionnels et localisés de l'agriculture




TYPE D'OCCUPATION
Surfaces agricoles
Enveloppe urbaine
Zones protegées par un PEAN
0
500
1000 m

D'autres activités primaires identitaires

Saliculture

Depuis quelques années, la production de sel de Guérande connait un réel regain d'activités. Et la Turballe constitue bien une des communes de cette activité qui anime le paysage des marais salants.

De jeunes exploitants se sont installés et de nombreux œillets ont été remis en état. Cap Atlantique mène à ce titre une politique active en faveur des activités salicoles.

Le tissu salicole turballais, à la différence de celui présent sur d'autres communes de la Presqu'île, est essentiellement composé de coopérateurs (et peu d'indépendants). On observe peu de stockage de sel en surface.

Aujourd'hui, la demande en bâtiments s'oriente donc davantage vers des solutions permettant la mutualisation des services et des bâtiments sur des sites facilement accessibles depuis les marais salants pour faciliter le déplacement des engins depuis les sites d'exploitation. La réponse à cette demande est à trouver à l'échelle intercommunale.

Pêche et aquaculture

Ces activités s'organisent autour du port de la Turballe et de la Marjolaine où sont situés des hangars qui servent de lieu de stockage aux pêcheurs et ne sont pas ouverts lors des sorties en mer. Le port compte entre 50 et 60 navires.

SYNTHÈSE ET ENJEUX
La séparation des fonctions, entre villégiature et économie productive

ATOUTS/FAIBLESSES

Une commune fonctionnelle et une séparation récente des typologies d'activités et du tissu résidentielle

Des espaces d'activités identifiés, denses et multifonctionnels : commerces, industries, artisanats et services

Peu d'espaces disponibles pour de nouvelles implantations d'entreprises en dehors des tissus résidentiels

Des sites économiques stratégiques intégrés à la ville comme le port, et son articulation avec la ZA de la Marjolaine

Une centralité affirmée en lien avec le port et la façade maritime

Un site salicole stratégique et un paysage ouvert sur les marais salants

Des espaces agricoles protégés mais qui se renferment petit à petit laissant place à des friches naturelles

ENJEUX

Une place portuaire turballaise à conforter en tenant compte de la diversité de ses usages, à la fois directement autour du port, mais aussi en développant une stratégie foncière à l'arrière du port et les connexions entre les sites

Des parcours marchands dans le centre-ville à organiser en confortant l'axe historique et la place des Halles, en étoffant cette vocation par des activités mixtes

Des espaces naturels et agricoles dont la fonctionnalité doit être préservée et qui entretiennent les paysages

Des espaces stratégiques à conquérir pour accueillir de nouvelles entreprises et structurer les économies du territoire

Maitriser et renforcer **la mixité fonctionnelle de l'agglomération**

Un pôle de services et d'équipements

La commune de la Turballe est bien équipée et possède une réponse complète à l'année aux besoins courants en matière de commerces. Elle offre divers services aussi bien en loisirs, santé, éducation, sports, administratifs...

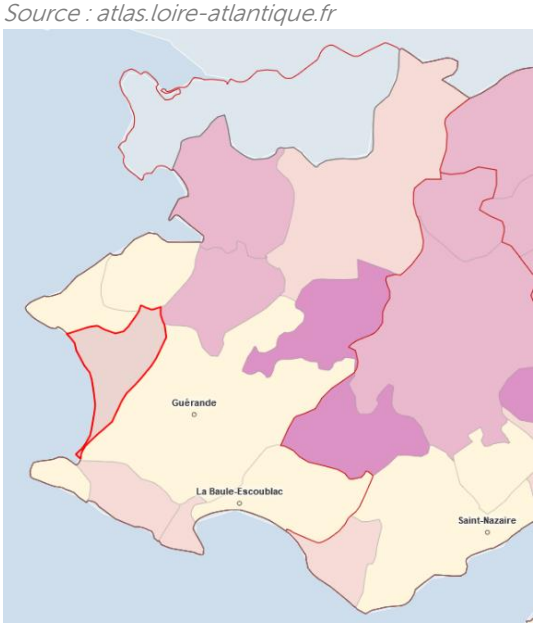
Localisation des équipements, échelle commune
Source : mairie de la Turballe

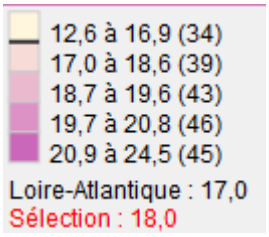


Équipements et services

Part des équipements de proximité

Source : atlas.loire-atlantique.fr

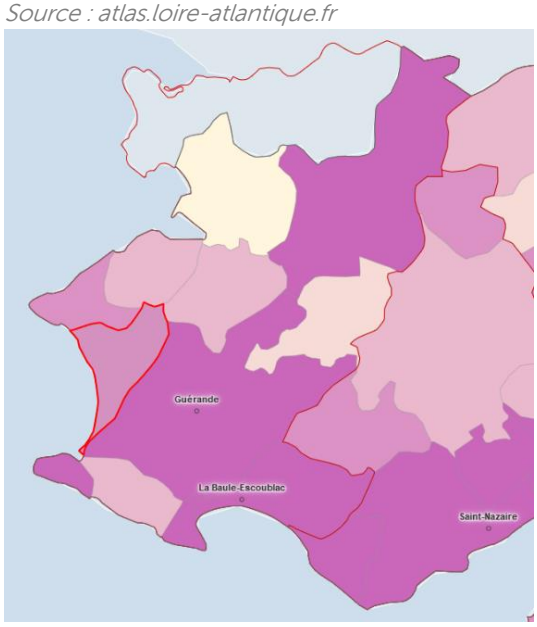


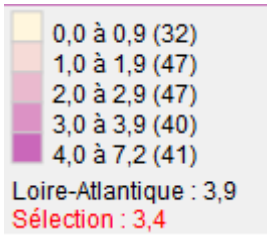


* Proximité / ex : bureau de poste, petits commerces, école primaire, services type agence immo., médecins, kiné…

Part des équipements intermédiaires

Source : atlas.loire-atlantique.fr





* Intermédiaire / ex : Banque, station-service, supermarché, collège, gendarmerie, structure petite enfance, magasins d'équipement de la personne, contrôle technique etc.

Un pôle d'attraction locale résidentielle, économique et touristique nécessitant une offre de services appropriée …

La place dans l'armature du SCoT donne des responsabilités à la commune de la Turballe en matière d'équipements économiques et touristiques.



Définition du pôle de la Turballe dans le SCoT

Source : SCoT de Cap Atlantique

- **La Turballe et Pénestin** jouent un rôle de pôle d'attraction locale résidentielle, économique et touristique nécessitant une offre de services appropriée, au regard de leur positionnement :
  - entre Vilaine et marais du Mès pour Pénestin (vis-à-vis de Camoël, Asserac, voire de Férel et des liens avec la rive nord de la Vilaine) ;
  - vis-à-vis de Piriac voire de Mesquer pour La Turballe sur le plan commercial et économique.

  Ces deux pôles constituent des espaces économiques moteurs pour la valorisation et la transformation des productions halieutiques incluant également le tourisme de découverte des activités halieutiques mais aussi l'éolien en mer pour la Turballe.

L'éducation : les besoins liés à l'enfance et la jeunesse

Les équipements scolaires

La Turballe compte deux écoles, **l'une publique – le groupe scolaire Jules Verne** – sise dans le quartier Requer et **l'autre privée – Sainte Marie de l'Océan** – sise en centre-ville.

L'école publique regroupe sur un même site les effectifs maternels (3 classes) et élémentaires. Située à l'écart du centre-ville, au cœur de quartiers résidentiels, elle dispose d'un site de plus d'1 ha, intégrant notamment sur place des terrains de sport, des logements de fonction, du stationnement pour le personnel et le restaurant scolaire.

L'école privée est issue du regroupement sur son site de l'école Saint-Pierre et de l'école Sainte-Anne (anciennement sise à Trescalan). Elle dispose de 6 classes dans des bâtiments inscrits sur un site de 3 800 m^2.

Les collégiens turballais sont rattachés au collège Jacques Brel puis au lycée Galilée, les deux étant situés à Guérande.

Effectifs 2018-2019

Groupe scolaire Jules Verne :

- 62 élèves en maternelle
- 121 élèves en élémentaire

Ecole Sainte-Marie l'Océan :

- 50 élèves en maternelle
- 105 élèves en élémentaire

L'accueil périscolaire et de loisirs, et la petite enfance

La **Maison de l'Enfance,** réalisée en 2003 sur un terrain d'une superficie de 9 500 m2 situé boulevard de la Fraternité, à proximité du centre de secours, réunit sur un même site deux types d'accueil : l'accueil petite enfance (25 places environ) et l'accueil périscolaire et de loisirs (50 places environ).

Elle héberge aussi les permanences du **RAM du Pays Blanc**, relais d'assistante maternelles itinérant sur les communes de la Turballe, Piriac sur Mer, Saint-Molf et Mesquer. En effet, l'offre d'accueil petite enfance est complétée par une vingtaine d'assistantes maternelles agréés proposant au total plus de 80 places.

24 assistant(e)s maternel(le)s agréées (2017)

84 places agréées (2017)

ZOOM / les effectifs scolaires

Des effectifs scolaires qui se maintiennent globalement

2 écoles : privé + public

2 * maternelle + élémentaire

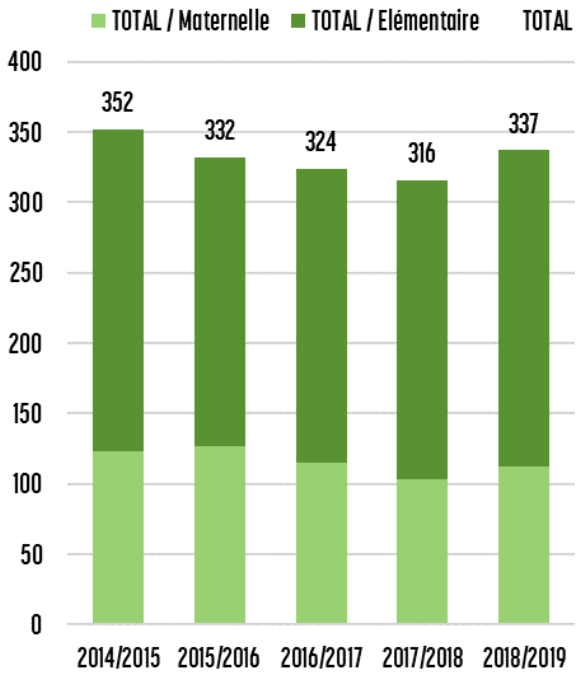
1 tendance à la baisse des effectifs

1/3 en maternelle

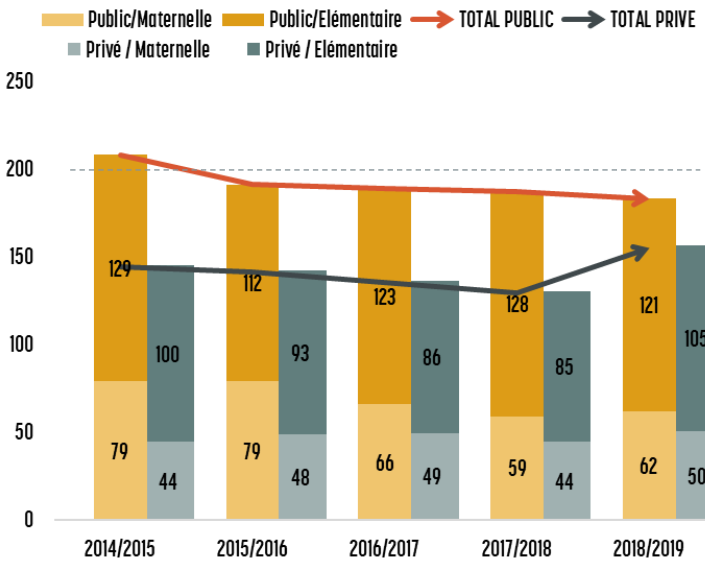
2/3 en élémentaire

340 enfants scolarisés en cycle primaire





Variation des effectifs scolaires à la Turballe
Source : Mairie et écoles



Les services et administrations

Des services municipaux de proximité

La commune dispose des principaux services administratifs de proximité (Mairie, Poste), ainsi que des équipements techniques (ateliers municipaux, station d'épuration, châteaux d'eau, ...). La commune gère aussi 3 cimetières : le cimetière historique de Trescalan, le plus important (plus de 1000 emplacements), le cimetière paysager, créé en 2004 (une centaine de places et un site cinéraire avec columbarium et caves urnes), en bordure des marais salants. Le cimetière - plus patrimonial - des enfants de Pen Bron n'est quant à lui pas géré par la commune.



Cinq salles municipales (salle François-Marie Lebrun en face de la mairie, la salle du Foyer des Vignes, celle du complexe sportif, salle de Coispéan et salle de Kerhuel) permettent d'offrir des salles de proximité dans différents quartiers de la commune. Mais aucune d'entre elles ne permet l'accueil d'un effectif invité de plus de 100 personnes.

Pôle local, la Turballe dispose aussi d'une police municipale, hébergeant l'été la permanence de la gendarmerie nationale, ainsi que d'un centre de secours et d'incendie.

Un projet de salle polyvalente

Afin de permettre à la commune de proposer des espaces adaptés à différentes manifestations publiques ou privées, la commune a lancé les études nécessaires à la programmation d'une salle permettant d'accueillir 300 à 400 places assises pour des représentations et conférences.

Une offre médicale et paramédicale importante

La Turballe offre une gamme complète de services médicaux généralement constitués en cabinets en cœur de ville (dentiste, médecin généraliste, infirmiers, sage-femme), de professions paramédicales (kinésithérapeutes, ostéopathes, psychologue, orthophoniste, hypnothérapeute, pédicure-podologue, réflexologue) et de services en lien avec la santé (pharmacies, ambulance, opticiens). Cette offre contribue à l'attractivité de la Turballe au quotidien pour les communes limitrophes.

Monument du patrimoine local et implantation médicale historique, le centre de Pen Bron, spécialisé en médecine physique et réadaptation, a vu ses activités progressivement transférées à Saint-Nazaire, jusqu'à sa fermeture en 2017.

L'offre hospitalière la plus proche est située à Guérande, avec l'hôpital intercommunal de la Presqu'Île, situé à Guérande (15 min du Centre-ville de La Turballe en automobile), et desservi par la ligne 4 du bus Lila.

Une offre culturelle, sportive et de loisirs qui anime semaines et weekends

Un cinéma d'art et d'essai

Cinéma associatif acquis par la municipalité en 1998, il fonctionne à l'année depuis l'été 2000. Salle de proximité classée Art et Essai, labellisée "Recherche et Découverte", "Jeune Public" et "Patrimoine et Répertoire", le cinéma propose plusieurs séances par jour et dispose d'une salle rénovée d'une capacité de 160 places. Le cinéma Atlantic constitue ainsi un équipement culturel structurant (40 000 entrées en 2018) et constitue un lieu d'animations et d'échanges au cœur du village de Trescalan.



Le cinéma de la Turballe, à Trescalan.

La bibliothèque municipale

Située place du marché, sur l'espace Garlahy, la bibliothèque Anita Conti est ouverte quatre jours par semaine et participe à l'animation culturelle de la commune. Elle propose aussi des services adaptés au contexte démographique et touristique de la commune avec une opération « hors les murs » en saison estivale (aménagement plage Cassard) et un service de portage à domicile.



Le centre culturel Saint-Pierre

Ancienne école privée Saint-Pierre, ces locaux situés à Trescalan sont aujourd'hui utilisés comme centre culturel et accueillent activités et associations.

Un patrimoine local à découvrir

Plusieurs éléments participent à la valorisation du patrimoine turballais. L'identité de port de pêche de la Turballe est notamment valorisée par la Maison de la Pêche, musée sis sur le port, mais aussi les visites d'un sardinier emblématique, amarré dans le port, ou du centre de marée.

Côté terre, le Moulin de Kerbroué, acquis en 2004 par la commune, et le clocher de Trescalan constituent deux objets de visite actifs en saison estivale.

Un complexe sportif en cœur de bourg



Le complexe sportif Gaby Valot constitue le principal pôle sportif de la commune. Il concentre les différents terrains de sports collectifs, football, basket, volley ainsi que tennis et la salle omnisports. Différents parcs offrent des possibilités de stationnement à proximité. Cependant la présence du marché couvert, du port et donc de la zone touristique et économique principale entraîne des conflits d'usage en termes de stationnement.

Il comprend sur son site :

- des salles omnisports (40m x 20m et 36m x 37m)
- 1 salle multisports (20m x 10m)
- 1 salle spécialisée musculation
- Un club-house
- 2 terrains de football engazonnés
- 1 plateau sportif en plein air composé d'un terrain de basket et d'un terrain de volley et d'un skate parc
- 3 terrains de tennis en plein air
- Un terrain de boules lyonnaises

Des sports nautiques et terrestres

La façade maritime permet le développement d'une offre de sports nautiques : longe-côte, plongée sous-marine,... Cette dimension a été renforcée par l'inauguration en 2015 d'une école de voile (gérée par l'association Nautisme en Pays Blanc), boulevard Bellanger.

La Turballe accueille aussi une piste intercommunale de BMX, sur un site en limite avec Piriac-sur-Mer. Créée en 2015 par Cap Atlantique, cette piste est la seule de Loire-Atlantique capable d'accueillir les championnats de France jeunes.

Des aménagements de plein air



Autour du boulevard de la Grande falaise, avec la présence de terrain de pétanque et de 2 parcours sportifs.

D'autres équipements de loisirs de proximité sont intégrés à certains quartiers comme les aires de jeux situées dans le quartier du Requer (Loc Croisey) à Trémeré (rue de Kerhuel) ou encore à Coispéan.

L'offre touristique

Des solutions d'hébergement touristique qui se sont diversifiées

Commune touristique, la Turballe compte des solutions variées d'hébergement touristique et notamment de masse (campings, centre de vacances, village vacances) mais aussi plus ponctuellement en meublés de tourisme et chambres/maisons d'hôtes. Le secteur de l'hôtellerie traditionnelle est finalement peu développé avec 2 hôtels dont un seul en cœur de ville et la mise en location de résidences privées via des plates-formes s'est largement développée ces dernières années. Ce sont ainsi plus d'une centaine de logements mobilisés ponctuellement.

20 000 personnes hébergées en saison estivale

- 2 hôtels
- 60 places en gîtes
- 34 places en chambres ou maisons d'hôtes
- 1 centre de vacances (la Marjolaine)
- Plus de 100 résidences louées via des plateformes
- 1 village vacances (VVF)
- 3 campings
- 3 aires de camping-car

Carte touristique sur la communauté de communes
Source : CAP Atlantique



Le tourisme balnéaire



La Turballe présente côté océan plus de 10 km de plages de sable fin qui s'articulent autour du port :

- au nord du port de pêche, de petites plages se succèdent où alternent massifs rocheux et petites criques (La Bastille, Ker Elisabeth, Belmont...)
- au sud du port de plaisance, une grande anse est formée par plusieurs plages (les Bretons, la Croix de l'Anse, la Grande Falaise et Pen Bron).

En partie surveillées (au niveau de Ker Elizabeth, de Cassard et de la Croix de l'Anse), elles sont reliées par le sentier littoral qui mène jusqu'à la pointe de Pen Bron. Seules plages du secteur à être labellisées Pavillon bleu avec les plages de Saint-Nazaire, elles attirent de nombreux touristes en saison. La plage des Bretons tient une place particulière dans l'animation puisqu'elle accueille l'école de voile, le club enfants, et dispose des équipements nécessaires à l'accessibilité handicapée. Des animations sont aussi régulièrement organisées sur la plage.

Les aménagements touristiques

La commune possède un certain nombre d'espaces publics ou dédiés à l'accueil de visiteurs sur la commune. Que ce soit des touristes de passages ou des visiteurs occasionnels, les aires de pique-nique, les stationnements camping-cars ou encore les espaces de détente, de promenade, de jeux sont nombreux. Les stationnements associés existent et cadrent les flux automobiles sur la commune, notamment aux abords des sites fréquentés comme la plage, le port ou les dunes.

Localisation des 3 aires de camping-cars

Source : commune de la Turballe



ZOOM / les structures d'hébergement touristique

La commune possède des structures d'hébergement variées : camping, gites, hôtels...

NOM du Camping	CLASSEMENT	NB EMPLACEMENTS
Camping La Falaise	4 étoiles	150
Camping Les Chardons Bleus	3 étoiles	300
Camping Le refuge	1 étoile	188
Camping Parc Sainte Brigitte	4 étoiles	162
Camping Le Segréen		32

Nom de l'Hôtel	CLASSEMENT	CAPACITÉ D'ACCUEIL (PERSONNES)	NOMBRE DE CHAMBRES
Hôtel de Pen Bron			43
Hôtel Les chants d'Ailes	2 étoiles	42	19
Appart'hotel des Salines		16	8

NOM du Village vacances	CLASSEMENT	TYPE DE SÉJOUR	CAPACITÉ D'ACCUEIL (PERSONNES)	NOMBRE DE LOGEMENTS
VVF VILLAGES	3 étoiles	Formule Location Pension	738	150

Plusieurs locations, gîtes et chambres d'hôtes sont également disponibles sur la commune.

Le commerce et la restauration

Un centre-ville attractif

La centralité de la Turballe possède des rues et places avec de nombreuses cellules commerciales et espaces de restaurations. Ces éléments garantissent un parcours marchand piéton et des regroupements de commerce de bouche et de restaurations. Cela favorise des lieux attractifs, conviviaux et partagés. Ils sont de plus accessibles et des stationnements sont présents en amont ou à proximité du port.

Le centre-ville fonctionne fortement avec le port et ses équipements. Les ensembles commerciaux et services sont liés ainsi que leur attractivité.

Une centralité dynamique et des commerces orientés vers les activités maritimes
Source : la boite de l'espace



Une offre diversifiée

La diversité des cellules commerciales est à noter dans le centre et dans les faubourgs environnants. S'y ajoute la zone Marjolaine où la présence d'un supermarché (super U) et de deux boulangeries permet de compléter la gamme de commerces sur la commune.

Au sein du continuum aggloméré, on retrouve des petits supermarchés (carrefour contact) ou épiceries, pharmacie, services à la personne variés, commerces de bouche ou autres commerces non marchands. L'offre n'est pas trop dispersée malgré les possibilités laissées dans le PLU de 2010.

Commerces des faubourgs et gestion du stationnement
Source : commune de la Turballe



Un outil ? les destinations et sous-destinations



Le PLU pourra mettre en avant des pictogrammes pour autoriser ou non telle ou telle destination dans une zone précise. Ces éléments sont très précieux pour concentrer des structures, favoriser des regroupements de commerces de bouche et de restauration, inciter des parcours marchands...

Qualification des cellules, entre reconquête et vacance
Source : la boite de l'espace





Le **marché hebdomadaire** de la Turballe est situé Espace Garlahy, rue du Maréchal Juin. Il est ouvert tous les mercredis et les samedis entre 8 h et 13 h. 25 commerçants et producteurs proposent des produits locaux, savoureux et de qualité. (Fruits & légumes, condiments, boucherie, charcuterie, crèmerie, poissonnerie, boulangerie, fleuriste, produits de la ferme, ostréiculteur...).

Un marché artisanal a lieu en Juillet-août. Il se déroule chaque mercredi soir à partir de 18h sur le boulevard du Commandant Famchon. Il est exclusivement réservé aux artisans locaux.

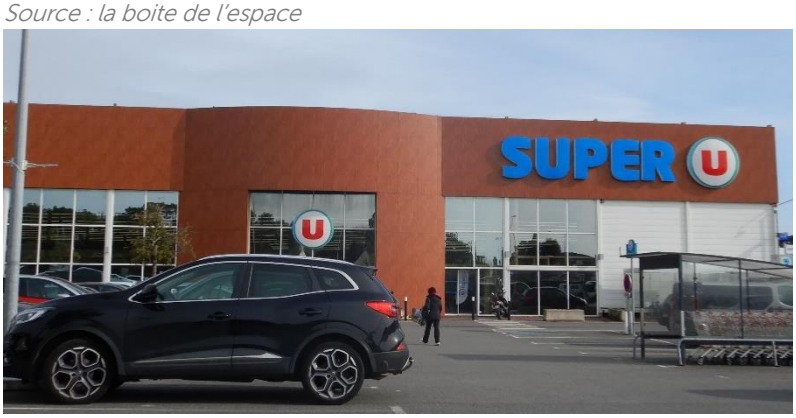


Les espaces périphériques

Dans une toute autre logique commerciale, la zone d'activités de la Marjolaine accueille quelques commerces ne pouvant pas trouver leur place dans la centralité et ses environs. Ces commerces sont basés sur une logique de flux et un accès véhicule à l'image du Bricomarché.

Une grande surface est présente dans cette zone, Super U. Elle occupe un espace assez restreint mais entreprend des travaux pour adapter ses accès et les espaces de livraison.

Super U et travaux d'extension, zone de la Marjolaine
Source : la boite de l'espace





La question de la relocalisation de cet espace commercial est en cours de réflexion. Il permettrait de mieux organiser un espace commercial et de flux, plus varié, mais pourrait venir déséquilibrer le centre-ville et son attractivité commerciale. De plus, l'espace de Super U aujourd'hui est quasi intégré dans le continuum aggloméré et pourrait bénéficier d'un accès piéton et cycle sécurisé et plus lisible pour améliorer son accessibilité.

Aux vues des besoins de la commune, la multiplication des sites commerciaux dits périphériques ou basés sur des logiques de flux motorisés n'est pas à envisager au risque de concurrencer fortement la centralité et son dynamisme. Dans le cadre d'une relocalisation, un seul site périphérique intégré doit être maintenu pour conserver un équilibre commercial. Les connexions avec le centre-ville devront être particulièrement travaillées.

Bar et restauration

La plupart des espaces de restauration et bars se situe dans la centralité de l'agglomération principale de la Turballe. Un tissu assez dense occupe plusieurs rues, en front de mer, sur le port mais aussi sur les rues secondaires, dans le tissu ancien et dense. Il est d'ailleurs exclusivement piéton et concentre une bonne partie des restaurants, ouverts à l'année. Une partie plus touristique et plus saisonnière occupe la voie du quai Saint-Paul au quai Saint-Jacques.

D'autres restaurants isolés sur la commune existent. Ils sont situés soit dans des anciens cœurs de villages comme à Trescalan, ou encore sur des espaces atypiques et touristiques ou économiques comme la Petite Casquette au cœur des marais salants.

Restaurant isolé, la Petite Casquette au cœur de marais salants
Source : la boite de l'espace



SYNTHÈSE ET ENJEUX
Une commune bien équipée qui maintient une animation à l'année

ATOUTS/FAIBLESSES

Un niveau d'équipements et services plutôt satisfaisant et une offre diversifiée avec des éléments différenciants (piste de BMX, cinéma d'art et d'essai...)

Une offre médicale et paramédicale qui attire les habitants des communes limitrophes.

Des besoins spécifiques liés à l'évolution démographique, aux besoins de modernisation et à une demande grandissante de diversification des visiteurs et touristes.

Un appareil commercial varié et équilibré, à ne pas dénaturer

Un cœur de ville attractif autour des ports et des rues dynamiques

Une bonne offre de restauration éparse et diversifiée.

ENJEUX

Un rôle de pôle intermédiaire au nord de la presqu'île à conforter

Une situation de complémentarités avec les communes limitrophes à assumer et à renforcer dans un territoire multipolarisé

Une vocation touristique à conforter avec une offre d'hébergement à diversifier et développer

Une offre de loisirs et services à développer et à adapter aux demandes particulières toute l'année

Répondre aux besoins de demain en anticipant les nouveaux modes de vie et en conservant des espaces stratégiques, fréquentés, dynamiques et conviviaux

Conforter une offre commerciale en centre-ville et limiter les grands commerces en périphérie. Eviter une rupture en multipliant les sites de flux commerciaux.

Organiser les parcours marchands dans le centre-ville en confortant l'axe historique et la place des Halles et en valorisant les cœurs de villages, tissu set sites anciens.

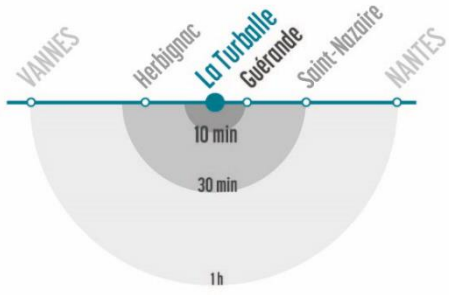
Se déplacer à la Turballe

L'accessibilité à grande échelle

Un accès routier via Guérande

Située à environ 40 km à vol d'oiseau de Vannes et 70 km de Nantes, la desserte routière de la Turballe est **contrainte par la topographie de presqu'île et ses infrastructures routières**. Elle est ainsi positionnée à l'écart des principaux axes routiers irrigant la presqu'île - *l'axe Vannes-Nantes (via Herbignac et la RD774) et l'axe Guérande-Saint-Nazaire (la Route Bleue).* Il faut ainsi compter 10 à 15 min pour gagner Guérande et ces axes routiers.

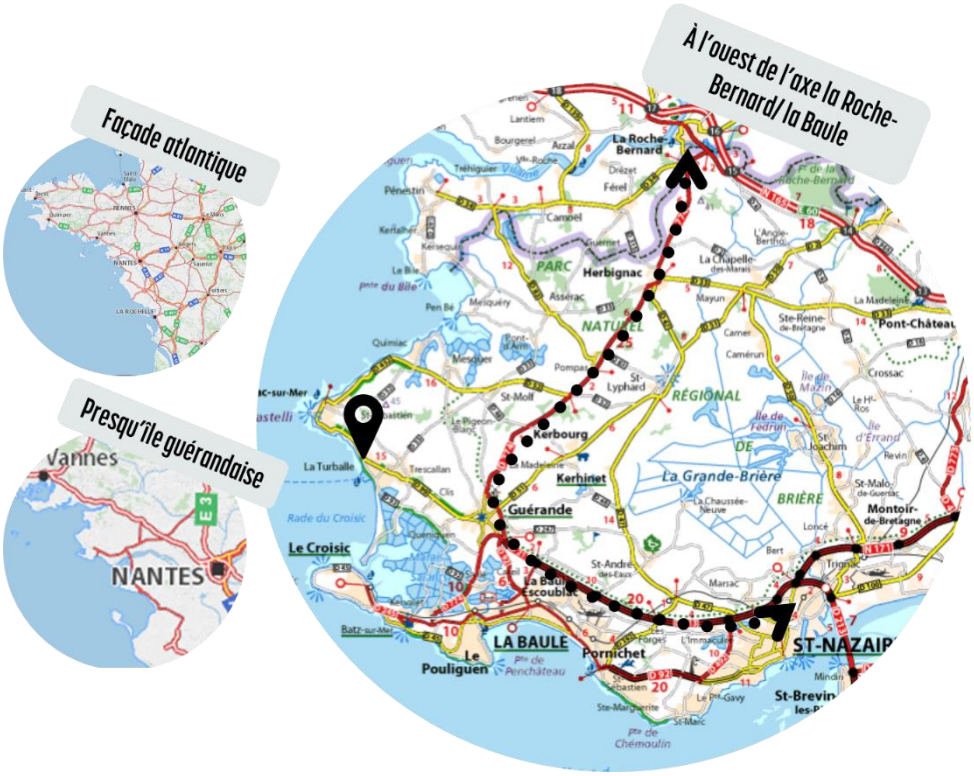
Accessibilité routière de la commune / Temps de parcours depuis la Turballe
Réalisation : la boite de l'espace



Des gares TER et TGV à proximité

À la différence des communes du sud de la presqu'île, la Turballe ne bénéficie pas de desserte ferroviaire directe. Les gares les plus proches et les plus empruntées sont celles de la Baule-Escoublac, ou celle de Saint-Nazaire qui dispose de capacités de stationnement et d'une fréquence de desserte supérieure à celle des gares situées en aval de la ligne. Ces deux gares constituent aussi des pôles d'échanges multimodaux stratégiques dans les réseaux de bus urbains et interurbains. Elles peuvent d'ailleurs être desservies en saison estivale par des lignes d'autocars libéralisés longue distance.

Situation de la commune
Source : viamichelin



Le réseau routier

Au carrefour de plusieurs axes routiers intercommunaux

La Turballe est traversée par plusieurs voies d'intérêt départemental qui participent à la desserte intercommunale de l'ouest de la presqu'île guérandaise. Toutefois, elles se distinguent par leur fonction au sein du réseau routier :

- **l'axe Guérande-la Turballe** (RD99 ou boulevard de l'Europe). C'est l'entrée principale dans la Turballe et son port. Elle joue plusieurs rôles au fur et à mesure de sa traversée de la commune : elle forme ainsi un trait d'union entre Trescalan et le cœur de bourg avant de border la mer en léger retrait et de constituer la route de la côte (boulevard Belmont) qui dessert Brandu et Piriac. Classée en partie comme « route principale de catégorie 2 » au schéma routier départemental de 2012, elle supporte un trafic important, parmi les plus importants de la presqu'île sur sa partie est, de la sortie de la Turballe à Guérande. En effet, elle récolte les flux arrivant de la RD333.

- **l'axe Guérande-Piriac par le coteau** (RD99 puis RD333, ou boulevard de Lauvergnac) qui borde Trescalan et l'urbanisation du Fan, des Quatre chemins. Il supporte le trafic de transit lié à la desserte de Piriac, en bout de presqu'île.

- **l'axe la Turballe-St Molf (RD33)** qui relie la Turballe et les marais du Mès et permet de rejoindre Herbignac via Assérac. C'est une des seules voies perpendiculaires à la côte qui permet de mailler le plateau agricole et notamment d'accéder à Coispéan.

- **la RD92, route des marais salants reste plus confidentielle.** Étroite en sortie d'agglomération, elle traverse les marais salants et permet d'en prendre la mesure. Aussi les exploitants salicoles qui l'empruntent notamment pour le transport de sel doivent composer avec ces usages touristiques et de loisirs.

Marges de recul en Loire Atlantique

Le règlement départemental de voirie préconise les reculs suivants, de part et d'autre de la chaussée dans des routes départementales (hors agglomération) :

- 35m (réseau structurant)
- 25m (réseau de desserte local)

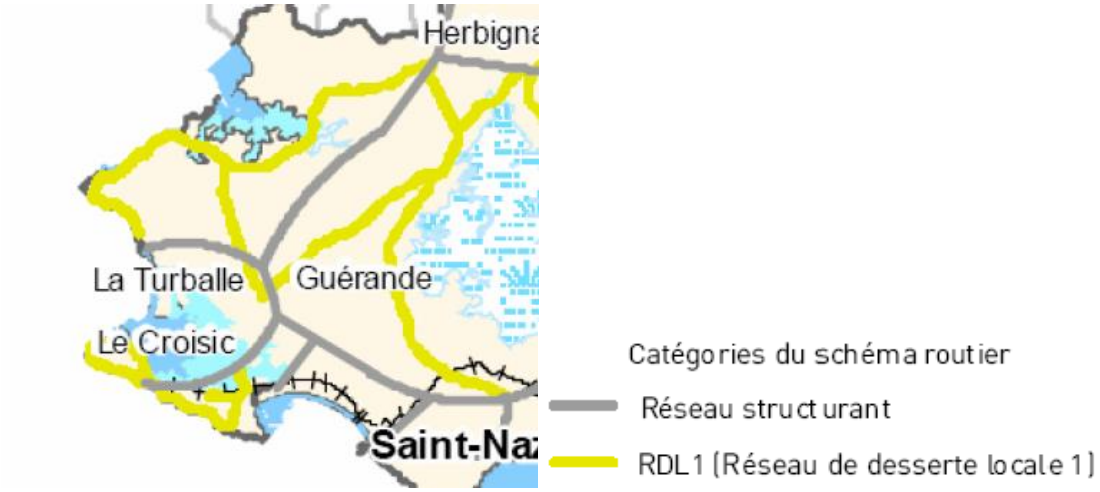
Classement des routes du réseau routier structurant
Source : Schéma départemental - Conseil Départemental 44



Le réseau routier structurant	Classement des routes par catégories / Caractéristiques des voies		
Catégorie	**RP1+** Route Principale de catégorie 1 plus	**RP1** Route Principale de catégorie 1	**RP2** Route Principale de catégorie 2
Nombre de voies	2 voies avec créneaux de dépassement à 2 + 1 voies ou 2 x 2 voies, modulables et adaptés aux fonctionnalités de l'axe	2 voies avec possibilité limitée de créer des créneaux de dépassement très localisés	2 voies
Bandes multifonctionnelles (accotements revêtus pour piétons et cyclistes)	Possibles, mais pas souhaitable sur section à 2 x 2 voies	Possibles	Souhaitables
Échanges **Interdistance minimale souhaitable entre échanges**	carrefours plans ou échangeurs sur sections aménagées à 2 x 2 voies 6 km	carrefours plans 2 km	carrefours plans 1 km
Sécurité limitation de vitesse	90 km/h (110 km/h sur créneaux à 2 x 2 voies)	90 km/h (éventuellement 110 km/h si créneaux à 2 x 2 voies)	90, 70 ou 50 km/h selon l'environnement
Règles relatives au développement de l'urbanisation - agglomérations : - création d'accès : - recul des constructions (hors agglomération) :	 agglomérations déviées création d'accès interdite 100 m (habitat) 50 m (activités)	 agglomérations déviées création d'accès interdite 100 m (habitat) 50 m (activités)	 pas d'extension linéaire création d'accès interdite hors agglomération 35 m

Classement des routes du réseau de desserte locale

Source : Schéma départemental - Conseil Départemental 44

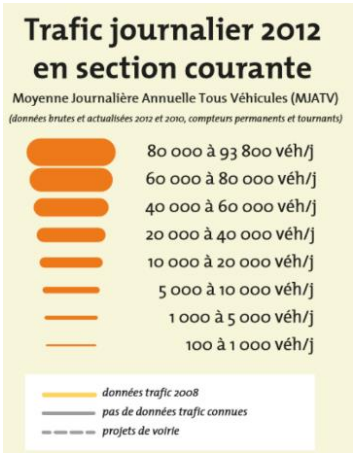


Le réseau de desserte locale	
Catégorie	**RDL 1 et 2** Réseau de desserte locale
Nombre de voies	2 voies
Bandes multifonctionnelles (accotements revêtus pour piétons et cyclistes)	non
Échanges **Inter distance minimale entre échanges**	carrefours plans -
Sécurité limitation de vitesse	90, 70 ou 50 km/h (selon l'environnement)
Règles relatives au développement de l'urbanisation - agglomérations : - création d'accès : - recul des constructions (hors agglomération) :	 pas d'extension linéaire création d'accès autorisée sous réserve de sécurité 25 m

Trafic routier journalier 2012 : un trafic parmi les plus importants de la presqu'île

Source : Conseil Départemental 44





Des grands axes parralèles à la mer...

Le réseau routier structurant est orienté parallèlement à la mer, avec deux axes, en haut et en bas du coteau guérandais : la route du coteau (boulevard de Lauvergnac) et la route de la côte (boulevard Belmont et sa prolongation par la route des marais salants et le boulevard de la grande falaise).

Le boulevard de l'Europe constitue un trait d'union stratégique entre ces deux axes. En bordant le centre-ville, il constitue aussi une coupure urbaine entre l'urbanisation du cœur de ville tournée vers la mer, et les « arrières » du coteau, avec les quartiers de Bellevue, de la Marjolaine et du Clos Mora, mais aussi les anciens villages.

Quelques axes relient la mer au coteau et dessinent les grandes mailles du réseau routier : rue du Requer, rue de Bellevue, rue du Moulin et rue de la Frégate. Ils sont toutefois moins structurants et leur continuité est moins lisible.

Une voie souvent généreuse, y compris au sein d'opérations

La lisibilité de la hiérarchie du réseau est compliquée par la dimension parfois généreuse de voiries résidentielles. Ainsi, avec des largeurs de 10 m de clôture à clôture, certaines rues (rue du Colonel Max de Geloes, rue de Belle-île) imposent un gabarit d'avenue sans pour autant remplir de fonction structurante. Si cette disponibilité permet d'absorber facilement le stationnement en saison estivale, elle renforce aussi l'ambiance minérale et routière dans ces quartiers où l'implantation des constructions en retrait de la voie renforce aussi l'impression de surdimensionnement.



De nombreuses voies en impasse ou aboutissant en chemin

Le réseau routier est marqué par le nombre de voies en impasse. Cette structure est liée en partie au maintien d'une trame d'espaces naturels (marais salants, boisements du coteau) qui limitent les traversées routières, mais aussi à la réalisation d'opérations de type lotissement où la voirie n'a pour fonction que la desserte de l'opération résidentielle. Plus récemment, la division de terrains a pu aussi participer à la création de ces impasses constituant les accès aux parcelles en second rang.



Un projet routier : le barreau Guérande-la Turballe

Le barreau de liaison RD 333-99 a fait l'objet d'un dossier de prise en considération par la Commission Permanente du Conseil Général, le 27 octobre 2003. En conséquence, il convient de reconduire ce projet en emplacement réservé. Cette nouvelle liaison est classée en liaison d'aménagement du territoire (RP2) au Schéma Routier Départemental, ce qui implique une marge de recul pour les constructions de 35 mètres par rapport à l'axe de l'emplacement réservé.

Le barreau de desserte du projet de déviation qui relie la nouvelle infrastructure au centre de La Turballe, est également inscrit en emplacement réservé.

Cela sous-entend les mêmes contraintes de recul par rapport à l'axe de la voie que le fuseau principal.

Il traverse le territoire du Nord au Sud en passant par une zone agricole et des espaces à urbaniser dans le PLU de 2010. Il constituera une nouvelle entrée de ville non traitée dans le projet de PLU de 2010. Il conviendra cependant de le faire avec soin au moment des études de faisabilité lors de l'aménagement des espaces bordant la nouvelle voie. Son impact sera important tant au niveau paysager qu'urbain et surtout au niveau de la gestion des flux, du fonctionnement de la ville et du port. L'aménagement des sites à proximité devra notamment prendre en compte que l'infrastructure constituera une véritable séparation physique entre les espaces. Tout l'enjeu sera de « l'intégrer » au nouveau quartier, de conserver une forme de hiérarchie de l'axe et de favoriser la réalisation de liaisons et connexions inter-quartiers.

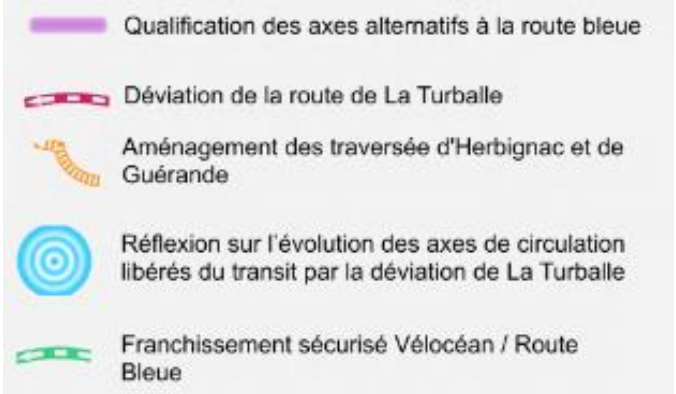


Barreau Guérande la Turballe

Localisation de l'emplacement réservé (en noir) sur le plan de zonage du PLU de 2010.

Carte des déplacements et projets inscrits au SCoT

Source : SCoT de Cap Atlantique





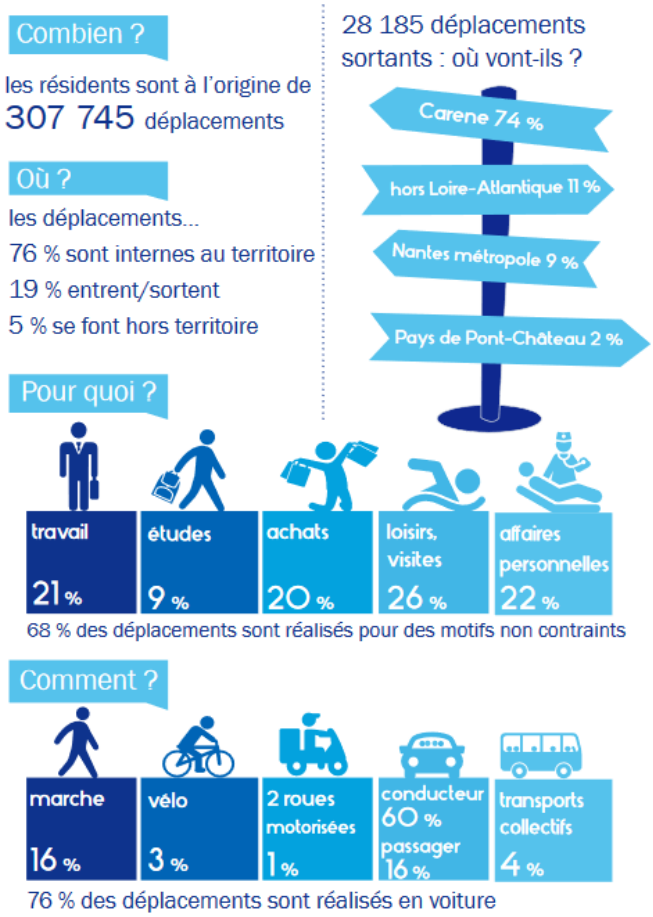
ZOOM / les pratiques de déplacement

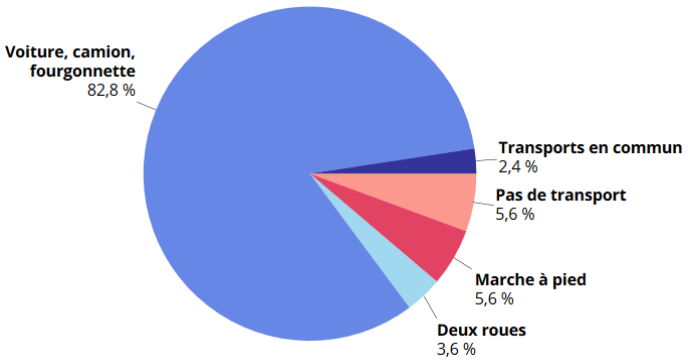
Près de 82% des actifs ont recours à la voiture pour se rendre au travail. Mais la capacité de la Turballe à loger ses actifs (40% travaillent et habitent sur la commune), et les échanges quotidiens avec Guérande, destination travail importante, sont des ingrédients favorables au développement de déplacements de courte distance à vélo notamment.

Mais l'on considère généralement que seulement ¼ des déplacements relèvent des déplacements domicile-travail qui pourtant focalisent bien souvent l'attention, car ils sont les principaux générateurs de l'effet heure de pointe. Ainsi, l'enquête déplacement grand territoire - réalisée en 2015 à l'échelle du Département auprès de ses habitants, est venue préciser ces chiffres à l'échelle de Cap Atlantique. Près de 7 déplacements sur 10 réalisés par les habitants de Cap Atlantique sont liés à d'autres motifs que le travail : achats, loisirs ou visites, affaires personnelles. L'ensemble des déplacements restent très majoritairement réalisés en voiture (76%).

Dans une commune comptant près de 1700 retraités en 2015, le potentiel pour une mobilité de proximité en faveur des modes actifs est là aussi important.

Pratiques de déplacement par les résidents de Cap Atlantique
Source : addrn, juin 2017 Décryptage « L'enquête déplacements grand territoire »





Part des moyens de transport utilisés pour se rendre au travail en 2015
Source : INSEE 2015

Des aménagements pour faire de la place aux modes actifs

Des espaces publics en partie apaisés

Plusieurs secteurs de la commune ont fait l'objet d'aménagements ou d'arrêtés municipaux qui visent à renforcer la dimension piétonne dans le cœur de ville ou à encadrer le partage de la voirie entre automobilistes et piétons/cyclistes :

- aux abords du port et de l'hyper centre, a été définie une zone dans laquelle la circulation de véhicules à moteur est interdite,
- une zone 30 couvre le centre-ville élargi et certaines rues.

L'aménagement de la principale rue commerçante du centre-ville, (la rue du maréchal Leclerc) partiellement fermée aux automobilistes en journée participe de ces objectifs.

Des aménagements cyclables spécifiques

Des aménagements cyclables ont été réalisés sur certaines portions avec principalement trois types d'aménagements en entrée-sortie de cœur de ville :

- des bandes cyclables (boulevard Belmont, boulevard de la Fraternité par exemple)
- le recours aux chaussées à voie centrale banalisée (boulevard Bellanger, rue du Requer et route des marais salants)
- et enfin des pistes cyclables dédiées comme vers la pointe de Pen Bron (boulevard de la Grande Falaise), ou ponctuellement en lien avec le jalonnement de l'itinéraire Vélocéan (route de Saint-Molf)

Un réseau de sentes et un maillage de chemins ruraux

Si les voies en impasse sont nombreuses, certaines d'entre elles débouchent sur des chemins ou venelles qui permettent de traverser les îlots, de connecter deux opérations et ainsi de traverser les quartiers. Dans le prolongement immédiat du réseau viaire et dans les secteurs non urbanisés de la commune, on trouve encore des chemins qui permettent de gagner le plateau agricole, encore maillé par ces chemins ruraux.

Des points sensibles

L'intersection aux voies, proposant l'accès à Piriac, soit par la côte (rue de Sully) soit par les terres (rue du Grand Chemin ou D 333), est dangereuse. Le « temps d'attente » depuis la D333 est très long en période estivale. L'été, l'importance du trafic routier de la D333 boulevard de Lauvergnac pour rejoindre Guérande à Piriac ainsi que la largeur de la voirie ne permettent pas une circulation vélo sécurisée. Elle est pourtant très empruntée.

Outil : Des emplacements réservés à inscrire ?

Le PLU dispose de plusieurs outils pour créer ou protéger des itinéraires modes doux.



Chaussidoux ou chaussée à voie centrale banalisée
Source : la boite de l'espace



Boulevard de Lauvergnac et absence de sécurisation vélo
Source : Google Street view

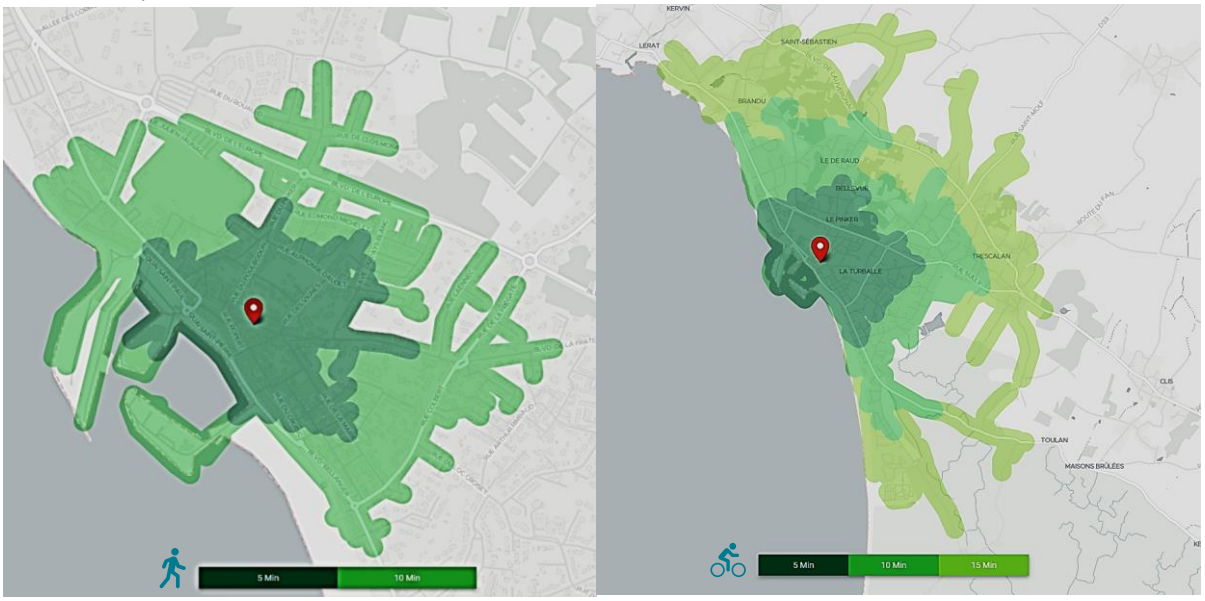
Localisation des stationnements vélos

Source : commune de la Turballe



Isochrones piéton et cycle, les échelles de pertinence

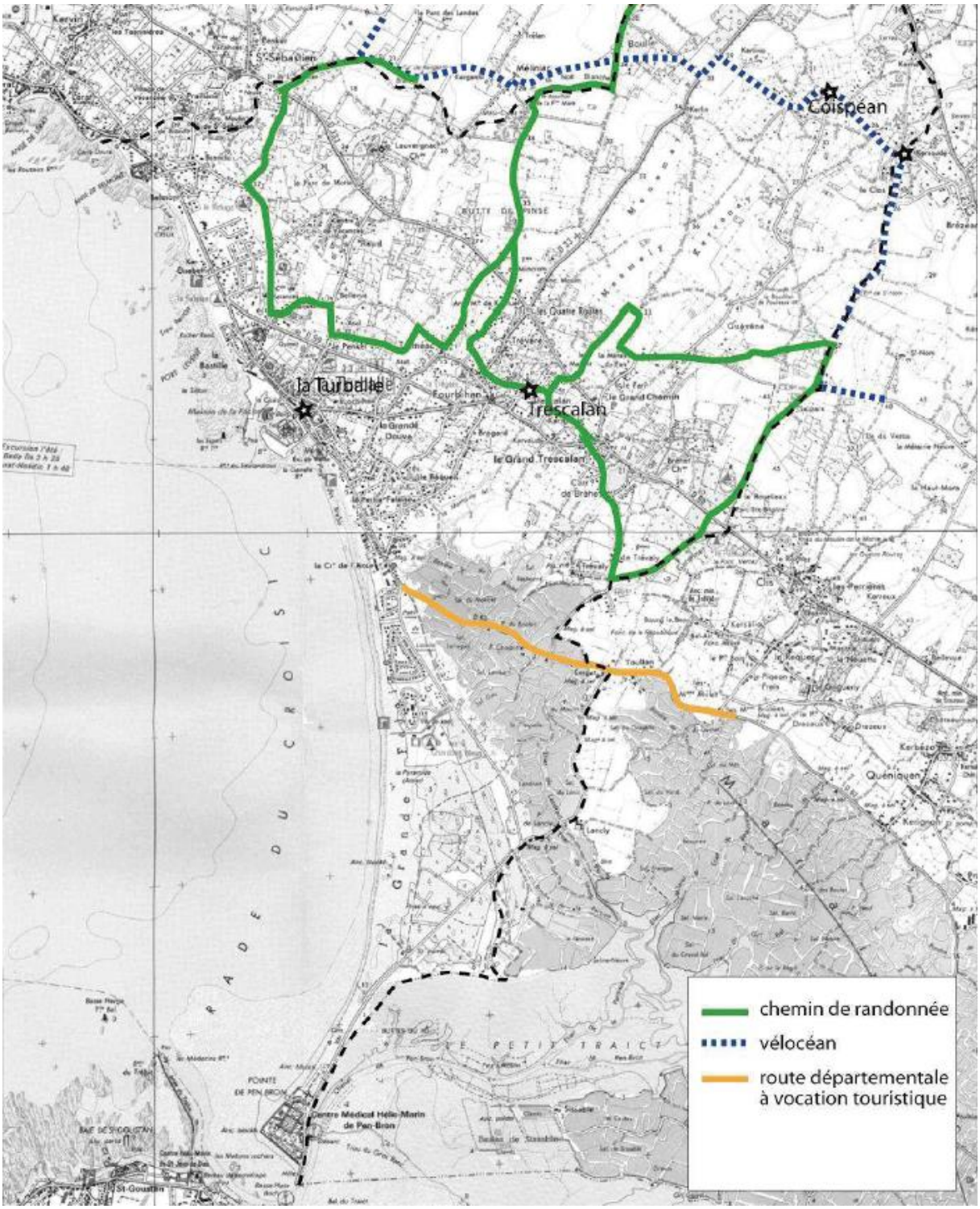
Source : Geoportail



L'échelle piétonne à 5 ou 10 minutes englobe une bonne partie de la centralité et les principaux faubourgs. L'isochrone cycliste englobe lui dès 10 minutes une bonne partie de l'agglomération turballaise et au-delà dès 15 minutes. Ce qui montre **la taille humaine et accessible de la ville**.

Chemins de randonnée, cyclistes et piétons

Source : PLU de 2010



ZOOM / l'inventaire des capacités de stationnement

La commune dispose d'une offre de stationnement relativement importante, gérée en surface, sous la forme de poches dispersées, de parkings et de stationnement le long des rues.

L'offre est notamment concentrée autour du centre-ville : en effet, la présence du port et de ses multiples usages (centre de marée, embarquement pour les îles, port de plaisance…) génère des flux et une demande supplémentaire à celle habituellement recensée pour répondre aux besoins des commerçants, des services et des visiteurs de la commune.

Mais l'offre de stationnement est aussi déployée à proximité d'autres points d'intérêt présents dans cette commune touristique, et notamment des plages. Ces parkings disposent souvent de places dématérialisées en raison de leur situation en bord de mer ou en zone protégée.

La Turballe dispose d'une borne de recharge à destination des véhicules électriques en centralité (sur le parking de la Poste, 1 borne proposant 2 prises en charge accélérée et 2 prises en charge lente).

Dénomination	Nombre de places	Nombre de places PMR*
Parking plage Ker Elisabeth	70	2
Parking angle Bd de l'Europe rue Maréchal Juin	7	1
Parking Complexe Sportif rue Julien Jaunais	140	6
Parking Gaby Vallot	80	3
Place du marché	70	3
Parking Garlahy	50	4
Parking boulevard Famchon	38 + 1 réservée taxi	2
Parking port de plaisance	100	3
Rue Alphonse Daudet	20	2
Avenue du Pays Blanc (réservé aux commerçants pendant la saison)	24	
Parking Poste	40	2
Parking Cinéma	16	1
Parking Place Poulloué	17	
Parking de l'église	7	
Parking Plage Grande Falaise accès Cassard (handiplage)		3
Parking du cimetière (rue du Manoir)	Les places ne sont pas matérialisées	
Parking du Port *(réservé aux pêcheurs, accessible uniquement avec pass)*		
Parking plage des Bretons	Les places ne sont pas matérialisées	
Parking angle Boulevard Bellanger/Boulevard Grande Falaise	Les places ne sont pas matérialisées	
Parking Boulevard Grande Falaise	Les places ne sont pas matérialisées	
Parking de Lancly	Les places ne sont pas matérialisées	
Parking route de Pen-Bron	Les places ne sont pas matérialisées	
Parking de l'Eglise de Trescalan	Les places ne sont pas matérialisées	
Parking de l'Etoile (parking covoiturage)	Les places ne sont pas matérialisées	
Parking de Brandu	Les places ne sont pas matérialisées	
Parking Boulevard Belmont	Les places ne sont pas matérialisées	

Accessibilité et Personnes à mobilité réduite

Le nombres de place réservées PMR n'est pas exhaustif, des places isolées sont disséminées dans la ville, par exemple place de l'ancienne gare, derrière l'Eglise Saint-Anne, rue du Maréchal Leclerc...

Des places spécifiques sont installées à proximité des commerces ou des équipements publics et services à la personne. Une adéquation du stationnement doit être gérée en lien avec les flux, l'accessibilité PMR et le renforcement de logique piétonne et cyclable.

ZOOM / Une offre touristique qui allie mobilité et découverte

Le jalonnement vélo et pédestre

La Turballe est traversée par de grands itinéraires de découverte :

- **l'itinéraire cyclable départemental Vélocéan**, qui traverse le plateau bocager (Boulle, Coispéan)
- **l'itinéraire pédestre GR34** qui longe la côte jusqu'à la pointe de Pen Bron et remonte vers Guérande en contournant les marais salants.

Des boucles locales (Cap à vélo ou l'itinéraire de petite randonnée « les Côteaux ») complètent l'offre et permette de connecter la partie littorale de la Turballe à son plateau.

À noter que plusieurs services de location de vélo privés existent sur la commune.

Le petit train : un circuit découverte

Un petit train touristique circule sur la voirie d'avril à septembre. Au départ de l'Office de Tourisme, il propose une boucle à travers les marais salants, en passant par la pointe de Pen Bron.

Circuit découverte en petit train

Source : Commune de la Turballe



Une navette maritime entre Pen Bron et le Croisic

Le Galipétant est une navette maritime saisonnière de petite capacité (8 personnes) permettant d'effectuer la traversée Pen-Bron/Le Croisic et Le Croisic/Pen-Bron.

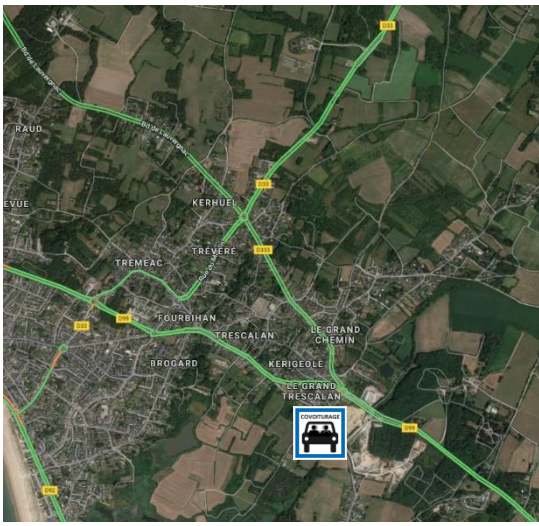
Les navettes vers les îles du Sud Bretagne

Le port de la Turballe constitue un point d'embarquement vers les îles de Belle-Île, Houat et Hoëdic par des navettes rapides de 150 à plus de 200 passagers qui permettent de les rejoindre en 1h45.

Les alternatives au « tout voiture »

Une aire de covoiturage pour faciliter la voiture à plusieurs

Localisée en sortie de ville en direction de Guérande, l'aire de covoiturage de l'Etoile est positionnée efficacement pour capter les flux de transit.



Un service de transport urbain à l'année

La Turballe est desservie par deux lignes du réseau urbain Lila Presqu'île. Bénéficiant ainsi d'une desserte à l'année, assurée y compris le week-end, la Turballe bénéficie d'une desserte plutôt satisfaisante assez similaire à l'offre en présence sur les communes du sud de la Presqu'île.

Ces deux lignes assurent une liaison entre Guérande et les communes de l'ouest de la presqu'île (Mesquer et Piriac) et desservent ainsi Coispéan au nord (1 arrêt sur la ligne 9), et la partie agglomérée de la Turballe, de Brandu à l'Etoile (12 arrêts sur la ligne 4). Elles placent la Turballe à 10 à 20 minutes (selon le point de montée-descente) du pôle d'échanges d'Athanor à Guérande. La ligne 4 permet aussi de continuer sans changement jusqu'au pôle d'échanges de la Baule (gare TER/TGV).

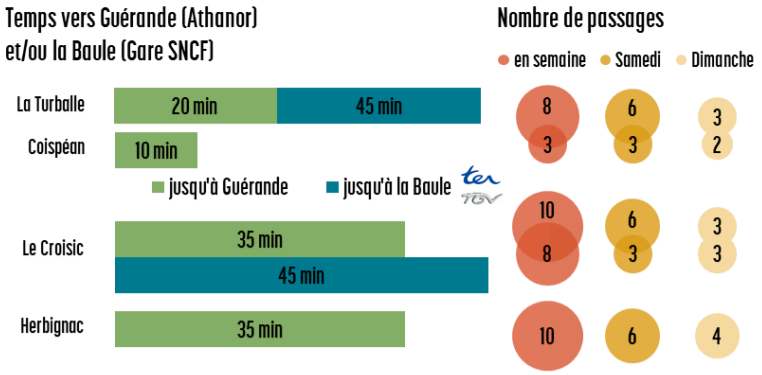
Toutefois, la capacité limitée de la flotte de minibus en heures de pointe (où actifs et scolaires se retrouvent en concurrence), et son inadaptation aux usages touristiques (pas de bagage possible) peuvent décourager certains usagers du service.

Face à un continuum bâti aggloméré très étiré, la géographie des arrêts, adaptée à la desserte du littoral et de la centralité – y compris de quartiers récents comme les Dornabas), est peu attractive pour les quartiers de Bellevue ou de la route du Fan qui logent une partie des habitants à l'année de la commune.

Transport à la demande pour des liaisons sur mesure

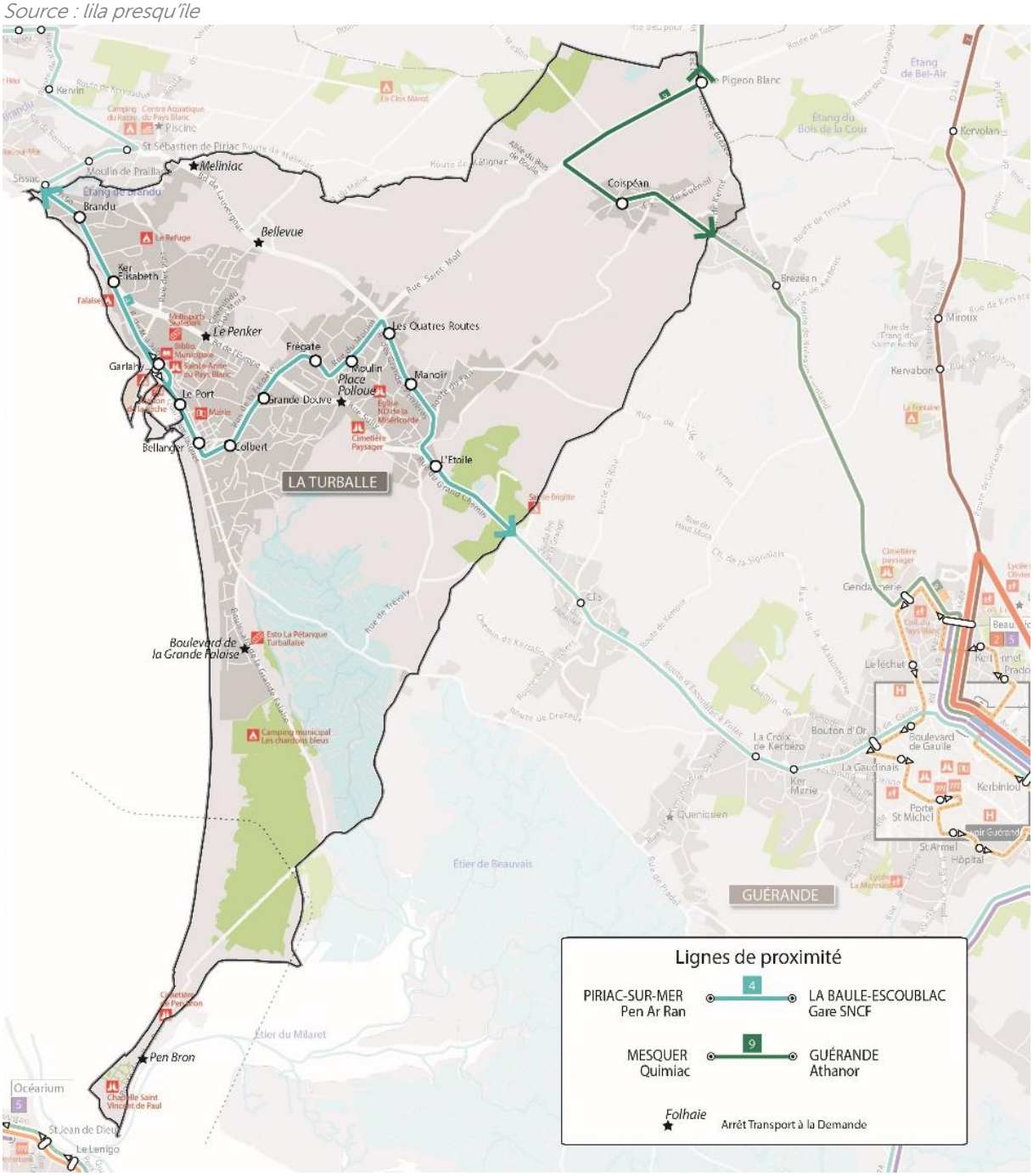
La liaison entre la partie agglomérée de la Turballe et Coispéan, ou encore entre d'autres points de la Turballe peut être assurée par les services de transports à la demande mis en place à l'échelle du réseau Lila Presqu'île (d'arrêts à arrêts ou porte à porte pour raisons médicales). Ce service permet notamment de limiter les solutions d'isolement, mais reste souvent méconnu des habitants.

Comparaison : temps de parcours et fréquence de la desserte par ligne
Source : Lila Presqu'île



En semaine, avec la ligne 4, on accède en 20 min à Athanor et en 45 min à la gare de la Baule. La desserte est assurée par 8 passages journaliers en semaine (avec la ligne 4) contre 6 passages le samedi et 3 le dimanche.

La desserte en transports en commun de la Turballe : lignes régulières et transport à la demande
Source : lila presqu'île



Zoom sur le bourg

Source : lila presqu'île

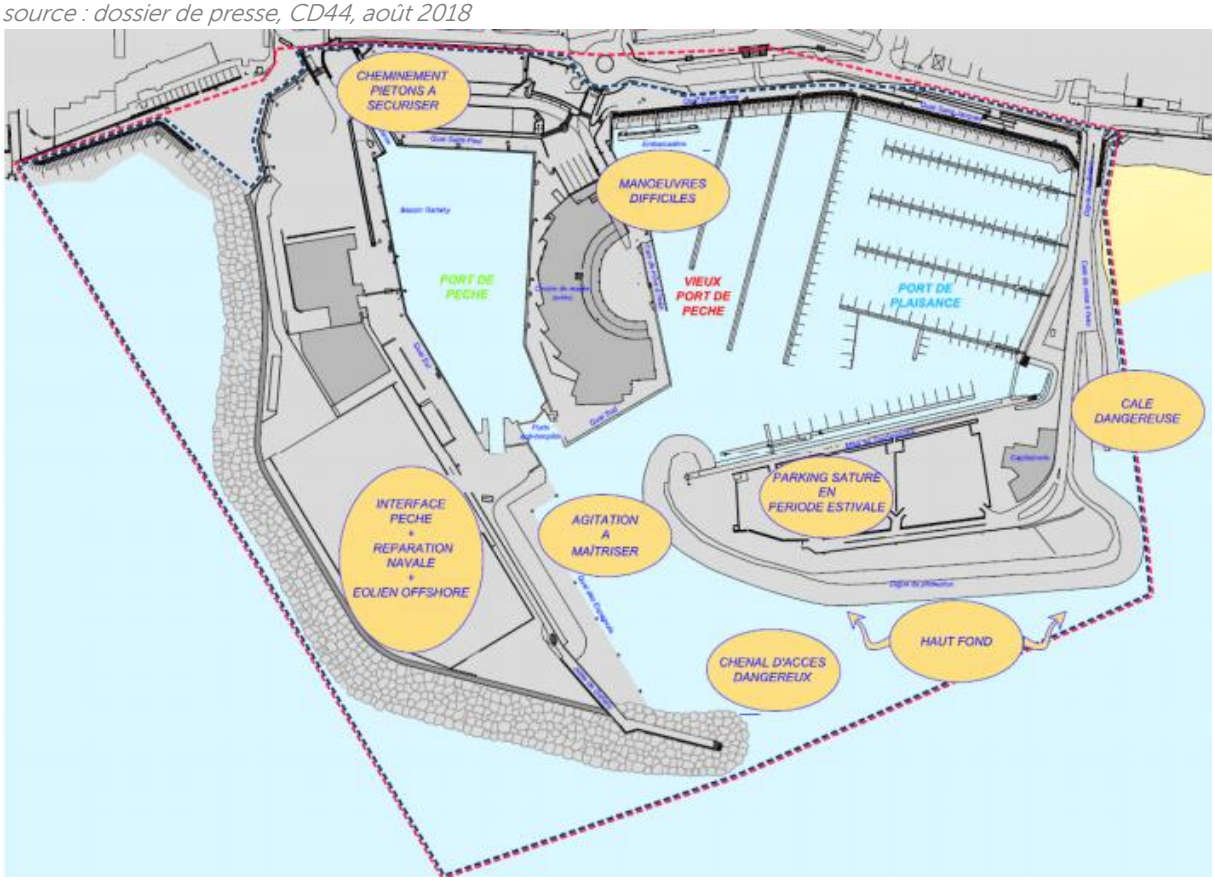


Le développement des lignes de transports en commun doit être en cohérence avec la structuration des tissus urbains. Dans le cadre de futures opérations ou de hiérarchisation des voies, la logique des arrêts de bus et les dessertes doivent être réfléchies et associées en lien avec l'autorité organisatrice des transports compétente en la matière.



La problématique particulière du port

Juxtaposition des flux d'activités sur le périmètre portuaire
source : dossier de presse, CD44, août 2018



Le fonctionnement du port, du stationnement associé, des accès (professionnels ou particuliers), les flux professionnels, les visiteurs occasionnels, le croisement des activités… il y a toute une organisation en cours de réflexion autour de l'équipement maritime.

L'organisation des déplacements et des flux est stratégique pour conserver un site fonctionnel, accessible et économiquement porteur. Le projet porté par le département, l'intercommunalité et la commune va dans ce sens pour améliorer les usages liés aux professionnels et conserver une forme d'accessibilité pour les visiteurs occasionnels ou encore les consommateurs.

Le stationnement est également stratégique pour maitriser le fonctionnement fluide du port. L'accès est donné en priorité aux professionnels, notamment à la cale de mise à l'eau. La place de la voiture pour les touristes devra être privilégiée sur d'autres sites mais attention à ne pas repousser les conflits sur d'autres espaces et parking associés à d'autres équipements. Une approche piétonne et par modes doux peut faciliter l'accessibilité et l'harmonie des différents usages sur le port.

SYNTHÈSE ET ENJEUX
Une commune de presqu'île, au potentiel vélo/piéton important

ATOUTS/FAIBLESSES

Une commune inscrite sur des flux inter-presqu'île, de Guérande à Piriac ; une liaison stratégique vers Guérande et une commue traversée par des routes départementales structurantes.

Un trafic important localisé sur les axes majeurs à l'année et plus diffus en saison estivale.

Des circuits de randonnée irrigant le territoire et des aménagements cycles à diversifier et à sécuriser

Une **pression localisée sur le stationnement** avec des besoins multiples autour du cœur de la Turballe (embarquement, port, résidentiel...), ou sur des sites spécifiques comme l'accès aux plages ou au site de Pen Bron.

Un système viaire pas toujours lisible avec des échelles différentes entre voiries selon les époques et le mode d'aménagement (lotissement, villégiature, tissu ancien), un nombre important de voies en impasse et des connexions interquartiers piétonnes.

Une organisation des flux et du stationnement autour des équipements stratégiques, notamment le port.

ENJEUX

Un maillage viaire, et notamment les grands axes structurants, à structurer et hiérarchiser pour travailler des ambiances urbaines liées à cette organisation (intimité, sécurité, convivialité...)

Un développement de conditions propices aux modes doux à poursuivre en définissant la place du vélo dans la centralité et les faubourgs, et dans les liaisons inter-quartiers et en renforçant la dimension apaisée de certains quartiers

Un stationnement à gérer dans une approche globale de la mobilité (en fonction de solutions de mobilité et alternatives à l'utilisation individuelle de la voiture)

Des mobilités touristiques particulières sur lesquelles miser : le développement du vélo à l'échelle locale (se déplacer autrement en vacances et en court séjour) et des capacités de stationnement en lien avec les fréquentations, les économies ou pour l'embarquement.

PATRIMOINE ET PAYSAGES

Structure urbaine et géographique

L'implantation historique

Un village de pêcheur

Au milieu du XVIIIe siècle, La Turballe n'est encore qu'un petit village de pêcheurs à l'activité modeste. Le village de Trescalan, aujourd'hui intégré dans la ville, y concentre presque toute la population, essentiellement constituée de professionnels de la mer (paludiers, sauniers, journaliers et pêcheurs). A cette époque, le regroupement des habitants se fait principalement autour de petites plages baptisées "ports".

Citation de Ch-F. Aubert (19ème siècle)

Source : le littoral de la France

> Depuis que la mer a si profondément modifié tout le rivage, La Turballe, petit havre caboteur, est devenue, en quelque sorte, le port de Guérande. La plage, fort belle, est très animée pendant la saison des bains de mer, et quand se produit le passage de la sardine, pour la conservation de laquelle plusieurs usines ont été fondées.
>
> La pêche et les industries qui s'y rattachent sont seules en honneur parmi la population turballaise.

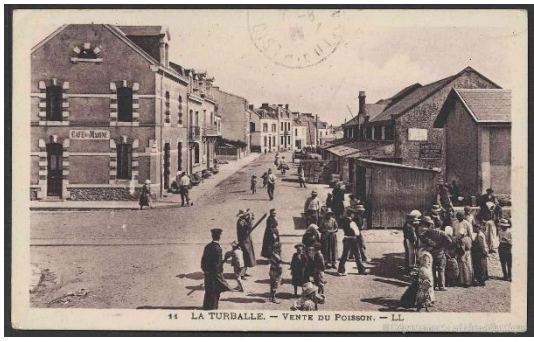
Carte de Cassini (XVIIIème siècle)

Source : Geoportail



Au début du XIXe siècle, La Turballe connaît un constant développement. Toujours dépendante du Canton de Guérande malgré sa prospérité croissante, la commune voit néanmoins Napoléon III lui accorder son indépendance en mai 1865.

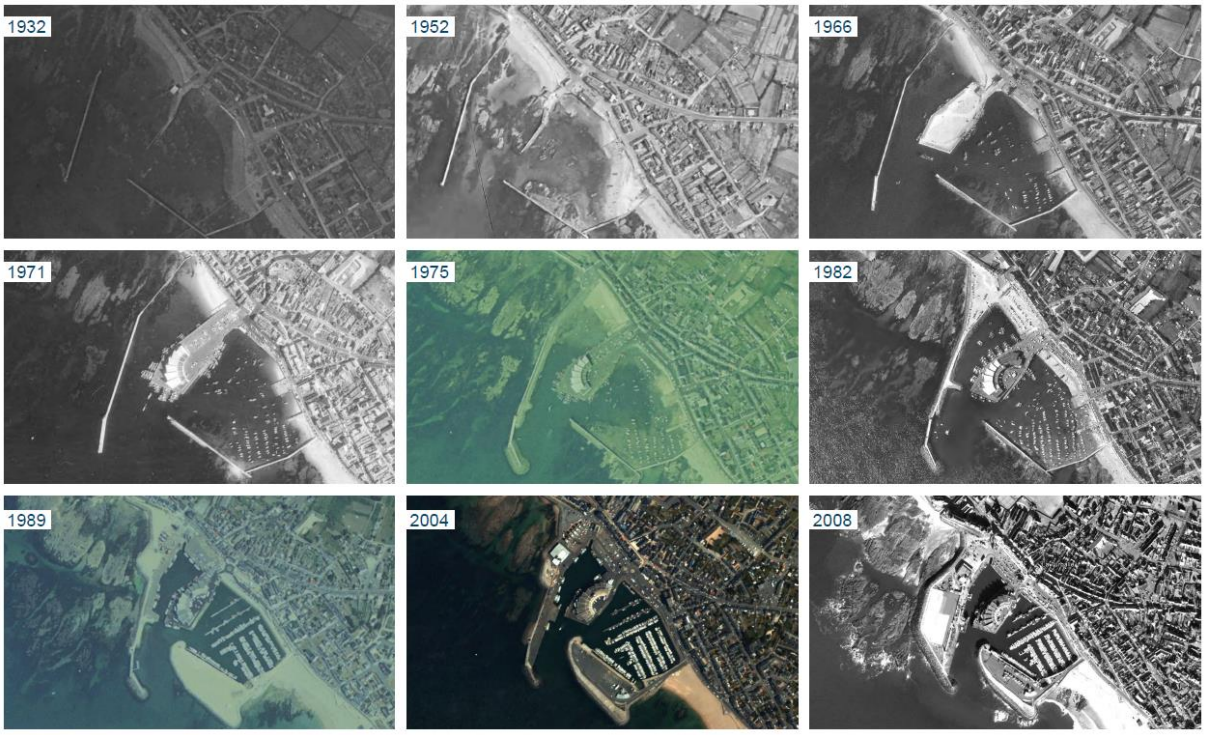
En 1824, François Deffes fonde à Pen-Bron la première usine de production de conserves de sardines sur le lieu même de pêche. A cette époque, la pêche se pratique à bord de chaloupes sardinières, remplacées au début du XXe siècle par les sloops et les cotres. Cette intense activité portuaire et commerciale attire autour des conserveries une main-d'œuvre croissante, essentiellement féminine. Il y eut jusqu'à sept usines sur la commune et la dernière, la conserverie Gravier, établie en face du port, ne disparaîtra qu'en 1987.



Aujourd'hui, au premier rang des ports français de pêche pour le "poisson bleu" (anchois, sardines, maquereaux), le port de La Turballe ne fut tout d'abord qu'un mouillage précaire ouvert sur les vents de la baie. Dès 1838, des travaux s'imposent afin d'améliorer les conditions d'accueil dans le port mais ceux-ci ne seront réalisés que dans la seconde moitié du XIXe siècle avec la construction d'un premier brise-lames sur les rochers de Tourlandroux.

Interface Ville-Port depuis le début du 20ème siècle

Source AUP, diagnostic – projet d'aménagement du Port de la Turballe



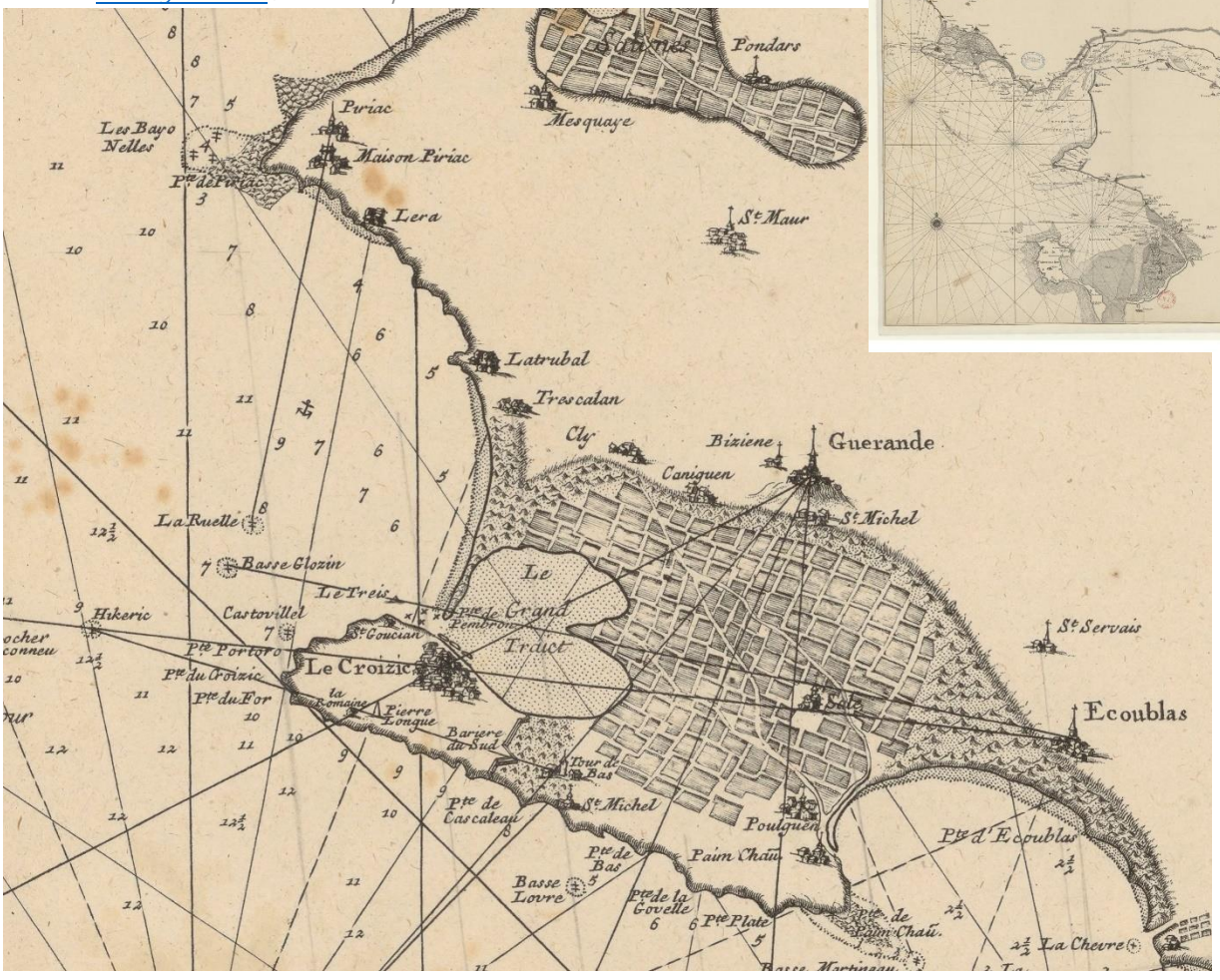
L'érosion de la côte nécessitera par la suite la création de divers ouvrages de maçonnerie et, en 1869, une jetée est construite sur le rocher des Brebis. Deux ans plus tard, à l'extrémité Nord du Grand-Port, sur le rocher de Pleine-Main, on construit un terre-plein de remblai de sable, destiné à servir au déchargement des bateaux de pêche. Sa ressemblance avec les Jonchères du Croisic lui valent le nom de "Jonchère de Pleine-Main". Cette même année, une tempête détruit la majorité des ouvrages. Cette catastrophe se reproduira peu après encore, en 1873.

Une expansion économique et urbaine

Les conditions d'accès au port s'améliorent tout au long du XXe siècle et la criée, construite en 1970, sera agrandie en 1982. Toutefois, d'aménagements en reconstructions partielles, le port de La Turballe ne prendra véritablement sa forme actuelle qu'en 1989. Avec le développement de la plaisance et de la pêche côtière, il devient alors nécessaire de creuser le Vieux-Port afin d'y aménager un bassin en eaux profondes, devant le quai Saint-Jacques, abrité par le terre-plein de Tourlandroux et la jetée des Brebis. A côté, face au quai Saint-Pierre, les chalutiers "classiques" ou "pélagiques" ramènent au port maquereaux, anchois et autres poissons pour les vendre à la criée. Aujourd'hui, la flotte professionnelle turballaise compte environ 90 navires et la capacité d'accueil du port de plaisance avoisine les 340 anneaux sur pontons.

Zoom et Carte des Costes de Bretagne (1693)

Source : www.gallica.bnf / Bibliothèque Nationale de France



La logique urbanisation le long des axes

Le hameau de La Turballe se situait en dehors en marge des voies principales, lesquelles reliaient les villages les plus importants situés sur le sillon guérandais, à la jonction entre les marais salants au Sud et le plateau agricole au Nord. Les villages de sauniers et d'agriculteurs comme Trémeac, Trévéré, Trescallan se situent à la jonction d'une trame de routes et de chemin spécifiques, structurés :

- par un axe principal parallèle au coteau et au littoral reliant Guérande aux grandes villes bretonnes littorales.
- par des axes perpendiculaires permettant de relier le plateau agricole aux marais et au littoral.

La forme urbaine est essentiellement liée à l'activité de la pêche (concentration des maisons à proximité du port, petites maisons mitoyennes). Le hameau s'est développé selon une trame orthogonale régulière et fonctionnaliste, permettant de loger les pêcheurs mais aussi les ouvriers employés dans les conserveries construites parallèlement au développement de la pêche. Le tourisme naissant n'entraînera pas de bouleversement aussi profond que sur les communes avoisinantes (villas luxueuses et spacieuses, villégiature du début du 19ème siècle). Cet aspect constitue aujourd'hui une spécificité urbaine qui différencie La Turballe des grandes stations balnéaires voisines.

La desserte de la ville par le chemin de fer Guérande/La Roche Bernard, ainsi que l'apparition de l'automobile contribuent au développement du tourisme à La Turballe. La création d'un axe routier entre l'axe du coteau et La Turballe connaît un essor important entre les deux guerres, assurant une meilleure desserte de la ville depuis Guérande et Nantes. Cette ligne droite oblique, évitant les villages de Fourbihan et Tréméac est toujours très empruntée.

Aujourd'hui, l'urbanisation se caractérise par :

- un front urbain continu opérant une fermeture visuelle et physique vis à vis du littoral,
- la conurbation entre le bourg et les villages d'une part, et d'autre part, entre les villages eux-mêmes,
- le développement urbain sur les espaces agricoles périphériques,
- l'appropriation des espaces résiduels au cœur de la trame urbaine.

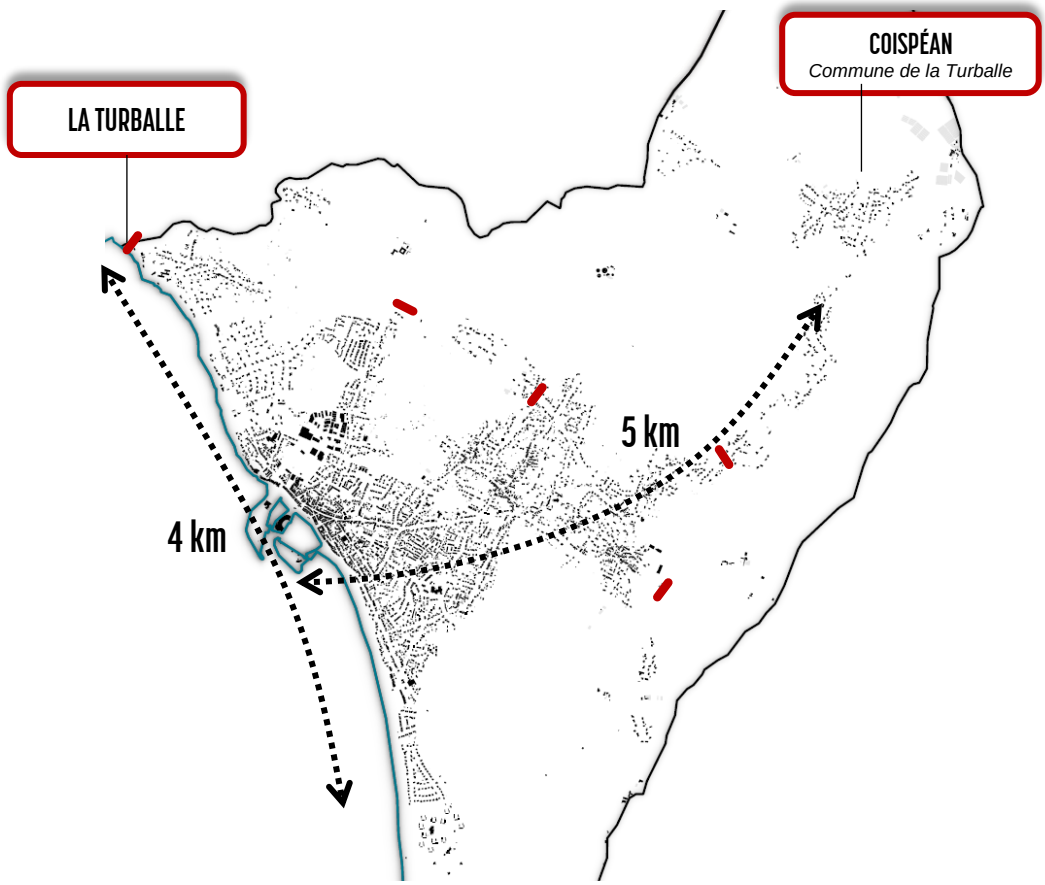
Comparaison 2015 et 1950, du port à Trescalan

Source : IGN, Remonter le temps



Évolution récente de l'urbanisation

Entrées d'agglomération et expansion en 2019
Source : la boite de l'espace



Les derniers comblements du 21ème siècle

Des villages et du port, la ville s'est développée de manière exponentielle après les années 1950. Les villages sont englobés dans un continuum aggloméré du littoral au carrefour de Trescalan, Tréméac et jusqu'au marais salants et espaces agricoles.

La densification des dents creuses s'opère depuis les années 90-2000 et tend à s'accélérer du fait de la rareté des fonciers disponibles ou urbanisable. En effet, les dernières règlementations en matière d'urbanisme depuis la loi littoral de 1986, les lois Grenelle dès 2010, ou encore les premiers documents d'urbanisme récents (PLU et SCoT) ont eu pour effet de maitriser les secteurs d'extensions et l'urbanisation diffuse.

Des espaces ont malgré tout été mité et se sont étendus comme la route du Fan ou le secteur de Brandu. Des pavillons sur des divisions foncières, mitoyens ou pas, se sont multipliés sans organisation particulière.

Aujourd'hui le continuum aggloméré est assez étendu mais encore accessible : 4 km de front de mer et 5km jusqu'au Nord de la route du Fan.

Le patrimoine bâti d'une commune authentique

Les monuments historiques

La Croix de Brogard, monument historique

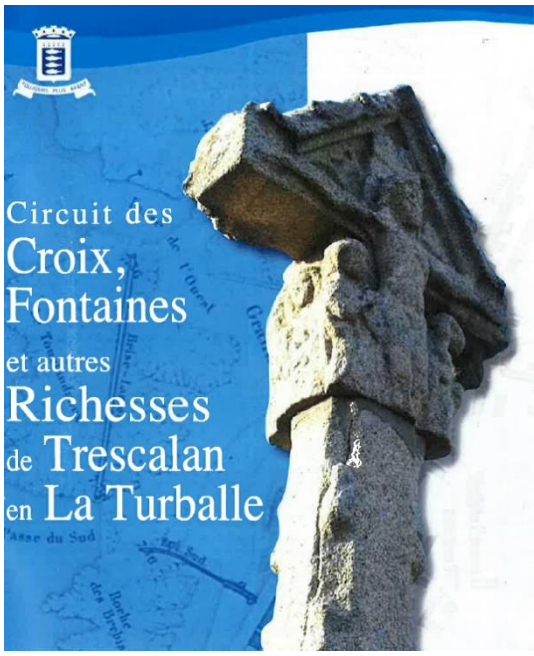
La Croix de Brogard, à Trescalan, est le seul monument inscrit sur la commune. Elle présente un intérêt public au point de vue de l'histoire, de l'art, de l'architecture, de l'archéologie, de l'ethnologie, de la science ou de la technique.

La croix de Brogard est le plus bel exemple des croix que compte la commune de La Turballe (*Jean-Pierre Corentin Le Pape, La Turballe : Les hommes, le terroir, la mer*). Elle rappelle le style des enclos paroissiaux du Finistère. Elle se présente comme une croix de pierre surmontée de deux rampants et montée sur pied à forme d'un fût cylindrique bosselé imitant un tronc d'arbre (La Turballe, visiter et s'évader, guide édité par Bretagne Plein Sud)

Elle est citée en ces termes dans le recueil Croix et calvaires de Bretagne (1949) : « La Loire-Inférieure possède une belle croix qui peut se classer dans la catégorie des croix ordinaires avec figures groupées autour du Christ, c'est la croix de Fourbihan, en Trescalan, (XVIème siècle). Le Christ aux bras tendus horizontalement sur la traverse est abrité sous un dais en fronton soutenu par des accolades. À ses pieds se trouvent les deux figures classiques tandis qu'au revers est installée une Vierge tenant l'Enfant Jésus, latéralement sont représentés saint Laurent et son gril, saint Etienne tenant une palme ».

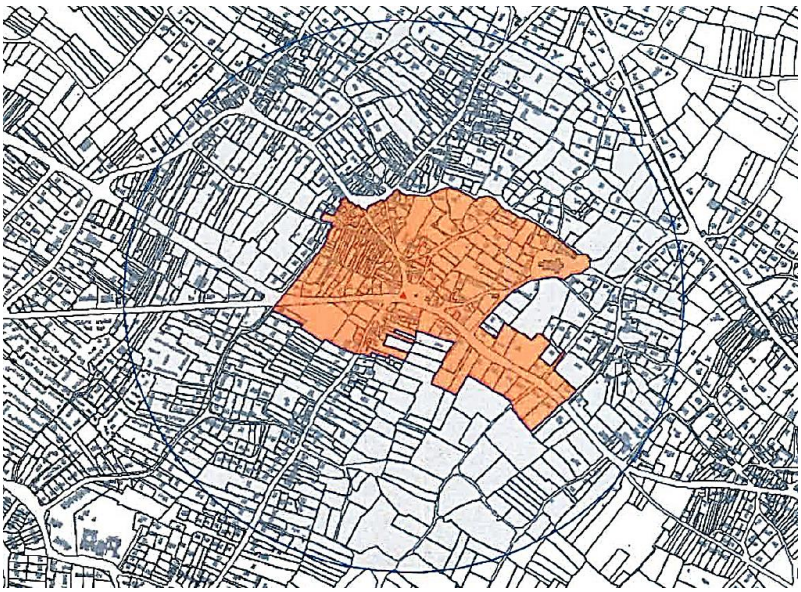
La place du Poulloué, au pied du monument, est aménagée en parking. Elle était jadis un « grand bouillon », mare où les femmes venaient laver le linge.





Proposition d'un périmètre modifié autour du monument

Source : DRAC



Le patrimoine remarquable

La commune de la Turballe possède un patrimoine bâti et architectural pluriel et dispersé sur l'ensemble de la commune. De nombreux éléments témoignent de richesses et d'histoires variées, de toutes les époques et sur différents types de lieux. Du patrimoine religieux à l'identité bretonne, des éléments industriels, agricoles et productifs au patrimoine militaire ou encore à la villégiature, les traces de constructions, de modes de vie et de modèles économiques se retrouvent sur la commune.







Le patrimoine religieux :

- la croix de Brogard (inscrit aux Monuments Historiques) ou calvaire de Fourbihan
- L'église Sainte-Anne (1852), située à Trescalan, bâtie sur l'ancienne chapelle Notre-Dame de Miséricorde.
- Le Belvédère de Tescalan (photo)
- L'ancienne chapelle de Brandu
- L'ancienne chapelle dépendant des seigneurs de Bréhet (manoir)

Le patrimoine industriel, agricole et maritime

- Le sardinier « Au Gré des Vents »
- Le moulin de Kerboué (photo)

Le patrimoine militaire et culturel

- Le Château de Lauvergnac (photo ci-bas)
- Le Château de Trevaly
- Le manoir de Bréhet
- Le centre de Pen-Bron
- Le tumulus et les vestiges d'un monument mégalithique avec table gravée, à Brandu.
- Le menhir de Coispéan
- L'ancienne mairie (photo)
- Et plusieurs blockhaus situés dans les espaces urbanisés.



Le patrimoine bâti local et les identités turballaises

Les identités de la Turballe se ressentent dans son patrimoine bâti local. Les époques ont ajouté des composantes et des constructions dans le paysage turballais et témoignent de différentes époques et surtout d'influences vairées, différentes des communes voisines.









Plusieurs époques, plusieurs styles résidentiels

Du Moyen-âge à la première ère industrielle : la commune a été marquée dès la première révolution industrielle, entre le confortement des activités maritimes et le déploiement de la tendance villégiature. Mais des éléments témoignent d'une époque antérieure, de celle d'un village de pêcheurs et agricoles. Cette époque a laissé des chapelles, églises et croix, des petites maisons de pêcheurs dans le bourg ancien, des maisons de marchands et d'armateurs, des châteaux, manoirs et demeures... outre les éléments remarquables, le patrimoine bâti est composé de maisons de granits, de murs et d'ensembles urbains assez densement composés, notamment à Trescalan.

La révolution industrielle et la villégiature : au 19ème siècle, l'industrie portuaire s'est accentuée. En parallèle, le tourisme balnéaire s'est propagé sur la presqu'île de Guérande. C'est à cette époque que la commune est devenue indépendante en 1865. Les travaux du port vont engendrer l'installation de nouvelles formes urbaines et architecturales, plus contemporaines et industrielles. Pendant une centaine d'année, les conserveries vont faire vivre la commune. L'influence balnéaire arrive au début du 20ème siècle avec le ferroviaire. Quelques résidences atypiques et villas sont construites mais pas autant que sur les stations voisines.

La déclinaison industrielle et la transition résidentielle (1950) : c'est après-guerre que l'industrie commence à pâtir sur la commune, laissant place à des économies plus variées. La ville populaire connait alors un développement touristique moderne et voit fleurir de grands immeubles en bord de mer et l'arrivée de nombreuses résidences secondaires se poursuit jusqu'en dans les années 2000. Les premières traces du balnéaire ont même disparues pour laisser place à une urbanisation plus moderne mais pas forcément qualitative.

Le patrimoine économique

La commune connait aussi un passé (et présent) productif, avec des économies diversifiées du secteur primaire ou secondaire, et ce encore aujourd'hui. Le monde agricole a laissé une empreinte forte en matière de hameaux agricoles, de corps de ferme et d'organisation du bâti. Les salorges (photo ci-contre) au cœur des marais rythment les paysages ouverts et si caractéristiques de la presqu'île guérandaise.



Paysages et monuments naturels

Unités paysagères

La Turballe est à cheval sur plusieurs unités paysagères :

- La presqu'île guérandaise et ses étendues ouvertes de marais et plateaux bocagers
- La côte bretonne méridionale, sculptée, où roches et dunes alternent avec espaces urbanisés.

La presqu'île guérandaise

Limite ouest de l'unité paysagère de la presqu'île, le tombolo boisé de Penbron (La Turballe)
Source : Atlas des paysages des Pays de la Loire



« A l'Ouest, l'unité est clairement limitée par le tombolo boisé de la forêt dunaire de Pen Bron. Ce dernier offre d'ailleurs des vues spectaculaires sur le traict (petite mer ouverte sur le large, ressource naturelle des marais salants de Guérande) et le marais avec en premier plan la zone ostréicole. Plus au nord, c'est la fin de la diffusion urbaine rétro-littorale qui marque de manière un peu plus diffuse la limite de l'unité. »

La côte bretonne méridionale

Unité paysagère de la côte bretonne méridionale, le tombolo dunaire de Penbron (La Turballe)
Source : Atlas des paysages des Pays de la Loire



« Le tombolo dunaire de Pen Bron est un immense paysage dunaire boisé de pins ouvert à l'est sur les vasières des marais salants de Guérande et à l'ouest sur l'océan. Cet espace relie le centre héliomarin de PenBron au continent et semble raccrocher la presqu'île du Croisic à la terre. Cette pointe sableuse laisse, juste

avec le chenal de Pen Bron, une porte d'entrée marine dans le marais et un accès abrité à la jetée du Tréhic au Port du Croisic. »

Zoom sur la côte

« La particularité de cette sous unité tient également de la présence de plusieurs bourgs portuaires à l'architecture de granit très marquée par les influences bretonnes. Organisés en rues étroites et décalées (pour éviter les accélérations de vent), les centres bourgs se développent autour des quais et du port de pêche qui ouvre souvent sur la criée ou une place de marché (Piriac sur Mer, La Turballe ...). Ces bourgs portuaires ont subi une forte diffusion urbaine. »

Unité paysagère de la côte bretonne méridionale, le front bâti du port de la Turballe
Source : Office de tourisme de la Turballe



Des paysages emblématiques et variés

Le cordon dunaire

La commune de La Turballe possède le plus long et le plus beau cordon dunaire de la presqu'île. Cet écosystème de plus en plus rare recèle de multiples facettes. La dune littorale est avant tout un environnement naturel dynamique et particulièrement sensible. La dune s'est édifiée par une accumulation de sable, déposée par l'action combinée des vents et des marées. Le cordon dunaire est composé de plusieurs milieux, chacun ayant des caractéristiques qui font de ces milieux des sites naturels uniques : dune mobile, dune grise, forêt dunaire...



Les marais salants



Les marais salants constituent également une entité paysagère et naturelle importante de La Turballe. Situés sur la partie sud de la commune, ils couvrent une surface du territoire d'environ 150 ha pour un linéaire de 7,5 km. Même si la plus grande partie des œillets exploités et des paludiers sont localisés sur les communes voisines, le paysage dessiné par cet espace reste marquant pour la commune.

Ils constituent un paysage plat, sorte de prairie marine, traversée par une route qui permet d'en découvrir les différents éléments constitutifs et typiques tels que les vasières, les œillets ou encore les étiers.

On dénombre également quelques salorges sur la commune, construction typique des marais et de l'activité salicole. Certaines constructions à usage d'habitation s'inspirent d'ailleurs de cette architecture cet des caractéristiques de ces greniers à sel.



L'arrière-pays agricole





Il se situe au Nord-Est de la RD99. Sa traversée se fait essentiellement par la RD333 et quelques axes communaux qui irriguent ces espaces d'ambiance végétale.

Sur ce relief le plus élevé du territoire, la trame agricole est constituée d'un parcellaire en lanières et de haies bocagères, ainsi que de bois épars, dominé par les chênes verts. C'est un paysage peu profond visuellement, parfois refermé autour des cours d'eau. Le peu d'habitat existant y est groupé en villages ou anciens écarts agricoles. Quelques corps de ferme, ouvrages et châteaux se dissimulent entre les haies bocagères et les boisements hétérogènes qui jonchent ces hautes terres. A proximité de l'urbanisation, une agriculture en friche se généralise laissant place à une strate arborée peu haute et dense, peu accessible.

Le continuum aggloméré

Les paysages urbains de la Turballe sont variés, de la centralité aux lotissements peu denses en passant par les faubourgs, les espaces d'activités ou de loisirs ou encore les équipements et les quartiers de villégiatures. D'une part le front bâti et littoral reste le plus marquant des paysages urbains car ouvert sur la mer et très facilement perceptible. Les vues sont nombreuses tout du long de

l'agglomération turballaise et varient entre le port et la centralité et les espaces de villégiature au Nord et au sud.

Espaces urbains du continuum aggloméré peu dense, entre résidentiel et villégiature
Source : la boite de l'espace



Strates urbaines et villégiatures, vue depuis Pen Bron.
Source : la boite de l'espace



Les milieux urbains sont plus refermés en arrière du centre-ville. Ils s'étendent jusqu'aux milieux agricoles ou salicoles. Les franges entre l'agglomération et ces espaces naturels et agricoles sont parfois décousues et inaccessibles, cernés par des bois enfrichés qui ferment les paysages et les connexions.

Paysage fermé en frange agglomérée
Source : la boite de l'espace



Et la mer...

Le paysage le plus recherché et fréquenté de la Turballe reste la mer. Les plages, les falaises et rochers, le port... entre le cordon dunaire et la pointe de Piriac, le front de mer est quasi bâti et entièrement artificialisé. Mais il offre des vues sur mer en de nombreux points. Des hauts de Trescalan (photo depuis le Belvédère), depuis les quais, le port ou de parts et autres du tombolo de Pen Bron, les vues sur mer sont vairées.

Paysage ouvert sur l'Océan Atlantique depuis le Boulevard Bellanger

Source : la boite de l'espace



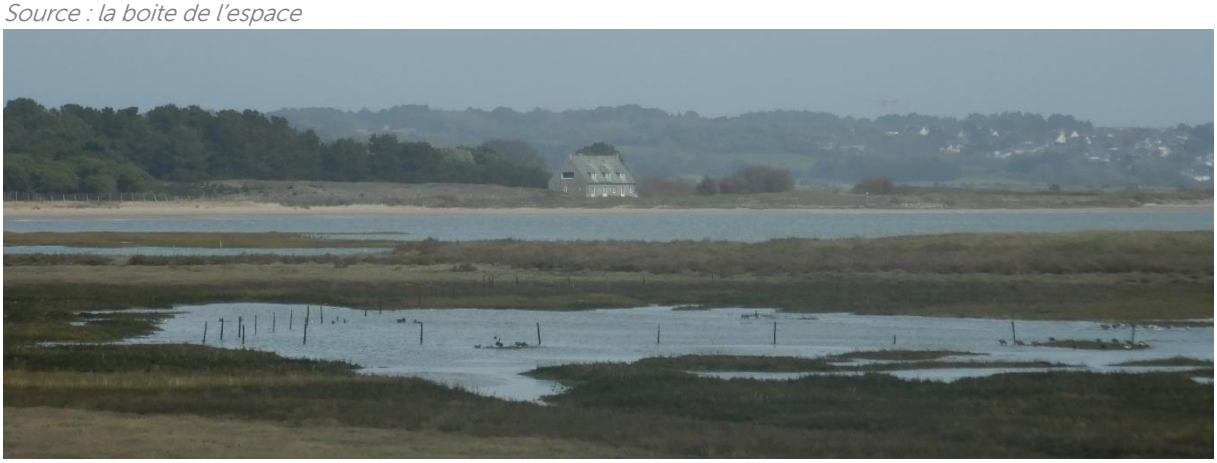
Vue sur mer et le Croisic depuis le Belvédère de Trescalan

Source : Office du tourisme de la Turballe



Vue sur le traict depuis Pen Bron

Source : la boite de l'espace

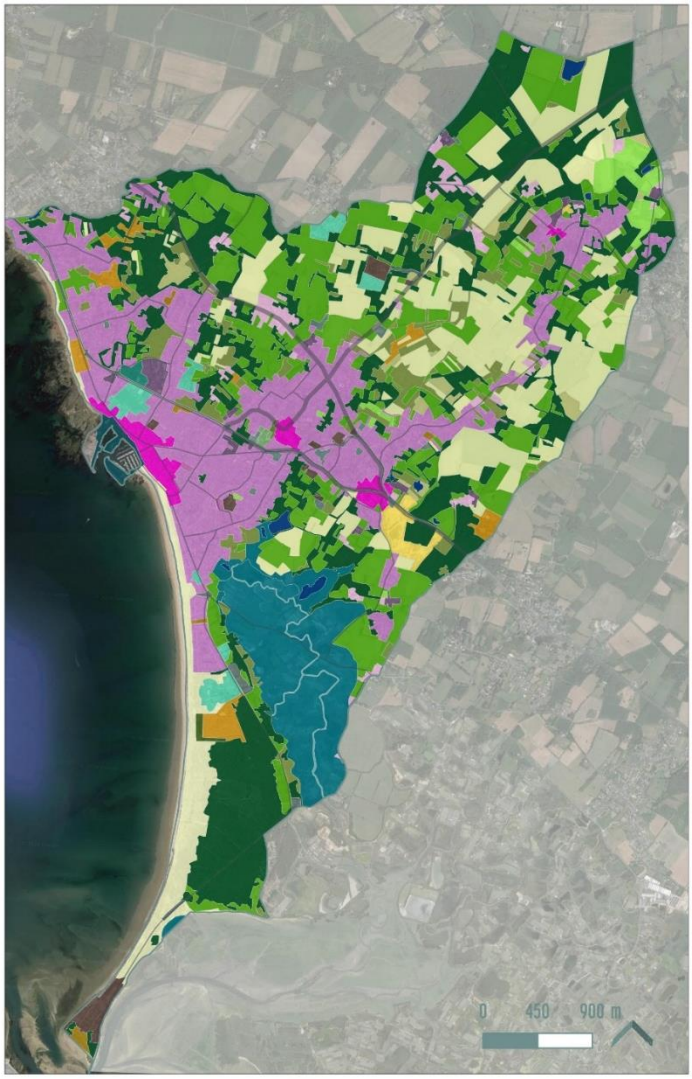


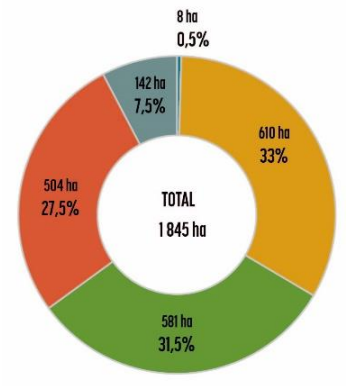
Occupation et consommation de l'espace

Occupation du sol

La Turballe présente en 2016 (BD MOS 44) un relatif équilibre entre espaces artificialisés et espaces agricoles et naturels qui couvrent encore plus de 70% du territoire. La commune se distingue par la présence de marais et milieux humides qui couvrent plus de 140 ha.

L'occupation de l'espace en 2016
Source : BDMOS44





Etat de l'occupation de l'espace en 2016

- Arboriculture, pépinières
- Boires et étiers
- Bois et forêts
- Camping, caravaning
- Carrières, sablières
- Centre bourg, centre-ville
- Chantier, terrains en mutation
- Cultures annuelles et terres labourées
- Décharges
- Emprises routières
- Equipements sportifs et de loisirs
- Friche ou jachère
- Grands services urbains : eau, assainissement, électricité, écoles, santé
- Habitat mixte (individuel et collectif)
- Habitat pavillonnaire
- Hameau rural
- Lande et broussailles
- Maraîchage, horticulture
- Marais, marécages, tourbières
- Parcs et jardins urbains
- Peuplements d'arbres en alignement
- Plage, sable et dunes
- Plans d'eau et étangs
- Prairies
- Salines et marais salants
- Surfaces commerciales
- Terrains vacants et friches urbaines
- Zones d'activités
- Zones portuaires

L'analyse de la consommation d'espaces

Une transformation de l'usages des sols

Les données disponibles et l'analyse (voir ci-contre la méthode) font état d'une artificialisation des sols de près de 22.7 ha entre 2010/2011 et 2021, soit près de 2,27 ha par an. Celle-ci s'est faite au détriment des espaces agricoles et naturels, recensés auparavant (source : BD MOS44) comme « prairies », « bois et forêts », « landes et broussailles », (et beaucoup plus à la marge comme « cultures annuelles et terres labourées », ou « maraîchage, horticulture »).

Cette artificialisation est liée très largement au développement de l'habitat pavillonnaire (ou mixte, quelques immeubles collectifs étant insérés dans ces tissus, comme dans l'opération des Dornabas). Le reste de l'artificialisation est lié à quelques aménagements (camping, cimetière, bâtiments agricoles, etc.).

Près de 2,27 ha consommés par an
entre 2010/2011 et 2021

Extension ou optimisation ?
Une artificialisation surtout en extension de la tâche urbaine

85% de la consommation d'espaces s'est faite en extension de la tâche urbaine existante, ce qui représente environ 2 ha par an (contre 0,27 ha optimisés dans les espaces situés dans des enclaves du continuum aggloméré).

Cette artificialisation en extension est surtout le fait d'une urbanisation au coup par coup, parfois avec de petites opérations de divisions parcellaires pour plusieurs logements, manifeste autour de la route du Fan, de Coispéan et de Brandu.

Près de 2 ha artificialisés par an en extension
entre 2010/2011 et 2021

La méthode

Selon les méthodes de calcul et les sources, les chiffres peuvent varier. L'intérêt de cette analyse est de proposer une analyse qui dégage une tendance et s'inscrive dans les pas de comparaison compatibles avec les exigences du code de l'urbanisme.

La comparaison de photos aériennes

À partir de la mise à disposition d'orthophotographies du territoire disponibles pour les années 2009, 2012 et 2020, une comparaison a permis d'identifier tous les secteurs consommés. Cette base a été complétée des données disponibles quant aux autorisations d'urbanisme à considérer comme des coups partis.

Lune mise en perspective via la BDMOS

L'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers s'appuie ici sur la base de données "Modes d'occupation des sols en Loire-Atlantique" créée par le Département de Loire-Atlantique à partir de photos aériennes, à partir desquelles a été réalisée une photo-interprétation assistée par ordinateur. Sont ainsi comparées ces photographies du territoire millésimés 2009 et 2016, pour mettre en évidence les évolutions qui témoignent d'une artificialisation.

Les espaces considérés comme ayant été artificialisés sont ceux qui étaient classés :

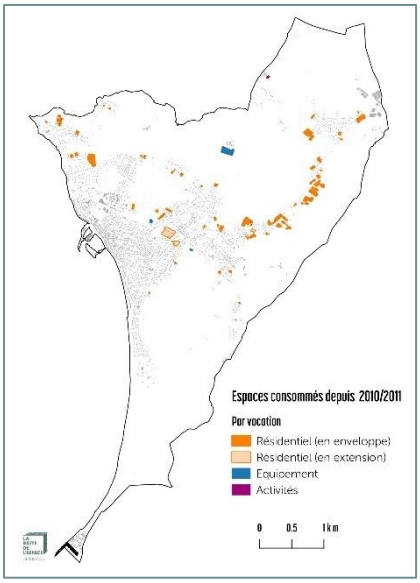
- en espace agricole ou naturel en 2009
- et en espace artificialisé en 2016

Les chantiers, les espaces verts, les campings, les emprises routières rentrent dans la catégorie des espaces artificialisés, car ils constituent des territoires construits et aménagés par l'homme.

L'approche par la BD MOS fait état d'une artificialisation de :

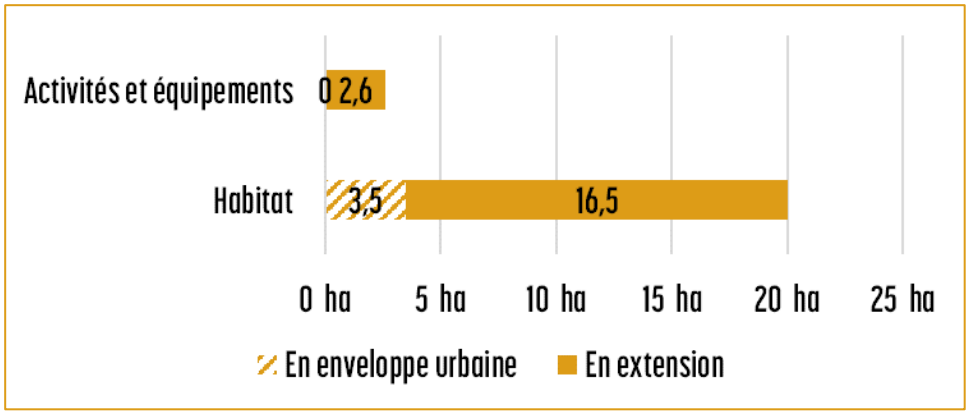
- 3,0 ha par an entre 2009 et 2012
- 2,6 ha par an entre 2009 et 2012
- 2,6 ha entre 2012 et 2016.

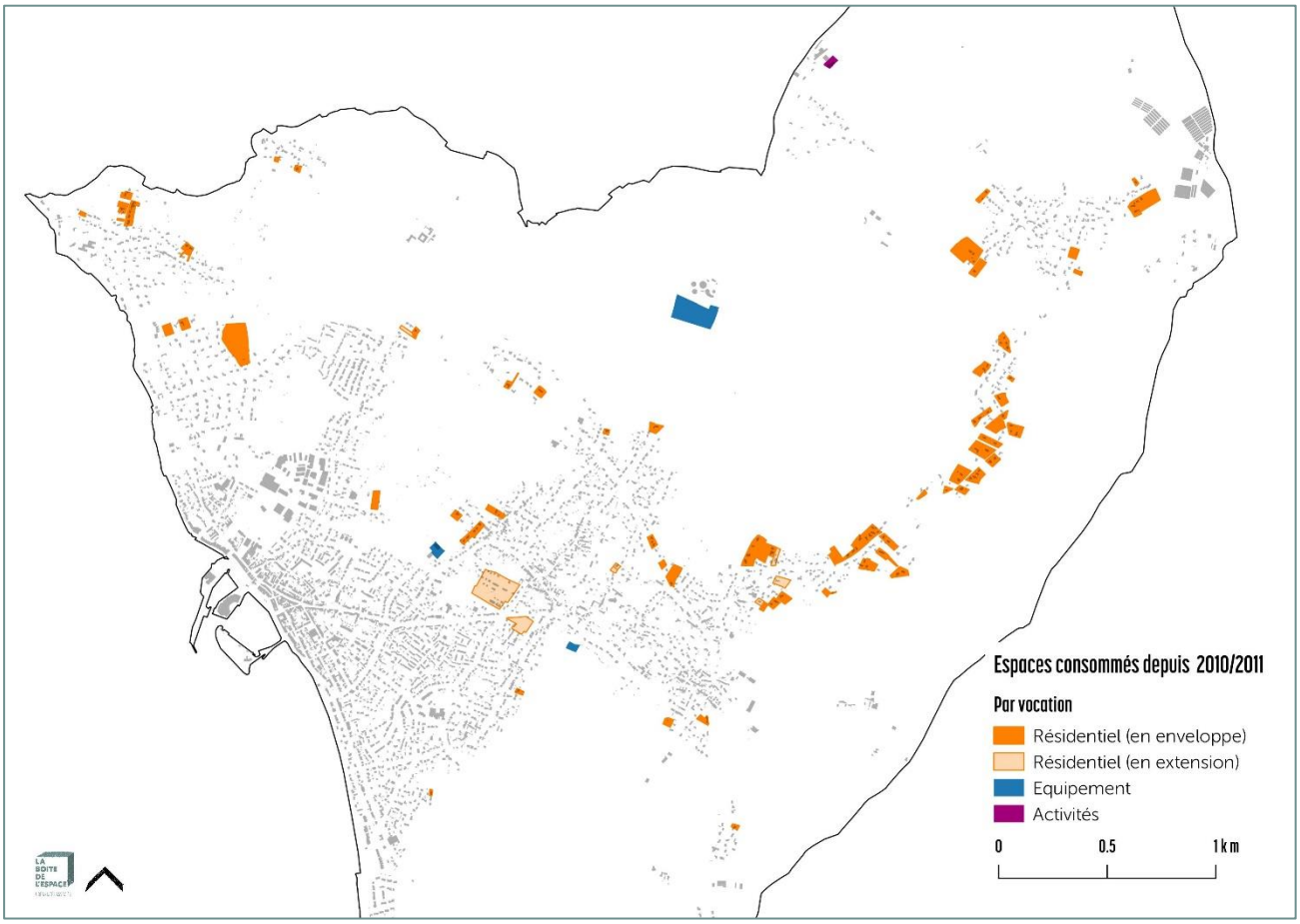
L'habitat est la principale cause d'artificialisation.



Les espaces consommés entre 2010/2011 et 2021

Source : traitement la boite de l'espace





ZOOM / SCoT et consommation d'espaces

Des objectifs chiffrés et spatialisés

Le Schéma de cohérence territoriale de Cap Atlantique a posé plusieurs principes pour modérer la consommation d'espaces que le PLU doit respecter.

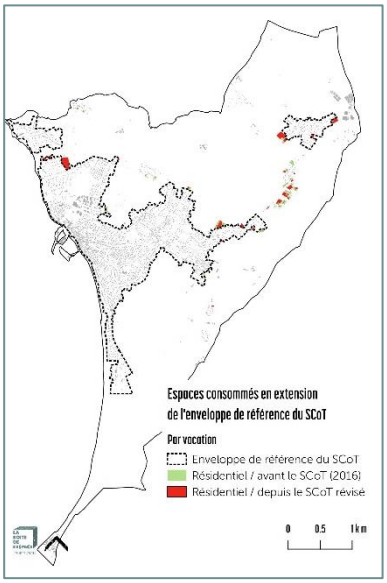
. il a défini des objectifs chiffrés :

pour l'habitat : 27 ha d'ici 2035 en extension d'une enveloppe urbaine qu'il a dessinée (et qui intègre l'enclave de la Marjolaine)

pour les équipements : 8 ha d'ici 2035

pour les activités : 9 à 12 ha d'ici 2035 au niveau du Clos Mora

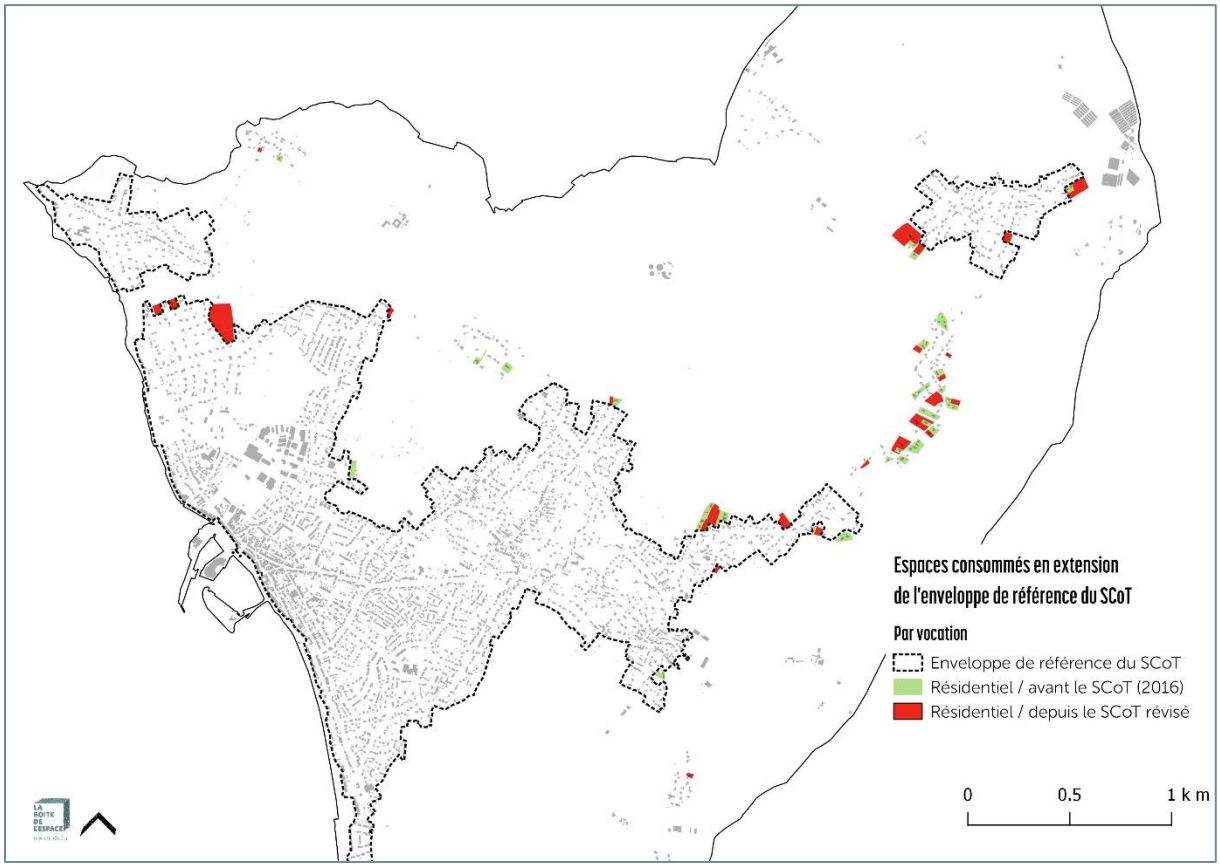
. Mais aussi une enveloppe urbaine de référence qui doit servir d'indicateurs aux objectifs de modération de la consommation d'espace par commune.



À la Turballe, la plupart des surfaces consommées en extension l'ont été avant l'approbation du SCoT. Restent 7 ha consommés par l'habitat en extension de l'enveloppe de référence depuis l'arrêt du SCoT (2016).

Les espaces artificialisés en extension de l'enveloppe de référence entre 2010/2011 et 2021

Source : traitement la boite de l'espace



La prise en compte des grands projets

La déviation Guérande - La Turballe a été déclarée d'utilité publique par arrêté préfectoral en date du 16 août 2010. À ce titre, le projet a déjà fait l'objet d'une évaluation environnementale. Projet porté par le Département, ce projet constitue un élément s'imposant au PLU de la Turballe, que ce dernier doit intégrer. Le PLU en vigueur avait ainsi déjà intégré le projet : un emplacement réservé est déjà inscrit et concerne 15 ha environ, dont près de 2 ha sur le secteur du Clos Mora.

Ce projet a été intégré aux orientations et objectifs retenus par le SCoT de Cap Atlantique. Le Département a confirmé l'actualité du projet à moyen terme pour la Turballe puisque les travaux ont commencé à Guérande et que l'aménagement foncier s'est poursuivi à la Turballe.

Le projet d'extension du port de la Turballe a lui aussi fait l'objet d'une procédure parallèle à la révision du PLU de Déclaration de projet et de mise en compatibilité du PLU en vigueur qui a fait l'objet d'une évaluation environnementale. Le SCoT de Cap Atlantique avait intégré à ces orientations et objectifs la nécessité de prendre en compte ce projet. Celui-ci va créer de nouvelles surfaces sur des espaces en mer, que le PLU doit prendre en compte.

SYNTHÈSE ET ENJEUX
Un grand continuum aggloméré à proximité directe de paysages et milieux d'exception

ATOUTS/FAIBLESSES

Des villages et des quartiers : un puzzle urbain plus ou moins lisible entre densité et dilatation

- Un continuum urbain plus ou moins rythmé, tourné vers le littoral dans son fonctionnement
- Des logiques de cabanisation et d'enfrichement sur les « arrières » du coteau guérandais
- Une urbanisation contemporaine qui a abouti à un paysage urbain assez mixte

Une densification déjà à l'œuvre et une commune balnéaire déjà compacte

- Des opérations récentes assez denses, un mouvement de densification (divisions) qui se fait naturellement.
- Des qualités végétales au sein de certaines opérations
- Des tissus urbains très mixtes en termes d'architecture en centre bourg, mais des unités à l'échelle de certains morceaux de ville

Des sites et des ambiances paysagères d'exception en arrière-plan

- La mer, les marais salants, la dune de Pen Bron, ... mais aussi le bocage agricole
- Une trame de nature en ville à révéler, un cœur de ville assez minéral, des cœurs d'îlots jardinés

ENJEUX

- Un continuum aggloméré à rythmer et animer en s'appuyant sur la structure existante des quartiers
- Des extensions urbaines à maîtriser pour conserver des espaces agro-naturels de proximité et de qualité et pour faciliter le fonctionnement urbain
- Travailler les nouvelles entrées de ville qui pourraient être créées
- Un cadre bâti agréable à maintenir tout en faisant évoluer certains tissus en veillant à conserver les qualités végétales « en ville »
- Une diversité d'ambiances urbaines (patrimonial, contemporain, ...) et de formes architecturales à conforter
- Des besoins liés aux différentes fonctions de pôle local à anticiper pour les intégrer aux tissus urbains et au fonctionnement local
- Une attention à porter à l'évolution des premiers plans depuis l'espace public (clôtures, façades...)
- Une adaptation des logements au confort et usages contemporains à permettre

