LA TURBALLE

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIECE N°I

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

I. PREAMBULE 4

Rappel des enjeux 4

Cadre juridique de l'évaluation 4

II. NOTICE EXPLICATIVE DU PROJET 6

II.1 Enjeux et orientations 6

A. Introduction 6
B. Rappel des principaux enjeux de la commune 6
C. Rappel des orientations stratégiques du PADD 10

II.2 Justification des choix du PADD 14

A. Les objectifs démographiques et de logements 15
B. La mixité sociale de l'habitat 22
C. Le développement économique 27
D. La politique commerciale 32
E. Projet urbain et gestion de l'espace 35
F. L'agriculture et les activités primaires 43
G. Politique de services et d'équipements 49
H. La politique des mobilités 50
I. La gestion équilibrée des milieux et de la préservation des sites 52
J. La politique paysagère et patrimoniale 53
K. La gestion durable des ressources 54
L. La prise en compte des risques et des nuisances 56

Evolution du PLU par rapport au PLU révisé 57

III. JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU PLU 59

Justification des dispositions du règlement applicables à toutes les zones 59

A. Définitions et règles générales relatives à la destination des constructions, à l'usages des sols et aux natures d'activité 59
B. Risques et nuisances 61
C. Secteurs de projets 62
D. Dispositions liées à la loi littoral 79
E. Patrimoine et ruralité 81
F. Eléments contribuant aux continuités écologiques et à la Trame Verte et Bleue 83
G. Stationnement, desserte par les voies et réseaux 88
H. Clôtures 88

Délimitation et règlement des zones 89

Zoom sur les STECAL 147

A. STECAL et loi littoral 147
B. STECAL ou PAS STECAL ? 147
C. Justification cas par cas 148

Justification des Orientations d'Aménagement et de Programmation 153

D. Les OAP thématiques 153
E. Délimitation des secteurs d'OAP et cohérence avec les orientations du PADD 156
F. Principales dispositions des OAP sectorielles 158

IV. EVALUATION ENVIRONNEMENTALE 160

Méthodologie 160

A. Méthode générale 160
B. Etapes conduisant à l'évaluation des incidences 160

Articulation du PLU avec les documents cadres 162

A. SCoT de Cap Atlantique 162
B. Programme Local de l'Habitat de Cap Atlantique 168
C. Schéma directeur d'aménagement et de gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne 2016-2021 169
D. Les SAGE(s) 174
E. Schéma Régionale de Cohérence Ecologique (SRCE) des Pays de la Loire 177
F. Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie (SRCAE) des Pays de la Loire 178
G. PGRI du bassin Loire-Bretagne 2016-2021 178

Compatibilité avec les dipositions issues de l'application de la loi Littoral 181

A. Détermination de la capacité d'accueil 183
B. Les dispositions de la loi Littoral précisées par la DTA de l'Estuaire de la Loire et reprises ou complétées par le SCoT de Cap Atlantique 186
C. Les dispositions précisées par le seul SCoT de Cap Atlantique 194
D. Les autres dispositions de la loi Littoral 196
E. Autres documents 199

Analyse thématique des incidences du PLU sur l'environnement 200

A. Incidences du PLU sur la trame verte et bleue 200
B. Incidences du PLU sur les espaces agricoles 207
C. Incidences du PLU sur les sols et la consommation foncière 208
D. Incidences du PLU sur la ressource en eau 210
E. Incidences du PLU sur le climat, l'air et les énergies 214
F. Incidences du PLU sur le paysage et le patrimoine 216
G. Incidences du PLU sur les risques majeurs 218
H. Incidences du PLU sur les nuisances sonores 220
I. Incidences du PLU sur la gestion des déchets 221

Caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan et évaluation des incidences du plan sur ces zones 223

A. Secteur 1 – « le Port et ses abords» (33 ha) 223
B. Secteur 2 - « requalification et développement du quartier d'activités de la Marjolaine » 228
C. Secteur 3 - « boulevard de l'Europe » 231
D. Secteur 4 - « Dornabas/Frégate » (0,6 ha) 233
E. Secteur 5 - « Rue du Requer » (0,55 ha) 235
F. Secteur 6 - « îlot Manoir/Grand Chemin » (0,8 ha) 237
G. Secteur 7 - « Marjolaine Nord-est » (2.5 ha) 239
H. Secteur 8 - « Clos des Simons » (1.5 ha) 241
I. Secteurs en 2AU 243

Evaluation des incidences du PLU sur les sites NATURA 2000 248
A. Qu'est-ce que Natura 2000 ? 248
B. La Turballe et Natura 2000 249
C. Analyse des éléments du PLU pouvant avoir une incidence sur les sites NATURA 2000 252
Critères, indicateurs et modalités retenues 256
A. Milieux naturels et biodiversité 257
B. Espaces agricoles 258
C. Ressources du sol 258
D. Risques naturels et technologiques 259
E. Assainissement 259
F. Ressources énergétiques 260
G. Gestion des déchets/pollutions des sols 261
V. RESUME NON TECHNIQUE 262
Rappels 263
Diagnostic et état initial de l'environnement : les constats et enjeux 264
A. Diagnostic du territoire 264
Synthèse des enjeux 271
B. L'état initial de l'environnement 280
Résumé du PADD 284
Résumé de la notice explicative du projet 287
A. Les objectifs démographiques et de logements 288
B. La mixité sociale de l'habitat 288
C. Le développement économique 290
D. La politique commerciale 290
E. Projet urbain et gestion de l'espace 291
F. L'agriculture et les activités primaires 297
G. Politique de services et d'équipements 298
H. La politique des mobilités 298
I. La gestion équilibrée des milieux et de la préservation des sites 298
J. La politique paysagère et patrimoniale 299
K. La gestion durable des ressources 299
L. La prise en compte des risques et des nuisances 300
M. Résumé non technique des dispositions du PLU 303
N. Résumé non technique de l'articulation du PLU avec le autres plans et programmes 311
O. Résumé non technique de l'évaluation des incidences du PLU sur l'environnement par une approche thématique 311
P. Résumé non technique de l'évaluation des incidences du PLU sur l'environnement par une approche spatialisée 315
Q. Résumé non technique de l'évaluation des incidences du PLU sur les sites NATURA 2000 et proposition de mesures 316
R. Résumé non technique des critères, indicateurs et modalités retenues pour l'analyse des résultats de l'application du PLU de La Turballe 316
S. Difficultés rencontrées 318

I. Préambule

Rappel des enjeux

Les motifs qui justifient la mise en révision du Plan Local d'Urbanisme ont été détaillés dans la prescription de révision du PLU du 13 décembre 2016.

Cadre juridique de l'évaluation

La directive européenne 2001/42/CE du 27 juin 2001 indique que certains plans, schémas, programmes et autres documents de planification susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement ou qui ont des effets prescriptifs à l'égard de travaux ou projets soumis à étude d'impact doivent faire l'objet d'une évaluation environnementale et d'une consultation du public préalablement à leur adoption. Les dispositions de la directive ont été introduites dans les codes de l'environnement et de l'urbanisme.

Le décret 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme est entré en vigueur le 1er janvier 2016.

Il crée notamment les articles R104-8 à R104-14 du Code de l'Urbanisme qui précisent les PLU qui doivent être soumis ou non à la procédure d'évaluation environnementale.

Article R104-8 du Code de l'Urbanisme (créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015)

Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

- *1° De leur élaboration, de leur révision ou de leur mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet, s'il est établi, après un examen au cas par cas, que ces procédures sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;*
- *2° De leur révision, de leur modification ou de leur mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;*
- *3° De leur mise en compatibilité dans le cadre d'une procédure intégrée en application de l'article L. 300-6-1, si l'étude d'impact du projet n'a pas inclus l'analyse de l'incidence de ces dispositions sur l'environnement.*

Rapport de présentation et évaluation

Le rapport de présentation du PLU a été rédigé avec évaluation environnementale. Cette pièce du PLU comprend donc le diagnostic et l'état initial de l'environnement, ainsi que la justification du projet et son évaluation environnementale.

Article R151-3 du code de l'urbanisme

Au titre de l'évaluation environnementale lorsqu'elle est requise, le rapport de présentation :

- 1° Décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;
- 2° Analyse les perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ;
- 3° Expose les conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;
- 4° Explique les choix retenus mentionnés au premier alinéa de l'article L. 151-4 au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan ;
- 5° Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement ;
- 6° Définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévu à l'article L. 153-29. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;
- 7° Comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

Le rapport de présentation au titre de l'évaluation environnementale est proportionné à l'importance du plan local d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée. »

II. Notice explicative du projet

Les raisons qui ont conduit les élus de la commune à réviser le Plan Local d'Urbanisme sont détaillées dans la délibération rappelée dans le préambule.

II.1 Enjeux et orientations

A. Introduction

L'actualisation du diagnostic territorial et de l'état initial de l'environnement ont permis de faire émerger un certain nombre de constats et d'enjeux qui ont par la suite orienté le choix des élus dans le cadre de la rédaction du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Une synthèse des éléments de diagnostic a ainsi été travaillée dont rend compte la première partie du rapport de présentation. L'objectif était de prioriser et de partager les éléments de constats. Les atouts et les faiblesses, les opportunités et les menaces ont été discutés et mis en avant pour faire émerger un parti d'aménagement, partagé par tous les élus et acteurs.

Cette démarche a notamment permis de faire émerger les différentes identités de la Turballe existantes et en devenir liées à l'actualité des différents projets concernant la commune (notamment les deux projets reconnus d'utilité publique : le barreau Guérande-La Turballe, et la requalification du port).

B. Rappel des principaux enjeux de la commune

En complément des objectifs formulés dans la délibération motivant la révision, le diagnostic a été l'occasion de mettre en avant les constats et enjeux suivants par thématique :

[voir page suivante]

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

Une commune littorale de 4 500 habitants à l'année

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%)

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 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

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

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.

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**

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.

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

C. Rappel des orientations stratégiques du PADD

En révisant son Plan Local d'Urbanisme, La Turballe souhaite se doter d'un document stratégique affichant le cap quant au devenir de la commune en tenant compte du cap intercommunal fixé par le SCoT et de ses besoins identifiés à l'échelle locale.

Au cœur de ce document, englobant les aspects urbains, humains, environnementaux, économiques et patrimoniaux..., le Projet d'Aménagement et de Développement Durables détaille les orientations du projet politique et territorial.

Regroupées autour de 4 grands axes, les orientations du PADD sont le support d'une dynamique combinant au mieux les besoins de l'habitant et ceux du territoire.

Ils déclinent ce qui a été identifié comme les identités locales Ces grands axes sont :

Un travail de scénarii et de spatialisation a permis aux élus de se positionner sur le projet d'aménagement et de développement durables souhaité.



UNE PLACE PORTUAIRE DYNAMIQUE DU 21ÈME SIÈCLE À AFFIRMER

Préparer la modernisation de l'infrastructure portuaire

Maîtriser et orienter les flux de transit et de visiteurs

Inscrire le port dans les parcours touristiques

Conforter un centre urbain vivant

UN PATRIMOINE TERRE-MER À RÉVÉLER

Affirmer l'importance du socle naturel et paysager de la Turballe

Modérer la consommation d'espace et limiter l'étalement urbain

Développer la valeur productive du territoire sur le long terme

Valoriser la découverte du patrimoine paysager

Garantir la valeur écologique et fonctionnelle de la trame verte et bleue

Limiter la pression sur les milieux naturels

UNE STATION TOURISTIQUE À ANIMER À L'ANNÉE

Habiter la Turballe et ses villages

Travailler et consommer à la Turballe

Développer l'économie touristique et la mise en réseau des lieux

Garantir un niveau de services et d'équipements à la hauteur

UNE QUALITÉ DU CADRE DE VIE À AMPLIFIER PLUS ENCORE

Offrir le choix d'habiter la ville, la campagne, un quartier , ...

Développer la qualité des tissus urbains

Limiter l'imperméabilisation des sols

Donner la possibilité de se déplacer autrement

Limiter la vulnérabilité aux risques, pollutions et nuisances

Chiffres clés du PADD / rappels

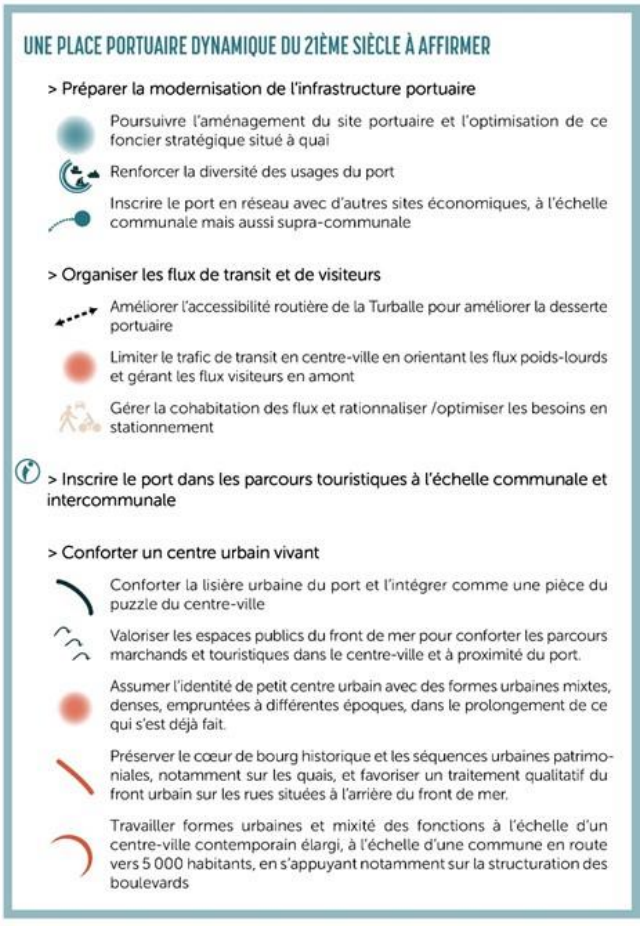
Vers 5 000 habitants
(4 800/5 000)

40 à 50 logements
à produire par an

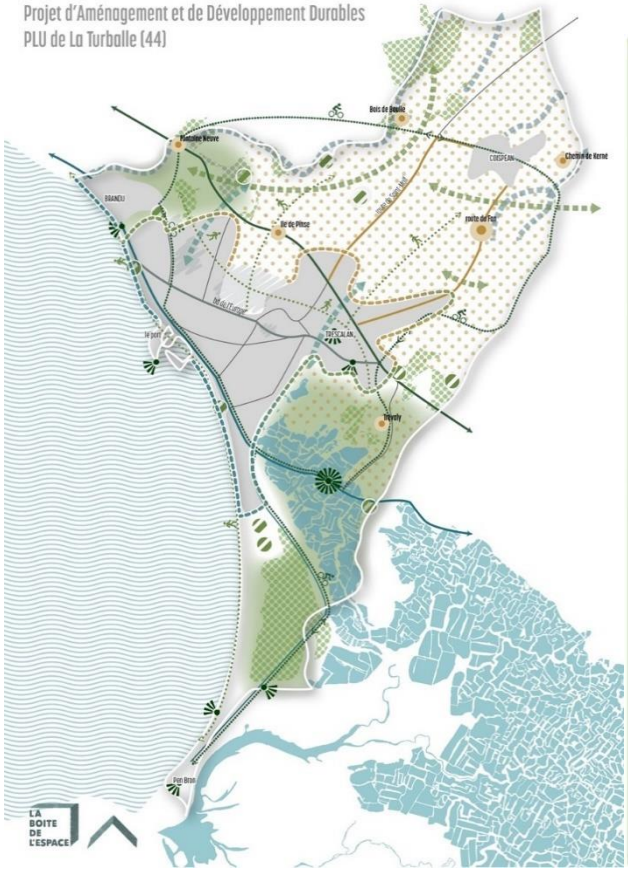
500 logements
à horizon 10-12 ans

7,8 ha en extension
habitat, économie, équipements
(21,9 ha mobilisés)





Projet d'Aménagement et de Développement Durables
PLU de La Turballe (44)



UN PATRIMOINE TERRE-MER À RÉVÉLER

> Affirmer l'importance du socle naturel et paysager de la Turballe

Préserver l'équilibre entre les grands milieux
- océan
- marais salants
- espaces agricoles
- grands espaces naturels

Reconnaître le cadre environnant exceptionnel des lieux-dits habités ou équipements/activités qui y sont implantés et maîtriser leur évolution

Gérer les transitions entre espaces urbanisés et espaces agro-naturels et ménager une ceinture agro-naturelle entretenue et qualifiante, interface entre l'agglomération et le plateau agricole

> Développer la valeur productive du territoire sur le long terme

Garantir sur le long terme...
- ... la vocation cultivée ou pâturée des espaces agricoles
- ... l'identité productive des marais salants animés d'une agriculture et saliculture respectueuses du site exceptionnel qu'ils entretiennent

> Valoriser la découverte de ce patrimoine paysager

Garantir des vues emblématiques sur les sites à enjeu paysager

Conserver voire développer des itinéraires pédestres et cyclables

Valoriser la découverte de la Turballe et de ses différentes ambiances depuis les principales voies traversant la commune

> Garantir la valeur écologique et fonctionnelle de la trame verte et bleue

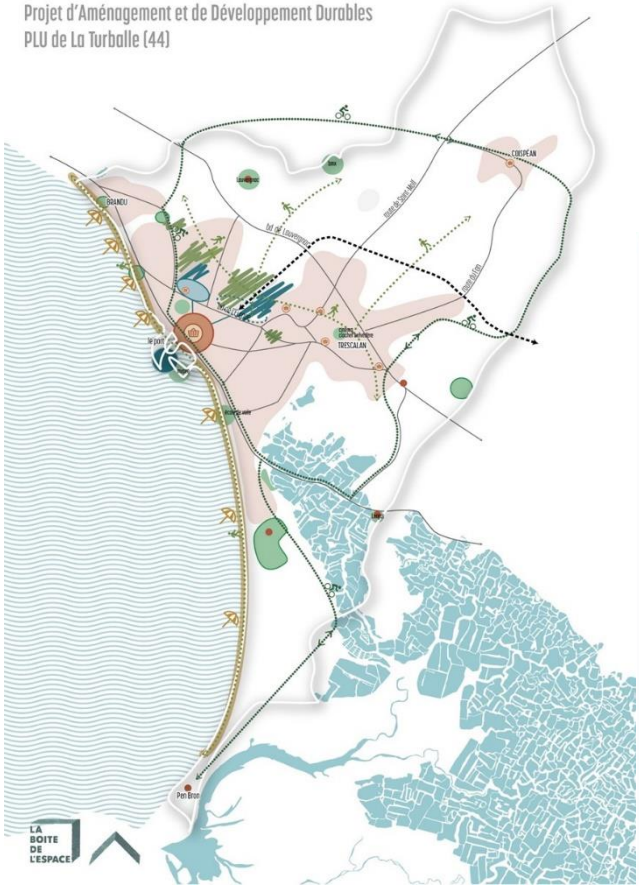
Protéger les principaux réservoirs de biodiversité du territoire

Protéger les milieux humides, les cours d'eau et leurs abords en prêtant une attention particulière aux zones humides et aux zones de source

Protéger les espaces boisés (et le maillage bocager) en adaptant le degré de protection au niveau d'enjeu paysager et écologique

Garantir la fonctionnalité des corridors écologiques (aquatiques et terrestres)

Projet d'Aménagement et de Développement Durables
PLU de La Turballe (44)



UNE STATION TOURISTIQUE À ANIMER À L'ANNÉE

> Habiter la Turballe et ses villages

Maîtriser la production de logements

Mobiliser de nouveaux espaces à urbaniser pour y permettre des opérations ayant un effet levier sur la diversification de l'habitat

> Pouvoir travailler et consommer à la Turballe

Favoriser la concentration d'emplois en centre-ville et la mixité fonctionnelle

Conserver un équilibre commercial en privilégiant la centralité et un seul site en périphérie

Préserver le commerce de proximité et les services en coeur de bourg

Faire des noyaux historiques d'éventuels relais de proximité

Maîtriser l'évolution du site commercial de la Marjolaine

Conforter la vocation économique de quartiers d'activités stratégiques et connectés au centre-ville

Offrir des conditions favorables d'évolution aux autres sites

> Développer l'économie touristique

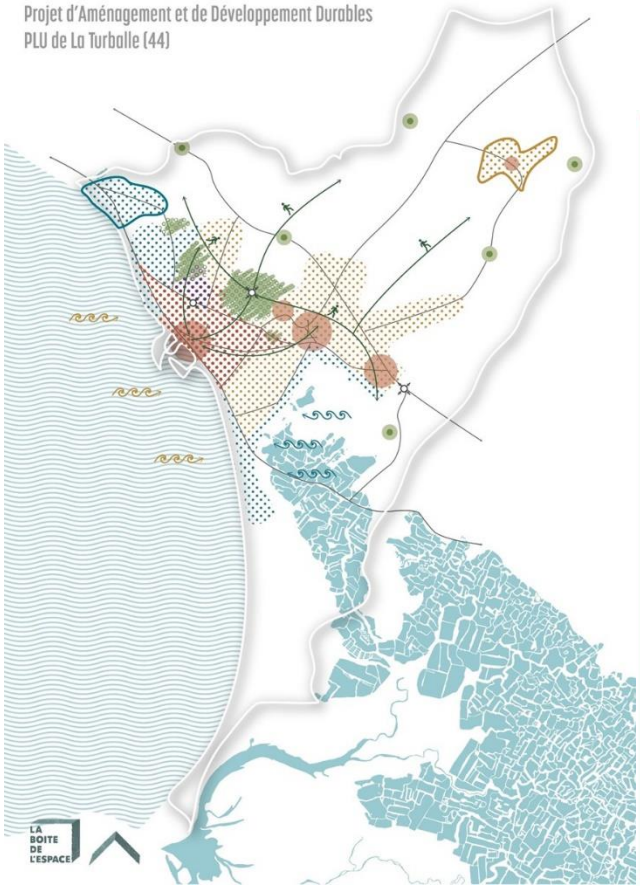
... en s'appuyant sur le socle agro-naturel

... et balnéaire

Mettre en réseau les sites, en privilégiant une logique de pôles ou en veillant à l'accessibilité par les modes actifs

Diversifier les solutions d'hébergement hôtelier (mutation de certaines structures, aménagement ou extension des structures existantes, création de nouvelles structures) pour s'adapter aux nouveaux usages touristiques

Projet d'Aménagement et de Développement Durables
PLU de La Turballe (44)



UNE QUALITÉ DU CADRE DE VIE À AMPLIFIER PLUS ENCORE

> Offrir le choix d'habiter la ville, la campagne, un quartier, ... dans le respect de la loi Littoral

Etoffer l'agglomération principale où se situe la quasi totalité de l'offre en commerces, services et équipements...

... en poursuivant l'optimisation des espaces dans le centre-ville élargi

... en maîtrisant la densification et l'orientant vers des secteurs moins attractifs pour les résidents secondaires, souvent situés à l'arrière de la frange littorale

... en identifiant des secteurs de projet en renouvellement urbain, en enclave ou en frange

Conserver l'identité balnéaire des quartiers situés en bord de mer, et maîtriser la densification aux franges de Brandu

Offrir des possibilités de densification à Coispéan en conservant son identité rurale et bocagère

Garantir l'évolution des constructions existantes dans les espaces agricoles et naturels qui contribuent aussi à l'offre authentique sur la commune.

> Développer la qualité des tissus urbains

Conforter la trame bâtie historique

Mettre en valeur le réseau de chemins et venelles qui parcourent la commune

Révéler la diversité du patrimoine bâti et naturel

Rythmer et qualifier l'espace urbain

Promouvoir des écritures architecturales qui ne banalisent pas l'identité de la Turballe, notamment dans les nouvelles opérations, y compris dans les quartiers d'activités

> Donner la possibilité de se déplacer autrement

Valoriser l'offre en déplacements partagés pour la moyenne distance (proximité des arrêts de transports collectifs, aire de covoiturage) et favoriser leur accessibilité.

> Limiter la vulnérabilité aux risques, pollutions et nuisances

Prendre en compte et maitriser l'exposition aux risques naturels, et notamment à la submersion marine et à l'érosion littorale

II.2 Justification des choix du PADD

Les choix retenus dans le PADD :

- découlent des **enjeux identifiés dans le diagnostic**. Il s'agit notamment de trouver un juste équilibre entre préservation de la qualité de vie et des espaces agro-naturels, et redynamisation d'une commune littorale dont les variations de population restent sensibles et où la diminution du nombre d'emplois sur la commune a pu fragiliser l'équilibre de ce pôle d'emplois locaux. Les enjeux s'appuient donc sur le diagnostic mais aussi sur le bilan du PLU révisé.
- prennent en compte **l'actualité de projets d'intérêt supra communal** qui concernent le territoire communal, et notamment la modernisation du port et les ambitions associées en matière d'attractivité économique, mais aussi l'existence du projet de déviation dit Guérande – La Turballe, déclaré d'utilité publique. Ainsi, ce projet constitue un projet phare qui justifie notamment les prévisions démographiques et économiques ambitieuses.
- s'inscrivent dans le cadre législatif et réglementaire défini par le code de l'urbanisme, mais aussi et surtout **par le SCoT de Cap Atlantique**, approuvé le 29 mars 2018 et opposable depuis le 20 juillet 2018. En effet, le SCoT constitue un cadre négocié entre les communes du territoire de la Presqu'île pour assurer un aménagement cohérent et équilibré. Le PLU doit être compatible avec les orientations et objectifs formulés par le SCoT qu'il a travaillé à transposer à son échelle et à son horizon. Une partie des choix retenus relèvent notamment de la mise en compatibilité du PLU avec les orientations du SCoT.
- visent à mettre le PLU en conformité avec les lois ayant été promulguées depuis l'approbation du PLU antérieur. Ainsi, la révision du PLU est l'occasion de mettre le PLU en conformité avec de nombreuses dispositions du code de l'urbanisme, mais aussi à participer à répondre aux objectifs inscrits dans d'autres codifications, comme la tenue des objectifs de mixité sociale.

Ils sont établis en rapport avec le pas de temps retenu pour le temps du PLU (généralement jusqu'à sa prochaine révision générale), soit pour un horizon de 10 à 12 ans.

"Paroles d'acteurs !"

Les orientations du PADD ont été réfléchis et partagés avec de nombreux acteurs. Ils ont mené à des débats que l'on retrouve dans l'explication et la justification des choix. Des paroles d'acteurs viennent rappeler le contexte de ces arguments et décisions.

A. Les objectifs démographiques et de logements

1) Des prévisions supra-communales

Des objectifs définis pour la commune par le SCoT à l'horizon 2035

Le SCoT de Cap Atlantique 2018-2035 fixe des objectifs à l'échelle de chaque commune en vue d'atteindre l'objectif de 80 000 à 85 000 habitants dans la Presqu'île en 2035.

La commune de la Turballe **se voit attribuer des objectifs démographiques (4 775 à 5 060 habitants d'ici 2035)** qui confirment une dynamique démographique cohérente avec le rôle de polarité que la commune est appelée à assumer au sein du territoire intercommunal.

Le SCoT a repris les objectifs du Programme Local de l'Habitat de Cap Atlantique 2016-2021 adopté le 31 mars 2016. Celui-ci prévoit pour la commune de la Turballe la production de **50 logements par an de 2016 à 2021** (dont 22 relevant du logement locatif social) puis **43 logements par an sur la période suivante.**

SCoT de Cap Atlantique, approuvé en 2018
Source : DOO page 10

	2012 REFERENCES					OBJECTIFS 2035											
PROGRAMMATION ARMATURE CAP ATLANTIQUE	POP 2012	POP/ RP	Loge-ments	dont RP	%RP 2012	obj logt/an PLH 2016/ 2021	Obj logt an 2021/ 2035	obj logt SCOT à 2035	Estimation PARC LOGT GLOBAL 2035	Estimation BASSE RP 2035	Estimation HAUTE RP 2035	Estimation BASSE POPULATION 2035 POP/ RP	Estimation BASSE POPULATION 2035 %RP	Estimation BASSE POPULATION 2035 POP A 2035	Estimation HAUTE POPULATION 2035 POP/ RP	Estimation HAUTE POPULATION 2035 %RP	Estimation HAUTE POPULATION 2035 POP A 2035
AXE STRUCTURANT	**52%**		**46,8%**	**52%**		HAUSSE AXE ET RETROLITTORAL			**47,3%**	**53,2%**	**53,2%**			**53%**			**53%**
BIPOLE LA BAULE GUERANDE	**31 196**													**34 258**			**36 898**
La Baule-Escoublac	15 474	1,90	21 844	8 130	37,2%	105	88	1 862	23 706	8 824	9 720	1,80	37,2%	15 882	1,85	41,0%	17 981
Guérande	15 722	2,35	8 195	6 701	81,8%	135	114	2 406	10 601	8 668	8 799	2,12	81,8%	18 376	2,15	83,0%	18 917
HERBIGNAC	6 175	2,48	2 877	2 492	86,6%	72	61	1 289	4 166	3 608	3 624	2,20	86,6%	7 938	2,21	87,0%	8 009
Littoral Sud	**16%**		**22,3%**	**18%**		BAISSE PRESSION LITTORALE			**20%**	**16%**	**16%**			**15%**			**15%**
Le Pouliguen	4 810	1,90	6 398	2 528	39,5%	20	16	344	6 742	2 664	2 899	1,80	39,5%	4 796	1,85	43,0%	5 363
Batz-sur-Mer	3 030	2,03	3 973	1 490	37,5%	18	10	248	4 221	1 583	1 689	1,90	37,5%	3 008	1,95	40,0%	3 293
Le Croisic	4 040	2,00	5 286	2 024	38,3%	20	16	344	5 630	2 155	2 252	1,90	38,3%	4 095	1,94	40,0%	4 369
Littoral Ouest	**18%**		**24,3%**	**18%**		BAISSE PRESSION LITTORALE/mais enjeu vieillissement			**25%**	**18%**	**18%**			**17%**			**17%**
La Turballe	4 554	2,13	5 172	2 143	41,4%	50	43	895	6 067	2 514	2 609	1,90	41,4%	4 776	1,94	43,0%	5 061
Pénestin	1 827	2,03	3 416	901	26,4%	30	26	537	3 953	1 043	1 107	1,80	26,4%	1 878	1,85	28,0%	2 048
Piriac-sur-Mer	2 173	2,19	3 594	991	27,6%	25	21	448	4 042	1 114	1 213	2,00	27,6%	2 229	2,05	30,0%	2 486
Assérac	1 795	2,41	1 438	743	51,7%	18	15	322	1 760	910	933	2,17	51,7%	1 975	2,21	53,0%	2 062
Mesquer	1 759	2,16	2 723	814	29,9%	25	21	448	3 170	948	983	1,90	29,0%	1 800	1,93	31,0%	1 897
Camoël	961	2,32	757	415	54,8%	12	10	215	971	532	563	2,10	54,8%	1 118	2,12	56,0%	1 195
RETROLITTORAL	**14%**		**6,6%**	**11%**		REDEPLOIEMENT RETROLITTORAL			**8%**	**13%**	**13%**			**15%**			**15%**
Saint-Lyphard	4 401	2,68	1 926	1 642	85,2%	35	30	627	2 553	2 176	2 221	2,35	85,2%	5 114	2,40	87,0%	5 330
Férel	3 088	2,53	1 600	1 221	76,3%	22	30	552	2 152	1 642	1 678	2,25	76,3%	3 695	2,30	78,0%	3 860
Saint-Molf	2 408	2,62	1 137	919	80,8%	25	21	448	1 584	1 281	1 315	2,35	80,8%	3 011	2,40	83,0%	3 156
Cap Atlantique	**72 217**	**2,18**	**70 336**	**33 155**	47,1%	**612**	**522**	**10 983**	**81 318**	**39 663**	**41 603**	**2,01**	47,1%	**79 691**	**2,04**	51,2%	**85 026**

Légende : Pop : population ; Obj : objectif ; RP : résidences principales ; RS : résidences secondaires ; PLH : Programme Local de l'Habitat

10

Où en était-on à la Turballe en 2018 ?

Les données disponibles à l'heure de la révision du PADD de la Turballe ont permis d'étudier la situation de la commune au regard de ces objectifs et de transposer les prévisions démographiques à l'horizon du PLU (10 à 12 ans). Avec près de 4 590 habitants recensés au 1er janvier 2018 (derniers chiffres disponibles) pour La Turballe, l'INSEE vient modérer les chiffres précédents (sur la période 2012-2017 : -0,6% par an) et fait état d'une dynamique démographique ralentie, mais qui reste positive et à un rythme semblable à Guérande.

INSEE 2017 *(derniers chiffres disponibles)*	
Logements	5394
Résidences principales	2166
% Résid. principales	40%
Taille des ménages	2,04

Le rythme observé sur la période 2013-2018 se situe bien dans l'ordre de grandeur défini par le SCoT (0,3 à 0,6% de croissance) et permet de confirmer que ce rythme doit être maintenu pour garantir l'atteinte des objectifs du SCoT.

Les objectifs fixés par le SCoT à l'horizon 2035 et ce qu'il reste à faire
Source : SCoT et INSEE 2018 populations légales

	Population	
Objectif SCoT 2035	4776	5061
Constat INSEE 2018	4591	
Rythme annuel 2018-2035 à assurer	0,23%	0,57%

2) La réalité des années passées

Rappel du contexte

Depuis les années soixante, la Turballe a toujours connu une croissance positive, assez homogène depuis les années 90, autour de 1% par an en moyenne. Ces dix dernières années (2008-2018) s'inscrivent dans cette tendance, toutefois avec un fort ralentissement (0,32% par an).

Le ralentissement observé ces dernières années, est lié aux deux moteurs de croissance :

- d'une part, un solde migratoire qui a fortement diminué : le bénéfice des arrivées dans la commune par rapport au départ est moins important que dans les décennies précédentes,

- d'autre part, un solde naturel déficitaire, témoignant du vieillissement de la commune déjà à l'œuvre depuis des années (soit endogène, soit par l'arrivée de ménages mûrs attirés par le cadre de vie et venant vieillir à la Turballe) qui a abouti à une augmentation du nombre de décès enregistrés dans la commune. Parallèlement, les coûts immobiliers souvent prohibitifs pour des jeunes ménages primo-accédants ont limité le renouvellement des générations, la dynamique des naissances ne parvenant pas à compenser les effets du vieillissement.

Ce que prévoyait le précédent PLU

Le PLU approuvé en 2010 fixait un objectif ambitieux d'accueil, en visant 4 950 habitants en 2015, soit l'accueil de 57 habitants par an et la production de 400 à 500 nouveaux logements.

Mais si les décennies antérieures ont été marquées par la sortie d'opérations importantes (Bellevue notamment avant 2011), la production de logements depuis s'est faite à l'échelle de petites opérations ou au coup par coup dans le tissu existant, ou via quelques opérations de renouvellement urbain/densification. Cette situation n'a donc pas eu d'effet levier important en termes démographiques. La réalisation de l'opération des Dornabas, intervenue depuis (livraison à partir de la fin 2015), constitue l'une des dernières grandes opérations sur la commune (35 résidences principales et 1 résidence secondaire).

La commune a pu observer que la très grande majorité des autorisations d'urbanisme pour de nouveaux logements sont délivrées pour de la résidence principale, mais le marché turballais immobilier reste attractif pour les résidents secondaires qui achètent dans l'ancien.

Aussi, le marché immobilier local est complexe. La commune, qui n'est pas située en zone tendue en matière de logements, comme le sont certaines de ses voisines pourtant comparables (Le Croisic,

Ainsi, le PLU révisé s'inscrit dans la ligne du PLU précédent.

Le PLU de 2010 portait l'objectif ambitieux de quasi 5 000 habitants (4950 habitants) en 5 ans (2015).

Le PLU révisé reprend cette prévision mais repousse cette croissance à deux décennies de plus que prévu par le PLU de 2010, à horizon 2035.

Guérande...), ne dispose d'ailleurs pas des outils fiscaux pour espérer remobiliser aussi le parc de résidences secondaires (comme la majoration de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires).

L'évaluation du « point mort » passé, un exercice statistique

Le calcul du « point mort » permet d'analyser l'évolution passée du parc de logements. En effet, un logement n'est pas forcément habité à temps plein, il peut faire l'objet d'une occupation occasionnelle, n'être plus utilisé et donc vacant, ou encore être détruit ou transformé.

Ainsi, quand on construit un logement, le parc total de logements n'augmente pas forcément d'un logement (si par ailleurs, un autre logement a été transformé en gîte par exemple), de même que le parc des résidences principales n'augmente pas forcément d'une unité non plus (si par ailleurs, trois autres logements sont devenus des résidences secondaires). Ce sont ces dynamiques que permet d'observer le « point mort».

Il s'agit de regarder comment a évolué le parc de logements en tenant compte fait que la construction neuve a dû compenser à la fois :

- *le renouvellement du parc, c'est-à-dire les effets de la disparition de certains logements, de leur division ou transformation (changement d'affectation, destruction...)*
- *l'accroissement du nombre de logements vacants et des résidences secondaires,*
- *le desserrement familial, c'est-à-dire l'impact de la baisse du nombre d'habitants par ménage, qui augmente le besoin en logements à population égale (par exemple, un ménage qui décohabite, va générer un nouveau besoin en logements, alors même que le nombre d'habitants logés ne change pas).*

Sur la période 2012-2017, les dynamiques du parc de logements turballais montrent **qu'il était nécessaire de construire entre 283 logements pour maintenir la population communale de 2012.** Or, sur la période, seulement 270 logements ont été construits.

Ainsi, il manquait entre 13 logements pour maintenir le nombre d'habitants, qui a bien enregistré un déficit (-26 habitants) sur la même période.

Selon les chiffres INSEE, c'est la dynamique des résidences secondaires (+30 par an) qui a largement contribué à cela.

"Aujourd'hui, on doit construire plus pour accueillir moins !"

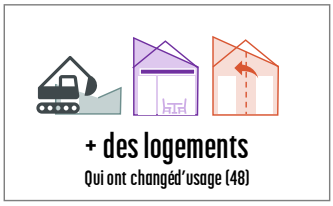
Exercice comptable du « point mort »

Source : INSEE et SITADEL / Réalisation : la boite de l'espace

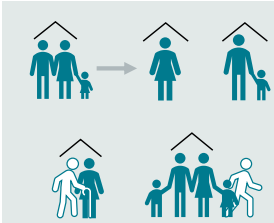
À noter / les logements commencés sont estimés à partir des données SITADEL en considérant qu'ils produisent un effet démographique (emménagement) à n+1 pour les logements individuels et n+2 pour les logements collectifs.

	Ce qui s'est passé (source INSEE)		
	2012	**2017**	**2012-2017**
(A) population	**4554**	**4426**	**-128**
(t) taux d'occupation	2,077	2,043	-0,03
pop. des résidences principales	4452	4426	-26
Résidences principales	2143	2166	+23
% rés. principales	*41,4%*	*40,2%*	*-1%*
Résidences secondaires	2862	3013	+151
% rés. secondaires	*55%*	*56%*	*1%*
Logements vacants	167	215	+48
% log. vacants	*3%*	*4%*	*1%*
PARC TOTAL	**5172**	**5394**	**+222**

POINT MORT		
variation des rés. secondaires		+151
variation des logements vacants		+48
desserrement (=(pop RP T0/ taux d'occupation T1) - RP T0))		+36
renouvellement		+48
B / Besoins endogènes générés à compenser	**+283**	
	par an	57
C/ Estimation du nombre de logements construits	**+270**	
	par an	54
Evolution démographique (en habitants)	**-26**	
D/ Différence entre Besoins (B) et logements construits (C)	*-13*	
Vérification des effets démographiques : D(t)2017*	*-26*	



+ des logements
Qui ont changéd'usage (48)



+ 36 logements
qui étaient nécessaires pour répondre aux besoins de la recomposition des ménages



+ 151
rés. secondaires
(source INSEE)

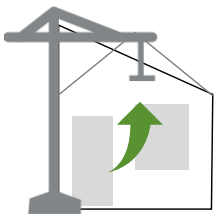


+ 48
log. vacants
(source INSEE)

= 199 logements
utilisés à d'autres fins que de loger de nouveaux habitants

283 logements nécessaires
pour compenser les dynamiques du parc de logements et de l'évolution de la population

On a construit des logements mais ils n'ont fait que penser d'autres phénomènes.



+ 270 logements construits
(source SITADEL)

3) Les hypothèses de développement

L'aspect quantitatif

Ces éléments, mais aussi la prise en compte de la dynamique attendue par la modernisation du port de la Turballe, ont permis de réfléchir à partir de plusieurs scénarii de développement pour la commune.

Dans **l'hypothèse dit « au fil de l'eau »,** au vu des dernières tendances observées depuis 2013, et sans la sortie de nouvelles opérations ayant un effet levier, compte-tenu d'un marché immobilier littoral sous pression, le solde migratoire devrait continuer de s'éroder. Et le déficit du solde naturel devrait s'accentuer sous l'effet du vieillissement des populations présentes, non renouvelées par l'afflux de population extérieure et notamment de jeunes ménages pour lesquels les prix immobiliers dans la commune constituent un frein à l'installation. Le potentiel démographique induit par la dynamique économique (de nouveaux actifs résidents dans la commune) échapperait en grande partie à la commune compte-tenu du manque d'offre foncière à prix maîtrisé et de la pression littorale. Ainsi, dans cette hypothèse, la trajectoire démographique de la commune se situerait entre le maintien de la population a son seuil de 2018 et une perte de vitesse plus accentuée. La division parcellaire se raréfiant, amplifiant les coûts du marché, limitant le parcours résidentiel et l'offre pour de nouveaux résidents, et amplifiant ainsi le vieillissement de la commune. Les quelques opérations de renouvellement urbain ne suffiraient pas à créer une offre suffisante et adaptée à la demande.

Dans l'hypothèse basse du SCoT (0,3%), la commune connaîtrait une croissance à hauteur de ce qu'on a pu observer ces 10 dernières années, maintenue positivement par la sortie de quelques opérations de renouvellement urbain, et la densification naturelle par divisions parcellaires de terrains. Cette croissance s'inscrirait dans un ordre de grandeur comparable à ce qui a été observé ces dix dernières années (+/-14 habitants/an). A noter toutefois que cette croissance a pu être obtenue par la mobilisation de secteurs en enclave urbaine (les Dornabas) et sur des secteurs où la division parcellaire a été active.

Dans l'hypothèse haute du SCoT (0,6%), la commune s'engagerait dans une stratégie plus volontariste avec la mobilisation de secteurs ayant un effet levier. Il s'agirait de maîtriser l'ouverture à l'urbanisation pour alimenter de manière continue à l'échelle de 12 ans le renouvellement de la population et assurer l'accueil de jeunes ménages. Ce taux de croissance annuel resterait inférieur à la dynamique observée les décennies précédentes et ne viendrait pas bousculer les capacités d'accueil de la commune qui dispose d'équipements dimensionnés pour cet objectif démographique.

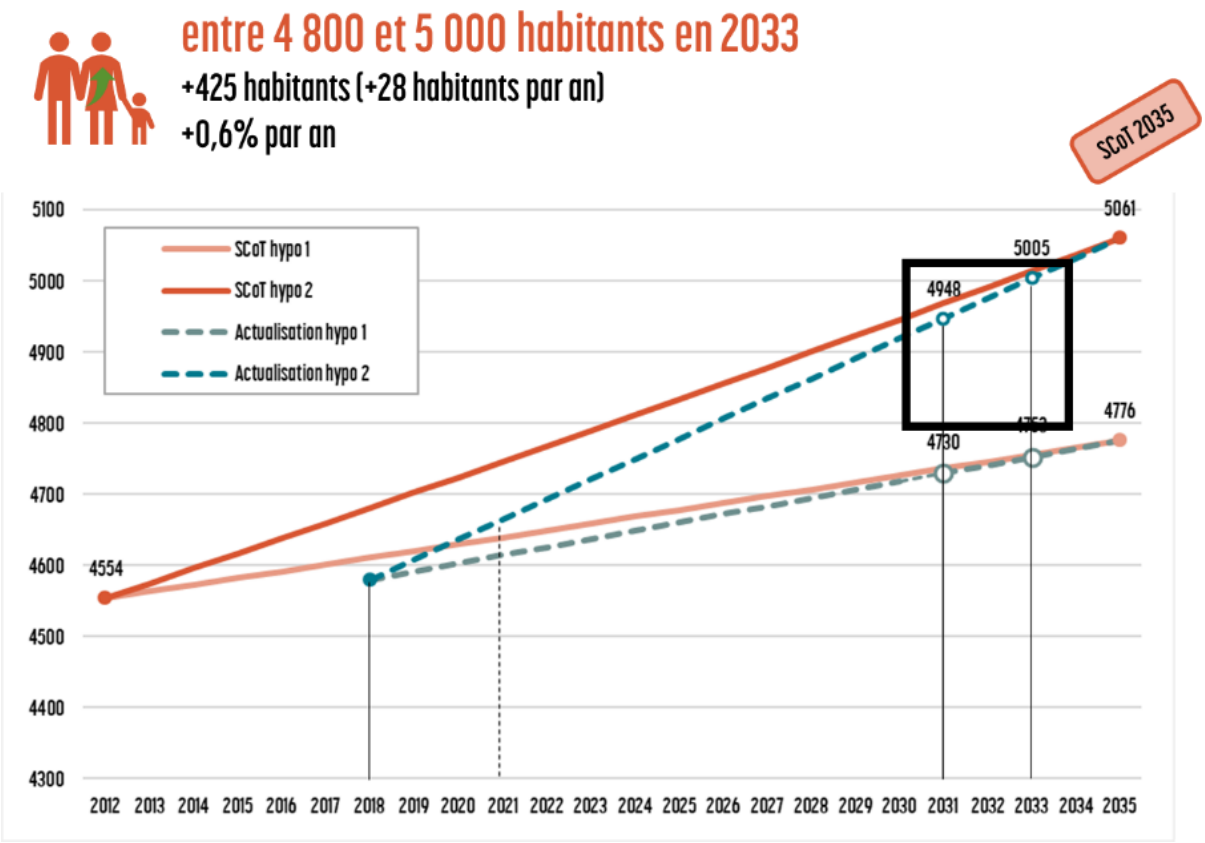
Ainsi, l'observation de ce que qui s'est fait sur la période passée et la responsabilité que le SCoT confère à la Turballe, ont poussé la commune à valider **un scénario projeté à l'échelle de 10 à 12 ans, devant positionner la Turballe à terme comme un pôle de 4800 habitants (0,3% par an) à 5000 habitants (0,57% par an).**

En termes de nombre d'habitants, il s'agirait de garantir une croissance à hauteur de 14 à 27 habitants supplémentaires par an. et les rythmes de croissance connus les décennies précédentes.

"Notre hypothèse démographique s'est confirmée suite à la crise sanitaire et aux tendances récentes"

Les objectifs du PLU révisé au regard du SCoT

Source : SCoT et INSEE 2018 populations légales et PLU



Cet objectif démographique sera atteint par le juste dimensionnement des besoins en logements, évalués **à 500 logements pour les 10 à 12 ans à venir**, soit 42 à 50 logements par an.

Cet ordre de grandeur s'inscrit bien dans celui fixé par le PLH pour la période 2016-2021, repris par le SCoT (43 à 50 logements par an). Il semble aussi réaliste en quantité. En effet, la production de ces 10 dernières années a donné lieu à une cinquantaine de logements produits par an.

L'ambition d'un rééquilibrage en faveur des résidences principales

Mais pour atteindre ainsi un objectif démographique ambitieux en maintenant le rythme de production de logements, l'enjeu majeur est de réorienter qualitativement l'occupation des logements vers des résidents principaux et, notamment des ménages avec enfants pour ainsi garantir un nombre de personnes par logement optimisant le parc produit.

La Turballe constituant une commune attractive dans le marché des résidences secondaires, l'objectif d'un rééquilibrage en faveur des résidences principales constituera une préoccupation dans la politique d'aménagement de l'espace de la commune :

- la remobilisation d'opérations d'aménagement d'ensemble doit permettre de davantage maîtriser les programmes et leur mixité sociale et d'avoir ces effets leviers recherchés pour alimenter régulièrement la commune en nouveaux ménages. Cette stratégie qui se traduit dans le PLU se traduira aussi dans le montage opérationnel des opérations

en travaillant le programme des opérations *(voir les OAP),* et ce d'autant plus que la commune dispose de la maîtrise foncière de secteurs stratégiques.

- le rattrapage en logement social va lui-aussi contribuer à garantir cette dynamique. En effet, le secteur locatif est occupé par des résidents principaux. Les objectifs de mixité sociale inscrit dans le règlement et les OAP participent à remplir cet objectif.

- la stratégie de densification mobilise des secteurs plus éloignés du littoral, aux prix plus accessibles pour les jeunes ménages (comme Coispéan ou au nord du boulevard de Lauvergnac), mais aussi permettant de conserver l'identité balnéaire des quartiers existants.

L'enjeu de la mixité générationnelle avant tout

Au-delà du rééquilibre statistique au sein du parc de logements, l'enjeu est donc dans la composition des ménages accueillis car l'effet ne sera pas le même entre l'accueil de retraités qui certes, limiteront la baisse de population, et l'accueil de ménages susceptibles de travailler sur place et de faire vivre les équipements. Cette recherche de mixité générationnelle et d'un renouvellement des générations constitue donc un enjeu. Ainsi, la production d'une typologie de logements répondant aux attentes d'un public familial de résidents à l'année ou de primo-accédants constitue une priorité.

Pour relever ce défi, la maîtrise de la production du logement constituera un élément particulier, avec un enjeu, l'accueil de jeunes ménages pour contrebalancer la tendance au desserrement des ménages. En effet, plus les ménages accueillis seront de petite taille, plus il faudra un nombre de logements importants.

Au-delà de l'aspect quantitatif, il importe que le programme habitat intègre une dimension qualitative, visant à répondre à l'ensemble des besoins en logements sur la commune. Des besoins en termes d'accueils des séniors, des jeunes et des foyers monoparentaux ont notamment été identifiés, qui peuvent trouver réponse avec le logement social et des produits fonciers et immobiliers adaptés.

4) Synthèse : les choix retenus

C'est pourquoi l'objectif de maintenir une production de cet ordre (40 à 50 logements par an), sans perturbation du rythme connu par la commune a été retenu.

Ainsi, le scénario retenu pour les prévisions à l'horizon 2032-2033 est donc le suivant :

- un objectif de 4 800 à 5 000 habitants en 2032-2033 (voire 2035), correspondant à la transposition de ceux fixés par le SCoT approuvé en 2018, l'ordre de grandeur variant selon la capacité à capter des résidents principaux et des familles dans le parc de logements.

- une production de logements de 40 à 50 logements par an, dont une partie pour couvrir les besoins liés au maintien de la population.

B. La mixité sociale de l'habitat

1) Des objectifs supra-communaux

Reprenant le PLH 2016-2021, le SCoT de Cap Atlantique a fixé un objectif de 22 logements locatifs sociaux par an soit 132 logements sur la période 2016-2021 et 44% de la programmation.

Par ailleurs, la loi SRU, fixe les obligations légales en matière de logements locatifs sociaux à 25% du total des résidences principales, faute de quoi la commune est sanctionnée par une pénalité financière. La loi DALO prévoit un bilan triennal et des sanctions en cas de non-réalisation des objectifs. Dans ce cas, le Préfet peut décider, entre autre la majoration des prélèvements sur 3 ans, la mise en carence de la commune et la préemption préfectorale. La Turballe se retrouve actuellement dans ce contexte par décision préfectorale du 31/12/2020.

2) La réalité des difficultés de rattrapage

Ce que prévoyait le PLU

Le PADD du PLU précédent s'était engagé sur des objectifs de mixité sociale ambitieux, en instaurant un objectif **d'au moins 30% de logements sociaux pour toute opération de cinq logements et plus**. Le PLH en vigueur à l'époque, fixait alors un objectif de production de 9 logements locatifs sociaux par an.

Mais il est à noter qu'au-delà des outils réglementaires, c'est aussi la négociation dans le cadre des programmes immobiliers et des échanges avec les bailleurs sociaux qui ont permis la sortie de programmes travaillés avec le souci d'intégrer aussi de l'accession aidée, des clauses non spéculatives etc. La commune a notamment mis en place un plan d'aide personnalisé à l'accession aidée (une dizaine de dossiers par an).

Rappel du contexte : le rattrapage à l'épreuve du terrain

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 (215 logements locatifs sociaux comptabilisés au titre de ses obligations de respect de l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) au 1er janvier 2018). Ainsi, au bilan triennal de 2017, la commune avait réussi en moins de 3 ans à gagner 2 points, passant de 5,8% à 8% de logements sociaux.

"En matière de logement social, rattraper le retard serait très consommateur d'espace. Nous allons diversifier le parc en s'appuyant sur une politique ambitieuse et surtout réaliste !"

Comprendre le logement social à la Turballe

Source : Extrait du bulletin municipal de mars 2021

La Commune a été exemptée des pénalités en 2017 mais a dû s'acquitter de 55 890€ en 2019 pour l'année 2018. Cette année, 136 000€ seront à regler pour l'année 2020, car les réalisations n'atteignaient pas les objectifs fixés :

- 2011 à 2013 : 58 réalisations avec un objectif de 50
- 2014 à 2016 : 49 réalisations avec un objectif de 49
- 2017 à 2019 : 2 réalisations avec un objectif de 32



PLUSIEURS RAISONS EXPLIQUENT LE PEU DE RÉALISATIONS CES DERNIÈRES ANNÉES :

- Le coût des terrains (environ 250€ le m2).
- Le contexte règlementaire complexe applicable sur la Commune : Loi **ELAN**, loi **ALUR**, loi litorale qui encadrent fortement les terrains constructibles.
- La petitesse des parcelles réduisant les réalisations importantes.
- Les appels d'offres infructueux.
- La forte augmentation des recours contre les projets d'opération de logements locatifs sociaux.

Pour sortir de cette décision préfectorale, la Municipalité poursuit son action et ses efforts en faveur des logements locatifs sociaux via d'autres leviers :

- Par le **PLU*** qui porte le taux de logements locatifs sociaux à 30% dans les opérations de 5 logements et plus et identifiera des auteurs de projet (OAP) pour des opérations spécifiques.
- Des contentieux purgés par décision du Tribunal Administratif de Nantes permettent le démarrage de nouveaux chantiers (6 logements au Clos des Simons et 11 rue de Bellevue).
- La relance du marché pour la construction des logements de la rue du P. Lemoine.
- 2 autres projets sont en cours de réalisation, portant à + de 7 le nombre de logements. La Commune garantit 50% des prêts consentis aux bailleurs.

La Municipalité s'engage également à informer les riverains en aval des actions envisagées.

Si la commune a été exonérée en 2018 et 2019 des pénalités liées au déficit en logements sociaux (il manquerait ainsi 290 logements pour s'inscrire en conformité avec les obligations de la loi SRU), elle veille néanmoins à maintenir le cap sur ce rattrapage. Toutefois, il est à noter que le retard de sortie de certaines opérations (lié à des recours ou des aléas de construction), qui portaient dans leur programme du logement social, a compliqué l'atteinte des objectifs dans la temporalité prévue. Toutefois, certaines opérations 100% social sont sorties de terre. Ainsi, l'offre en matière de logement social sur la commune a été améliorée quantitativement, autant que qualitativement compte-tenu du caractère récent des constructions.

Mais le développement du nombre de recours de la part de riverains, contre les opérations de logements locatifs sociaux reste un frein important. Deux des plus grosses opérations prévues depuis 2015 ont donc fait l'objet de recours, dont l'un vient d'être jugé par le Tribunal administratif de Nantes (jugement du juillet 2019, rejetant

la requête). Pour cette opération située dans la tranche 1 du Clos des Simons, 5 logements locatifs sociaux étaient programmés et devraient être désormais réalisés à court terme (l'aménagement du secteur ayant débuté). Par ailleurs, une opération 100% logements locatifs sociaux de 11 logements a fait aussi l'objet d'un recours formé le 23 janvier 2017.

Ces contraintes ont été fortes pour la commune car, outre le retard que peut prendre la réalisation de ces opérations (sans parler du risque d'annulation des permis de construire), elles conduisent la commune à analyser le risque contentieux en préalable de chaque projet et peut aller jusqu'à l'abandon de certains programmes.

À ces contraintes, s'ajoutent d'autres exigences, notamment liées à la loi littoral et aux richesses paysagères dont la commune dispose. Si cela participe à la qualité du secteur, la somme des contraintes réglementaires constitue un paramètre de difficulté supplémentaire dans le montage des opérations.

Cependant, **des opérations continuent de se réaliser**, principalement en centre-ville. Plusieurs permis de construire pour des logements collectifs ont ainsi été accordés jusqu'en 2020 :

- l'un pour 18 logements dont 2 LLS et 4 PSLA

- et l'autre pour 15 logements dont 5 LLS (qui fait l'objet d'un recours gracieux qui n'a pas abouti)

5 logements vont également être livrés en 2020 en centre-ville, la commune avait acquis une parcelle en préemption et confié le projet à la Nantaise d'habitation.

Une opération de renouvellement urbain avec la libération d'un espace de 5000 m2 en centre-ville va pouvoir participer à la production en logement social grâce au déplacement des ateliers municipaux. La production de logements sociaux, à hauteur de minimum 30% a été exigée dans le cahier des charges de la vente du site, dont le projet est en cours.

Au total, **c'est près de 70 logements en cours ou en devenir** qui se feront sur la période du PLU et qui sont compris dans les 500 logements à produire du programme global.

3) Synthèse : les choix retenus

La reprise des objectifs supra-communaux

Consciente des freins locaux au développement du logement social (un foncier littoral particulièrement cher, une culture locale d'opposition au logement social), la commune reprend les objectifs qui lui sont fixés en la matière par le PLH. En effet, le PADD s'inscrit ainsi dans le respect d'objectifs réfléchis à l'échelle intercommunale, à travers le PLH existant et à venir, document qui porte aussi les outils adéquats (financiers, programmatiques...) pour répondre à l'enjeu de la production du logement social.



Mais au-delà du locatif social, c'est aussi la question de l'accession aidée qui constitue un enjeu pour la commune. Cet enjeu a déjà été travaillé depuis plusieurs années, notamment avec la mise en place par la commune d'un plan d'aide personnalisé à l'accession aidée. Toutefois, il est à noter que la commune, classée en zone B2 au titre du zone « logements » ne bénéficie pas des mêmes conditions que des communes pourtant voisines (Guérande, Le Croisic) qui bénéficient de plafonds de revenus ou de montant d'acquisition plus réalistes par rapport au marché littoral et au bassin d'emplois.

Ainsi, le PADD prévoit qu'une partie de la production neuve soit orientée vers l'accession aidée. Ces objectifs ne sont pas

quantitativement territorialisés dans les OAP, mais certains secteurs dont la maîtrise foncière est assurée par la commune répondront à cet objectif. De même, la commune entend poursuivre sa politique de négociation avec les porteurs de projet ayant toujours permis jusqu'à présent de monter des programmes intégrant de l'accession aidée.

La recherche d'un effet levier

Quoique la production de logement en densification puisse permettre la production de logement social, la réalité de l'engagement des opérateurs sur ces petits programmes et des attendus des particuliers sur les petites opérations au coup par coup ne permet pas d'effet levier. Toutefois, le règlement a inscrit des principes visant à garantir un minimum de mixité sociale dans le cadre des projets privés.

C'est notamment ce qui a conduit à justifier la reprise de plusieurs grands secteurs de projet, qui par leur effet de taille, devraient permettre d'avoir un effet levier sur la production de logements sociaux. En effet, ils vont permettre a minima la production de 30% de logements sociaux sous l'effet de la reprise des prescriptions du SCoT (que le PLU en révision avait d'ailleurs déjà intégré). La suite du travail sur le PLU a notamment permis de formuler des objectifs plus volontaristes sur certaines opérations d'aménagement, notamment là où la commune dispose d'une partie de la maîtrise foncière (secteur du Clos Mora, Marjolaine Nord-Ouest) où dont la proximité des équipements et du centre-ville justifie la pertinence d'une opération volontariste en la matière (boulevard de l'Europe).

Toutefois, il est à noter que certaines opérations sont riveraines des secteurs où les démarches contentieuses ont engagé un retard important dans la livraison des programmes (par exemple, la tranche 2 du Clos des Simons). Ainsi, les choix communaux se sont faits avec volontarisme pour démontrer l'engagement de la commune à honorer ses objectifs, tout en tenant compte d'un principe de réalité quant à la sortie de ces programmes et à l'acceptabilité locale.

La poursuite d'une politique volontariste d'acquisition foncière et de négociation

La commune, déjà habituée à mener des opérations d'acquisitions foncières, va poursuivre ses efforts en la matière. Il s'agit d'acquisitions à l'amiable ou de préemption, qui, au vu de l'acceptation des logements sociaux sur la commune, participent à une gestion plus souple et adaptée, plutôt que la mobilisation d'emplacements réservés.

Outils de mise en œuvre :

. Définition d'orientations d'aménagement et de programmation formulant de objectifs quantitatifs en matière de production de logements locatifs sociaux.

Les objectifs ont notamment été poussé à 50% sur certains secteurs d'opérations afin de garantir une production suffisante tout en veillant à la mixité du programme.

. Mobilisation de règles en faveur de la mixité sociale :

. pourcentage minimal de logements sociaux au sein des opérations, et notamment divisions, permis d'aménager etc.

. possibilité d'adapter la hauteur dans la construction dans le cas d'une programmation intégrant du logement social.

Synthèse du programme habitat
Réalisation : la boite de l'espace

N° OAP	Nom du site	Type de projet	Surface couverte par le périmètre du secteur d'OAP	Surface opérationnelle	*dont déjà artificialisé, anthropisé ou occupé*	+ Composante naturelle majeure à conserver	Objectifs en nb de logements	% ou nb de LLS minimum
3	« boulevard de l'Europe »	Confortement de la centralité	2.7 ha	2.0 ha	*0.4 ha (jardins)*	*Non quantifiée mais qualifiée sur le schéma*	70	28 40%
4	« Dornabas/Frégate »	Mobilisation d'une enclave urbaine	16 ha	0.6 ha	*1ha (Maisons et jardins)*	*idem*	10	3 30%
5	« rue du Requer »	Optimisation des tissus existants	0.6 ha	0.45 ha	*0.15 ha (jardins et stationnement)*	*idem*	10	3 30%
6	« Îlot Manoir Grand Chemin »	Optimisation des tissus existants	0.8 ha	0.5 ha	*0.2 ha (jardins potagers)*	*idem*	10	3 30%
7	« la Marjolaine Nord-Est »	Mobilisation d'une enclave urbaine	2.5 ha	2.5 ha	-	*Non quantifiée mais qualifiée sur le schéma*	50	25 50%
8	« Clos des Simons »	Extension de l'agglomération principale	3 ha	15 ha	*0.2 ha (cabanes)*	*Non quantifiée mais qualifiée sur le schéma*	57	20 35%
9	« Clos Mora »	Extension à long terme	4.8	3 ha	*18 ha (Maisons, jardins, cabanes..)*	*Non quantifiée mais qualifiée sur le schéma*	75	30 40%
10	Marjo Ouest	Secteur à long terme en enveloppe	6.3	5 ha		*Non quantifiée mais qualifiée sur le schéma*	100	33 30%
TOTAL				0			382	145
								0.37958115

Le programme compris dans les OAP prévoit 145 logements sociaux (sur un total de 382, soit plus de 37%).

Le programme en cours ou opérations lancées prévoit la production de 70 logements sociaux dans le tissu aggloméré (sur un total de 140 logements en densification).

TOTAL : 145 + 70 = 215 logements sociaux.

BILAN : sur les 500 logements programmés dans le PLU, 215 seront des logements sociaux, et ce sur différentes localisations et opérations variées.

Cela correspond à environ **40% du programme** et permet de rattraper une partie du retard engendré par la commune.

"On peut atteindre près de 40% de la production en social tout en diversifiant les opérations et sur différents sites de la commune !"

C. Le développement économique

1) Les objectifs supra-communaux

Les objectifs portés par le SCoT

Le SCoT de Cap Atlantique a qualifié les différentes polarités du territoire et leur a attribué des responsabilités différenciées, en précisant que *« ces pôles ont tous vocation à accueillir des actifs et des petites entreprises tertiaires et artisanales ».*

Ainsi, il est reconnu que *« 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 (…) 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 ».

La Turballe doit donc assurer ce rôle de polarité économique et touristique, notamment au regard de son identité maritime mais aussi autour d'une économie plus « classique » liée aux services résidentiels.

Un objectif de requalification d'un parc d'intérêt communautaire

La commune dispose d'un parc d'activités, la Marjolaine, géré par Cap Atlantique qui regroupe plus de 30 entreprises sur 8 hectares. Le parc a un rayonnement local. Selon un classement effectué à l'échelle de Cap Atlantique, il s'agit du 11ème en termes de surface et du 8ème en nombre d'emplois (160 emplois) à l'échelle de l'intercommunalité. Parc attractif et dynamique, cette attractivité ressort d'autant plus que le parc est considéré comme mature, c'est à dire que toutes ses parcelles ont été commercialisées et sont utilisées. En outre, le parc est déjà relativement dense avec 22 emplois à l'hectare ce qui en fait un parc plus dense en emplois que Villejames, qui est le plus important sur le territoire.

Cap Atlantique a pu confirmer les enjeux liés aux infrastructures économiques en présence à la Turballe et notamment ceux liés au parc d'activités de la Marjolaine pour lequel la communauté d'agglomération est compétente. La requalification reste une priorité. Une enveloppe budgétaire de 670 000 € a déjà été programmée côté Cap Atlantique sur le sujet, adossé à un programme de requalification, l'objectif étant d'améliorer la fonctionnalité de la zone et d'optimiser le foncier, même si le parc de la Marjolaine est déjà très dense.

L'enquête réalisée au printemps dans le cadre du diagnostic portant sur la requalification (Cap Atlantique, addrn) fait d'ailleurs état de l'expression par les entreprises elles-mêmes de divers besoins de développement auxquels peut répondre le projet de développement de la zone repris dans le PLU sur le site de la Marjolaine Est.

La prise en compte de la dynamique de développement du port de la Turballe[1]

Si le projet de modernisation du port fait l'objet d'une procédure propre de déclaration de projet (en parallèle de la révision du PLU), il constitue un élément d'actualité majeur qui s'intègre comme tel au PADD de la Turballe (axe n°1 du PADD) pour penser le développement économique de la commune pour les 10 à 12 ans à venir.

Ce projet constitue en effet un véritable levier pour le développement de La Turballe et la frange littorale de la Loire-Atlantique, sur le plan économique et touristique. En effet, au-delà du confortement des activités économiques traditionnelles (pêche, plaisance, ...), il s'agit de conforter la dimension « multi-activités » de la place portuaire turballaise (réparation navale, tourisme, transports de passagers...) et notamment le secteur des Énergies Marines Renouvelables Les infrastructures à créer (quai EMR, avant-port, ...) renforceront l'attractivité du port de La Turballe en proposant des conditions d'accueil optimisées.

Selon les études portées par le Département, le parc éolien en mer de Saint-Nazaire devrait générer la création d'une centaine d'emplois d'ingénieurs, techniciens et marins à La Turballe autour des activités d'exploitation et de maintenance des éoliennes, et ce pendant la durée totale du projet, soit 25 ans. Il s'agira notamment de création de postes de techniciens de maintenance, d'équipages de navire, de personnel administratif et d'entretien, de coordinateurs des activités et de logistiques, etc. Des emplois indirects seront également générés dans le secteur de la réparation navale : la maintenance des éoliennes conduira au passage régulier dans le port de trois nouveaux navires qui utiliseront les services de réparation navale de La Turballe : entretien et réparation, peinture, sablage, carburant, ... D'autres emplois indirects seront également générés afin d'assurer le fonctionnement régulier de la base de maintenance : les services de restauration, d'entretien et de nettoyage des locaux, de gardiennage généreront ainsi des emplois supplémentaires.

Les retombées économiques en matière d'emplois sont multiples puisque cette dynamique devrait bénéficier à l'ensemble des secteurs.

Ainsi, la prise en compte du site portuaire et son inscription comme une pièce maitresse du projet communal est aussi essentielle pour comprendre les objectifs formulés en matière d'habitants au regard des prévisions en matière d'emplois. Ce projet et la dynamique associée présente une opportunité que la commune entend capter afin de participer pleinement aux objectifs de réduction des besoins en déplacement des populations et des effets liés sur la préservation de l'environnement (émissions de gaz à effet de serre, de pollution atmosphérique, de nuisances sonores...).

À noter que ce projet de modernisation du port a fait l'objet d'une procédure en parallèle de Mise en Compatibilité du PLU dans le cadre de la Déclaration de projet (en cours à l'heure de la rédaction du présent rapport). Le PLU reprend ainsi les contours de la zone UP telle qu'elle a été actée dans le cadre de cette procédure.

Outils de mise en œuvre :

Adaptation des contours en mer de la zone « UP » pour correspondre au projet d'aménagement du port (tel que porté dans la déclaration de projet et la mise en compatibilité du PLU en vigueur)

Définition d'une orientation d'aménagement et de programmation sur le port dans la déclaration de projet et la mise en compatibilité du PLU en vigueur)

2) Les évolutions récentes

Rappel du contexte

[1] Éléments issus des études et éléments de communication du Département

Le diagnostic a permis de confirmer la particularité de La Turballe, de disposer d'un tissu d'emplois, qui certes a diminué en nombre, notamment avec la fermeture du centre hélio-marin de Pen Bron, mais qui positionne la commune comme un pôle d'emploi local (en 2016, 5e pôle d'emplois de Cap Atlantique en nombre, derrière le Pouliguen, devant le Croisic). Cette caractéristique est fondamentale dans le fonctionnement de la commune puisque ce tissu d'emplois présents à l'année lui garantit une animation en journée toute l'année.

" La Turballe s'appuie sur ses atouts et diversifie ses économies pour conserver des emplois locaux "

La proximité du parc d'activités avec le centre-ville constitue une particularité forte pour la commune. Loin d'être excentré, le parc d'activité est inséré dans le tissu urbain. Ainsi, le port, le centre-ville puis la Marjolaine constitue un ensemble qui confère au centre de la Turballe cette dimension travaillée qui s'observe bien en journée, et notamment au moment du déjeuner dans les rues de la Turballe.

Par ailleurs, la commune fait l'objet d'un projet ambitieux de réaménagement du port, porté par le Conseil Départemental de Loire-Atlantique. Bien que l'accueil de la base de maintenance du parc éolien soit l'élément déclencheur de ce projet, l'aménagement du port est pensé pour répondre tout autant au confortement et au développement des activités actuelles, et tout particulièrement la pêche, qu'à l'accueil des nouvelles activités.

Aussi le projet veille-t-il à conforter la Turballe dans sa position de pôle d'emplois et à assurer les conditions du maintien de la vie économique locale, voire son développement.

Ce que prévoyait le PLU

Le PADD du PLU formulait déjà l'ambition de *« Soutenir l'activité économique »* à travers la formulation d'objectifs sur les différents secteurs qui compose le socle économique de la Turballe : le soutien et le maintien de la pêche, le développement économique et commercial, la protection et le confortement des activités agricoles et salicoles et les activités touristiques.

Il précisait un certain nombre de projets (maison des marais salants, déplacement d'une locomotive commerciale au sein de la Marjolaine Est...) qui ne sont plus d'actualité. Le PLU avait déjà ouvert à l'urbanisation la zone de la Marjolaine Est qui était dotée d'une orientation d'aménagement et de programmation.

3) Les choix retenus

Le PADD s'inscrit dans la continuité du PLU précédent mais permet de préciser certains choix et d'actualiser les objectifs au vu de l'actualité de certains projets.

Requalifier et conforter le parc d'activités économiques existant[2]

Déjà prévue par le PLU précédent, la cohérence de l'affirmation du parc d'activités de la Marjolaine par rapport au projet intercommunal a été confirmée par le SCoT de Cap Atlantique. Ainsi, l'extension du parc existant sur un secteur limitrophe, en enclave urbaine, au nord de la rue du Dr Gouret, s'inscrit dans la continuité des réflexions engagées jusqu'alors et est directement liée à la requalification de la zone existante. Ainsi, la requalification reste une priorité du PLU, notamment par le travail effectué en

Outils de mise en œuvre :

Adaptation des contours de la zone 1AUe de la Marjolaine

Définition d'une orientation d'aménagement et de programmation portant à la fois sur la requalification de la zone existante et sur son développement.

[2] Éléments issus du diagnostic de l'étude de Requalification du Parc d'activités de la Marjolaine, Cap Atlantique/addrn 2019

parallèle sur la rationalisation des implantations commerciales sur la commune (voir ci-après). Le projet de modernisation du Port est venu confirmer un peu plus l'actualité des besoins, mais aussi l'intérêt stratégique de disposer d'une base arrière pour le port, permettant d'assurer aux activités portuaires, des disponibilités foncières complémentaires, à distance raisonnable.

Pour ce secteur déjà classé en 1AU au PLU révisé, et faisant déjà l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation, l'enjeu a été de réinterroger le périmètre et le parti d'aménagement au regard des autres éléments de projet portés par le PADD (et notamment le développement d'un quartier d'habitat limitrophe et l'intégration des enjeux liés au réseau hydrographique).

Outils de mise en œuvre :

Reprise d'une zone 2AU aux contours adaptés

À noter / l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur fera l'objet d'une modification du PLU et dans ce cadre de la définition d'une orientation d'aménagement et de programmation et la mise à jour de l'évaluation environnementale du PLU.

La programmation attendue est mixte. Une partie de ces surfaces sont déjà occupées.

S'inscrire dans le maillage des parcs d'activités intercommunaux

Parallèlement, la révision du PLU a été l'occasion de s'intéresser à la recomposition de l'offre en foncier économique à l'échelle de la commune. Si la Turballe dispose du parc d'activités de la Marjolaine, elle demeure enserrée dans le tissu urbain et bordée de quartiers habités. Sa localisation et son développement en font un secteur stratégique comme base arrière du port, mais si la commune souhaite assurer son rôle de pôle économique de proximité, il convenait d'interroger d'autres sites. La réalisation du barreau Guérande-la Turballe va optimiser la desserte d'une nouvelle entrée de ville. Le secteur situé à l'est constitue ainsi un secteur de développement bien desservi, moins enserré et aux portes du centre-ville projeté. Déjà prévue par le PLU précédent, la cohérence par rapport au projet intercommunal du développement de cette zone au Clos Mora a été confirmée par le SCoT de Cap Atlantique qui prévoit un projet mixte, notamment activités / équipements. Toutefois, étant donné la maturité du projet et les besoins en desserte de ce projet, il s'agit d'un projet à moyen/long terme pour la commune.

Outils de mise en œuvre :

. Refonte et simplification de la typologie des zones

Plusieurs zones participent, par leur vocation, au déploiement d'une offre touristique diversifiée : UL, Nc, Nh,...

. Définition des destinations et sous-destinations autorisées dans les zones

La définition des destinations et sous-destinations a permis d'orienter sur certains secteurs les activités et équipements qui participent à l'offre d'une commune classée station de tourisme. Ces choix relèvent aussi de la prise en compte de la centralité de la Turballe et de la recherche d'une animation du centre-ville, ou de la spécificité de certaines activités isolées dont les conditions de pérennisation et de modernisation doivent pouvoir être assurées.

Définition d'une orientation d'aménagement et de programmation thématique visant notamment à révéler les cheminements existants sur la commune qui participent pleinement de la découverte du territoire, y compris dans sa dimension terrestre.

Prendre en compte la dimension touristique de la commune

La Turballe dispose d'un tissu économique de loisirs et tourisme qui complète l'offre locale. Hôtels, village-vacances, campings, gîtes, chambres d'hôtes, centre de vacances, sites de loisirs... le positionnement littoral de la commune a permis aux activités et équipements liés au tourisme de se développer, bénéficiant parfois de la proximité directe des espaces naturels emblématiques (océan, marais salants...). Cette identité touristique s'est vue confortée par la qualification de commune « station classée de tourisme » depuis 2019.

Ainsi, le PLU vise à conforter les activités existantes, en prenant en compte la diversité de l'offre, en leur offrant des conditions d'évolution compatibles avec la préservation du cadre de vie naturel du littoral. Il s'agit notamment de favoriser la modernisation d'une offre créée il y a plusieurs décennies pour les principaux sites, mais aussi permettre la mise aux normes et l'entretien de ces infrastructures touristiques qui pour certaines activités, participent pleinement à l'entretien du patrimoine bâti turballais.

Prendre en compte les besoins des activités isolées

Si le tissu économique turballais est relativement concentré autour du centre-ville, quelques activités isolées sont dispersées sur la commune, comme à Pen Bron, Lauvergnac, Lergat, ou encore en entrée de ville depuis Guérande (entreprise de travaux publics). À l'exception de cette dernière, ces activités participent à l'offre touristique de la commune et à l'entretien du patrimoine bâti local, voire du patrimoine immatériel de la commune (comme la Petite casquette à Lergat qui constitue une véritable institution historique).

Aussi le PLU entend-il offrir les conditions favorables au maintien et l'adaptation de ces implantations qui participent à l'affirmation de la dimension touristique et patrimoniale de la commune (qui aujourd'hui fait défaut) mais aussi de la diversité du tissu économique de la commune et de son attractivité.

Organiser la mixité fonctionnelle sans préjudice à l'affirmation de la centralité

L'affirmation de la centralité de la Turballe est ressortie comme une préoccupation majeure des élus. Aujourd'hui, cette centralité fonctionne relativement bien (du port à la Marjolaine en passant par le centre-ville), et cette caractéristique de commune qui vit à l'année grâce à un bouillonnement d'activités qui s'observe dans le centre-ville bénéficie directement à l'attractivité de la Turballe.

Aussi, un juste équilibre a dû être trouvé entre la grande mixité de fonctions d'un centre-ville et la mixité fonctionnelle possible dans les autres quartiers. Une mixité fonctionnelle est ainsi autorisée dans la plupart des secteurs, permettant l'implantation de nouvelles activités compatibles avec l'habitat (activités de services, bureaux) en visant des activités compatibles avec l'environnement très résidentiel. Mais l'objectif premier est bien l'affirmation d'un centre-ville dont les contours ont été élargis pour répondre à la diversité des implantations existantes ou à venir. Le tissu aggloméré permet ainsi le maintien des activités en place et l'accueil de nouveaux emplois notamment dans le tertiaire, ou encore les services et équipements.

Principaux secteurs de projets liés au développement économique :

Nom du site	Type de projet
«le Port et ses abords» - zone UP et OAP	optimisation et développement d'un site portuaire existant
« requalification et développement du quartier d'activités de la Marjolaine » - zones UE, 1AUe et OAP	Mobilisation d'une enclave urbaine pour le développement d'un quartier d'activités existant
« Clos Mora » (2AU)	La zone 2AU du Clos Mora fera l'objet d'une modification du PLU, de la définition d'une orientation d'aménagement et de programmation et de l'actualisation de l'évaluation environnementale.

D. La politique commerciale

1) Les objectifs supra-communaux

Les objectifs portés par le SCoT

Le SCoT de Cap Atlantique défini des principes d'aménagement commercial à l'échelle de l'intercommunalité. Le commerce a vocation à être polarisé dans les centralités en privilégiant des continuités marchandes sur les secteurs concentrés. Il a ainsi qualifié la polarité commerciale de la Turballe :

« La Turballe a vocation à affirmer son rôle de pôle commercial de rayonnement local et intermédiaire par rapport à Guérande pour mieux irriguer le bassin de vie « La Turballe, Piriac, Mesquer, St-Molf » par une offre de services de bon niveau réduisant les déplacements contraints vers les pôles structurants, notamment pour certains achats occasionnels. »

… liée à une fréquence d'achats *« Quotidienne, hebdomadaire et occasionnels à l'échelle du bassin de vie ».*

Par ailleurs, le SCoT de Cap Atlantique s'est engagé sur la politique liée au commerce de périphérie en précisant que « *Les espaces commerciaux de périphérie n'ont pas vocation à être étendus et le SCOT ne prévoit pas de nouvelles créations hors deux exceptions destinées à faciliter la qualification ou la réorganisation de l'offre dans les secteurs résidentiels et/ou mixtes* ».

Parmi ces exceptions, la Turballe est explicitement citée et les conditions sont précisément encadrées, notamment celle du transfert d'une activité existante.

« à La Turballe dans le cadre de la reconfiguration de son offre et pour faciliter l'accès des habitants du centre-ville à des équipements significatifs au sein de l'espace à aménager du Clos Mora sur l'axe reliant le centre-ville à la future déviation au sein d'un ensemble dédiées aux activité économiques de l'ordre de 9 ha incluant le transfert d'un équipement commercial existant. »

« Le Clos Mora à La Turballe : Développer un espace mixte recomposant une nouvelle lisière urbaine cohérente autour de l'axe lié à la nouvelle liaison La Turballe-Guérande et en articulation avec le centre-ville. En entrée de Ville, le projet s'organisera dans une logique urbaine le long de la pénétrante avec un accès en modes doux sécurisés. Au sein de cet espace, la programmation en commerces (voir également l'objectif 2-2-3 du DOO), équipements et services (environ 12 ha) s'articulera avec l'accueil résidentiel : le commerce n'a pas vocation à constituer plus de 30 % de la programmation en surface de plancher de l'espace ou opération dit du « Clos Mora » et devra être phasé au minimum en deux fois ».

Une dynamique nationale de revitalisation des centres-villes

Le plan Action Cœur de Ville, lancé à l'échelle nationale en 2018, et dans son sillage le programme Petites Villes de Demain et l'Appel à Manifestation d'Intérêt Centres-bourgs lancé par le Département, ont permis de verser au débat à toutes les échelles de territoire la question du rôle de commerce dans les centres-villes, et des équilibres avec le commerce de périphérie. Les retours d'expérience sont nombreux et différents outils peuvent être mis en place pour limiter la dévitalisation des centres-villes, question sur laquelle le commerce joue un rôle essentiel.

2) Les dynamiques récentes

Ce que prévoyait le PLU

Le PLU avait déjà pris en compte la dimension commerciale. Le PADD posait le principe d'un transfert des locomotives commerciales vers la zone du Clos Mora pour bénéficier de l'effet de vitrine de la déviation Guérande-la Turballe, mais aussi d'un transfert des petites activités commerciales vers la Marjolaine Est, afin de libérer du foncier dans le parc d'activités existants et ainsi permettre aux implantations artisanales existantes de se développer ou se recomposer.

Parallèlement, les règles du PLU autorisait la destination commerces dans l'ensemble des zones mais un linéaire interdisant le changement de destination avait été mis en place dans les rues commerçantes principales du centre-ville. Cet outil a ainsi permis le maintien de cellules adaptées et éviter leur mutation vers du logement, notamment en meublés de tourisme, compte-tenu de la localisation et du potentiel d'attractivité en cœur de ville.

"L'actualité, la crise sanitaire et l'évolution des modes de vies nous ont fait réfléchir aux localisations du commerce et à l'attractivité de notre centralité !"

La dynamique locale

Le diagnostic effectué en 2019 sur le parc de la Marjolaine (Cap Atlantique – addrn) a permis d'identifier l'importance du *« domaine du commerce, avec notamment le Super U qui sert de tête de proue au parc d'activités et qui attire le plus de personnes dans le parc, d'après des comptages effectués sur place. Cette activité rassemble 9 établissements et 93 emplois soit 60% de l'emploi assuré sur le parc ».*

Mais si la Marjolaine compte des enseignes commerciales nécessitant un foncier adapté et des conditions de livraison logistique adaptés, de plus petites unités commerciales se sont développées plus récemment dans la zone (boulangerie, fleuriste...). Si certains peuvent répondre aux besoins des salariés de la zone, ces implantations participent à la création d'une deuxième polarité commerciale, à la fois proche du centre-ville, mais obéissant aussi à d'autres logiques de fonctionnement urbain (accessibilité voiture) qui peut rendre difficile la pratique du parc d'activités en saison estivale notamment.

Par ailleurs, ce mélange des flux, dans une zone pratiquée aussi par les pêcheurs et leurs engins devient problématique en l'état de l'aménagement du parc.

Parallèlement, le commerce de centre-ville se maintient et la rénovation des Halles (deux marchés par semaine, 25 stands) vient aussi conforter le dynamisme du centre-ville.

3) Les choix retenus

Le PADD a été l'occasion de réfléchir à l'armature commerciale de la commune et son devenir. Il traduit ainsi un objectif d'équilibre commercial qui repose à la fois sur la volonté (qui traverse tout le projet communal) de conserver un centre-ville animé, de ne pas s'opposer à ce que de petites implantations s'inscrivent dans les polarités de proximité pour participer à faire vivre ce patrimoine, et la reconnaissance du rôle d'offre complémentaire que joue le commerce de périphérie sur la commune.

Priorité au centre-ville

Le PADD donne la priorité à l'animation commerciale du centre-ville. Il s'inscrit ainsi dans la continuité du PLU précédent en affichant l'ambition du maintien du tissu commercial. En effet, si la perception

du centre-ville doit être élargie (zone UA), le commerce doit être défini dans un périmètre à l'échelle de la Turballe.

Ainsi, pour améliorer le dynamisme du bourg et renforcer l'attractivité de sa centralité, les implantations de commerces de proximité seront privilégiées en cœur de ville. Tout en valorisant les espaces publics et fonctionnels, le développement et la préservation du noyau commercial favorisera la dynamique communale et améliorera sa convivialité.

Recentrer éventuellement le commerce sur des pôles de proximité

À la différence du précédent PLU, la commune a souhaité recentrer la possibilité d'implantations commerciales sur certains secteurs de la commune, qui font sens aussi avec la forme et l'histoire de la commune. Il s'agit ainsi des anciens villages dont le tissu, structuré par des espaces publics, se prête à accueillir une animation. Certains d'entre eux accueillent déjà des petites activités économiques ou équipements (restauration, cinéma) et pourraient être le support de petites commerces ou artisans (artisanat d'art, épicerie de proximité, café-bar...).

Maîtriser le développement commercial en périphérie

Le projet de transfert de la locomotive commerciale prévue par le SCoT au Clos Mora n'étant pas d'actualité et la commune souhaitant avant tout pérenniser l'offre existante, les réflexions ont permis d'aboutir au choix de maintenir l'activité commerciale du parc d'activités existant de la Marjolaine. C'est pourquoi, le PLU vise à maîtriser l'évolution du commerce existant, dans un souci d'équilibre avec le centre-bourg.

Outils de mise en œuvre :

. Maintien d'un linéaire de protection de la diversité commerciale

Les locaux commerciaux sont pérennisés par l'inscription d'un linéaire commerçant sur les places et rues stratégiques du centre-ville limitant les changements de destination.

. Orientation des nouveaux commerces vers des rues d'entrée de bourg

Le projet urbain reposant sur la notion de centre-ville élargi (repris par une grande zone UA), il est apparu nécessaire de s'interroger sur les implantations commerciales afin de ne pas engendrer, par le règlement, une dispersion des commerces. L'implantation de nouveaux commerces est ainsi recentrée sur les principales voies prolongeant la centralité commerciale existante.

. Définition des destinations et sous-destinations autorisées dans les zones

Ailleurs sur la commune, la destination « commerce et artisanat de détail » est interdite. L'objectif est de ne pas porter atteinte à l'attractivité du centre-ville et à son dynamisme en y concentrant les activités commerciales.

E. Projet urbain et gestion de l'espace

Le projet urbain a été travaillé sous forme de scénarii. Ils ont permis d'aborder plusieurs thématiques transversales pour garantir la cohérence du projet communal : équipements, services, mobilités, activités, paysages...

1) Les objectifs supra-communaux

Une commune littorale : des conditions d'urbanisation directement liées à la préservation du littoral

La Loi littoral prévoit des conditions d'urbanisation en fonction des types d'espaces, et prévoit notamment le principe d'une extension limitée dans les espaces proches du rivage.

Le centre-ville de la Turballe et le continuum aggloméré étant en grande partie compris dans les Espaces Proches du Rivage dont la délimitation s'appuie sur le boulevard de Lauvergnac, le projet urbain de la Turballe a dû composer avec ces dispositions, reprises par le SCoT à l'échelle locale qui précise aussi les conditions d'urbanisation de Coispéan et Brandu, mais aussi l'existence de coupures d'urbanisation etc.

Voir dans la partie « Évaluation environnementale » la prise en compte des dispositions liées à la loi Littoral

"Nous avons beaucoup travaillé l'application de la loi littoral et ses nouveautés législatives !"

Les objectifs portés par le SCoT

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.

2) Les dynamiques récentes

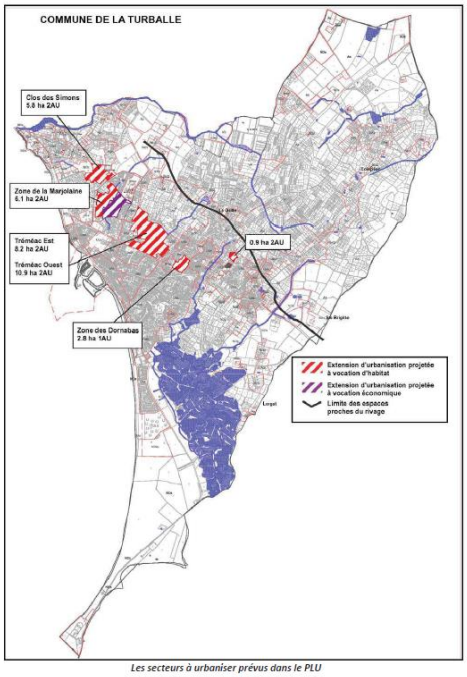
Ce que prévoyait le PLU

Le PLU actait plusieurs secteurs de développement (zones AU), dont 25 ha en extension (secteurs du Clos des Simons et Tréméac, aujourd'hui appelé Clos Mora), et plusieurs secteurs en enveloppe urbaine comme les Dornabas, les Grandes Perrières, et la Marjolaine.

Éléments de contexte

Depuis l'approbation du PLU, seuls les secteurs des Dornabas et la tranche 1 du Clos des Simons ont été activés sous la forme d'opérations d'ensemble.

L'urbanisation s'est poursuivie sous la forme de petites opérations, voire au coup par coup dans différents secteurs de la Turballe comme la route du Fan, Coispéan ou encore Brandu. En effet, ces secteurs offraient bien souvent l'avantage de présenter des coûts inférieurs à ceux mobilisables dans le tissu aggloméré plus proche du centre-ville.

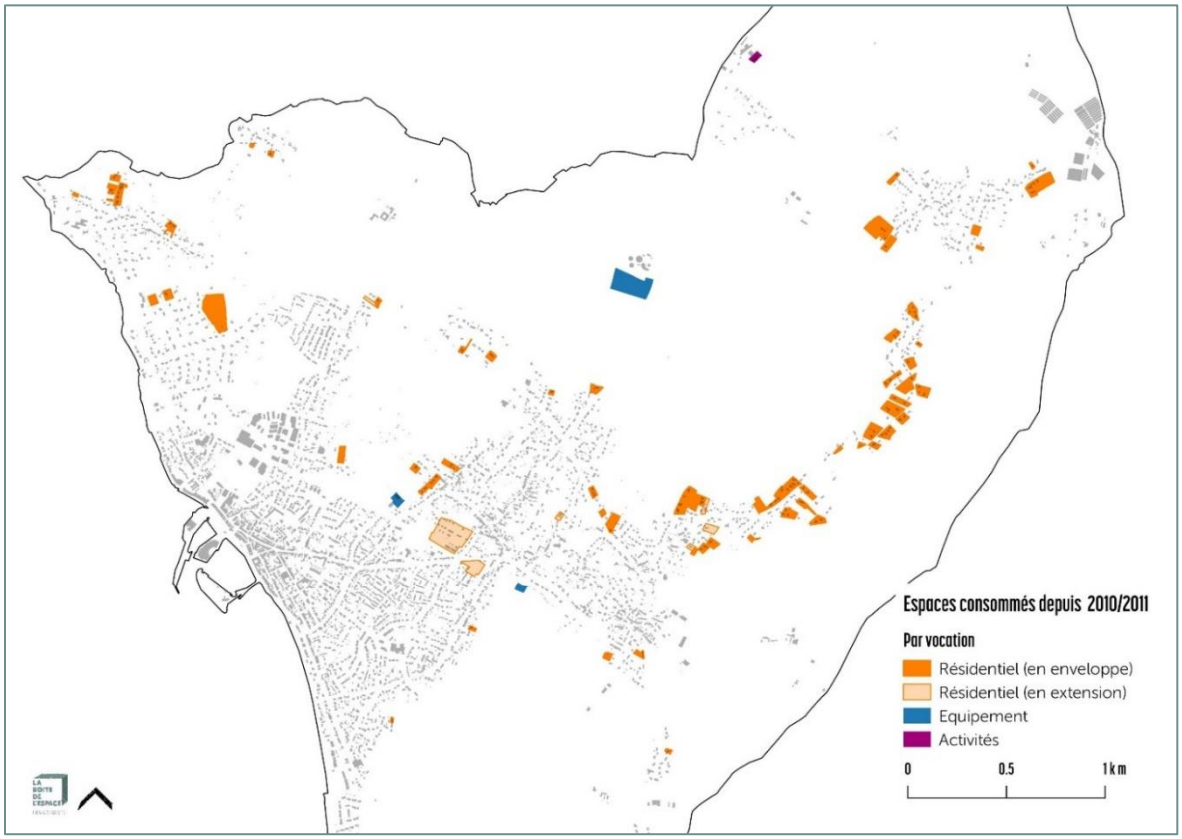


Les secteurs à urbaniser prévus dans le PLU

RAPPELS /

Les espaces consommés entre 2010/2011 et 2021

Source : traitement la boite de l'espace



CONSOMMATION D'ESPACE depuis une dizaine d'années (2011-2021)

Consommation d'espace totale = 22,7 ha

+ 22,7 ha

+19,2 HA

+3,5 HA

19,2 ha : c'est la consommation d'espace qui s'est faite en extension de l'enveloppe urbaine.

3,5 ha : La mobilisation de sites enclavés au sein du tissu aggloméré a constitué une artificialisation plus limitée.

+ 19,2 ha

16,5 ha 2,5 ha 0,2 ha

La consommation d'espaces en extension

16,5 ha : La majeur partie de l'extension a été dédiée à des opérations d'habitat

2,5 ha : Une partie a permis d'améliorer l'offre d'équipements

0,2 ha : Le développement économique a peu augmenté l'enveloppe urbaine

3) Les choix retenus

Afin de répondre aux besoins générés par les prévisions démographiques et économiques, le projet urbain du PLU s'est appuyé en priorité sur les gisements existants dans l'ensemble des tissus urbanisés, les dents creuses... pour déduire ce potentiel de la production globale nécessaire. Cela permet de limiter la consommation d'espace en favorisant la mutation des espaces déjà bâtis, imperméabilisés ou non utilisés par l'agriculture (ou la sylviculture). Ces potentiels sont en revanche beaucoup plus incertains que des opérations sur des fonciers disponibles.

Afin de garantir la réalisation des objectifs de logements, le PLU s'est donc attaché à dégager un potentiel consommant de nouveaux espaces qui demeurent des variables d'ajustement en fonction de l'activation effective ou non de la densification. En effet, tous les gisements identifiés au sein des espaces bâtis existants ne se réaliseront probablement pas tous durant le temps du PLU, ou demeurent incertains et ne permettront alors pas d'obtenir l'effet levier sur la production de logement social attendue.

L'analyse du potentiel de densification et de renouvellement urbain

Une étude fine du potentiel de mutation et de densification a ainsi pu être menée sur les espaces urbanisés.

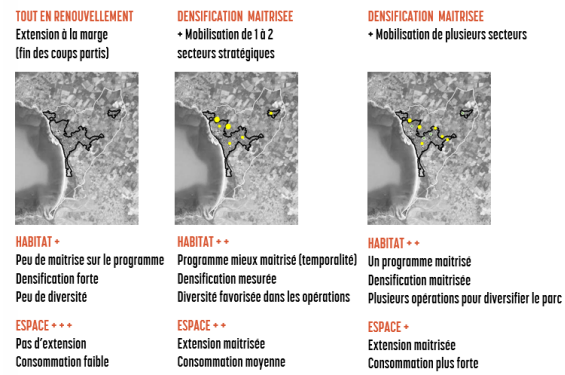
Une première cartographie a servi de base à l'élaboration des scénarios. Pour chaque site identifié par le bureau d'étude, il a été estimé une capacité d'accueil minimale (que pourrait-il se passer sans sollicitation ou action de la collectivité ?) et maximale (combien de logement possible dans l'hypothèse de transformation du site la plus optimisée, en restant sur des formes urbaines réalistes dans un bourg rural). Cela a conduit à **une première hypothèse de potentiel brut de plus de 300 logements**, c'est-à-dire sans intégration de la dureté foncière, des contraintes d'accès à certains fonds de parcelle impliquant un désenclavement, de la volonté politique et des capacités des opérateurs à sortir les programmes envisagés.

Le potentiel brut a ensuite été analysé et retravaillé au regard du projet urbain ressortant des échanges sur les scénarios et de l'analyse de la dureté foncière et des filières de logement locales.

Ils ont ainsi été regroupés en site de projets potentiels cohérents, pour lesquels on s'est demandé quelle filière et mode d'aménagement serait le plus pertinent au regard des enjeux et de la nature du site. Cela a permis de déterminer les sites où une OAP, voire une zone AU serait nécessaire pour garantir une cohérence d'ensemble. Le nombre de logements possible a également pu être affiné en fonction des filières possibles (division parcellaire, renouvellement, lotissement, opération groupée ou collective, logement social, etc.).

Certains sites ont également été écartés, soit parce que leurs propriétaires ne sont clairement pas dans une dynamique de vente, soit parce qu'il s'agissait de terrains avec d'autres fonctions (bâtiments et espaces publics notamment) qui n'ont pas vocation à être transformés en logement, mais plutôt où la topographie ou le caractère naturel implique un maintien en l'état. Les incertitudes de réalisation de certains projets, notamment lorsqu'ils concernés par

Scénarii évoqués pour travailler sur la spatialisation du programme logements



de nombreux propriétaires, ont également été intégrées en prenant en compte un nombre moindre de logements.

Ainsi, de ce potentiel brut de 300 logements, on est passé à un potentiel affiné de :

- **environ 140 les logements en densification possibles**, principalement sous l'effet des divisions parcellaires. Les principaux secteurs mobilisés par la division parcellaire sur la période passée ne seront en effet plus mobilisables et le projet urbain vise à ne pas favoriser la densification de certains espaces plus sensibles dont le caractère aéré et végétalisé fait partie de l'identité de ces secteurs balnéaires (secteurs UC/UCl par exemple).



- **auxquels s'ajoutent des secteurs où des OAP ont été définies** afin d'optimiser la desserte de ces secteurs ou s'assurer d'une densification optimisée. Il a été recherché des potentiels complémentaires en enclaves urbaines, permettant de déployer des projets d'aménagement avec des filières complémentaires (lotissements avec des petits secteurs plus denses) sur des terrains enclavés. Des sites ont ainsi été identifiés comme la Marjolaine Ouest ou le secteur Europe, **pour un potentiel d'environ 250 logements.**

Il en découle le potentiel résumé ci-contre (en vert).

(cf. carte de synthèse du programme spatial)

390 logements attendus
<u>en enveloppe urbaine :</u>

projets connus : 25 log.

+ secteurs de projets : 225 log.
Marjolaine Nord-est (50 logements)
Europe (70 logements)
Marjolaine Ouest (75 logements) – 2AU
Îlots Frégate, Requer, Manoir (30 logements)

+ densification naturelle estimée : +/- 140 log.
soit environ 12 logements par an
(divisions parcellaires, renouvellement urbain etc. au coup par coup / en fonction des initiatives des particuliers)

110 logements attendus
<u>en extension de l'enveloppe</u>

clos des Simons T2 : 35 logements

Clos Mora : 75 logements (2AU)

La ré interrogation des secteurs déjà identifiés au PLU en extension

Cette approche a permis de réinterroger les secteurs déjà identifiés au PLU en extension, tant dans leur périmètre que leur programmation. Ainsi, la tranche 3 du Clos des Simons n'a pas été reprise car la mobilisation effective d'enclaves urbaines permettait de tenir les objectifs sans mobiliser ce secteur ayant fait l'objet d'un inventaire type ZNIEFF. De la même façon, une partie de la zone 2AU inscrite au PLU sur le secteur du Clos Mora au nord de la rue des Quatre-Chemins n'a pas eu lieu d'être mobilisée compte-tenu du potentiel en enveloppe urbaine.

Il a été retenu une densité de 20 logements par hectare minimum, indicateur qui paraissait justifié au regard de la volonté de conserver les qualités paysagères des sites (et notamment la dimension souvent arborée), mais aussi au vu de la problématique de gestion des eaux pluviales à la parcelle. Il s'agit ainsi de proposer de partis d'aménagement respectueux de leur site (tant en termes d'ambiance boisée que de réseau hydrographique) et de leur position en espaces proches du rivage.

Bilan du potentiel de logement :

Projets en cours : 25 log. connus

Densification naturelle : +/- 140 log.

Secteurs de projet :

en enveloppe : 225 log.

en extension : 110 log.

(dont zones 2 AU : 150 log.)

TOTAL : 500 log. potentiels

Le bilan spatial…

Ainsi, en cumulant l'ensemble des potentiels le PLU identifie un **programme de 500 logements**.

Ce potentiel repose pour 3/4 sur des opérations de densification et de renouvellement urbain, pour certaines, complexes, car reposant sur une initiative habitante, ce qui n'est pas assuré sur tous les sites

durant le temps du PLU. C'est pourquoi la mobilisation de secteurs complémentaires situés en enclaves urbaines doit permettre d'avoir une effet levier en matière de production de logements dans le tissu urbain, mais aussi en matière de production de logements sociaux. Enfin, la mobilisation d'autres secteurs en extension participent à répondre de la même manière aux besoins en logements, et notamment à produire du logement locatif social.

Les besoins en développement économique relèvent de la même logique. Ainsi, il a été recherché des espaces en optimisation du tissu urbain qui répondent à une logique de développement du parc d'activités existant. En effet, la logique d'articulation avec la place portuaire confirme l'intérêt d'une base arrière du port, à proximité raisonnable permettant d'offrir des conditions de développement aux activités. Par ailleurs, reprenant les orientations définies par le SCoT, le PLU acte le développement d'un espace à vocation d'activités économique et équipements au Clos Mora.

> "Dans le PADD, on visait 50 % du programme habitat dans l'enveloppe urbaine... on est à plus de 70% au final !"

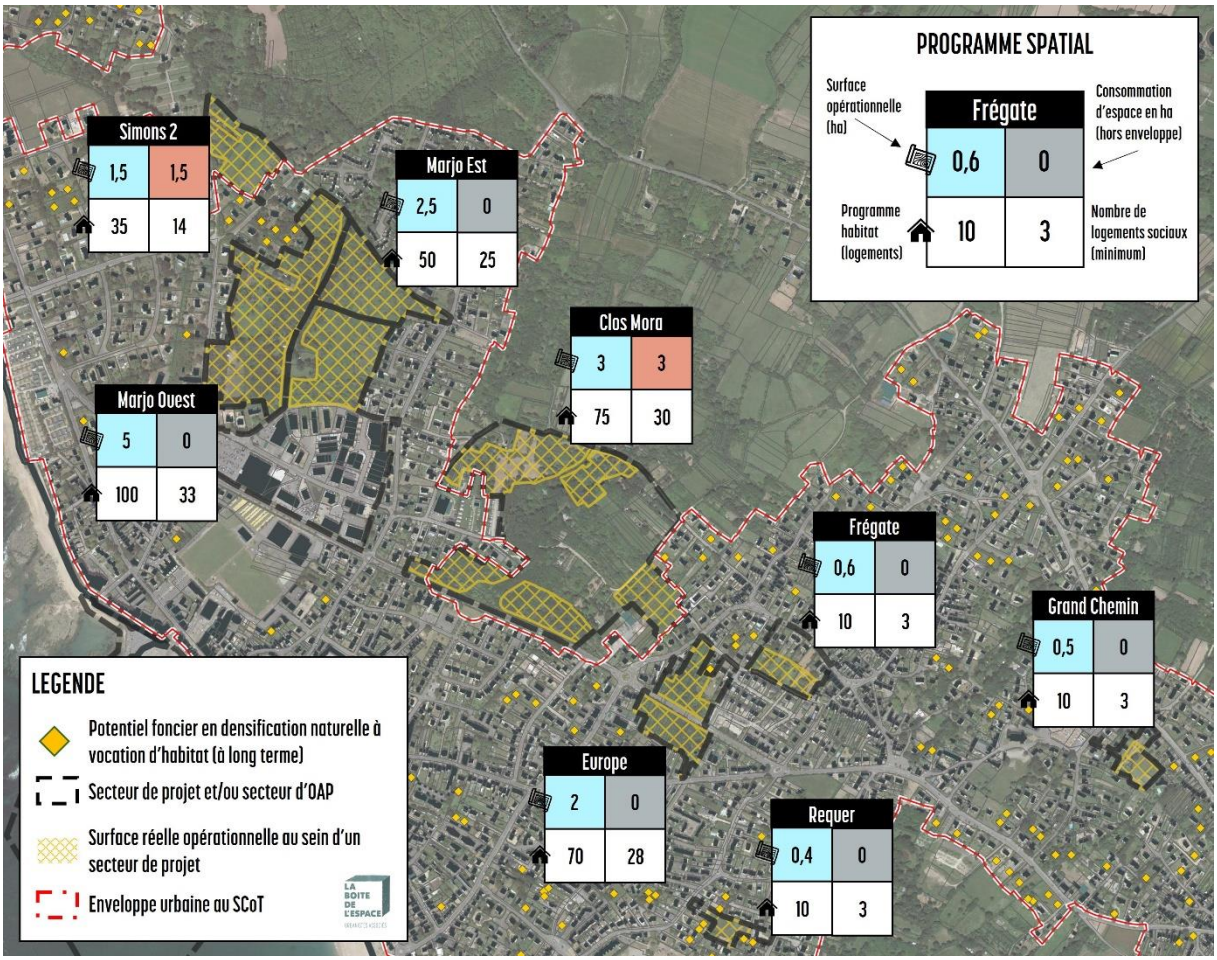
Potentiel pour les activités en site dédié :

Développement du port (OAP + UP)

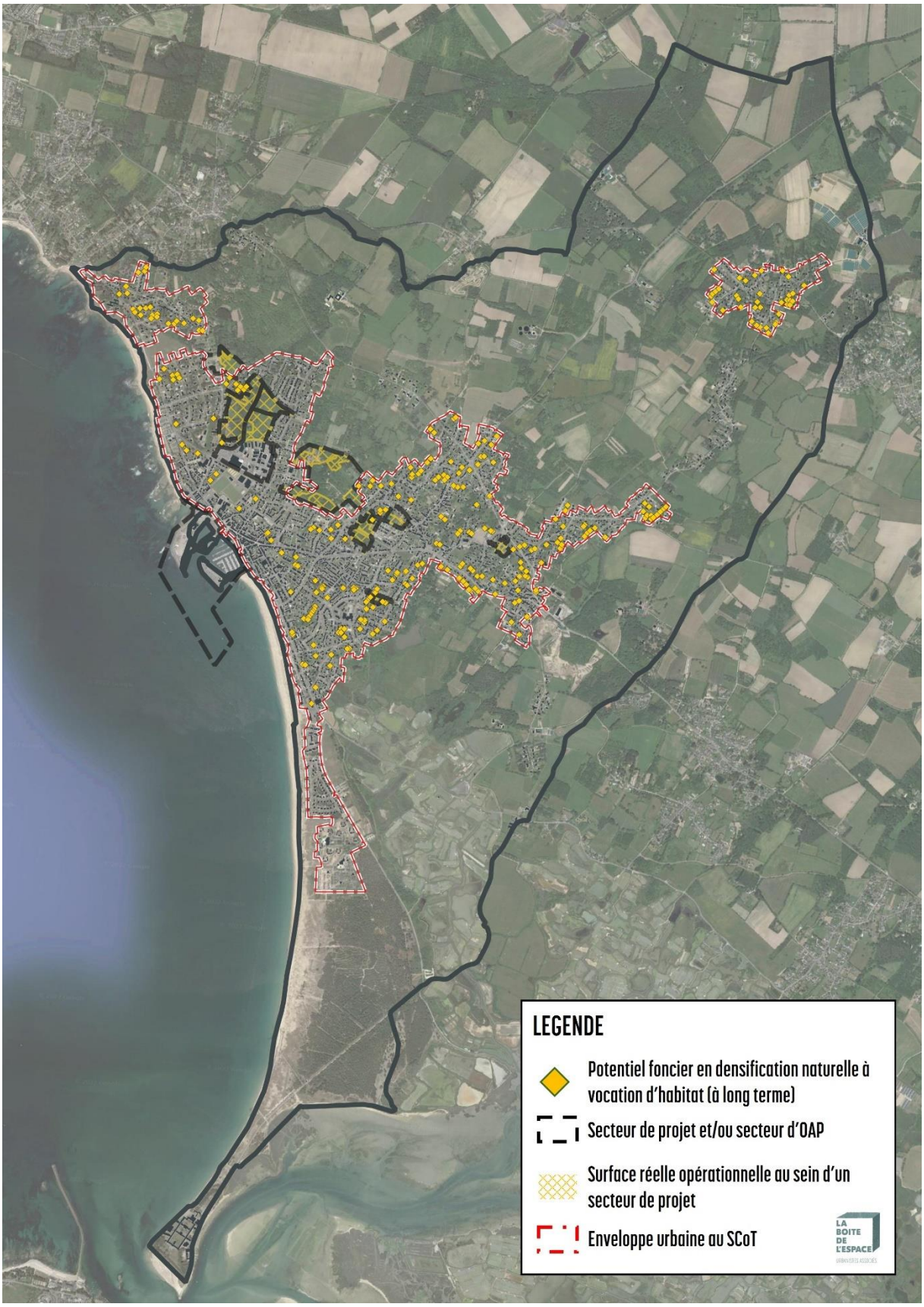
Requalification de la Marjolaine et son développement (OAP + zones UE et 1AUe)

Clos Mora (zone 2AU)

Programme par secteur de projet :



Carte de synthèse du programme spatial et d'habitat (Source la boite de l'espace).



Carte de localisation du potentiel global en densification et secteurs de projets (Source la boite de l'espace).

Les objectifs de modération de la consommation d'espace

Le PADD a travaillé sur trois aspects autour des questions de la consommation d'espace :

Quantitativement / Le programme porté par le PLU se déploie sur une surface opérationnelle en extension relativement restreinte, par rapport aux objectifs fixés par le SCoT, **à savoir 7.8 ha en extension** (contre plus de 35 ha inscrits au SCoT) Ils sont ainsi répartis :

. Clos des Simons (tranche 2)	1,5 ha
. Clos Mora 2AU habitat	3 ha
. Clos Mora 2AU équipements	3.3 ha

+ 14.1 ha de zones de densification ou renouvellement urbain.

Remarque : ces chiffres concernent les surfaces réellement opérationnelles sans les zones déjà bâties, les jardins, les espaces verts protégés par les OAP ou encore les consommation d'espace liées au barreau routier Guérande la Turballe.

En effet, les objectifs chiffrés affichés dans le PADD proposent une approche globale de la consommation d'espaces. Toutefois, la surface opérationnelle véritablement consommée sera moindre du fait de la conservation d'éléments naturels ou de la réalisation d'infrastructures comptées par ailleurs. De la même façon certaines partie sont déjà anthropisés avec de la cabanisation.

Avec 7.8 ha prévu en extension d'ici 2033, les objectifs du PLU s'inscrivent bien en deçà des objectifs du SCoT mais aussi dans un souci de modération de la consommation de l'espace par rapport à la période passée où l'on a consommé 16,5 ha en extension depuis 2010/2011 pour de l'habitat pour un effet démographique limité.

La consommation en matière de développement économique, si elle marque un développement important par rapport à la période passée, reste à l'échelle de ce qui est programmé par le SCoT en extension (3.3 ha à destination d'activités économiques et équipements au Clos Mora) et en mobilisant la Marjolaine-Est (3,5 ha en enclave urbaine).

Géographiquement / la recherche d'une optimisation conduit à mobiliser en premier lieu les espaces situés dans l'enveloppe urbaine, notamment les enclaves restantes.

Qualitativement / il s'agit de se doter de principes qui donnent du sens à la densification et la mobilisation de nouveaux espaces en extension. En effet, comme par exemple pour la Marjolaine, il s'agit aussi d'offrir de nouveaux espaces de respiration (le principe de la coulée verte et bleue permettant de travailler aussi à révéler le cours d'eau et l'intérêt de la zone humide) au bénéfice d'un plus grand nombre de personnes et d'améliorer le maillage de liaisons douces.

Outils de mise en œuvre :

. OAP sectorielles

La définition d'OAP sectorielles qui précisent le programme de chacune des zones et laisse une place aux composantes naturelles à conserver vise à optimiser les surfaces aménagées.

Le programme en logements est notamment défini à partir d'un principe de densité minimale de 20 log. /ha mais avec des variations au sein des secteurs

. OAP thématique qualité et densité

Elle vise à garantir l'optimisation des opérations d'habitat en prenant en compte les enjeux de déplacement, et des principes qualitatifs (comme la diversité des tailles de parcelles ou des types de logements).

Elle donne par ailleurs un ordre de grandeur pour éviter que des grandes parcelles se divisent en compromettant les possibilités de densification à plus long terme.

OBJECTIFS DE MODERATION de la consommation d'espace (2022-2035)

Consommation d'espace future maximale = 21,9 ha



7,8 ha : c'est la consommation d'espace qui pourra se faire en extension de l'enveloppe urbaine. C'est un objectif modéré par rapport à la consommation passée ces dernières années.

14,1 ha : A contrario, la mobilisation de sites au sein du tissu aggloméré sera privilégiée.



La consommation d'espaces en extension

4,5 ha : Les opérations à vocation principale d'habitat en extension permettent de réaliser des opérations mixtes et de diversifier le programme logements.

3,3 ha : Des réserves foncières pour des équipements publics et pour améliorer l'offre de services pour la population et/ou les entreprises turballaises.



Et aussi des grands projets



31 ha s'ajoutent à la consommation d'espace actés par déclaration d'utilité publique pour deux projets d'infrastructures portés par le Département de Loire-Atlantique à savoir :

- l'aménagement du barreau Guérande - la Turballe (emplacement réservé de 15 ha sur la commune)
- l'extension des infrastructures portuaires en mer (la zone portuaire est agrandie de 16 ha).

F. L'agriculture et les activités primaires

1) Les objectifs supra-communaux

Les objectifs portés par le SCoT

Le SCOT de Cap Atlantique formule des objectifs territorialisés et qualitatifs en matière d'agriculture.

Ainsi, dans la continuité du SCoT précédent, il protège sur le long terme des espaces agricoles pérennes à 20 ans avec un objectif de 19 000 hectares. Il revient au PLU de les délimiter à la parcelle, en compatibilité, sur la base d'une cartographie SCOT de taille A0, et dévaluer l'opportunité d'ne inscrire davantage.

En la matière, les espaces agricoles pérennes ont ainsi été revus plusieurs fois et le SCoT a atteint une certaine maturité sur le sujet. Il est à noter qu'à la Turballe, contrairement à d'autres communes de la Presqu'île, la présence du PEAN (voir ci-après) relativise la portée des espaces agricoles pérennes sachant que, de retour d'expérience, seul le PEAN dispose d'un véritable effet de levier auprès des propriétaires.

Le SCoT formule aussi des objectifs qualitatifs afin de préserve une activité agricole diversifiée et dont les conditions de maintien et de diversification par des activités accessoires sont assurées.

Un outil de protection durable des espaces agricoles et naturels

Par ailleurs, plusieurs acteurs se sont engagés autour de l'objectif de 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. À 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 propriétaires ignorant l'existence de leur bien, ou dirigeant une exploitation attenante. Ainsi, le PEAN dispose d'un véritable effet de levier auprès des propriétaires.

Prolongeant cet acte fondateur qu'est l'institution du PEAN, le projet agro-environnemental du Coteau Guérandais est venu conforter l'ambition du territoire sur les activités primaires. Il s'agit en effet de proposer une vision cohérente de gestion de l'espace et des paysages par les activités primaires à l'échelle du site classé des Marais Salants.

"Les caractéristiques agricoles de la commune ont bien été identifiés et plusieurs outils sont déclinés !"

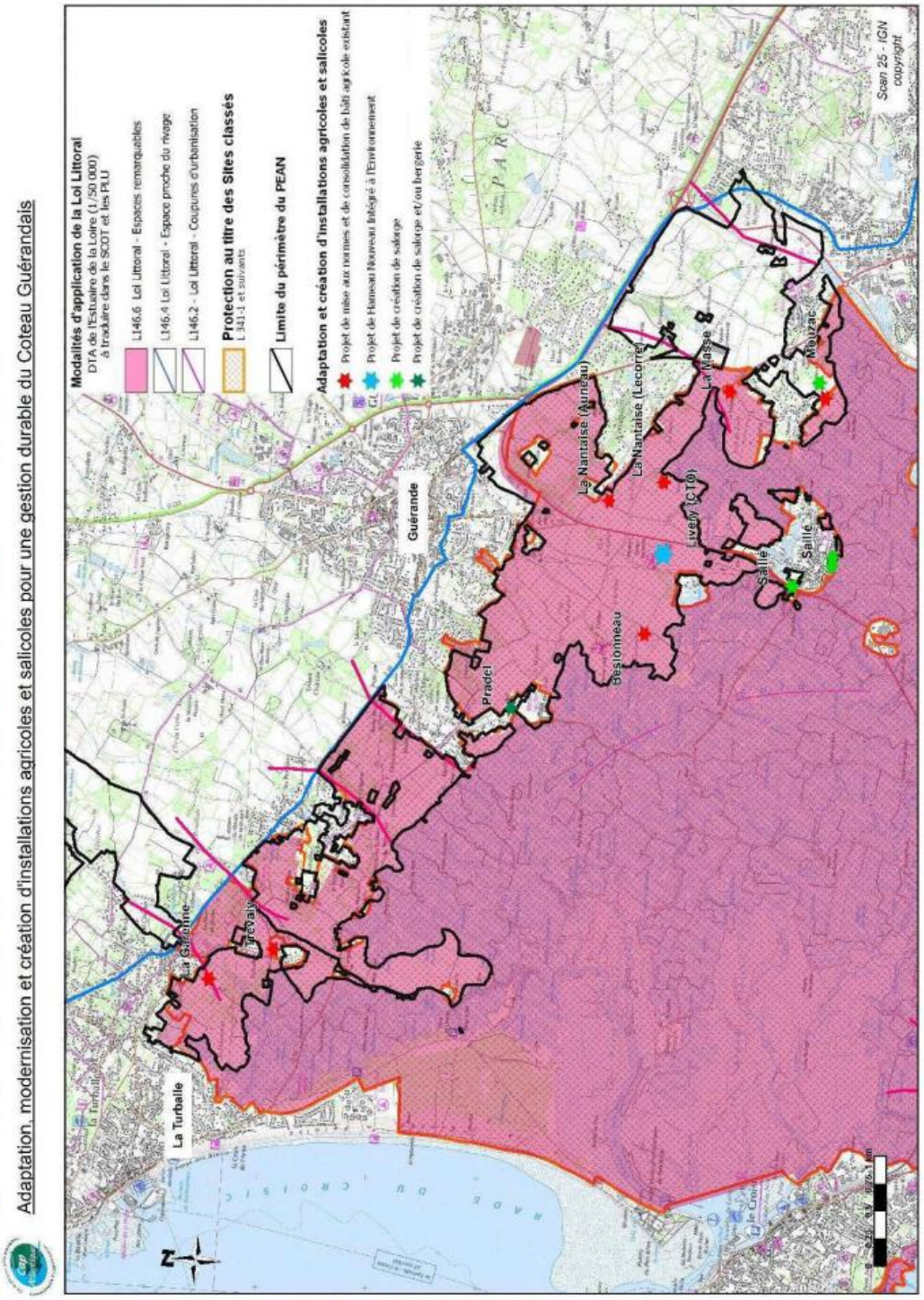
LE PEAN du coteau guérandais et du plateau turballais

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.

Extrait du projet agricole et paysager du coteau de Guérande et de la plaine du Congor
Source : http://www.pays-de-la-loire.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/2017-2889_annexe_1.1.pdf



Les usages liés à la mer : saliculture, pêche, cultures marines

Activités qui participent pleinement à l'authenticité et l'identité de la Turballe, elles occupent une place à part dans l'économie turballaise, l'attractivité de la commune, et son paysage.

Différents projets doivent être pris en compte en la matière : les besoins en salorges, les besoins en modernisation de l'infrastructure portuaire, et les besoins des pêcheurs à terre. Ce sont toutes ces dimensions qui ont été intégrées au projet turballais tout en tenant compte d'autres enjeux, notamment de préservation du littoral et du paysage.

Un projet majeur à prendre en compte : la déviation Guérande La Turballe

Le projet, déclaré d'utilité publique en date du 16 août 2010, a fait l'objet d'une étude d'impact et d'une enquête publique associée. Depuis, le Département procède aux acquisitions via une procédure d'aménagement foncier agricole et forestier (AFAF). Un emplacement réservé est d'ailleurs inscrit au PLU de la Turballe.

Les expropriations ont avancé et devraient être terminées début 2020. Les travaux sont programmés sur une partie du tronçon sur la commune de Guérande en 2020. Le reste des travaux n'est pas programmé dans les 5 ans à venir, mais reste d'actualité.

Le SCoT a rappelé que l'objectif territorialisé des EAP ne remet pas en cause le projet.

La prise en compte de la trame verte et bleue et de la biodiversité

Le territoire de la Turballe est concerné par de nombreux enjeux au titre de la biodiversité mais aussi du paysage. La prise en compte de la loi Littoral porte aussi des dispositions qui vont dans ce sens.

Aussi, les choix retenus par la commune en matière de politique agricole doivent-ils composer aussi avec ces enjeux.

2) Les dynamiques récentes

Ce que prévoyait le PLU

Le PLU avait surtout travaillé aux conditions de pérennisation des activités agricoles et salicoles, reconnaissant en parallèle le rôle des activités de pêche et leur besoin de modernisation.

Le zonage du PLU avait était travaillé à partir des diagnostics agricoles et salicoles et les espaces ruraux classés en Aa (espaces agricoles pérennes), Ab (espaces agricoles non identifiés comme espaces agricoles pérennes), Ac (installations agricoles entourées d'espace remarquable),etc. et les habitations systématiquement repérées au titre d'un zonage Nh (Nh1 et Nh2).

Une révision allégée avait permis d'adapter le zonage pour prendre en compte les enjeux de modernisation de l'exploitation de Trescalan, dans le cadre de la prise en compte du projet agro-environnemental.

Les dynamiques observées

Le diagnostic a été l'occasion de faire un point sur les besoins agricoles du territoire et les dynamiques observées. Il en ressort que le PEAN a un effet levier certain pour permettre la reconquête des terrains agricoles au bénéfice des exploitants. A contrario, les espaces hors PEAN donnent encore lieu à une forte spéculation (secteurs Ab du PLU) alors que les exploitants sont assez justes en terre. L'absence de couverture de certaines surfaces par le PEAN au sud rend compliquée l'acquisition des terres nécessaires.

Ces espaces hors PEAN sont par ailleurs soumis notamment soumis à une forte cabanisation. Ce sujet, suivi par Cap Atlantique, va être particulièrement pris en main par la commune en ciblant notamment en priorité le coteau guérandais. À noter que cette dynamique semble s'être stabilisée.

Malgré tout, le maintien des exploitations d'élevage reste une priorité (un siège d'exploitation vient d'être repris à la Butte de Pince (proche Lauvergnac) et l'installation de jeunes, une préoccupation. Il existe notamment une demande pour de l'exploitation maraichère. L'agriculture locale permet déjà plusieurs circuits courts avec vente à la ferme et l'offre locale permet ainsi une offre de produits locaux diversifiés (produits de la pêche, lapins, légumes, sel...).

Côté pêche, la requalification de la Marjolaine répond en partie à une meilleure gestion des flux et des espaces au service des besoins des pêcheurs installés dans l'est du parc d'activités. Les déplacements entre le port et la Marjolaine sont importants, mais la situation de la Marjolaine comme base arrière constitue une opportunité pour le développement du port et de ces usages.

3) Les choix retenus

Côté terre

La commune de la Turballe se positionne dans une stratégie de reconquête des espaces agricoles en déprise. Elle a souhaité préserver les sièges d'exploitations et les espaces agricoles associés. L'objectif est de conserver une agriculture forte, qui possède une place à part entière sur le territoire communal. Un des enjeux était notamment de protéger les espaces agricoles et d'améliorer la lisibilité liée à la vocation des espaces et à leur rôle dans le projet communal.

La localisation des secteurs d'urbanisation future permet d'anticiper les espaces non pérennes pour l'agriculture et de mieux projeter ses perspectives de développement. Aucun nouvel espace autres que ceux déjà inscrits dans le PLU révisé n'est inscrit et ne vient fragiliser une exploitation existante.

Les itinéraires des engins agricoles sont également pris en compte dans les perspectives de développement de l'urbanisation ou d'activités pour ne pas compromettre ces déplacements. Toutefois, sont aussi pris en compte la possibilité de développer des formes d'agriculture aux déplacements limités (site maraicher etc.)

Le projet communal vise ainsi à pérenniser certains espaces pour l'agriculture. Aussi, le PLU affiche clairement la vocation agricole d'espaces, y compris situés hors PEAN, y compris d'espaces situés au sud du projet de déviation. En effet, ces espaces peuvent aussi faire l'objet d'une agriculture de proximité dans le cadre d'une diversification des modèles agricoles qui pourraient se développer dans la prochaine décennie. Ces espaces peuvent aussi être mobilisés pour la construction de salorges et répondre aux besoins des paludiers.

Côté mer et marais salants

Les besoins liés aux activités de pêche et de saliculture sont pris en compte dans les conditions offertes en l'état du droit s'appliquant aux communes littorales. Les marais salants sont aussi concernés par une zone Natura 2000 et un site classé, concentrant ainsi des enjeux qui sont pris en compte. Le projet communal vise donc à maintenir les capacités productives de ces espaces et répondre à leurs besoins en constructions, aménagements et installations, tout

Outils de mise en œuvre :

. Délimitation du zonage

Les espaces agricoles et les sièges d'exploitations associés sont identifiés et protégés. Sont ainsi définis :

- de vastes **espaces A** où les constructions sont autorisées pour les exploitations agricoles. Ce sont des espaces agricoles pérennes.

- un règlement facilitant le développement des sièges, en évitant des blocages règlementaires inutiles.

- des **secteurs An** où les espaces justifient, par leur sensibilité écologique et paysagère une constructibilité limitée mais permettant d'affirmer les usages agricoles (pâtures...). Ce sont des espaces agricoles pérennes.

. Définition des destinations et sous-destinations autorisées dans les zones

La définition des destinations autorisées dans chacune des zones a permis de prendre en compte les besoins liés aux activités primaires, avec notamment :

- l'autorisation des exploitations agricoles en zones UP, UE et 1AUe afin de répondre aux besoins de la pêche et des cultures marines.

- la définition des conditions de constructibilité agricole dans les zones A.

Les changements de destinations et sous destinations sont interdits au sein de la zone A afin de limiter les conflits d'usage.

en prenant en compte la préservation du littoral, du paysage et de la biodiversité.

Concilier activités primaires et enjeux littoraux, paysagers et biodiversité

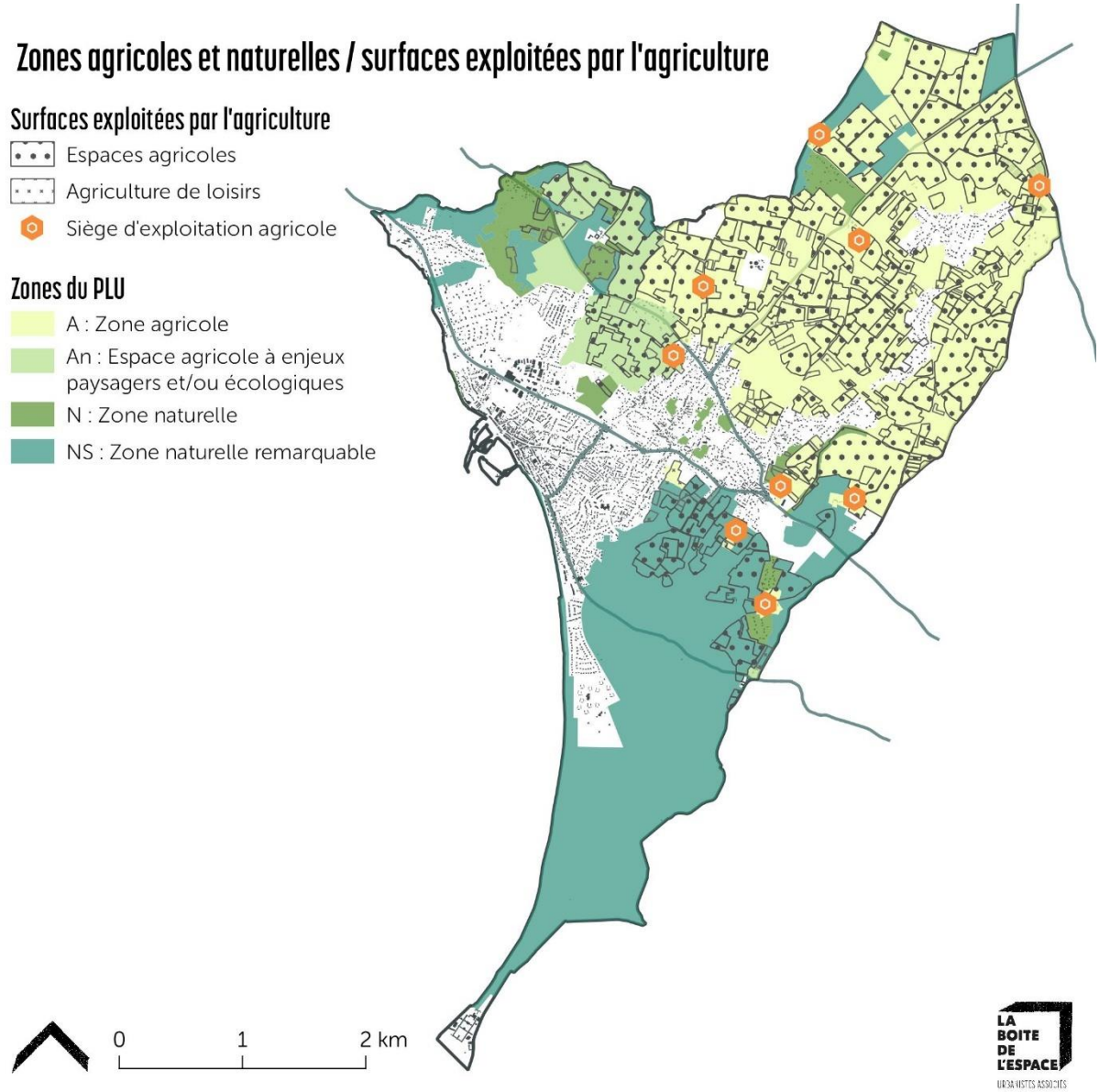
Trouver le juste équilibre entre ces différentes dimensions a constitué un axe de travail pour à la fois offrir des conditions satisfaisantes au développement d'une agriculture qui fonctionne beaucoup à la Turballe en circuits courts.

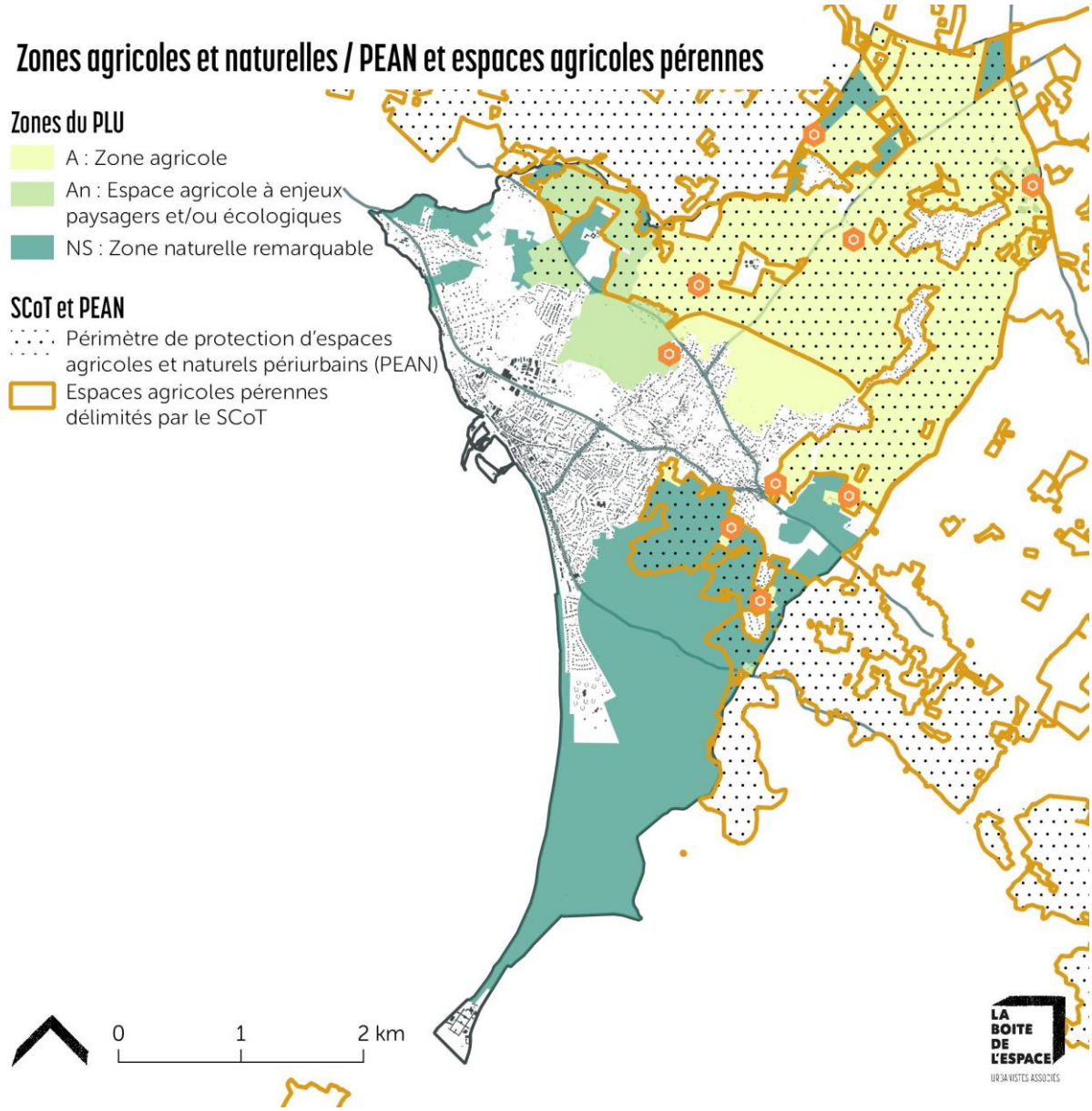
Les espaces agricoles pérennes

Notion introduite par le SCoT de Cap Atlantique (pas de définition existante au sens du code de l'urbanisme), il permette de s'assurer que les PLU donnent à voir une lisibilité suffisante pour les exploitants sur le long terme.

La commune de la Turballe se positionne dans une stratégie de reconquête des espaces agricoles en déprise. **Sont à considérer au titre des espaces agricoles pérennes dans le PLU les espaces non bâtis des espaces classés en A et An (donc hors Ah, Al),** soit environ 716 ha.

À quoi s'ajoutent **une partie des espaces classés en NS** (espaces remarquables) au sein des marais salants.




Zones agricoles et naturelles / PEAN et espaces agricoles pérennes
Zones du PLU
A : Zone agricole
An : Espace agricole à enjeux paysagers et/ou écologiques
NS : Zone naturelle remarquable
SCoT et PEAN
Périmètre de protection d'espaces agricoles et naturels périurbains (PEAN)
Espaces agricoles pérennes délimités par le SCoT
0
1
2 km
LA BOITE DE L'ESPACE

G. Politique de services et d'équipements

1) Les objectifs supra-communaux

Le SCoT de Cap Atlantique insiste sur les différentes dimensions auxquelles répond la Turballe en termes d'armature territoriale à savoir un « pôle d'attraction locale résidentielle, économique et touristique ». Il prévoit ainsi une politique de services et d'équipements qui s'inscrit dans cet objectif, et notamment via le projet de développement du port, mais aussi, en intégrant la programmation du Clos Mora.

2) Les dynamiques récentes

Ce que prévoyait le PLU

Le PLU n'avait pas acté d'éléments particuliers si ce n'est la création d'une maison des Marais salants qui n'est plus d'actualité, et la création d'un pôle d'équipements publics sur le parc d'activités existant.

Le zonage et le règlement traduisait plus ponctuellement la géographie des équipements sur la commune avec le pôle sportif dans le bourg, une zone pour la création de l'école de voile, une zone pour les équipements sportifs sur le plateau (NS) etc. Cette armature était complétée par les zones dédiées aux hébergements (campings ou centre de vacances).

Les dynamiques observées

La commune dispose déjà de plusieurs projets à intégrer au PLU. Il s'agit soit de conforter des équipements existants (publics ou privés comme certaines infrastructures touristiques ou d'hébergement qui ont des besoins de modernisation) qui participent à l'offre d'une commune de 5000 habitants, soit d'intégrer des projets à court terme (relocalisation des ateliers municipaux…), soit d'étudier les possibilités d'évolutions de certains sites (Pen Bron, centre de vacances fermé…).

Outils de mise en œuvre :

. Délimitation du zonage et règlement sur les destinations

Plusieurs zones participent à la mixité fonctionnelle à l'échelle de la commune tout en œuvrant à garantir le maintien d'équipements et services existants. En effet, il ne s'agit pas toujours d'équipements publics.

3) Les choix retenus

La commune possède un bon niveau d'équipements et de services, en particulier au niveau des professionnels de santé, ce qui favorise l'attractivité de la commune. À noter qu'ils sont bien dimensionnés (notamment pour une population résidente qui a été plus importante auparavant). L'objectif est donc de continuer à développer ces équipements et d'améliorer leur fonctionnement pour renforcer le niveau de services et la qualité des équipements.

Le projet vise donc à conforter l'offre en équipements et services autour notamment du centre-ville de la Turballe. En effet, le fait que la Turballe dispose d'un pôle d'équipements dans le bourg constitue un élément d'animation intéressant et offre des possibilités de mutualisation (notamment en matière de places de stationnement). Aussi ce secteur est-il maintenu dans sa vocation.

Par ailleurs, il est recherché une mixité fonctionnelle dans le reste des tissus habités, notamment en matière de services et d'équipements. Malgré tout, c'est surtout au service de la centralité de la commune ou des centralités secondaires (anciens villages) que ces implantations sont recherchées. En effet, il s'agit de faire vivre et d'animer la commune, sans générer de nuisances incompatibles avec le tissu résidentiel.

Outils de mise en œuvre :

. Les destinations et sous destinations

Une mixité fonctionnelle est recherchée dans les zones UL afin de permettre des possibilités d'évolution vers d'autres types d'usages mais participant toujours d'une offre de services et d'équipements.

Les équipements sportifs particuliers (bicross) sont repérés de manière particulière afin d'en reconnaître l'usage (Al) et de faciliter la lisibilité des usages dans l'espace agricole.

. Les emplacements réservés

Deux emplacements réservés visent à conforter l'offre en équipements sur la commune : la relocalisation du centre de secours et la création d'une structure d'hébergement pour les travailleurs saisonniers (secteur Clos Mora).

Concernant certains équipements situés de manière plus isolée (notamment sur le plateau agricole), les équipements sportifs emblématiques sont intégrés à la réflexion et reconnus dans leur spécificité.

L'accessibilité de ces espaces et des liaisons associées sont renforcées par le projet urbain qui structure le bourg. Les déplacements devront être sécurisés pour faciliter le fonctionnement et une bonne accessibilité.

H. La politique des mobilités

1) Les objectifs supra-communaux

Le SCoT de Cap Atlantique développe différents objectifs en matière de mobilité, en intégrant les grands projets liés à l'accessibilité routière et maritime de la Turballe (port et déviation Guérande-la Turballe), mais aussi au développement d'un système de mobilités locales adaptées et optimisées.

La Turballe est notamment citée par le développement de deux nœuds de mobilité d'intérêt intermédiaire (vers les équipements sportifs et au niveau de l'aire de covoiturage). L'objectif de ces nœuds de mobilité est de constituer des points d'intermodalité et notamment d'échanges piéton/vélo <> bus.

Le SCoT pose aussi les principes d'un développement de la politique cyclable et plus généralement de développement des déplacements des piétons.

2) Les dynamiques récentes

Ce que prévoyait le PLU

Le PLU posait déjà des principes en matière de mobilité, en intégrant la déviation Guérande – la Turballe, mais aussi en positionnant un niveau d'ambition sur les déplacements à pieds et à vélo, avec notamment des emplacements réservés prévus.

Les dynamiques observées

La Turballe est riche d'un réseau de chemins irriguant notamment les parties urbanisées, qui jouent à la fois un rôle fonctionnel pour les déplacements du quotidien, mais aussi participent à la découverte de la Turballe.

Plusieurs aménagements ont eu lieu et notamment en matière d'aménagements cyclables sur les grands itinéraires (mise en place de chaussé à voie centrale banalisée ou de sites propres comme vers Pen Bron). Une aire de covoiturage est déjà aménagée en entrée de ville.

Concernant le stationnement, les règles actuelles ne sont pas adaptées pour les petits commerces et logements de la zone UAp. Mais des opérations de renouvellement ont permis de renouveler l'offre en stationnement en centre-bourg, point de départ pour déambuler dans le centre-ville et vers les plages.

3) Les choix retenus

La gestion des mobilités fait partie intégrante des réflexions qui ont permis de renouveler le projet urbain, notamment autour du principe de centralité élargie. En effet, la commune a travaillé à

Outils de mise en œuvre :

. les orientations d'aménagement et de programmation :

. les orientations thématiques visent à garantir la continuité des cheminements et l'intégration de solutions de mobilité optimisées (gestion du stationnement, place laissée aux vélos...). Une OAP sur les cheminements est notamment mise en place et traite particulièrement des déplacements doux.

. chaque OAP sectorielle est notamment justifiée par un projet d'ensemble intégrant voirie et déplacement doux. Si tel n'est pas le cas, le secteur n'a pas été retenu et son aménagement relève du respect de l'orientation thématique. Ainsi, les secteurs de projet retenus participent faciliter les conditions de déplacements sur la commune, y compris piétons et cycles.

. Les emplacements réservés

Des emplacements réservés ont été inscrits pour créer des accès ou du stationnement sur des points stratégiques.

. Les règles en matière de stationnement

Les obligations en matière de stationnement ont été revues pour s'adapter aux différents types de projet et trouver le bon compromis entre l'anticipation des besoins en stationnement sur l'espace privé (éviter les débordements) et favoriser la mutualisation des espaces sans surdimensionner a priori les places.

Le stationnement des vélos est aussi intégré aux préoccupations pour offrir des conditions aussi satisfaisantes que possible.

toutes les échelles, en intégrant tous les modes de déplacement, notamment les déplacements doux.

Consciente du maillage exceptionnel en la matière, leur préservation et leur entretien demeurent une priorité. Il s'agit aussi de compléter le réseau et de valoriser les itinéraires qui existent ou les boucles locales qui pourraient être développées en lien avec la découverte du patrimoine ou le paysage.

Par ailleurs, l'intention d'un centre-ville élargi et le positionnement des secteurs de projet participent de cette recherche d'un tissu à l'échelle des déplacements piétons/vélos et notamment à distance réaliste des équipements, commerces et services. L'enjeu des déplacements vers Coispéan, Brandu, et plus généralement les secteurs habités ou pratiqués (Lergat, équipements sportifs) constitue aussi une préoccupation du projet.

La gestion du stationnement est intégrée à cette problématique en pensant des espaces à partir desquelles les déplacements piétons ou vélos sont possibles. Si la politique de stationnement s'articule avec des actions hors PLU (zone bleue, politiques tarifaires éventuelles etc.), le PLU se donne les moyens par les règles et les intentions de projet de limiter la place de la voiture et d'intégrer des solutions de stationnement.

La gestion des mobilités est notamment un sujet intégré aux réflexions sur les secteurs de projet. En effet, la définition de projet d'ensemble doit permettre de penser en amont à des solutions adaptées, en matière de gestion partagée des chaussées, de solutions mutualisées de stationnement, de connexions piétonnes… Ainsi, la définition de secteurs de projet offre l'opportunité de développer des concepts de mobilité nouveaux (rapport à la rue, gestion du stationnement, des entrées sorties des constructions…), intégrés au projet urbain, qui peuvent constituer des exemples pour le réaménagement d'autres secteurs.

Par ailleurs, les choix retenus intègrent le projet d'infrastructure de la déviation Guérande-La Turballe. En effet, ce projet va recomposer l'entrée de ville de la Turballe et constituera une opportunité pour repenser le système de mobilités depuis cette entrée de ville (stationnement public en lien avec le port, liaisons douces vers le cœur de ville, desserte en transports en commun). Il s'agit ainsi d'un nœud de mobilité qui pourrait avoir du sens à l'avenir dans le fonctionnement urbain de la Turballe.

I. La gestion équilibrée des milieux et de la préservation des sites

1) Les objectifs supra-communaux

Le SCoT de Cap Atlantique fixe un certain nombre d'objectifs en la matière. Pour rappel, il est intégrateur des schémas régionaux, notamment le Schéma Régional de Cohérence Écologique, ou les schémas liés à la gestion de l'eau (SAGE et SDAGE).

Le SCoT définit ainsi certains réservoirs de biodiversité et traduit des principes de trame verte et bleue. Par ailleurs, il reprend, à travers les dispositions de la loi Littoral et de la DTA transposées localement, les boisements significatifs, espaces remarquables et coupures d'urbanisation à prendre en compte.

Outils de mise en œuvre :

. Mobilisation de prescriptions graphiques et de règles associées pour garantir la préservation et la remise en état des éléments de la trame verte et bleue

Maillage bocager, espace boisés classés, espaces boisés à conserver, espaces paysager, zones humides,... autant d'éléments que la traduction réglementaire s'est attachée à travailler.

2) Le contexte passé

Ce que prévoyait le PLU

Le PLU précédent avait déjà travaillé à révéler les continuités aquatiques sur la base d'un inventaire des zones humides, du repérage des cours d'eau et d'axe de ruissellement.

De la même façon, il avait travaillé au repérage des espaces boisés classés. La détermination des zones A et N visait à encadrer la constructibilité des différentes zones. Les nouvelles constructions étaient ainsi encore autorisées dans certaines zones Nh ou en UC au niveau de certains lieux-dits.

Les dynamiques récentes

Le territoire de la Turballe est déjà couvert par bon nombre de périmètres, générant parfois des servitudes qui garantissent de fait la protection des milieux et des paysages, notamment sur la partie « basse » de la Turballe (les marais salants, la pointe de Pen Bron et les espaces en mer).

Toutefois, ces périmètres se superposent bien souvent et une partie du territoire, le plateau agricole - sa biodiversité et ses paysages bocagers et forestiers plus ordinaires, font l'objet de moins d'attentions. La déprise agricole a d'ailleurs généré un enfrichement végétal. En effet, ce sont les pratiques agricoles qui entretiennent le paysage du plateau, tout autant que la saliculture entretient les marais salants.

3) Les choix retenus

La gestion équilibrée des milieux et la préservation des sites a constitué un axe important du projet porté par le PADD et ensuite traduit réglementairement. Il s'agit bien de valoriser les espaces remarquables, naturels, agricoles ou urbains, pour conforter des secteurs économiques, touristiques et/ou de loisirs. L'identité de la commune doit être conservée pour maintenir son caractère rural et maritime, et son patrimoine associé, et favoriser l'équilibre entre les habitants, les activités et les milieux.

Ainsi, si la préservation des marais salants et des espaces participant à la préservation du littoral (espaces remarquables, coupures d'urbanisation...) s'impose de fait, le projet travaille à conserver les caractéristiques de chaque entité paysagère : les marais salants, la frange maritime, le plateau agricole qui composent la mosaïque. L'eau constitue un enjeu commun, trait d'union entre les différentes parties du territoire.

Le territoire communal offre une diversité de milieux de qualité composés d'éléments riches, favorables au maintien et au développement de la biodiversité. L'objectif est de conserver toutes les composantes de cette trame verte et bleue et de préserver ces espaces naturels de toute urbanisation ou activité pour favoriser le développement de la biodiversité et le maintien de sa richesse.

Les haies, les bois et boisements, les cours d'eau, les zones humides, les plans d'eau... sont des éléments qui participent à la qualité des milieux. Ils sont identifiés et protégés dans le Plan Local d'Urbanisme. Ils participent à la protection de la biodiversité sur la commune et au-delà, et favorisent les échanges biologiques et déplacements entre les espaces et avec communes voisines. Les réservoirs de biodiversité, les corridors écologiques et l'ensemble des connexions sont valorisés pour préserver toutes les composantes naturelles, faunistiques et floristiques.

Des outils adaptés sont mis en place dans le PLU pour favoriser une bonne gestion de ces composantes et permettre leur évolution. L'objectif n'est pas de sanctuariser ces éléments mais de favoriser leur maintien et leur transformation naturelle. *(cf. prescriptions et dispositions du PLU)*

J. La politique paysagère et patrimoniale

1) Les objectifs supra-communaux

Les servitudes existantes

La Turballe est concernée par plusieurs servitudes en matière de patrimoine : périmètres liés au monument historique, site classé et site inscrit. Ainsi une partie importante de la commune est couverte par des protections qui génèrent de fait des servitudes prises en compte lors des demandes d'autorisation.

Les objectifs portés par le SCoT

Le SCoT vise à développer l'authenticité du territoire notamment à travers la reconnaissance et la protection du patrimoine bâti, et la gestion des abords patrimoniaux. Ainsi, c'est à la fois la connaissance locale et la protection qui doivent être développées dans un souci de valorisation des identités locales.

2) Les dynamiques récentes

Ce que prévoyait le PLU

Le PLU en révision ne développait pas d'outil spécifique de protection du patrimoine bâti. Il restait très ouvert sur l'architecture contemporaine, mais avait pu développer des règles adaptées sur les noyaux historiques (volumétries...)

Les dynamiques récentes

Le paysage de la Turballe est fondamentalement contemporain. Les constructions datant de la seconde moitié du XXème siècle sont majoritaires et couvrent une superficie importante par rapport aux noyaux historiques. Les rénovations sont de qualité inégales et certaines portent préjudice à des ensembles urbains dont la qualité tient justement à l'unité d'ensemble ou aux symétries.

Concernant le grand paysage, l'existence de servitudes mais aussi les règles d'urbanisation imposées par l'application de la loi littoral ont limité le mitage des paysages agro-naturels.

3) Les choix retenus

À la différence de la plupart des communes voisines qui disposent d'une reconnaissance de leur patrimoine, souvent présent en plus grand nombre (Petites cités de caractère, sites patrimonial remarquables…), la Turballe n'est que rarement vu comme une cité de patrimoine. Pour autant, son patrimoine est diversifié et mérite d'être davantage révélé. C'est pourquoi le projet communal se positionne pour la préservation d'éléments de patrimoine qui participent à l'identité de la Turballe. Il s'agit à la fois d'éléments bâtis et d'éléments de paysage (bois, arbres…) pour lesquels il s'agit de garantir la pérennité sur le long terme. Ainsi, les ambiances urbaines et la qualité des espaces publics seront renforcées en conservant les éléments remarquables et architecturaux et en protégeant les espaces de respiration et végétalisés dans le tissu aggloméré.

Par ailleurs, la définition de secteurs de projet favorise également l'émergence de nouvelles formes urbaines et la diversité du bâti, notamment de l'habitat. En effet, il s'agit de trouver le juste équilibre entre la préservation du patrimoine et le renouvellement des formes urbaines et de l'architecture.

Par ailleurs, la Turballe s'inscrit dans un cadre naturel remarquable, avec plusieurs ambiances paysagères qu'il convient de préserver. Des vues et des espaces de covisibilité, notamment avec les différentes ambiances naturelles ou anthropiques, sont à valoriser. Les interfaces avec ces espaces doivent être traitées avec attention. L'objectif est de conserver un espace rural agricole et naturel entretenu par les activités primaires mais peu construit.

Mais le PLU met un terme à l'urbanisation dans les espaces ruraux. En effet, si des habitations sont déjà implantées dans ces espaces, il s'agit de leur permettre d'évoluer (extensions et annexes) en leur garantissant sur le long terme cette inscription dans un cadre de vie souvent remarquable. Ces lieux de vie sont donc pérennisés en tenant compte de leur positionnement insolite, au sein d'ensembles agricoles ou naturels.

Certains lieux isolés accueillent des activités inscrites dans des ensembles patrimoniaux (châteaux, manoirs, maison rurale…). Il s'agit de leur offrir là aussi des conditions d'évolution et de garantir l'entretien de ce patrimoine identitaire. Ces activités participent en effet à l'attractivité de la commune et à l'entretien d'un patrimoine historique. C'est en ce sens aussi que l'avenir de Pen Bron – site emblématique - doit pouvoir être envisagé tout en tenant compte des contraintes réglementaires s'appliquant.

Enfin, les entrées de ville ne seront pas modifiées. Mais l'aménagement de la future entrée de ville sera l'occasion de travailler précisément à la constitution d'une nouvelle frange urbaine.

Outils de mise en œuvre :

. le repérage des éléments bâtis

Le patrimoine bâti est identifié et protégé. Les repères remarquables comme les corps de ferme, châteaux, manoirs, maisons de pêcheurs ou encore le petit patrimoine sont également identifiés et protégés.

. le repérage des éléments paysagers

Sont également repérés les éléments du patrimoine naturel qui qualifient les vues et le paysage turballais.

. les règles associées visent la préservation de ces éléments en conservant l'esprit d'origine. Il ne s'agit pas de mettre sous cloche, mais d'attirer l'attention sur l'intérêt patrimonial de ces éléments et leur participation à l'identité locale voire du quartier dans lequel ils s'inscrivent.

. la définition des règles sur l'aspect extérieur des constructions, l'implantation des clôtures… Ces règles ont été revues et approfondies afin de faire participer de manière qualitative ces projets aux paysages de la rue ou à l'interface avec les espaces agricoles et naturels.

. la définition des règles sur les volumétries : Le règlement prévoit des variations d'implantations, de gabarits et de densité pour s'adapter aux différents contextes de la commune.

K. La gestion durable des ressources

1) Objectifs supra-communaux portés par le SCoT

Le SCoT fixe des objectifs qualitatifs en la matière, notamment en matière de transition énergétique et d'économie circulaire. Il est à noter que les documents de planification disposent de peu d'outils à effet direct sur ces questions. Mais ils disposent d'outils indirects qui permettent de ne pas bloquer certains types de projets ou de penser l'aménagement de l'espace dans une philosophie durable qui prend en compte ces dimensions.

Voir dans la partie « Évaluation environnementale » plus de précisions sur ces thèmes

2) Les choix retenus

Gestion des ressources

Chaque territoire doit s'inscrire dans une logique d'économie des ressources. Il est donc indispensable de favoriser une bonne gestion de l'eau, des énergies, de l'espace, etc... Dans un souci de développement soutenable, la commune protège son environnement et ses composantes, en n'oubliant pas que l'humain fait aussi partie de cet écosystème.

La Turballe prend en compte les besoins de ses nouveaux habitants et activités en matière d'assainissement, d'eaux usées, d'accessibilité à l'eau potable ou encore de gestion des déchets. Dans ce cadre, des précautions spécifiques ont été prises dans le projet pour garantir la cohérence du développement avec la capacité d'accueil de la commune, la gestion des ressources et le bon fonctionnement de la ville.

En matière de déchets, c'est notamment en facilitant la collecte des déchets que le PLU pourra. Au sein des opérations d'ensemble, des solutions mutualisés peuvent aussi être prévues.

En matière de gestion des eaux pluviales, des objectifs à la fois qualitatifs et quantitatifs sont fixés par le règlement mais aussi au sein des opérations.

Transition énergétique

Outre la question de la limitation des gaz à effet de serre et la diminution de la vulnérabilité énergétique liée aux déplacements, **la commune souhaite appuyer la transition énergétique**.

La production d'énergies renouvelables sera permise sur le territoire. Le Plan Local d'Urbanisme permettra de renforcer les énergies vertes. Il incite également à diminuer les consommations actuelles et les déperditions, notamment pour les équipements publics.

Dans ce cadre, la politique d'habitat favorise le renouvellement urbain et l'amélioration du parc existant. **L'objectif est d'augmenter les performances énergétiques des bâtiments** notamment par l'utilisation ou la production d'énergies renouvelables ou par une meilleure implantation ou orientation des constructions. Les OAP comprennent de nombreuses dispositions en ce sens.

Qualité des opérations

La commune acte une meilleure gestion globale de ses ressources. D'une part pour les préserver et se préparer aux évolutions démographiques, économiques et des modes de vie sur son territoire, et d'autre part pour conserver la qualité des sites et des milieux.

Le projet urbain et le parti d'aménagement de l'ensemble du territoire s'appuient sur des fondements et des valeurs d'un **développement soutenable** :

- Amélioration de la qualité de l'air
- Gestion des ressources du sous-sol
- Amélioration du traitement des déchets
- Economie de l'espace
- Préservation de la ressource en eau

Ces éléments seront à inscrire dans la réflexion des futures opérations de la commune.

L. La prise en compte des risques et des nuisances

1) Objectifs supra-communaux

Voir le détail dans l'état initial de l'environnement et la suite de l'évaluation environnementale.

Voir dans la partie « Évaluation environnementale » plus de précisions sur ces thèmes

2) Les choix retenus

Le Plan Local d'Urbanisme prend en compte les risques et les nuisances sur son territoire. Il s'agit notamment des risques littoraux (submersion, érosion). L'accueil démographique et le développement des activités ne doit pas accentuer fortement ses risques. Les pollutions doivent être minimisées pour conserver un cadre de vie durable et de qualité.

Les espaces de développement de l'habitat prennent en compte la localisation des espaces existants et de développement des activités pour limiter les conflits et les expositions aux bruits et nuisances. La proximité entre les parcs d'activité et les secteurs résidentiels est notamment gérée à travers le zonage et les OAP.

Les risques naturels et les risques technologiques sont identifiés pour favoriser un aménagement durable du territoire. La présence d'une canalisation de gaz est par exemple identifiée dans les annexes du dossier.

Evolution du PLU par rapport au PLU révisé

Le PLU de la Turballe s'inscrit globalement dans la continuité du PLU, mais le projet urbain et l'approche réglementaire ont été actualisé, de nouveaux outils mobilisés comme la mobilisation d'orientations d'aménagement et de programmation sur de nouveaux secteurs, et un véritable effort sur la maitrise de la construction diffuse dans l'espace rural.

L'augmentation du total des zones est liée notamment à l'extension de la zone UP en mer pour correspondre aux besoins du projet de développement du port.

Les surfaces des zones dites constructibles a diminué de 28 ha. Les zones AU diminuent de 5,5 ha et comptent 33 ha mais une partie des zones AU sont situées dans l'enveloppe urbaine, et concernent un report des zones. En effet il ne s'agit pas de +33 ha par rapport au PLU précédent mais de reprendre une partie des zones AU qui n'ont pas été mobilisées sur la période précédente.

Tableau zones / avant-après révision

Zone	définition	surface (ha)
UA	Tissu urbain central	43.94
UAp	Noyaux de centralités	34.03
UAr	Secteur de renouvellement urbain dans le tissu urbain central	3.55
UA1	Secteur dédié à la réalisation d'une résidence séniors, d'équipements et de loisirs	1,30
UB	Tissu urbain résidentiel	189.89
UC	Espace urbanisé dont le renforcement doit être maîtrisé	49.76
UCl	Espace urbanisé le long de la mer	26.44
UE	Zone d'activités économiques	8.69
UL	Zone d'équipements publics et touristiques	10.84
UP	Espace portuaire	33.03
	TOTAL ZONES URBAINES	401.45
1AUa	Zone à urbaniser prolongeant la centralité élargie	5.05
1AUb	Zone à urbaniser dans la zone urbaine résidentielle	2.56
1AUe	Zone à urbaniser à vocation d'activités	3.50
2AU	Zone à urbaniser conditionnée à un renforcement des voies et réseaux à proxi	15.39
	TOTAL ZONES A URBANISER	26.49
A	Zone agricole	663.06
Ah	Espace habité contemporain	14.22
An	Espace agricole à enjeux paysagers et/ou écologiques	106.62
N	Zone naturelle	78.80
NM	Zone naturelle maritime	3422.38
NS	Zone naturelle remarquable	518.95
NSc	Zone naturelle de carrière	13.74
	TOTAL ZONES A ET N PROTEGEES (HORS NM)	1395.38
	TOTAL ZONES A ET N PROTEGEES	4817.75
Al	Espace aménagé d'équipements et de loisirs	10.70
NC1	Secteurs de camping	2.99
NC2	Secteurs de camping	2.06
NC3	Secteurs de camping	8.79
NC4	Secteurs de camping	4.26
Nh1	Espace bâti ou aménagé au sein de la zone naturelle	1.70
Nh2	Espace bâti ou aménagé au sein de la zone naturelle	9.73
Nh4	Espace bâti ou aménagé au sein de la zone naturelle	0.39
Nh5	Espace bâti ou aménagé au sein de la zone naturelle	1.23
NPenbron	Site de Pen Bron	10.30
	TOTAL ZONES A ET N BATIES OU AMENAGEES (STECAL)	52.14
	TOTAL GENERAL (HORS NM)	1875.5
	TOTAL GENERAL	5297.8

PLU 2010	surface (ha)
UBa	28.7
UAa, UAb	45.8
UB (ts ss-s	245.0
UC	48.1
UCl, ULsl	7.4
UE	10.6
ULl, ULv	14.9
UP	17.4
	418.0
1AUh	3.0
1AUh1	6.6
1AUe	5.9
2AU	23.2
	38.7
Aa	623.5
pas d'équiv	*0.0*
Ab, Ac	157.4
NDa,NH2	39.1
pas d'équiv	*0.0*
NDs, NDse	524.5
pas d'équiv	*0.0*
	1344.5
AK, NS	15.4
NDc	20.8
UH, NH1	22.0
	58.2
TOTAL zo	514.9
TOTAL GE	1859.4

La traduction réglementaire a été l'occasion de compléter les outils œuvrant en faveur de la préservation de l'eau, du patrimoine et du paysage. En effet, des éléments géolocalisés ont été repérés et font l'objet de règles adaptées.

Les orientations d'aménagement et de programmation ont été revues. Certaines ont été supprimées, d'autres actualisées, d'autres enfin créées sur de nouveaux secteurs à enjeux. On en compte 7 en tout dont 2 portant sur des secteurs liés au développement économique (le Port et la Marjolaine Est).

La mobilisation des outils / avant-après révision

Outil existant mais adapté / actualisé
Nouvel outil mobilisé



III. Justification des dispositions du PLU

La justification des dispositions du PLU permet d'expliquer les outils de mise en œuvre des orientations du PADD. Les dispositions applicables à toutes les zones, les prescriptions surfaciques, la règlementation des différents secteurs ou encore les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont présentées dans ce chapitre.

Justification des dispositions du règlement applicables à toutes les zones

A. Définitions et règles générales relatives à la destination des constructions, à l'usages des sols et aux natures d'activité

1) Définitions

Le règlement comprend un certain nombre de définitions précisant des notions utilisées pour formuler les règles d'urbanisme.

Beaucoup d'entre elles relèvent du lexique national de l'urbanisme et sont reproduites comme telles, voire précisées pour l'application du règlement.

Le lexique est complété par des définitions utiles à son application. La notion d'aménagement global par exemple est définie, car elle est fréquemment utilisée dans le règlement et les OAP. Il est permis une certaine souplesse dans l'assiette du projet, justifiée par la volonté que le propriétaire d'une petite unité foncière ne puisse pas bloquer l'ensemble d'un projet alors que son foncier n'est pas déterminant pour la réalisation de l'opération. Il est cependant prévu qu'en cas d'utilisation de cette disposition, la finalisation de l'opération puisse avoir lieu ultérieurement.



2) Destinations et sous-destinations

Le règlement du PLU mobilise les destinations et sous-destinations issues du Code de l'urbanisme. Afin d'en faciliter l'appréhension globale un rappel illustré permet de disposer d'une vue d'ensemble des destinations et sous destinations sous la forme de pictogrammes. Ceux-ci sont une représentation synthétique qui précise un des trois statuts de la sous-destination dans la zone : autorisée, autorisée à condition ou interdite. En cas de difficultés d'interprétation, le texte de l'article 1.1 et 1.2 constitue dans tous les cas la référence réglementaire, la première page du règlement de chaque zone n'étant qu'un rappel du rapport de présentation destiné à faciliter l'appréhension du règlement par les pétitionnaires.

Par délibération expresse, la commune de la Turballe d'appliquer au PLU en cours d'élaboration l'article R151-28 du code de l'urbanisme dans sa rédaction issue du décret 2020-78 du 31 janvier 2020.

3) Linéaire commercial protégé au titre du L.151-16 du Code de l'Urbanisme

En cohérence avec les orientations du PADD visant notamment à conforter et diversifier les commerces de proximité en centralité, le règlement définit des linéaires commerciaux protégés.

Conformément au code, les rues sont repérées intégralement, même si certains côtés n'accueillent pas de commerce car n'ayant pas de constructions.

Le règlement limite le changement de destination aux sous-destinations occupant traditionnellement les cellules commerciales dans une centralité et participant à son animation.



B. Risques et nuisances

1) Marges de recul le long des routes départementales

En cohérence avec le règlement de voirie départemental et avec les orientations du PADD en matière de prise en compte des risques et des nuisances, le règlement met en place des restrictions d'implantations et d'accès le long des routes départementales. Les dispositions spécifiques à certains types de constructions ou aux constructions existantes sont justifiées par la prise en compte des besoins d'évolutions de l'espace rural.



2) Recul à respecter autour des constructions agricoles engendrant un périmètre sanitaire en application du principe de réciprocité

En cohérence avec les orientations du PADD visant à préserver l'agriculture et ses espaces dédiés et permettre son développement, le règlement met en place une restriction d'implantation pour l'habitat à proximité des constructions agricoles engendrant un périmètre sanitaire. La distance de 100m retenue permet à un établissement ayant un périmètre moindre d'évoluer vers une autre classe d'installation ou de s'agrandir. Le potentiel de développement des exploitations est ainsi préservé.

3) Secteurs soumis aux risques naturels

La Turballe est exposée à plusieurs risques naturels, faisant l'objet d'un Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL) qui comprend des prescriptions qui s'imposent à celles du PLU lorsque celles-ci sont plus permissives.



Le PPRL est annexé au présent PLU. Toutefois, une trame spécifique au plan de zonage prenant en compte l'ensemble des aléas du PPRL (faible, moyen, fort) permet d'identifier les secteurs concernés. Elle n'ajoute pas de règlementation autre que celles inscrites dans le PPRL en vigueur.

Toute construction dans tout secteur concerné devra être conforme aux dispositions du PPRL en vigueur.

À noter que d'autres secteurs peuvent être soumis à des risques naturels. Ceux-ci figurent en annexe du présent règlement.

C. Secteurs de projets

1) Les emplacements réservés



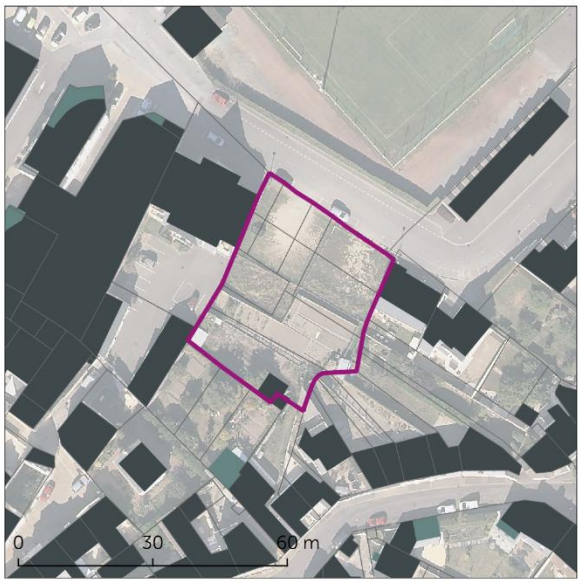
Les emplacements réservés présents sur la commune annoncent une volonté d'acquisition par la commune en vue de réaliser des aménagements d'intérêt public.

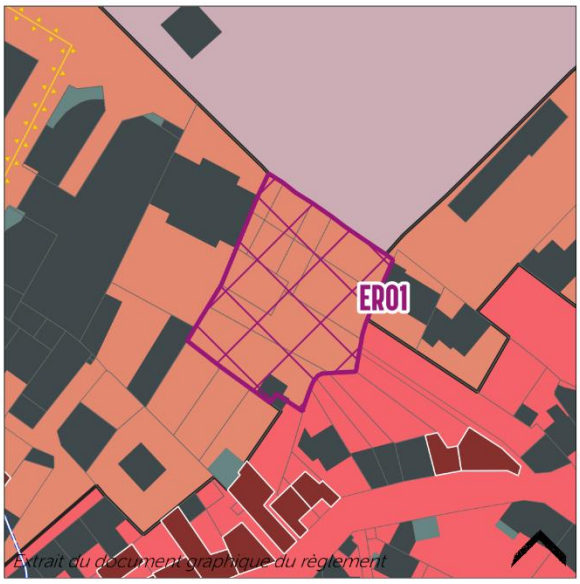
Leurs objets sont variés mais sont essentiellement liés à l'aménagement d'espaces publics, de liaisons douces ou de voies de circulation.

Tableau des Emplacements réservés

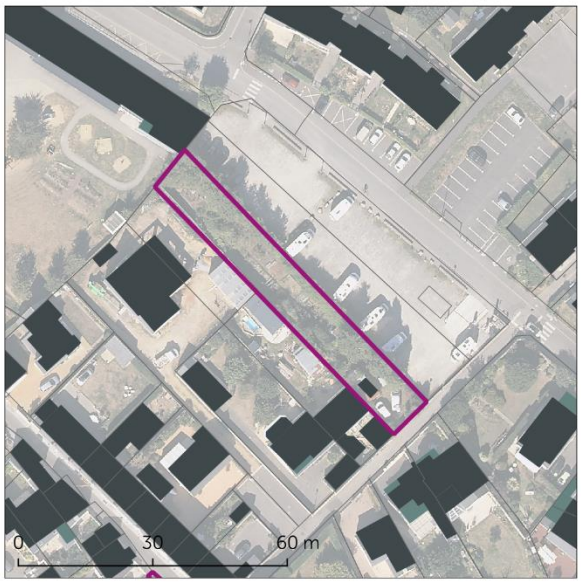
ER n°	Objet	Bénéficiaire	Secteur de la commune	Surface (en m²)
1	stationnement	Commune	Allée des sports	1347
2	Aire de stationnement	Commune	Rue Alphonse Daudet	802
3	Accès public	Commune	Rue du Parc Sage	15
4	Élargissement	Commune	Rue Jules Ferry	7
5	Élargissement	Commune	Rue Jules Ferry	37
6	Aménagement d'un parking	Commune	Groupe scolaire Jules Verne	567
7	Élargissement	Commune	Rue du Requer	24
8	Aménagement carrefour	Commune, Département	Boulevard de l'Europe	29
9	Élargissement de voie	Commune	Rue du Reluisant	274
10	Élargissement	Commune	Chemin de Dornabas	100
11	Élargissement	Commune	Rue de Tréméac	65
12	Élargissement	Commune	Allée des Peupliers	144
13	Élargissement voirie	Commune	Rue de Camoé	89
14	Élargissement	Commune	Rue de Kervaude	143
15	Élargissement	Commune	Rue du docteur Gouret	1486
16	Élargissement	Commune	Rue des Pins	742
17	Passage public	Commune	Ker Hélisabeth	1156
18	Élargissement	Commune	Chemin des petites soeurs	105
19	Élargissement	Commune	Chemin des petites soeurs	89
20	Élargissement	Commune	Chemin des Carrières	124
21	Élargissement	Commune	Rue du Brandu	26
22	Elargissement d'un carrefour	Commune	Chemin des Landes & Impasse du Nabé	85
23	Élargissement de voie	Commune	Chemin des Landes	342
24	Création d'un réseau eau pluviale	Cap Atlantique	Impasse du Nabé	385
25	Mise à l'alignement	Commune	Chemin de Fresnais	165
26	Amélioration de la visibilité	Commune	Route de Coët Bihan	56
27	Accès piéton sentier du littoral	Commune	Pen Bron	1044
28	Stationnement public	Commune	Pen Bron	7146
29	Circulation douce piste cyclable	Commune	Pen Bron	345
30	Déviation de la RD 99	Département	Plateau	128563
31	Création d'un équipement public pour la sécurité incendie	Commune	Plateau	10241
32	**Espace d'hébergement pour saisonniers**	**Commune**	**Rue des Pins**	3135

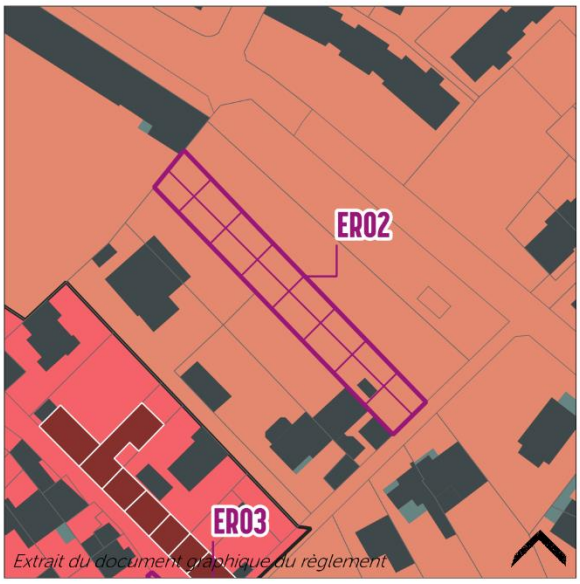
ER n°1 : stationnement /// Allée des sports 1350 m2





ER n°2 : Aire de stationnement /// Rue Alphonse Daudet 800 m2





ER n°3 : Accès public /// Rue du Parc Sage — 20 m2



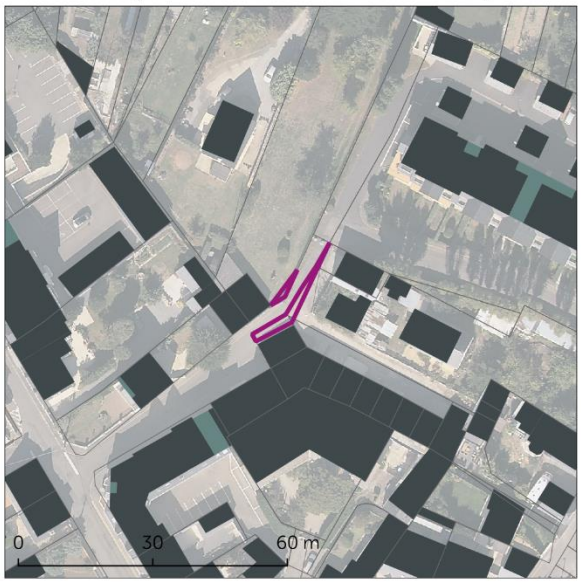


ER n°4 : Élargissement /// Rue Jules Ferry — 10 m2





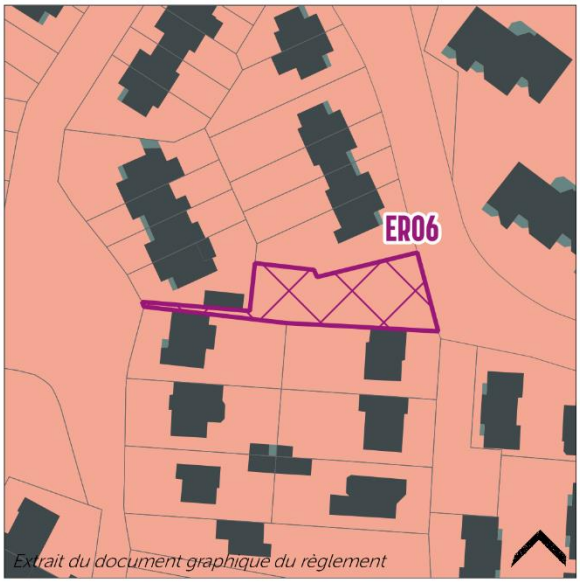
ER n°5 : Élargissement /// Rue Jules Ferry 40 m2





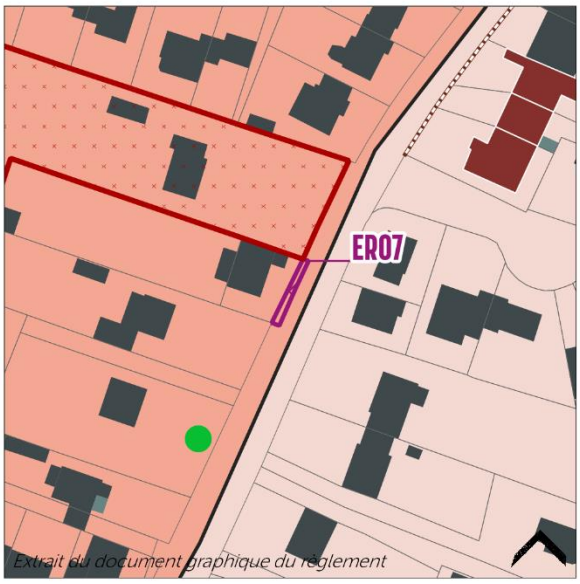
ER n°6 : Aménagement d'un parking /// Groupe scolaire Jules Verne 570 m2



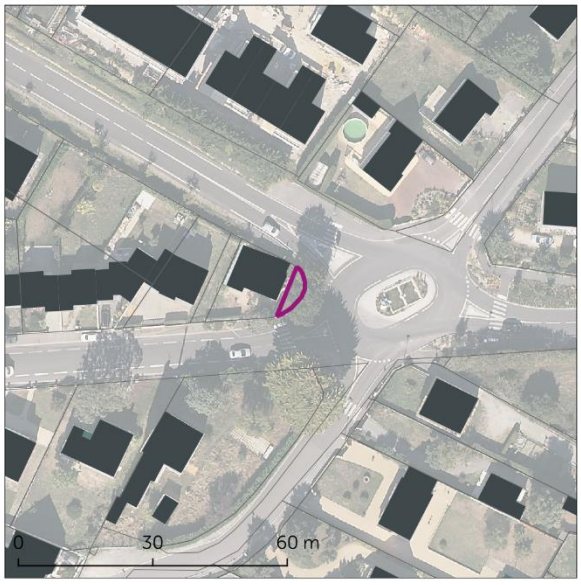


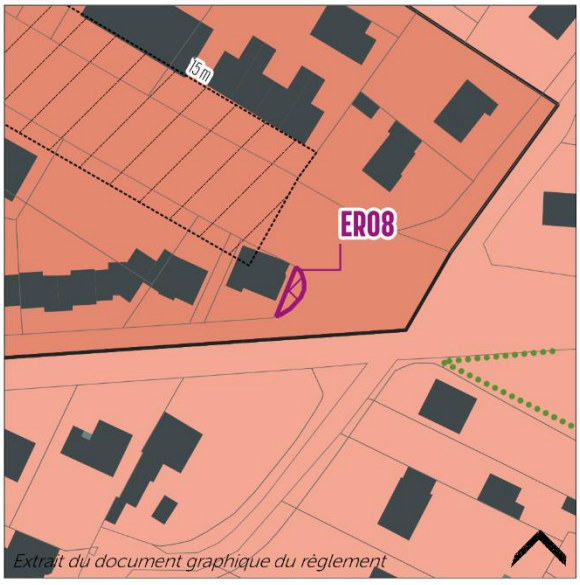
ER n°7 : Élargissement /// Rue du Requer 20 m2



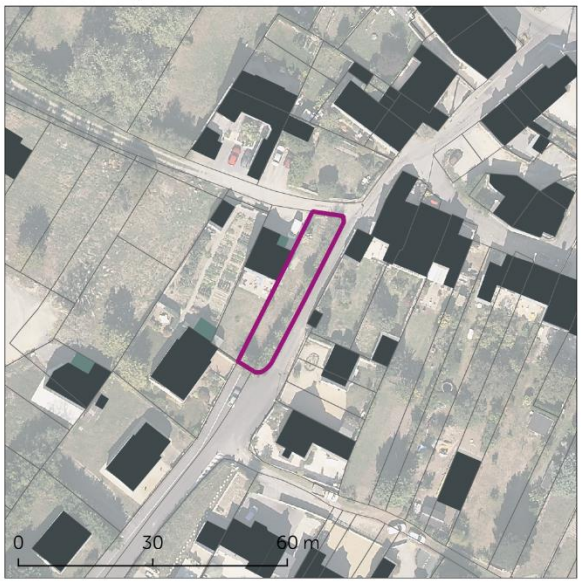


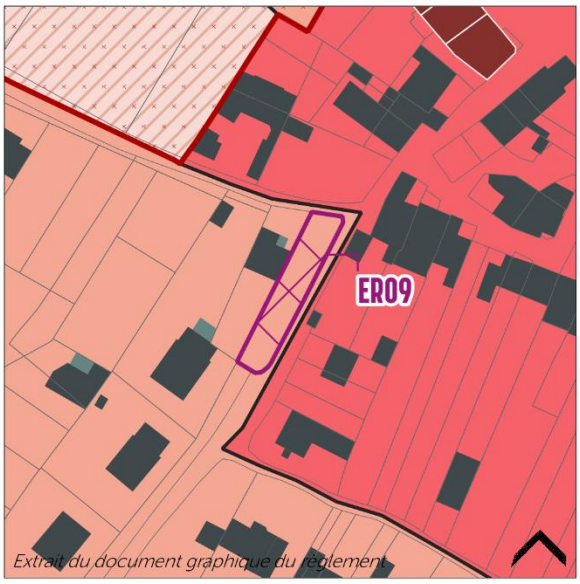
ER n°8 : Aménagement carrefour /// Boulevard de l'Europe 30 m2



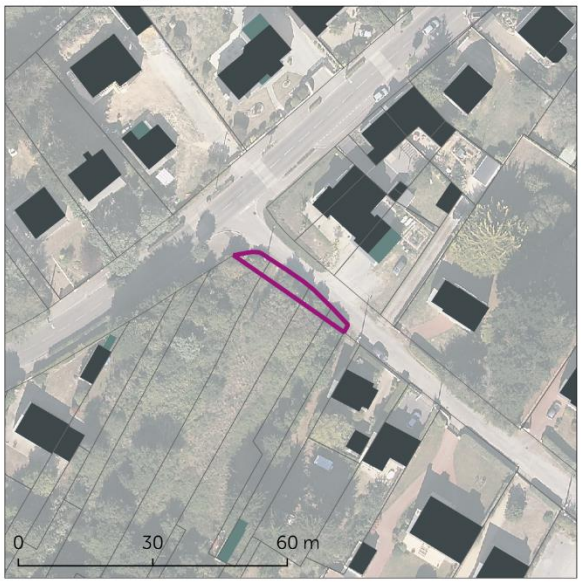


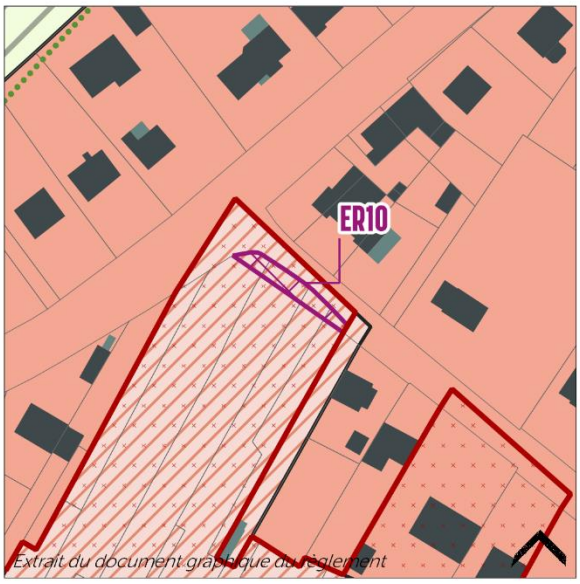
ER n°9 : Élargissement de voie /// Rue du Reluisant 270 m2



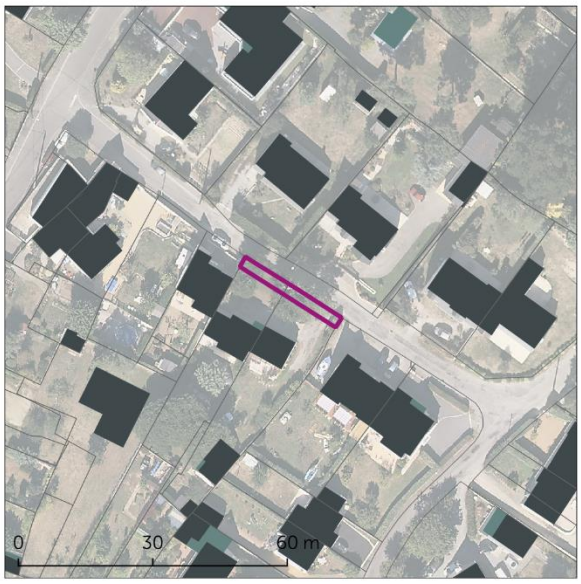


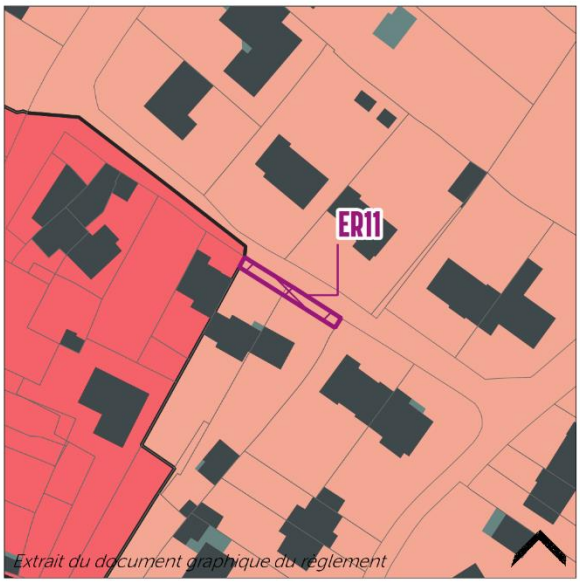
ER n°10 : Élargissement /// Chemin de Dornabas 100 m2





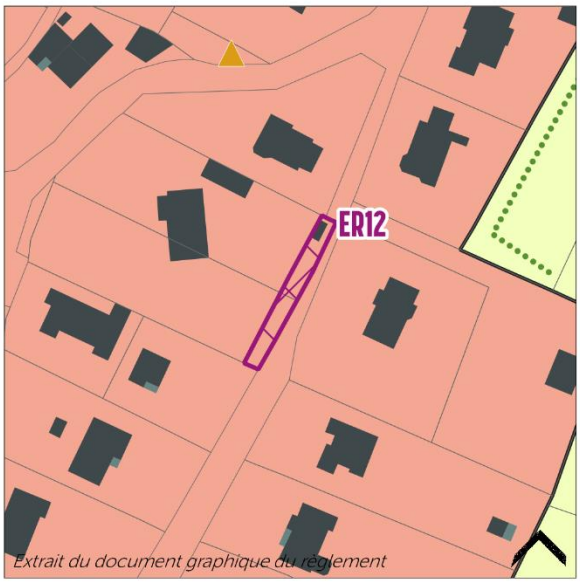
ER n°11 : Élargissement /// Rue de Tréméac — 70 m2



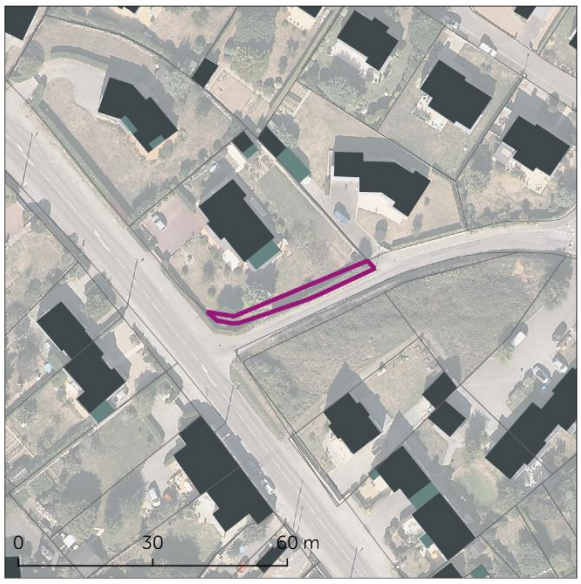


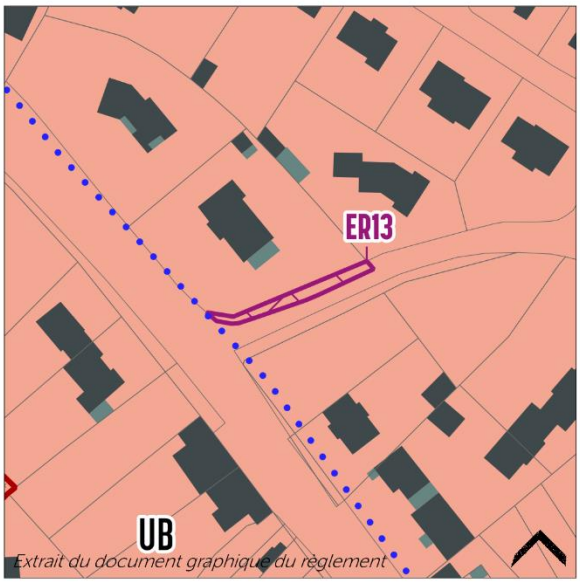
ER n°12 : Élargissement /// Allée des Peupliers — 140 m2





ER n°13 : Élargissement voirie /// Rue de Camoé 90 m2





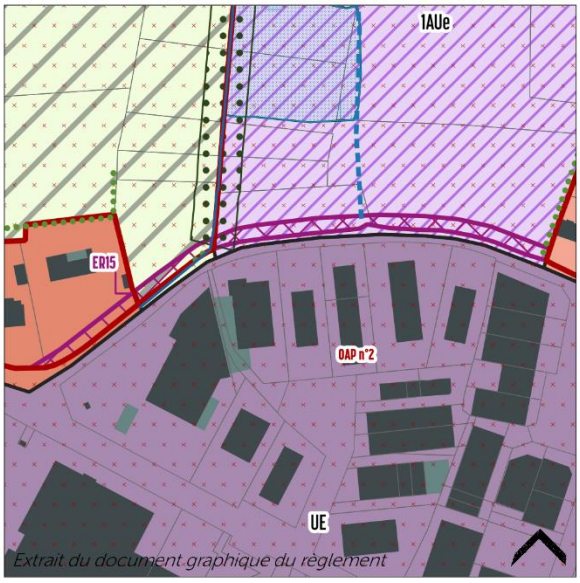
ER n°14 : Élargissement /// Rue de Kervaude 140 m2



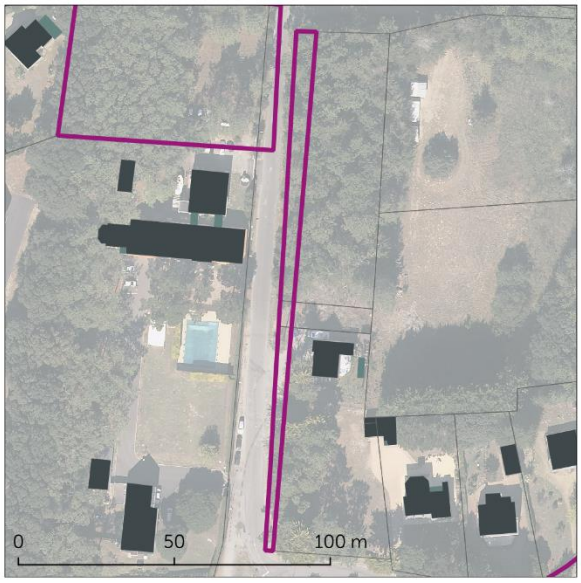


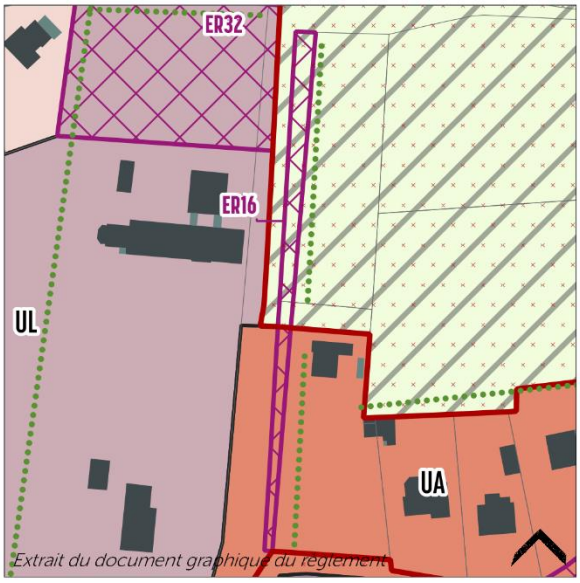
ER n°15 : Élargissement /// Rue du docteur Gouret — 1490 m2



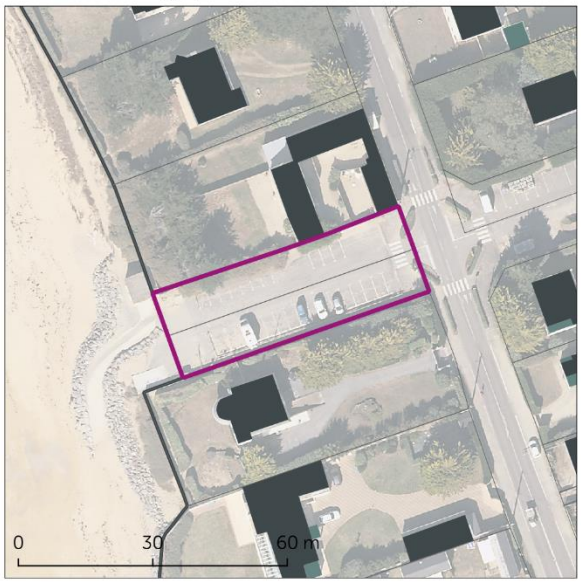


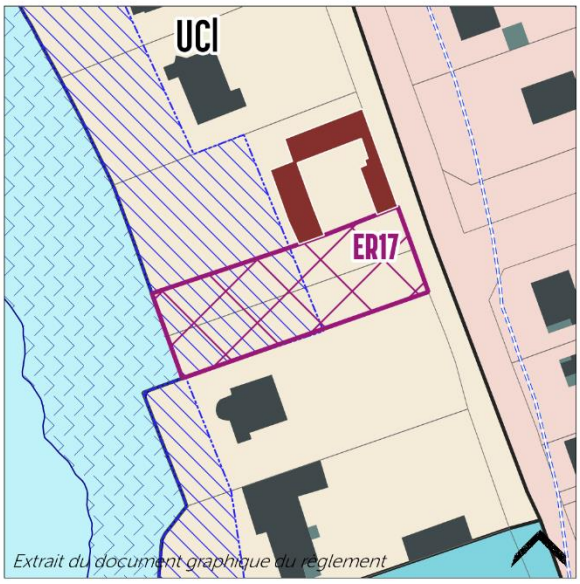
ER n°16 : Élargissement /// Rue des Pins — 740 m2



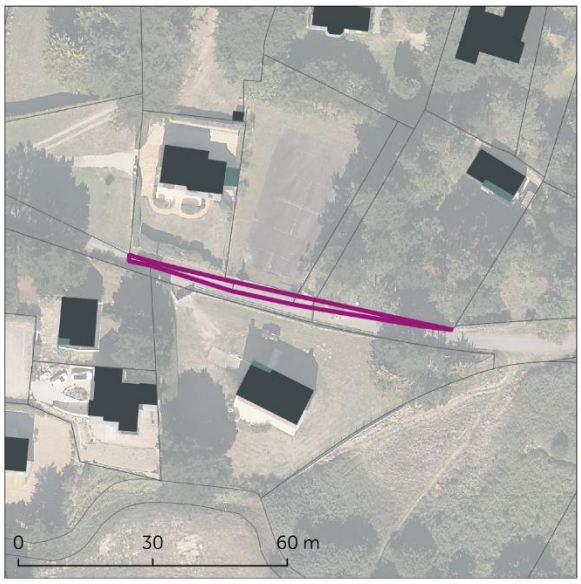


ER n°17 : Passage public /// Ker Hélisabeth 1160 m2





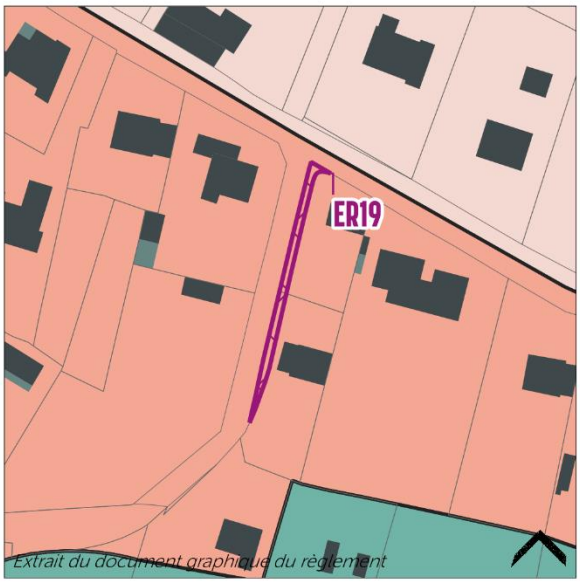
ER n°18 : Élargissement /// Chemin des petites soeurs 110 m2



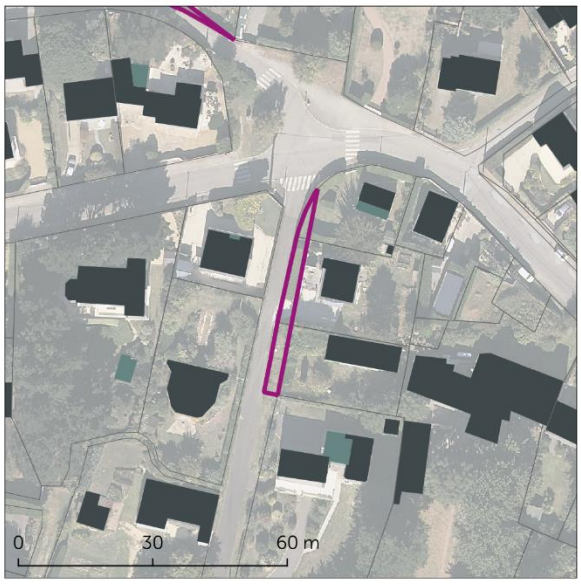


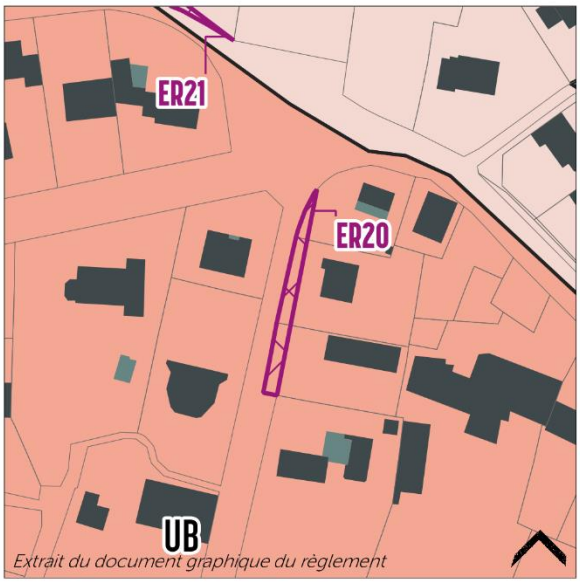
ER n°19 : Élargissement /// Chemin des petites soeurs 90 m2





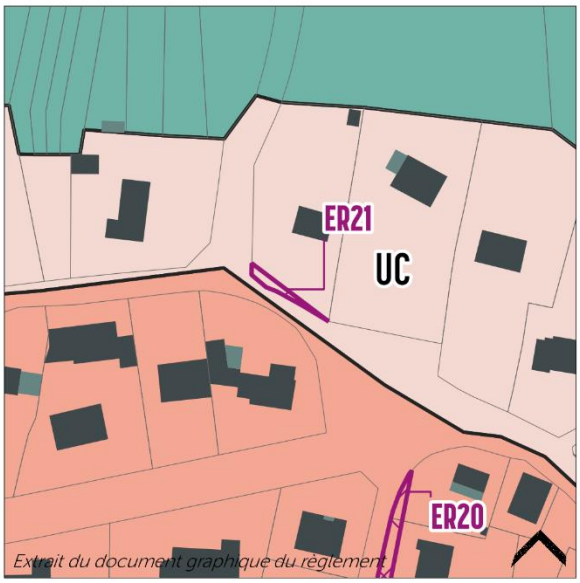
ER n°20 : Élargissement /// Chemin des Carrières 120 m2



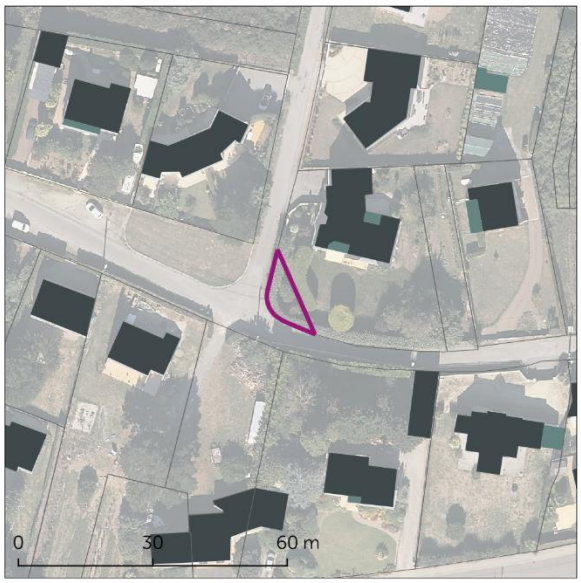


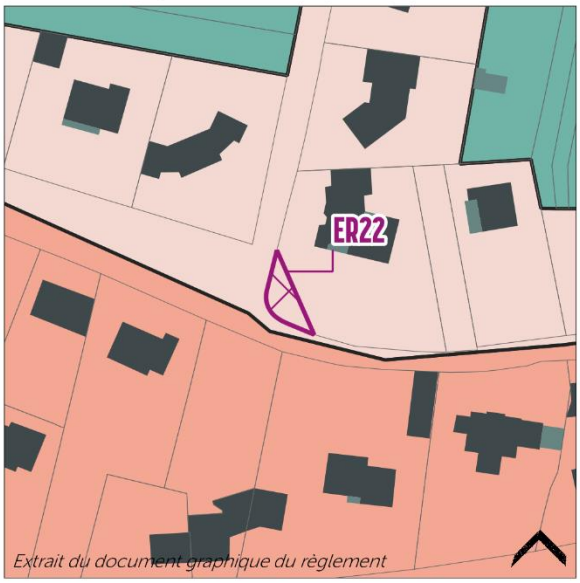
ER n°21 : Élargissement /// Rue du Brandu 30 m2



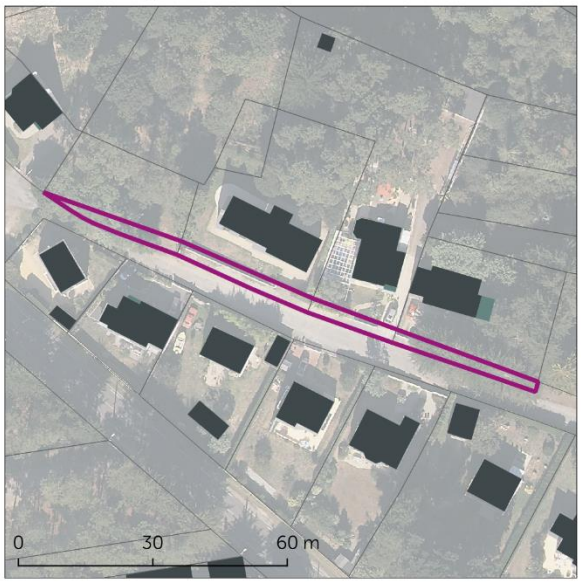


ER n°22 : Elargissement d'un carrefour /// Chemin des Landes & Impasse du Nabé 90 m2



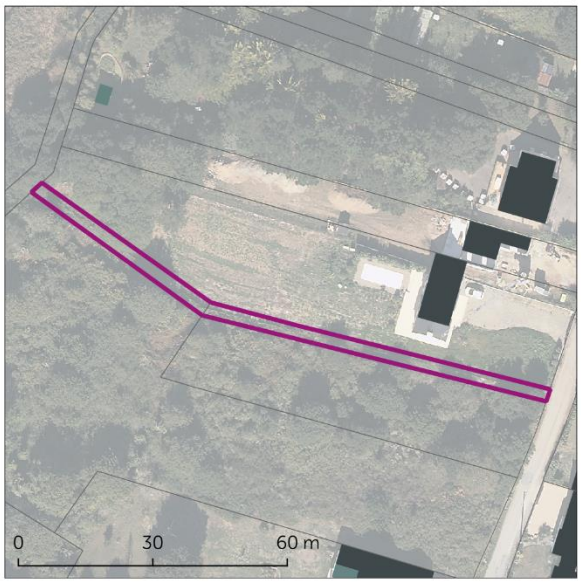


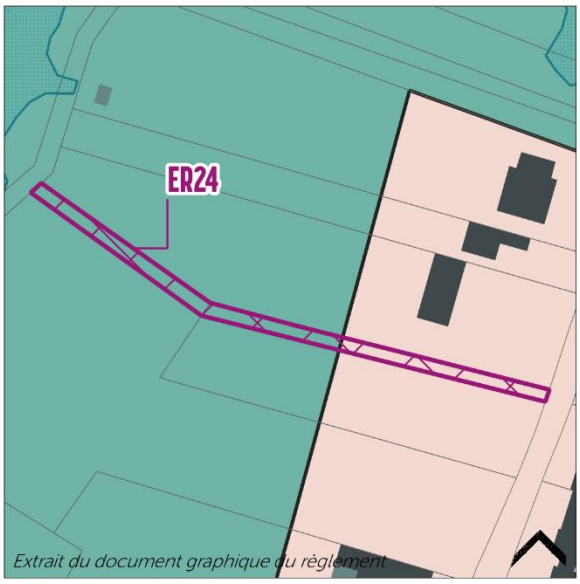
ER n°23 : Élargissement de voie /// Chemin des Landes 340 m2



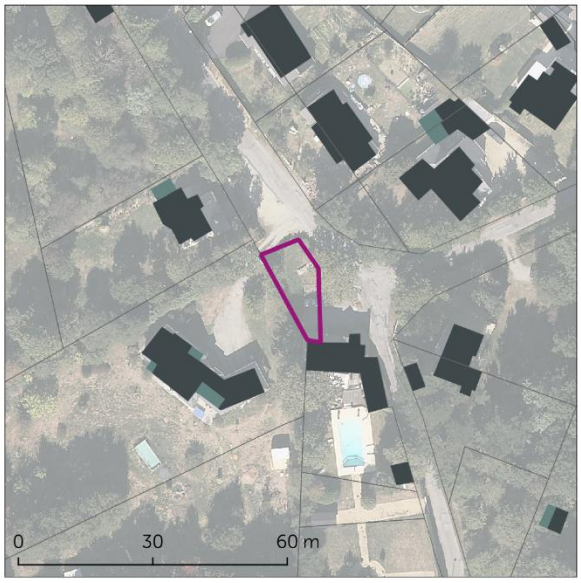


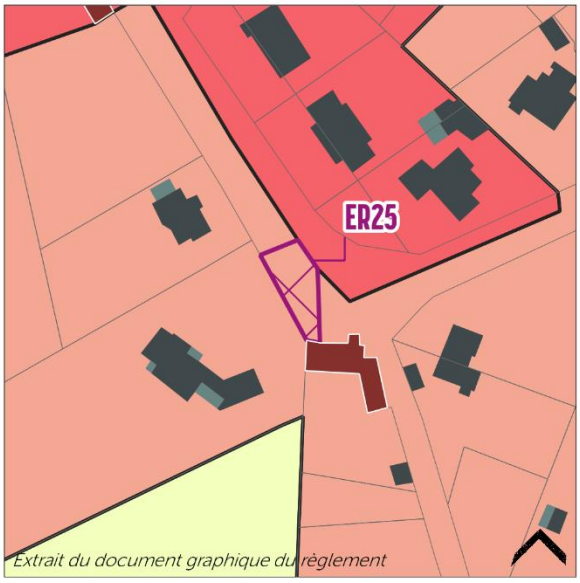
ER n°24 : Création d'un réseau eau pluviale /// Impasse du Nabé 390 m2





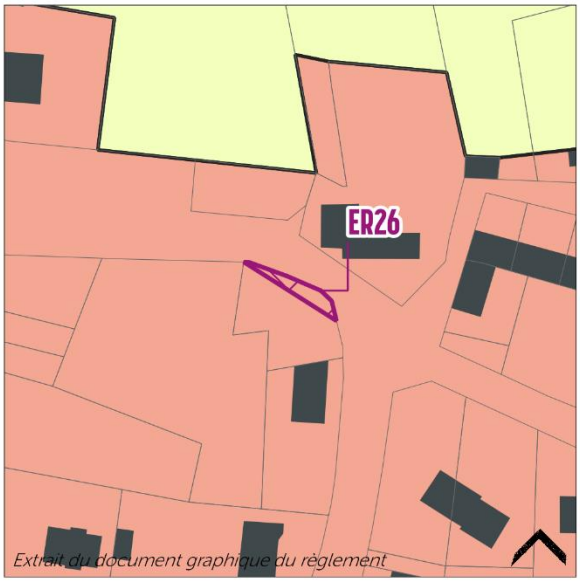
ER n°25 : Mise à l'alignement /// Chemin de Fresnais 170 m2



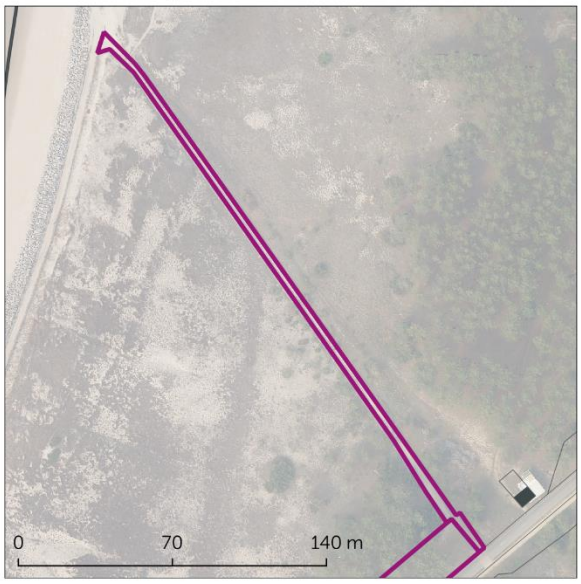


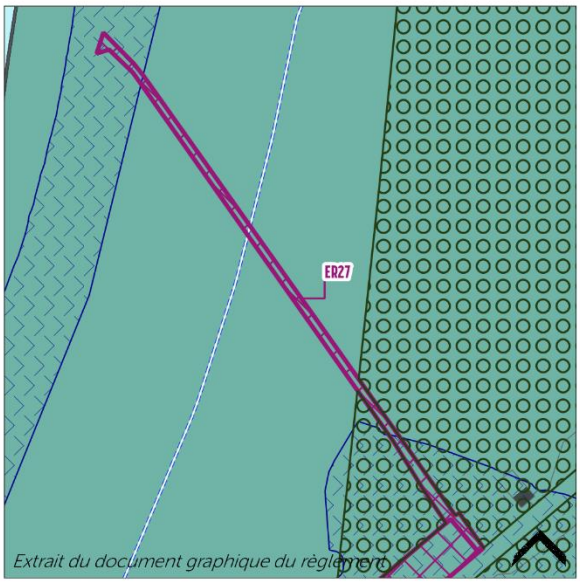
ER n°26 : Amélioration de la visibilité /// Route de Coët Bihan 60 m2



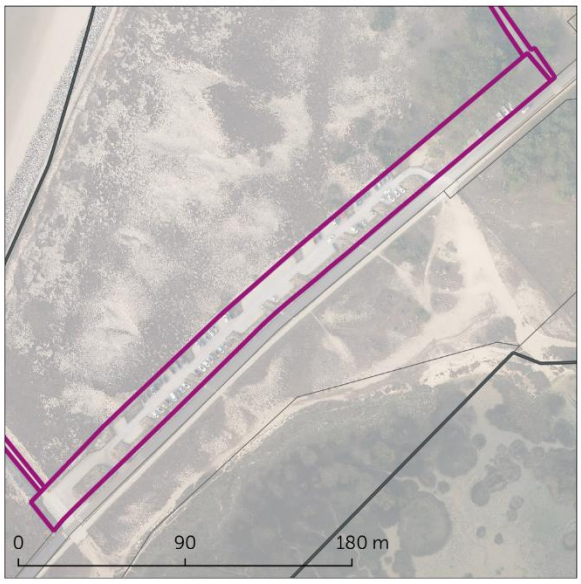


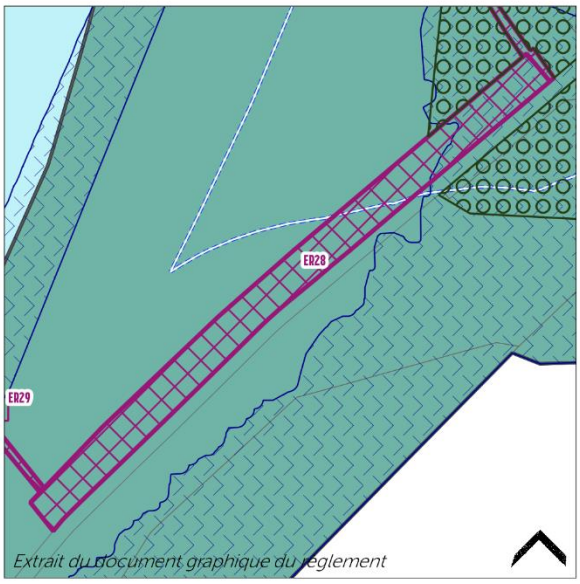
ER n°27 : Accès piéton sentier du littoral /// Pen Bron 1040 m2



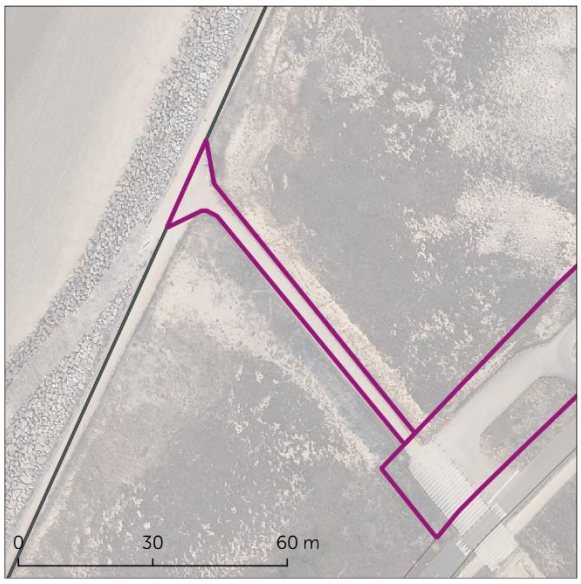


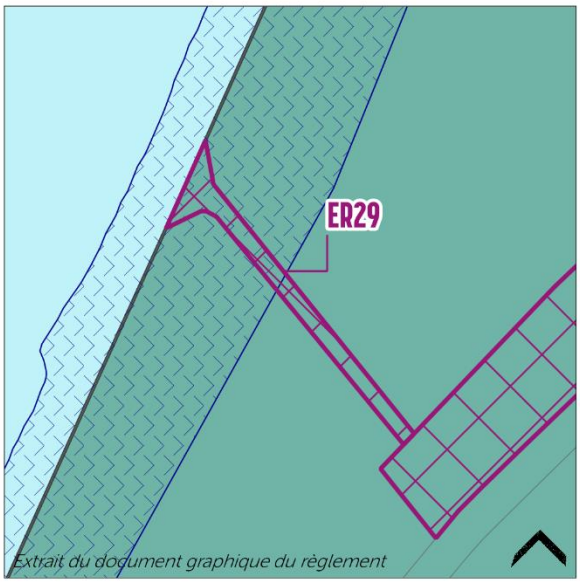
ER n°28 : Stationnement public /// Pen Bron 7150 m2



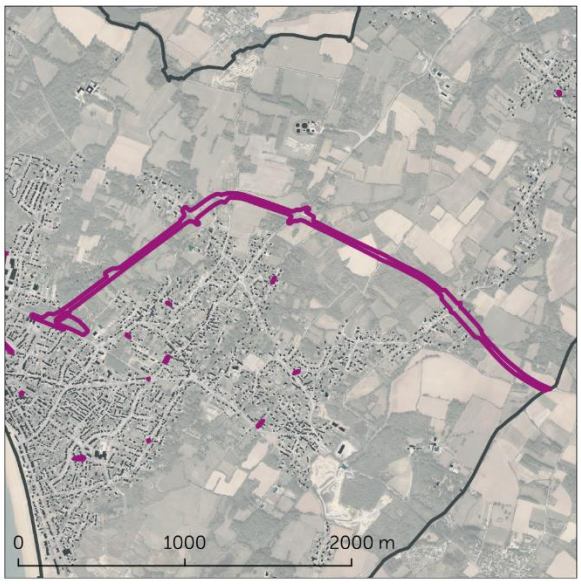


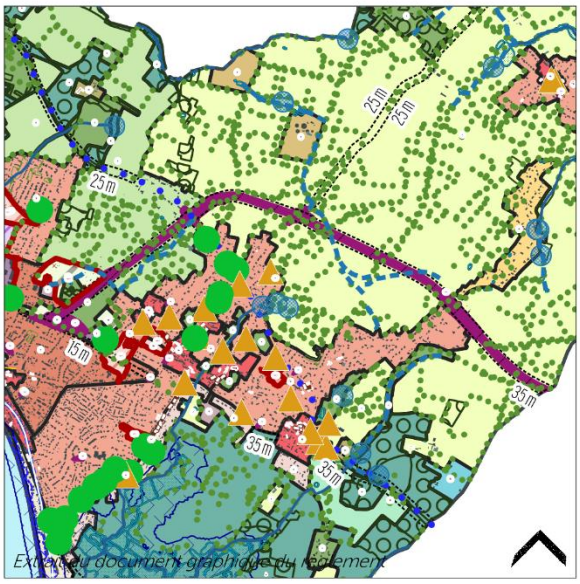
ER n°29 : Circulation douce piste cyclable /// Pen Bron 350 m2



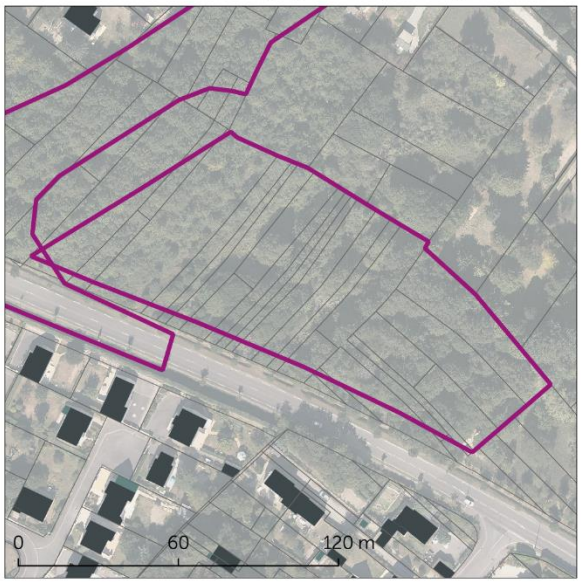


ER n°30 : Déviation de la RD 99 /// Plateau 128560 m2



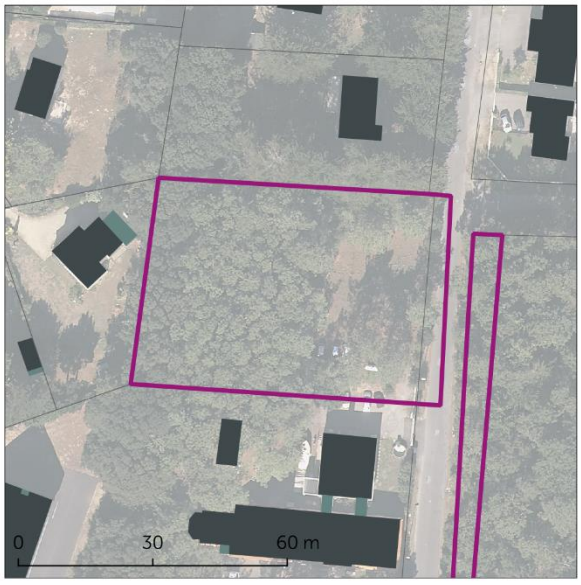


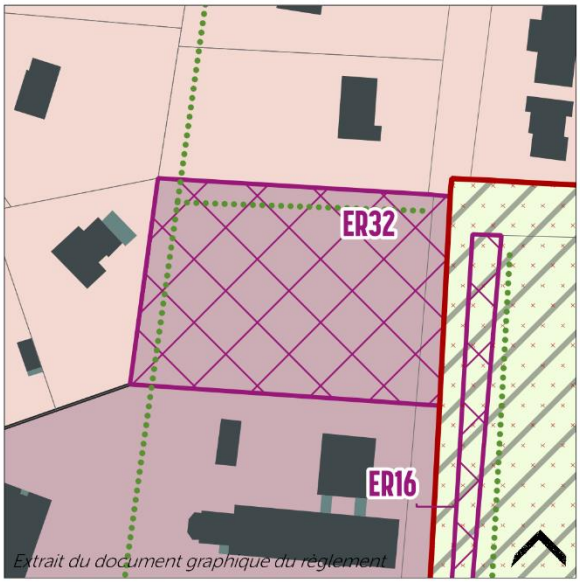
ER n°31 : Création d'un équipement public pour la sécurité incendie /// Plateau 10240 m2





ER n°32 : Espace d'hébergement pour saisonniers /// Rue des Pins 3140 m2





2) Secteur de projet faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation

Le PLU identifie des secteurs spécifiques de projets soumis à des orientation et des principes d'aménagement.



Au sein des secteurs de projet faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation, tout projet doit être compatible avec les dispositions du secteur d'OAP correspondant, et les occupations et utilisations du sol ne peuvent avoir pour effet de compromettre la réalisation à terme du parti d'aménagement défini.

D. Dispositions liées à la loi littoral

Remarque : *une partie sur la loi littoral regroupe l'ensemble des justifications et prises en compte des dispositifs et règlementations liées (Rapport de présentation, justifications et évaluation environnementale, partie loi littoral dans la notice explicative et choix retenus)*

Pour rappel, deux chapitres inscrits dans le code de l'urbanisme (partie législative – articles L121-1 et suivants / et partie réglementaire – articles R121-1 et suivants) concernent spécifiquement les conditions d'aménagement et de protection du littoral.

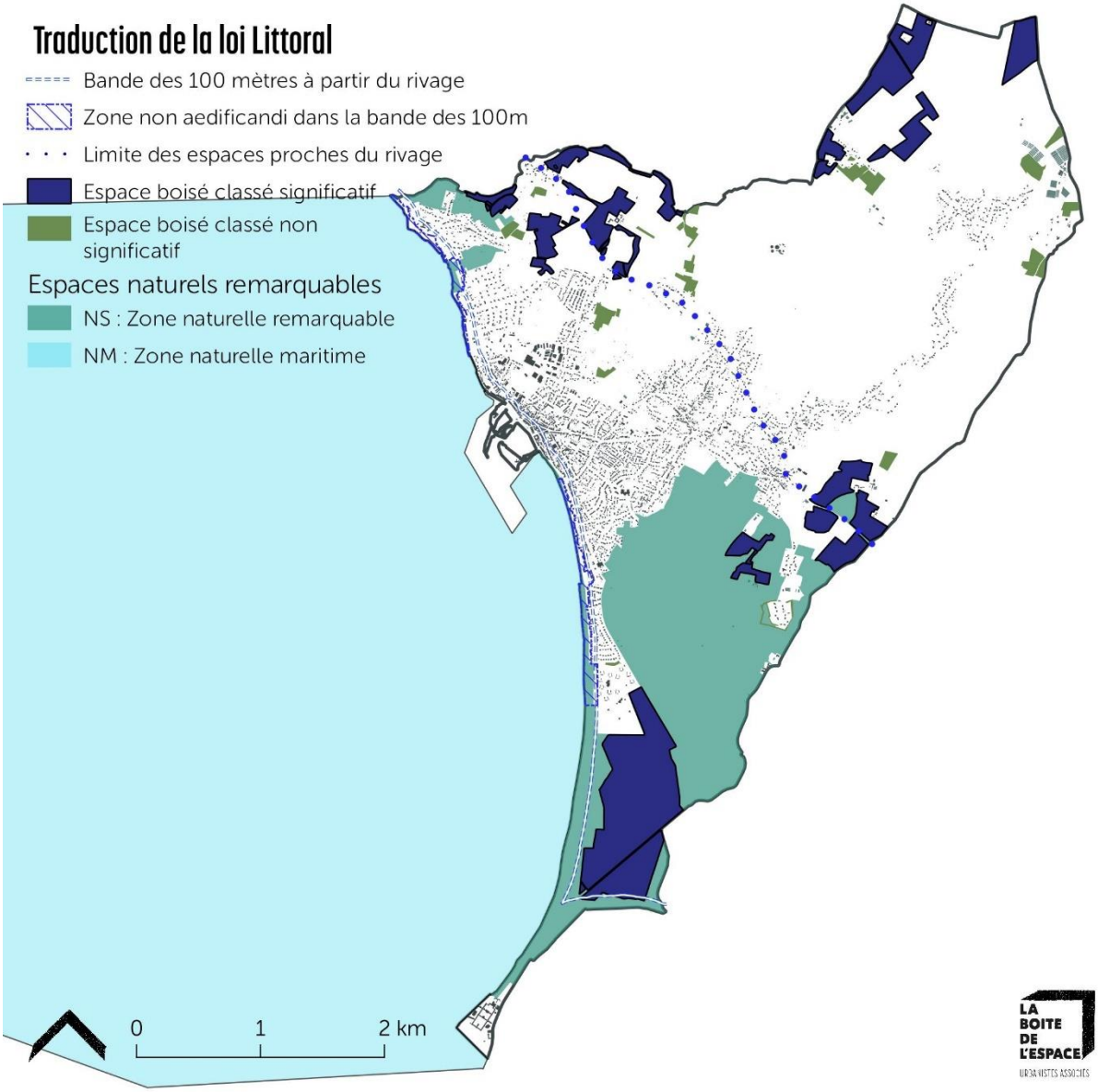
Ces dispositions sont applicables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, défrichements, plantations, aménagements, installations et travaux divers, la création de lotissements, l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes, l'établissement de clôtures, l'ouverture de carrières, la recherche et l'exploitation de minerais et les installations classées pour la protection de l'environnement.

Dans ces chapitres, le code de l'urbanisme précise certains points directement opposables qui viennent compléter les articles 1 et 2 de chacune des zones.

Afin d'en faciliter la prise en compte, sont repérés au document graphique :

- la bande des 100 mètres
- la limite des Espaces Proches du Rivage
- les zones NS et NM, qui couvrent les espaces remarquables.
- En bordure de du domaine public maritime, une zone non aedificandi où toute construction est interdite

Sont synthétisés ci-dessous les principes définis dans les articles en vigueur à la date de rédaction du présent règlement. Cette synthèse n'a pas de valeur opposable. Il convient d'en vérifier l'actualité, la précision de la rédaction, ainsi que les conditions d'application directement dans le code de l'urbanisme.



1) Bande des 100 mètres

La bande des 100 mètres est ajoutée au document graphique à titre informatif. Cette représentation permet de faire figurer cette disposition spécifique de la loi littoral qui traverse plusieurs zones et préconisent des règles différentes selon que l'on se situe en zone urbaine ou en zone non urbanisée (Cf ; Article 121-16 du CU)

Par rapport au PLU précédent, l'objectif de cet affichage est d'ajouter de la lisibilité au plan car la bande des 100m n'y figurait pas.

2) Zone non aedificandi

La zone non aedificandi est un mélange entre la protection du littoral et des principes d'implantations. Il s'agit d'un secteur non constructible au sein de plusieurs zones le long du domaine public maritime. Cela correspond à un recul majeur depuis le littoral pour les futures constructions (cf. zones concernées et réglementations).

3) Espaces Proches du Rivage

Les Espaces Proches du Rivage (EPR) sont définis par la DTA Loire-Atlantique et repris par le SCoT de Cap Atlantique. Ils sont identifiés au plan de zonage car des dispositions spécifiques à la loi littoral s'appliquent sur ces EPR et ce en fonction du projet et de la zone dans laquelle on se situe.

Le règlement de chaque zone reprend les spécificités liées aux EPR. Pour rappel, la loi littoral reste opposable à toute autorisation.

Par rapport au PLU précédent, l'objectif de cet affichage est d'ajouter de la lisibilité au plan car les EPR n'y figuraient pas.

4) Espaces remarquables

Les Espaces Remarquables sont identifiés au plan au travers de deux zones : la zone NS et la zone NM. La zone NM (en, mer) n'existait pas au PLU précédent et est donc créée. La zone NS est reprise dans ses contours du PLU existant (il s'agissait de la zone Nds) qui avait déjà travaillé à l'identification des espaces remarquables.

Ils reprennent l'ensemble des éléments, milieux et zones de protection des espaces naturels ainsi que tout le domaine maritime.

Le règlement précise les aménagements et dispositifs spécifiques autorisés dans les espaces remarquables, les dérogations prévues en plus des règles rédigées par partie.

E. Patrimoine et ruralité

1) Bâtiment patrimonial à protéger

Dans le cadre du diagnostic patrimonial du PLU, un recensement du bâti rural et remarquable a été réalisé. Il s'est appuyé sur un travail de terrain réalisé par un groupe de travail mis en place par la municipalité. Ont été repérés à la fois des édifices présentant un intérêt patrimonial évident et/ou un bon état de conservation, mais aussi des bâtiments moins remarquables et transformés mais qui participent d'une ambiance rurale et de séquences bâties traditionnelles caractéristiques de la commune.

En termes de traduction règlementaire, ce repérage trouve deux traductions principales. Tout d'abord chaque édifice est protégé au titre du L151-19 du CU et fait l'objet d'un certain nombre de prescriptions détaillées ci-après, en plus de celles émanant directement de ce classement en termes d'autorisation urbanistique.

2) Petit patrimoine et murs à protéger

Les calvaires, fours, lavoirs, fontaines et autres éléments du petit patrimoine communal ainsi que les murs ont été identifiés sur la commune. Ils sont protégés au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme et sont soumis au permis de démolir.

3) Changement de destination en zone A et N

Le changement de destination n'est pas autorisé en milieu rural. Il est seulement autorisé dans le secteur NH4 correspondant à des

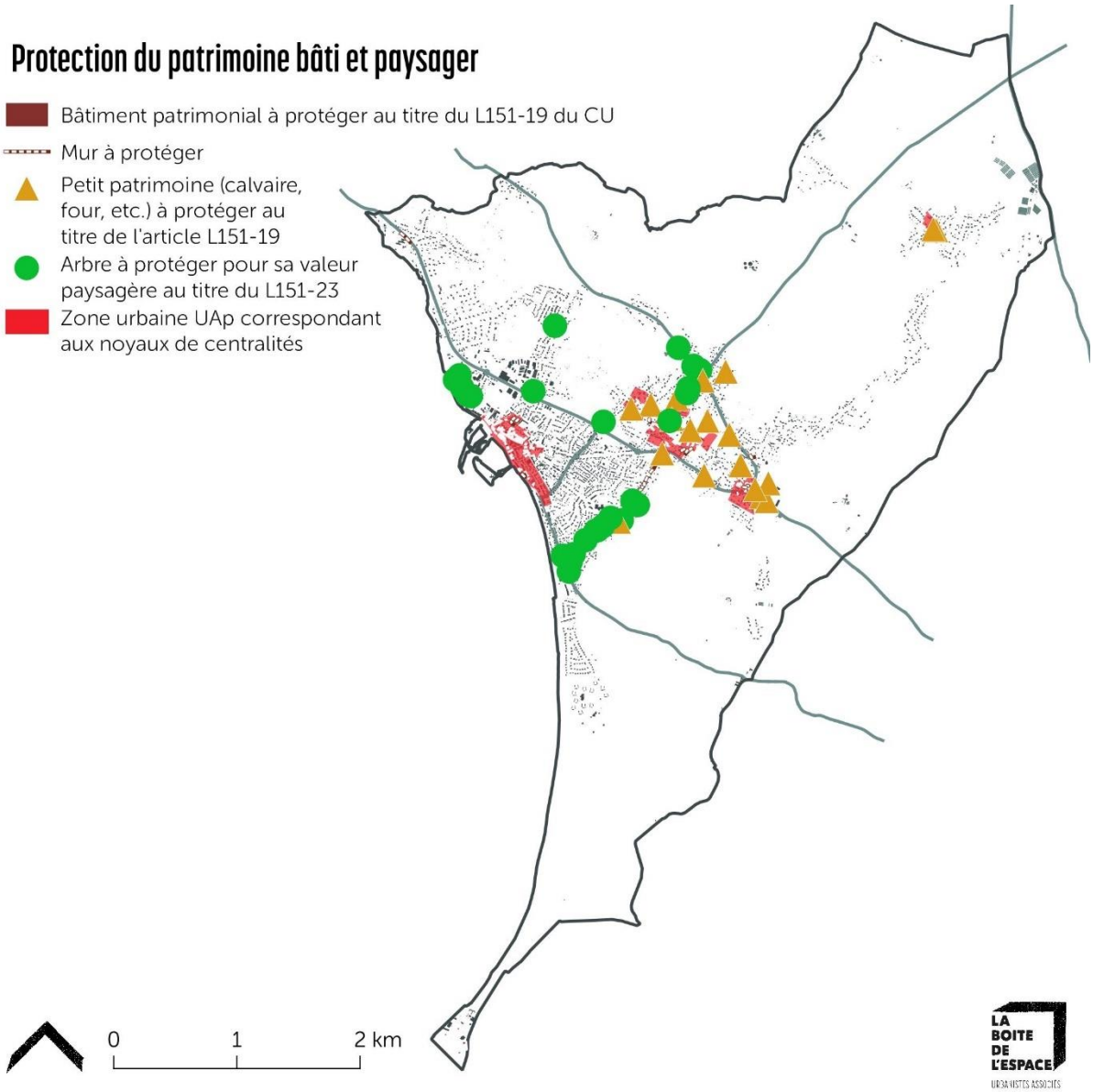
bâtiments situés au lieu-dit Lergat, afin de faciliter l'entretien et la consolidation des activités en place.

4) Entité archéologique à prendre en compte dans l'aménagement

Le document graphique du règlement fait figurer à titre informatif les secteurs concernés par une sensibilité archéologique où des dispositions spécifiques s'appliquent au titre du code du Patrimoine.

Ce rappel au sein du PLU facilite la prise en compte au moment de l'instruction des secteurs archéologiques connus sur la commune facilite la prise en compte au moment de l'instruction des secteurs archéologiques connus sur la commune.

Toute la commune est concernée par une zone archéologique. Les détails des différents types de zones sont spécifiés dans les annexes du PLU.



F. Eléments contribuant aux continuités écologiques et à la Trame Verte et Bleue

En cohérence avec les orientations du PADD visant notamment à préserver les espaces naturels et les composantes de la Trame Verte et Bleue, le règlement du PLU comprend plusieurs sortes de prescriptions, pour la plupart au titre du L151-23, traduisant cet enjeu.

TRAME BLEUE

1) Cours d'eau et berges à protéger

Les cours d'eau et plans d'eau identifiés au document graphique du règlement font l'objet d'une protection spécifique au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme pour des motifs d'ordre écologique, portant à la fois sur le cours d'eau (ou plan d'eau) et ses berges. Ils sont issus de la base de données fournie par l'Etat.

Le règlement rappelle les prescriptions nationales attachées à ce repérage ainsi que celles des SAGE.

La règle de recul minimal garantie la préservation des abords immédiats des cours d'eau, sachant que le plus souvent les zones humides d'expansion de crue impliquent un retrait supérieur.

Des exceptions sont prévues lorsque la berge est déjà artificialisée et pour des aménagements d'intérêt général ou spécifiques où une implantation proche des cours d'eau est nécessaire (exemple : ouvrage de gestion de l'eau, ponton de découverte des milieux naturels, abri bus à la localisation contrainte, etc.).

2) Axe de ruissellement

Les axes de ruissellement sont issus de l'inventaire des zones humides réalisé en 2019-2020 en parallèle de la révision générale du PLU.

Ils sont identifiés au plan et font l'objet d'une protection spécifique pour conserver les écoulements, une bonne qualité de l'eau et pour des motifs écologiques.

Ils n'ont pas forcément de connexions avec les zones de sources ou les cours d'eau puisque certains ruissellements peuvent être souterrains. Sur le règlement graphique, seuls sont repérés les ruissellements aériens et visibles qu'il ne faut pas altérer.

Ils génèrent la même protection qu'un cours d'eau inventorié.

3) Zone humide à préserver

Les secteurs identifiés au document graphique du règlement comme « zone humide à préserver » font l'objet d'une protection spécifique au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme pour des motifs d'ordre écologique.

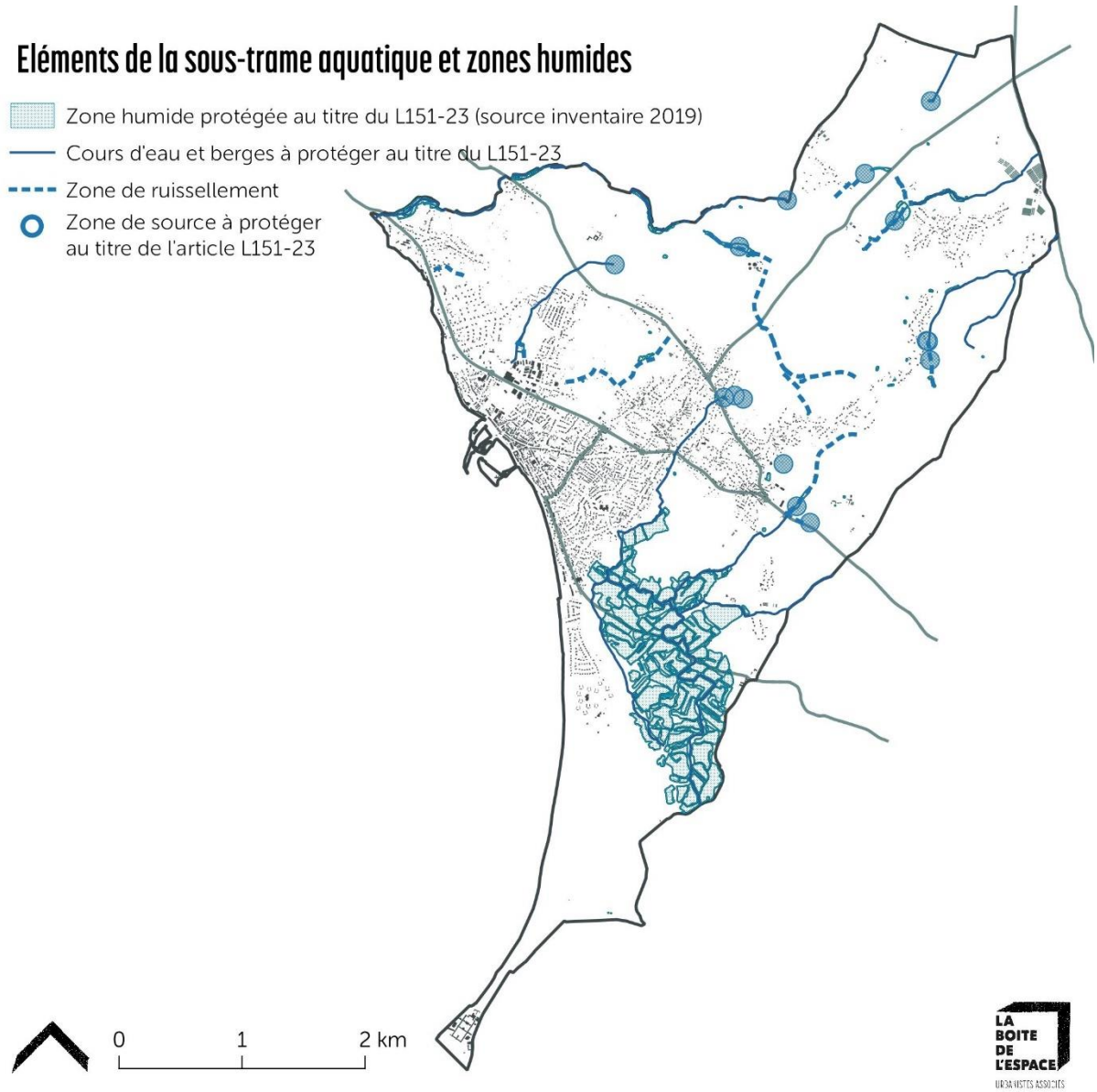
Les zones humides sont issues de l'inventaire communal réalisé dans le cadre du PLU en 2019-2020. Cet inventaire a été vérifié et complété sur les secteurs de projets.

Le règlement pose les bases nécessaires à une préservation de ces espaces, en cohérence avec les documents cadres et notamment le SAGE.

4) Zone de source

Les secteurs identifiés au document graphique du règlement comme « zone de source » font l'objet d'une protection spécifique au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme pour des motifs d'ordre écologique.

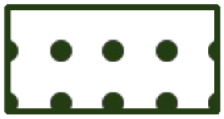
Ils génèrent un périmètre de protection autour d'un point (élément ponctuel) pour protéger les sols et la végétation autour de ces sources. Ils complètent la protection de la trame bleue sur des points stratégiques et renforcent l'information sur le plan graphique.



TRAME VERTE

5) Espace boisé classé et boisements à conserver





Le PLU met en place deux types de protections relatives aux espaces boisés, la première au titre des espaces boisés classés du L113-1 du CU et la seconde au titre du L151-23, dénommé boisements à conserver, avec des prescriptions permettant des défrichements à certaines conditions.

Par principe, la protection la plus stricte est mise par défaut, notamment en fonction des espaces boisés significatifs (loi littoral et DTA). Certains EBC ont été renforcés (par rapport au PLU précédent), d'autres ajoutés pour la plupart en boisements à protéger. Cette protection plus souple permet de classer des espaces où « l'ambiance boisée » doit être conservée et où le milieu peut être modifié mais doit conserver un caractère naturel fort.

Les critères qui ont permis le classement des EBC :

- Les boisements significatifs (liée aux dispositions de la loi littoral et à la DTA)
- Les réservoirs de biodiversité boisés (se confondent avec les boisements significatifs)
- Les continuités écologiques stratégiques entre deux réservoirs de biodiversité

Les critères qui ont permis le classement des boisements à protéger :

- Les abords de zones humides, cours et plans d'eau, zones de source ou axe de ruissellement où le caractère boisé est à protéger
- Les boisements et bosquets le long du littoral
- Les petits bois patrimoniaux ou proches d'ensembles paysagers de qualité

6) Haie ou alignement d'arbre à protéger pour leur valeur écologique et/ou paysagère



Des haies ou alignements d'arbres à protéger pour leurs valeurs écologiques et/ou paysagères, identifiés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme figurent sur le document graphique du règlement.

Les éléments repérés sont issus d'un travail de base de photo-interprétation permettant de sélectionner des linéaires de haies à préserver pour des motifs écologiques (inscription dans un réservoir de biodiversité, à proximité d'une zone humide, secteur bocager fragilisé, rupture de pente, etc.) ou paysagère (accompagnement d'une route structurante ou d'une lisière urbaine, inscription dans un ensemble patrimonial ou un panorama remarquable, etc.).

Ce premier repérage a été examiné ensuite par une commission créée par la collectivité à partir de vérifications de terrain, notamment grâce au « cahier de l'espace » rural.

Le règlement rappelle les prescriptions nationales attachées au repérage au titre du L151-23 du CU. Il pose par ailleurs les bases nécessaires à une préservation de ces éléments, en prévoyant des exceptions d'une part pour les opérations courantes d'entretien, et d'autre part pour des interventions ponctuelles ou plus globales sur un linéaire conditionnées à la mise en œuvre de compensations (replantation). Ces adaptations sont justifiées par la nécessité potentielle de recréer un accès ou de réorganiser des parcelles en replantant des haies différemment.

7) Espace paysager à protéger

Des espaces paysagers à protéger ont été identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

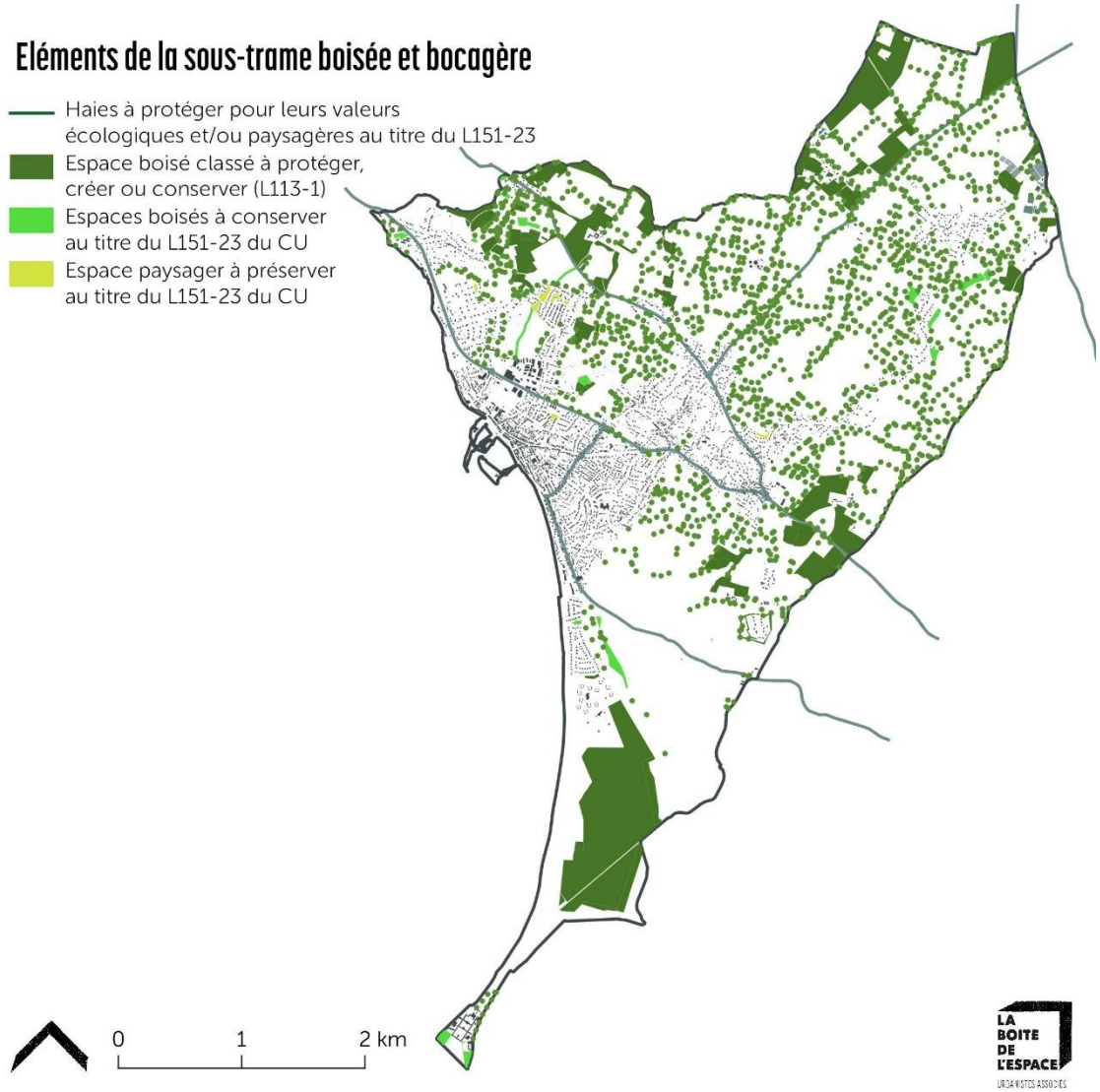
Il s'agit d'espaces libres en partie ou en totalité végétalisés, plantés le cas échéant d'essences arbustives ou arborées, présentant un intérêt dans le maintien des équilibres écologiques, pour leur qualité végétale ou paysagère, notamment en termes de mise en valeur d'une construction ou d'une vue lointaine.

L'objectif est de conserver au sein des zones urbaines des sols de qualité et des fonciers de respirations.

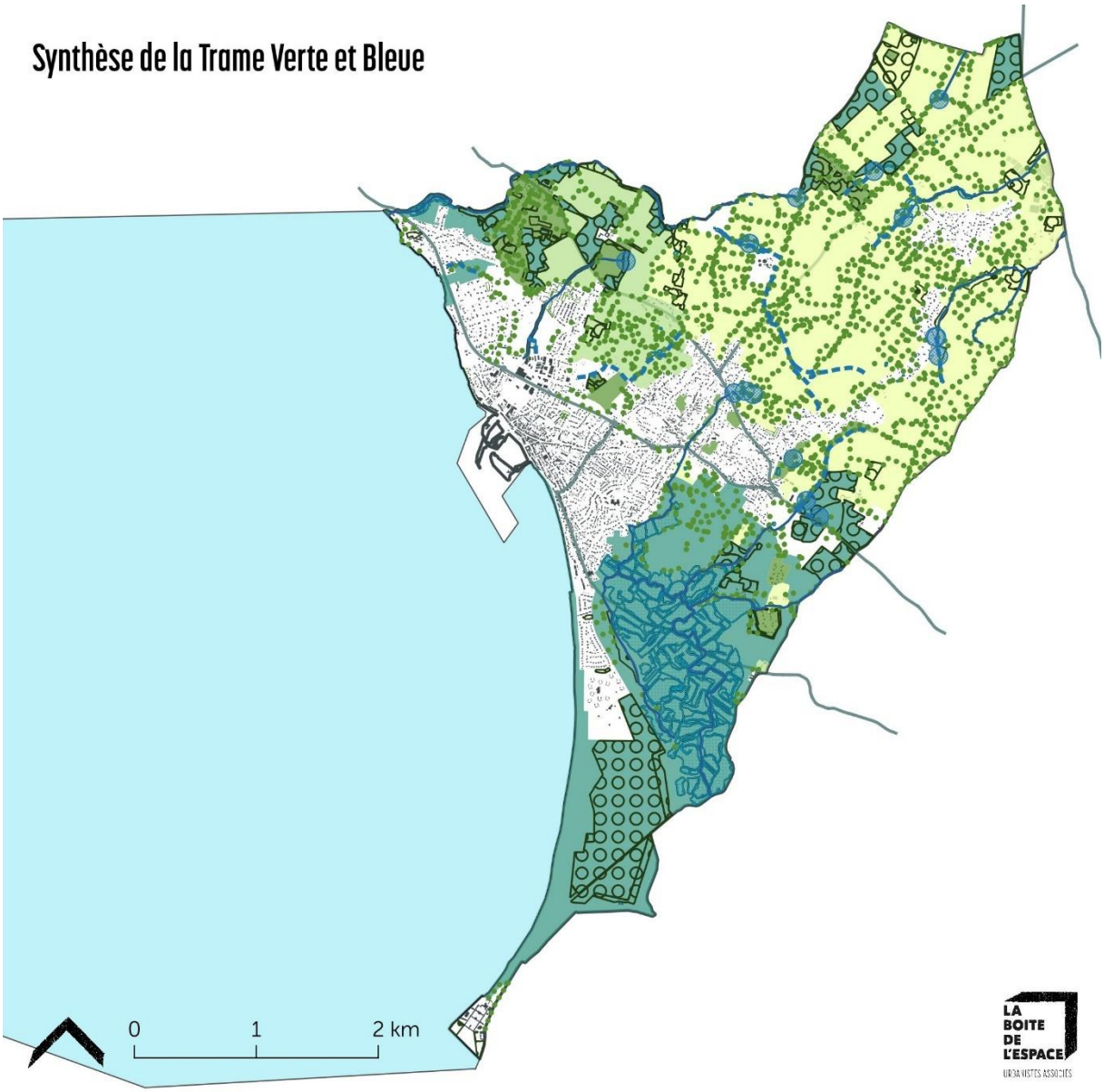
8) Arbre remarquable

Les arbres remarquables à protéger sont identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme.

Ces éléments ont été ajoutés par rapport au PLU précédent sur la base d'un inventaire de terrain et au travail de la commission. Cet inventaire se base sur des arbres, pour la plupart en milieu urbain, qui ponctuent le paysage urbain, les axes et rues et des espaces patrimoniaux.



Synthèse de la Trame Verte et Bleue



Synthèse de la Trame Verte et Bleue (légende)

Réservoirs de biodiversité
- NS : Zone naturelle remarquable
- NM : zone naturelle maritime

Espaces naturels et agricoles contribuant à la fonctionnalité de la TVB
- A : Zone agricole
- An : Espace agricole à enjeux paysagers et/ou écologiques
- N : Zone naturelle

Sous-trames forestière et bocagère
- Haies à protéger pour leurs valeurs écologiques et/ou paysagères au titre du L151-23
- Espace boisé classé à protéger, créer ou conserver au titre du L113-1
- Espaces boisés à conserver au titre du L151-23 du CU
- Espace paysager à préserver au titre du L151-23 du CU

Sous-trames aquatique et zones humides
- Cours d'eau et berges à protéger au titre du L151-23
- Zone de ruissellement
- Zone humide protégée au titre du L151-23 (source inventaire 2019)
- Zone de source à protéger au titre de l'article L151-23

Eléments contribuant à la fragmentation de la TVB
- Principales infrastructures routières
- Bâtiments

G. Stationnement, desserte par les voies et réseaux

1) Stationnement

En cohérence avec les orientations du PADD visant à diversifier les mobilités et renforcer la connexion de la ville pour garantir son accessibilité et favoriser son bon fonctionnement, le PLU fixe un certain nombre d'obligations en termes de stationnement.

L'objectif est de ne pas monopoliser les stationnements publics au profit d'un usage privé, récurrent et étendu dans le temps, afin que ceux-ci puissent répondre aux besoins ponctuels permettant une bonne accessibilité aux commerces du centre et aux équipements notamment.

Les règles sont différenciées en fonction des destinations pour adapter les obligations à chaque type d'usage.

Pour les logements et l'hébergement, le PLU permet une densification dont la condition est de prévoir en parallèle les stationnements qui lui correspondent pour les opérations à partir de 3 logements. Les règles spécifiques aux logements locatifs sociaux sont rappelées.

Pour la plupart des activités économiques, le nombre de stationnement est proportionnel à la taille du projet.

Pour les activités commerciales et de services, des exceptions sont prévues pour ne pas bloquer les installations dans le centre-ville.

Les destinations plus spécifiques, telles que les équipements publics et privés, les activités agricoles et industrielles et les entrepôts, ne font pas l'objet d'un objectif chiffré car les besoins et les surfaces de projets peuvent être très contrastées et en décalage complet au sein d'une même sous-destination.

2) Desserte par les voies publiques ou privées

Le PLU prévoit des dispositions relatives à la sécurité et à la praticité des accès et voies internes aux projets. Il privilégie une exigence de résultat à une valeur chiffrée afin de ne pas surdimensionner inutilement les voies et aires de retournement.

3) Desserte par les réseaux

Le PLU définit les conditions d'un raccordement adéquat aux différents réseaux en fonction de la localisation du projet, en articulation avec les zonages d'assainissement.

Il pose également un principe d'anticipation des futurs raccordements possibles afin de faciliter le déploiement des nouvelles technologies numériques, dans la mesure des connaissances actuelles des innovations à venir.

H. Clôtures

Pour favoriser une harmonie de traitement, les dispositions liées aux clôtures sont applicables à toutes les zones. Des différences de traitements sont ajoutées par règlement de zone lorsque cela est nécessaire.

Délimitation et règlement des zones

Le zonage comprend des zones urbaines, des zones à urbaniser, des zones agricoles et des zones naturelles.

Tableau des surfaces du PLU

Zone	définition	surface (ha)
UA	Tissu urbain central	43.94
UAp	Noyaux de centralités	34.03
UAr	Secteur de renouvellement urbain dans le tissu urbain central	3.55
UB	Tissu urbain résidentiel	189.89
UC	Espace urbanisé dont le renforcement doit être maîtrisé	49.76
UCl	Espace urbanisé le long de la mer	26.44
UE	Zone d'activités économiques	8.69
UL	Zone d'équipements publics et touristiques	12.14
UP	Espace portuaire	33.03
	TOTAL ZONES URBAINES	401.45
1AUa	Zone à urbaniser prolongeant la centralité élargie	5.05
1AUb	Zone à urbaniser dans la zone urbaine résidentielle	2.56
1AUe	Zone à urbaniser à vocation d'activités	3.50
2AU	Zone à urbaniser conditionnée à un renforcement des voies et réseaux à proxi	15.39
	TOTAL ZONES A URBANISER	26.49
A	Zone agricole	663.06
Ah	Espace habité contemporain	14.22
An	Espace agricole à enjeux paysagers et/ou écologiques	106.62
N	Zone naturelle	78.80
NM	Zone naturelle maritime	3422.38
NS	Zone naturelle remarquable	518.95
NSc	Zone naturelle de carrière	13.74
	TOTAL ZONES A ET N PROTEGEES (HORS NM)	1395.38
	TOTAL ZONES A ET N PROTEGEES	4817.75
Al	Espace aménagé d'équipements et de loisirs	10.70
NC1	Secteurs de camping	2.99
NC2	Secteurs de camping	2.06
NC3	Secteurs de camping	8.79
NC4	Secteurs de camping	4.26
Nh1	Espace bâti ou aménagé au sein de la zone naturelle	1.70
Nh2	Espace bâti ou aménagé au sein de la zone naturelle	9.73
Nh4	Espace bâti ou aménagé au sein de la zone naturelle	0.39
Nh5	Espace bâti ou aménagé au sein de la zone naturelle	1.23
NPenbror	Site de Pen Bron	10.30
	TOTAL ZONES A ET N BATIES OU AMENAGEES (STECAL)	52.14
	TOTAL GENERAL (HORS NM)	1875.5
	TOTAL GENERAL	5297.8

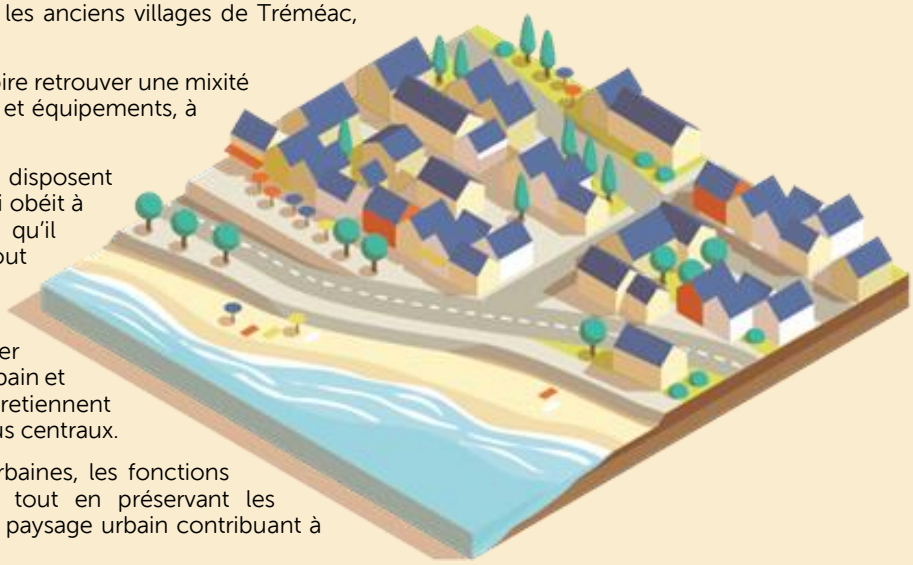
UAP

Définition

La zone UAP correspond aux quartiers qui constituent différentes centralités de la Turballe et s'appuient sur des tissus historiques : le cœur de bourg portuaire, le village de Coispéan, les anciens villages de Tréméac, Trévéré et de Trescalan.

Ces secteurs ont vocation à conserver voire retrouver une mixité de fonctions associant activités, services et équipements, à la fonction résidentielle.

Centralités historiques, ces quartiers disposent d'une empreinte bâtie caractéristique qui obéit à des principes de continuités bâties qu'il convient de garantir sur le long terme tout en permettant une réinterprétation contemporaine de ces formes.

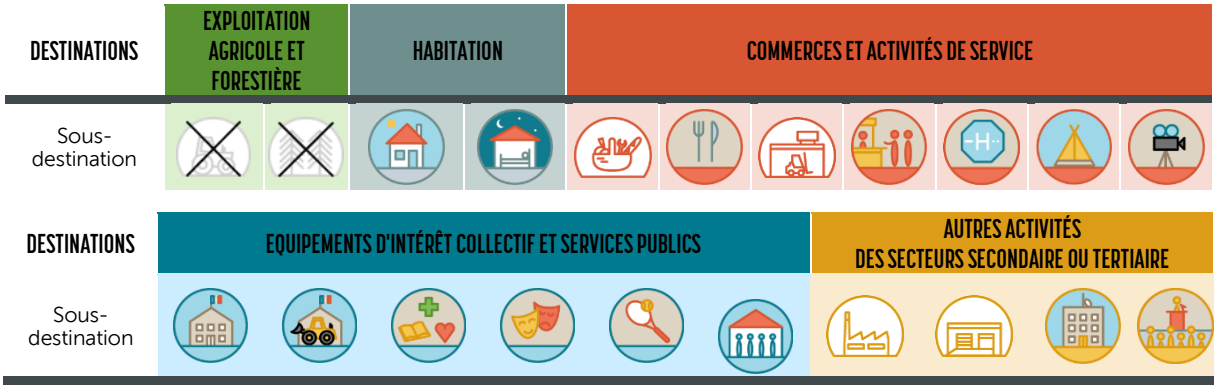


Ces secteurs doivent ainsi pouvoir évoluer par des opérations de renouvellement urbain et des formes de densification qui entretiennent l'intensité urbaine et l'identité de ces tissus centraux.

Il s'agit ainsi de diversifier les formes urbaines, les fonctions accueillies et les typologies d'habitat, tout en préservant les éléments de patrimoine, et la qualité du paysage urbain contribuant à l'identité des lieux.

L'essentiel du règlement

Destinations et sous-destinations de la zone

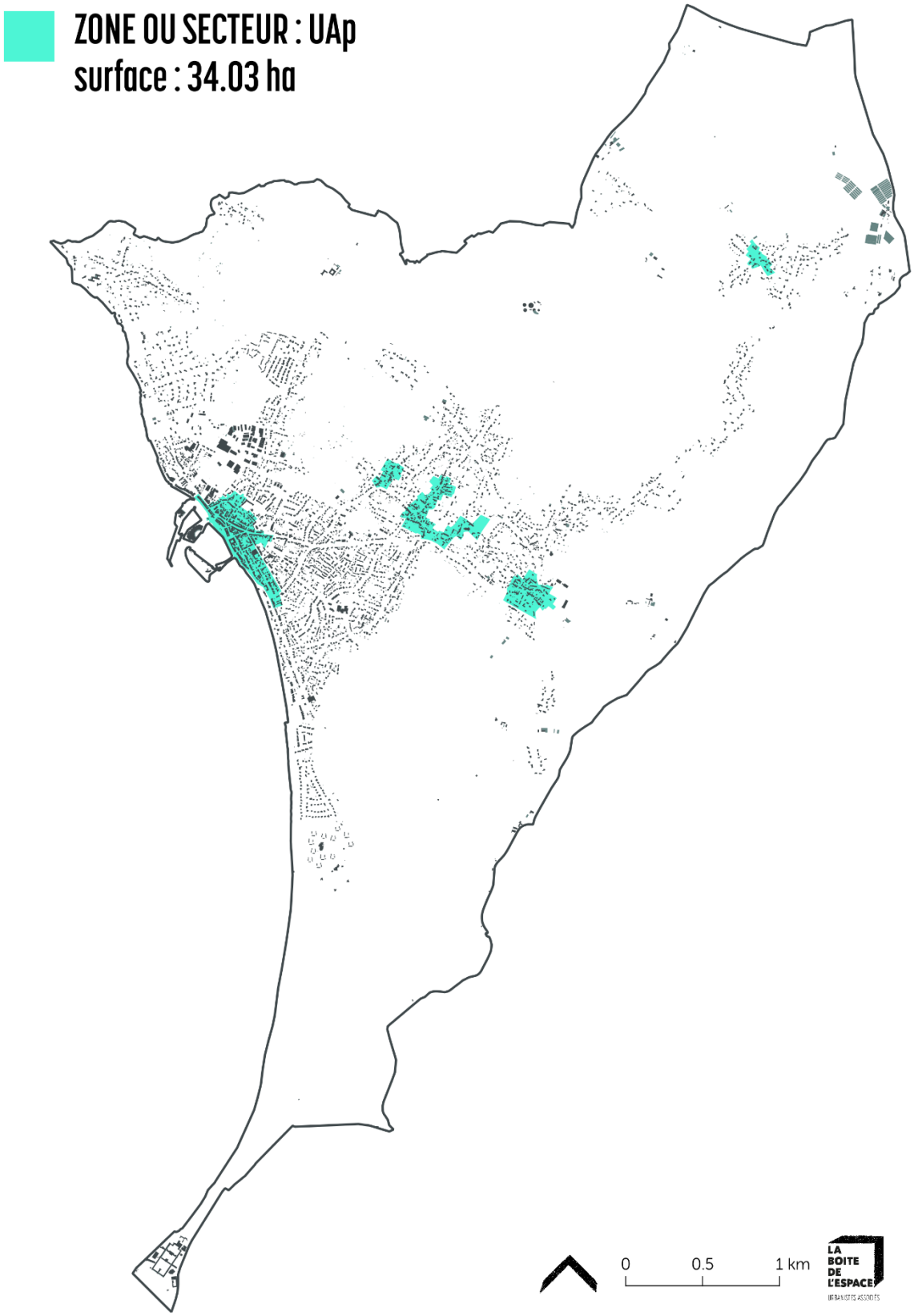


Volumétrie et implantation des constructions nouvelles / hors annexes

Je peux m'implanter…		
Alignement	oui	
Retrait	non*	**sauf cas particuliers*
Dont second rideau	*non*	

Je dois respecter les conditions suivantes	
Hauteur	7 sommet de façade / 11 m hauteur total
Coef. emprise au sol	-
Coef. pleine terre	-

1) Délimitation du secteur UAp



En cohérence avec le PADD, cette zone vise à maitriser la densification du cœur de ville et des anciens bourgs, aujourd'hui intégrés dans le continuum aggloméré, tout en conservant leur aspect patrimonial. Les gabarits existants doivent servir de modèle pour continuer à préserver les ambiances du port et des anciens centres de villages.

La délimitation de ces secteurs est basée sur les tracés existants et la prise en compte des ensembles urbains patrimoniaux. Un enjeu de mixité fonctionnelle est aussi permis dans ces zones, notamment en rapport avec des espaces de rencontre et de convivialité. Ces lieux ont et pourront, comme avant, avoir un rôle social à jouer.

La délimitation est reprise des secteurs UAa et UAb de l'ancien PLU mais ajustée pour élargir la centralité de cœur de bourg, ou resserrée dans les anciens villages, pour davantage s'appuyer aux voies existantes.

La zone UAp concerne ainsi les secteurs du territoire suivants :

- Centre-ville : la silhouette du port et les rues rétro-littorales, avec ses hauteurs saccadées particulières, les grands immeubles et les maisons de marchands et d'armateurs.
- Trescalan : les ensembles patrimoniaux denses aux implantations perpendiculaires à la route et la densité bâtie associée.
- Coispéan : Un ensemble compact, plus serré par rapport au PLU précédent qui correspond au cœur historique et plus dense.
- Trévéré et Tréméac : des cœurs de villages, centres denses de quartiers aujourd'hui résidentiels mais qui gardent une forme urbaine caractéristique.

2) Justification du règlement du secteur UAp

Destinations	Gabarits	Implantations	Aspects
Le secteur UAp est largement ouvert à la mixité fonctionnelle compatible avec l'habitat et l'animation d'une centralité. En revanche, l'implantation d'activités potentiellement génératrices de nuisances, comme l'industrie ou le commerce de gros, est interdite, tout en permettant un confortement des entreprises déjà implantées.	Le règlement vise à favoriser une densification côté rue tout en conservant des cœurs d'îlots non bâtis. En effet, déjà densément bâti, avec un tissu parfois très imbriqué, ces tissus sont maîtrisés par les implantations, l'emprise au sol n'étant pas adaptée à la réalité déjà largement bâtie de ces secteurs. Les hauteurs retenues vont également dans le sens d'une maitrise de l'évolution de ce tissu historique, dans le prolongement des hauteurs des gabarits existants, petits collectifs ou des maisons de villes historiques.	Les règles d'implantations sont encadrées mais permettent un renouvellement, en cohérence avec l'objectif de renforcement de la centralité et tout en tenant compte de la complexité du parcellaire. Les implantations permises à l'alignement permettent de prolonger les fronts urbains historiques et de créer des effets de rues structurées.	Le règlement permet une diversité architecturale à condition qu'elle se déploie dans une recherche de sobriété et d'intégration au sein du tissu historique.

UA

Définition

La zone UA correspond aux quartiers limitrophes du cœur de ville. Elle a vocation à constituer le centre-ville élargi et conserver voire, se développer, une mixité de fonctions en associant au caractère résidentiel des activités, services et équipements.

Comme le cœur de ville, ces quartiers visent à accueillir des opérations de renouvellement urbain le long des principales rues, et à maintenir un tissu résidentiel structuré. La densification, dynamique déjà engagée, doit pouvoir se poursuivre pour offrir de nouveaux logements et services au plus proche des commodités offertes à la Turballe.



Il s'agit ainsi de diversifier les formes urbaines, les fonctions accueillies et les typologies d'habitat, tout en préservant les éléments de patrimoine, et la qualité du paysage urbain contribuant à l'identité des lieux.

La zone UA comprend **un secteur UAr** qui correspond à un secteur de transition et de mutation aux portes du centre-ville, dans lequel les règles de hauteur sont adaptées.

L'essentiel du règlement

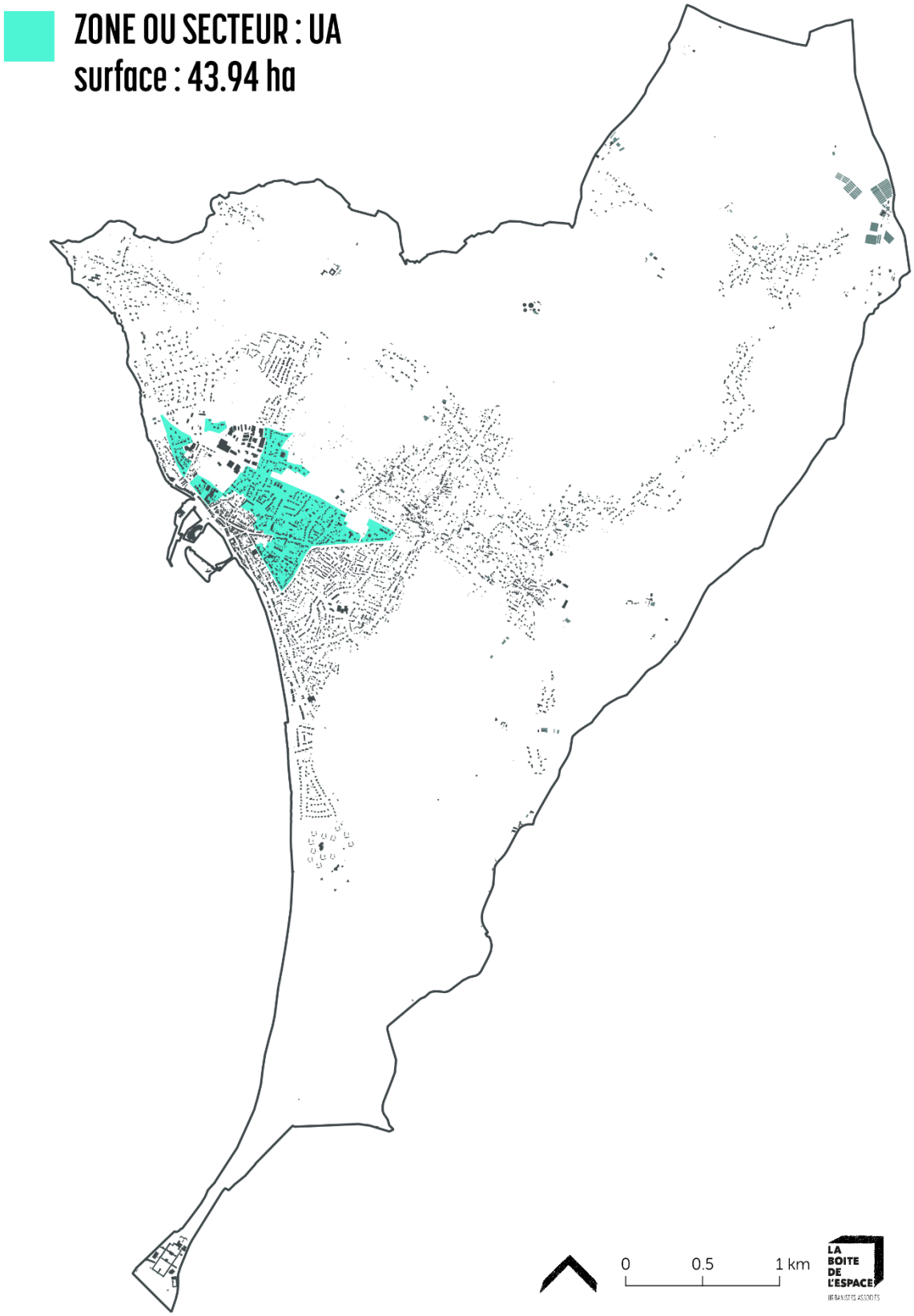
Destinations et sous-destinations de la zone



Volumétrie et implantation des constructions nouvelles / hors annexes

Je peux m'implanter…		Je dois respecter les conditions suivantes	
Alignement	Oui	Hauteur	10 / 13 m (sous conditions)
Retrait	oui (3 m)	Emprise au sol	70% max.
Dont second rideau	*Oui*	Pleine terre	30% min.

1) Délimitation du secteur UA



En cohérence avec le PADD, cette zone vise à renforcer une centralité élargie de la Turballe. Elle se greffe aux boulevards historiques et au centre-ville patrimonial et portuaire.

La délimitation est volontairement plus large pour renforcer la mixité fonctionnelle et densifier des milieux urbains en devenir de la commune. Entre le boulevard de l'Europe et le port, des aspects de mixité et de mobilité douce doivent être travaillés tout en permettant de nouvelles formes urbaines d'émerger.

La notion de parcours marchand est centrée sur les cœurs de ville historiques et sont fléchés uniquement sur 2 axes stratégiques en zone Ua. L'objectif est d'éviter une trop grande diffusion de ces axes « à flux ». Il est plus facile de concentrer des flux sur des axes clés et ainsi les conditionner pour avoir plusieurs types de mobilités qui se partagent l'espace public.

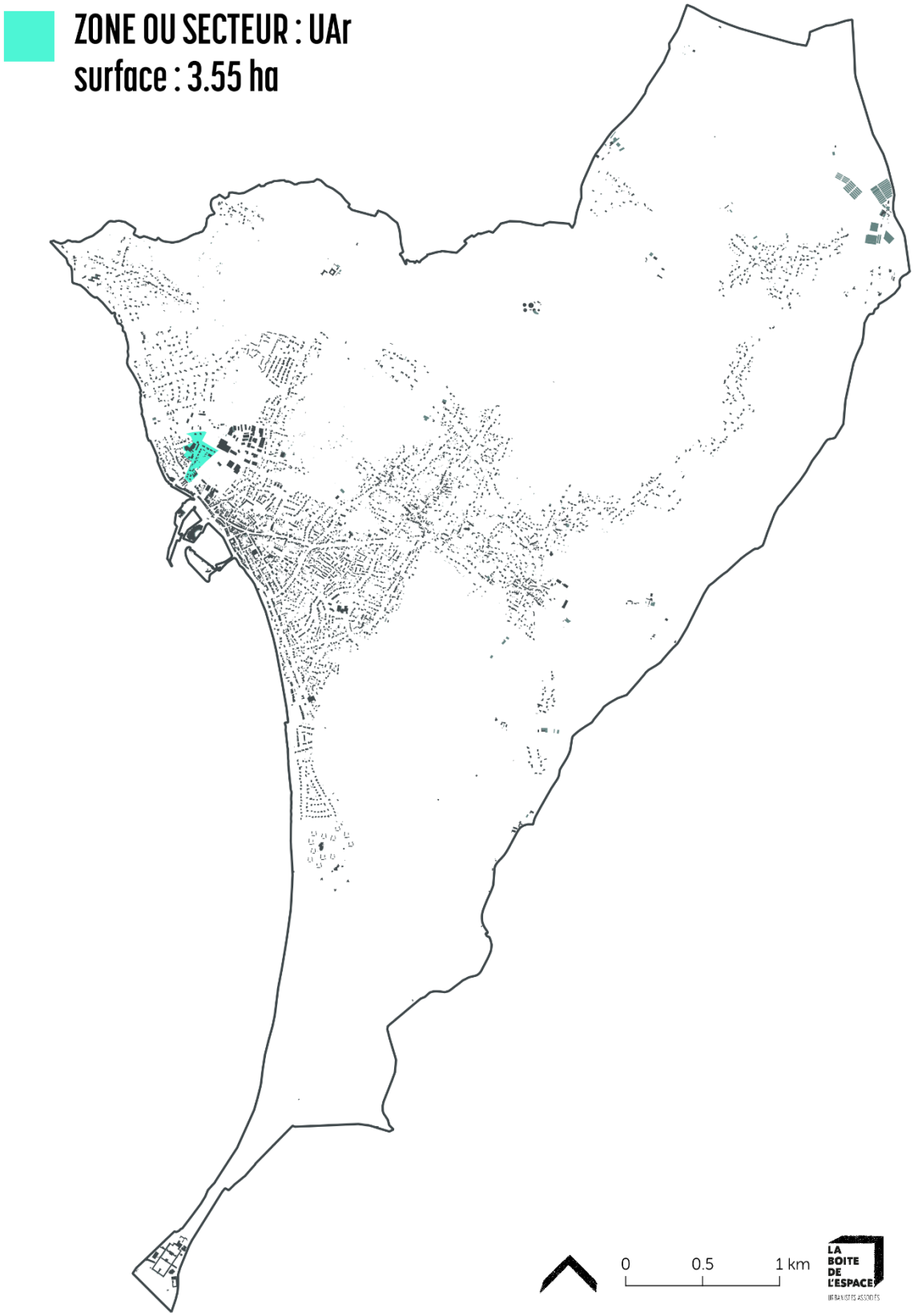
Cet espace Ua est aussi le nouveau centre élargi pour permettre l'accueil d'équipements structurants, d'opérations denses en renouvellement urbain ou encore de maintenir des tissus à gabarit légers en proximité directe avec les espaces urbanisés du port ou les grands axes de communication (entrée de ville).

2) Justification du règlement du secteur UA

Destinations	Gabarits	Implantations	Aspects
Le secteur UA est largement ouvert à la mixité fonctionnelle compatible avec l'habitat et l'animation d'une centralité élargie et moderne. En revanche, l'implantation d'activités potentiellement génératrices de nuisances, comme l'industrie ou le commerce de gros, est interdite, tout en permettant un confortement des entreprises déjà implantées.	Le règlement vise à favoriser une densification maîtrisée du secteur UA, en imposant une emprise au sol de 70% et en souhaitant conserver un minimum d'espaces libres. Les hauteurs retenues vont également dans le sens d'un renforcement du tissu aggloméré, dans le prolongement des hauteurs des gabarits existants, collectifs, intermédiaires ou des maisons de villes historiques. Le bonus de constructibilité permet d'augmenter les volumes pour les opérations contenant du social.	Les règles d'implantations sont encadrées mais permettent un renouvellement, en cohérence avec l'objectif de renforcement de la centralité élargie. Les implantations plus fortes sont privilégiées le long des voies et emprises pour conserver des gabarits et hauteurs plus douces en cœur d'ilot et notamment dans des secteurs pavillonnaires. Le renforcement doit se faire petit à petit et sous forme d'une couture urbaine acceptée.	Le règlement permet une grande diversité architecturale à condition qu'elle se déploie dans une recherche de sobriété et d'intégration au sein du tissu historique.

3) Zoom sur le secteur UAr

La délimitation du secteur UAr se justifie pour favoriser, dans le prolongement des opérations déjà réalisées de part et d'autre de la rue de la Marjolaine, un renouvellement urbain et des opérations qui peuvent bénéficier de hauteurs non différenciées entre les règles de hauteur maximale applicables dans la bande principale et la bande secondaire.


ZONE OU SECTEUR : UAr
surface : 3.55 ha
0
0.5
1 km
LA BOITE DE L'ESPACE

UB

Définition

La **zone UB** correspond au tissu aggloméré autour des centralités. C'est un espace urbanisé principalement pavillonnaire dont la vocation résidentielle doit être garantie, tout en permettant l'installation d'activités et d'équipements compatibles.

Cette zone doit conserver ses qualités résidentielles et son paysage globalement horizontal tout en recherchant une optimisation des implantations bâties pour permettre de créer de nouveaux logements proches des commodités offertes par les centralités de la Turballe.

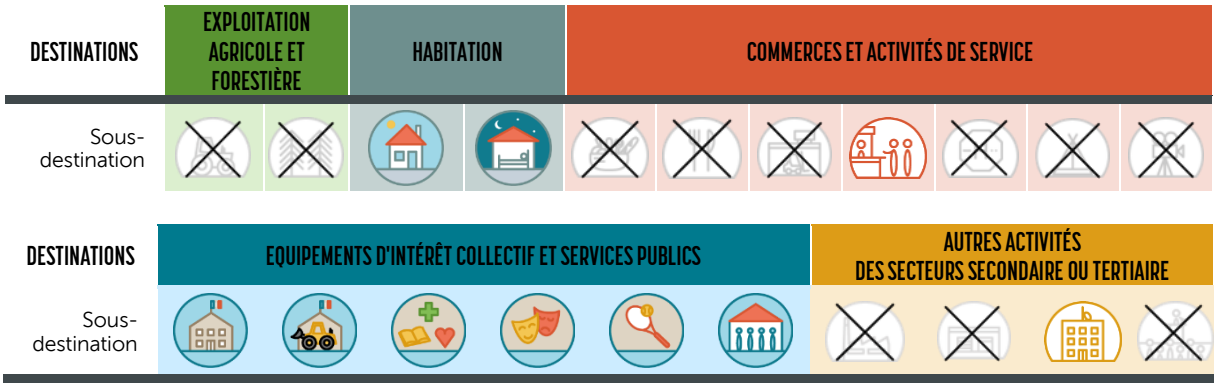


Cette optimisation peut s'appuyer sur une restructuration des interfaces avec les rues tout comme une densification maîtrisée des cœurs d'îlots et jardins. En effet, la recherche d'une diversité de formes d'habitat et de types de logement peut ponctuellement permettre de créer de nouveaux ensembles cohérents.

Cette optimisation doit aussi prendre en compte la présence de certains éléments de patrimoine, ensembles cohérents ou ponctuels, qui rappellent l'identité des lieux.

L'essentiel du règlement

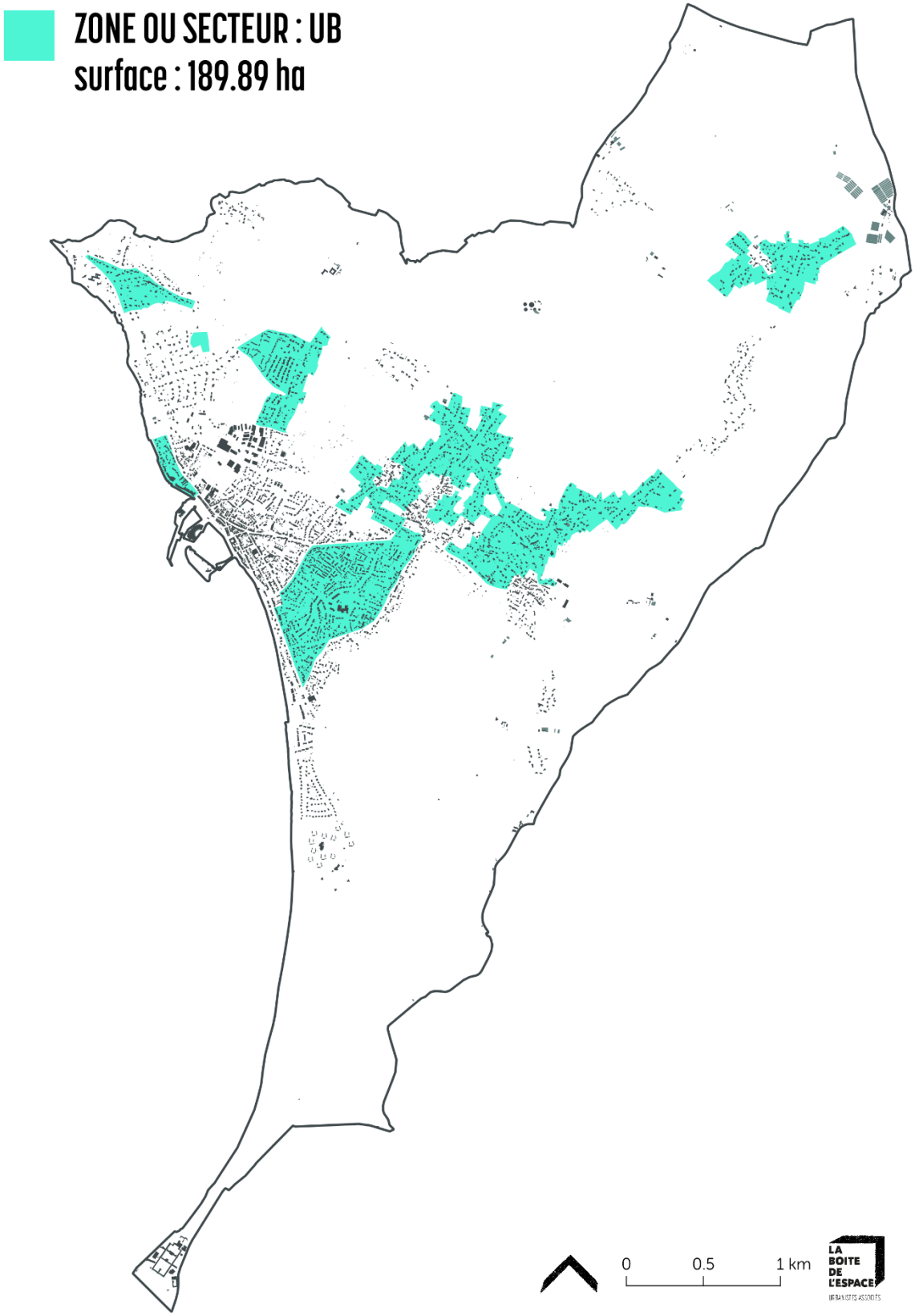
Destinations et sous-destinations de la zone



Volumétrie et implantation des constructions nouvelles / hors annexes

Je peux m'implanter...		Je dois respecter les conditions suivantes	
Alignement	Non	Hauteur	4/7 m voire 7/11 m (sous conditions)
Retrait	oui (au moins 3 m)	Emprise au sol	60% max.
Dont second rideau	*Oui*	Pleine terre	40% min.

1) Délimitation du secteur Ub



En cohérence avec les orientations du PADD visant notamment à privilégier la densification et la mutation des espaces bâtis, la délimitation du secteur Ub reprend l'ensemble des secteurs

urbanisés à dominante résidentielle de l'agglomération qui n'ont pas été inclus dans les centralités.

La délimitation a été calquée sur les zones du PLU précédent avec une remise en question des franges agglomérées. Un tracé plus fin et prenant en compte le potentiel de densification a été mesuré sur ce continuum aggloméré, notamment sur les parties les plus éloignées du cœur de ville.

En matière de destinations, cet espace est essentiellement à vocation résidentielle. Des services ou petits bureaux pourront s'implanter à condition de rester compatibles avec l'ambiance de la zone. Le règlement définit aussi des gabarits à respecter en fonction des implantations sur voie ou en cœur d'îlot.

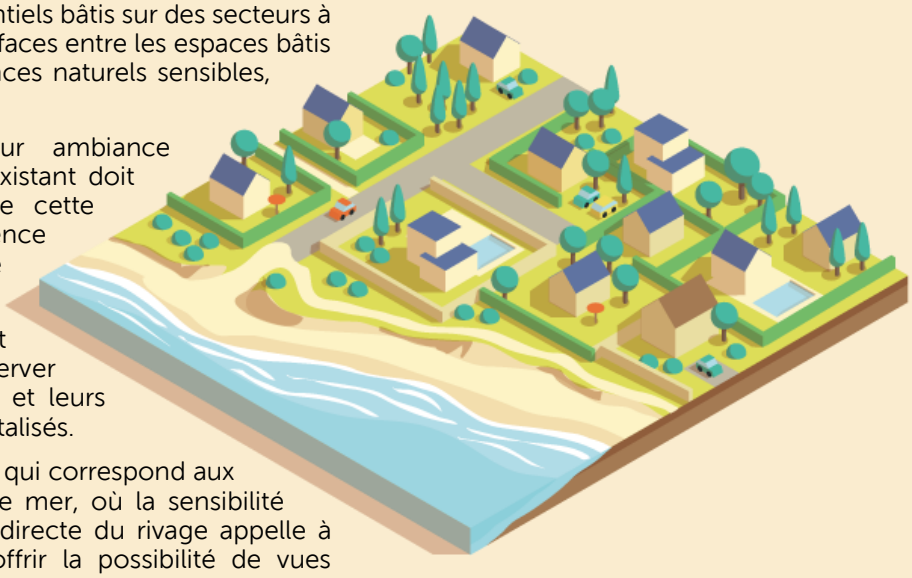
2) Justification du règlement du secteur Ub

Destinations	Gabarits	Implantations	Aspects
Le secteur Ub n'a pas vocation à développer des activités commerciales, dont l'implantation doit être privilégiée dans la centralité. La mixité y est donc limitée à des activités compatibles avec l'habitat (notamment en termes de fréquentation induite, de nuisances sonores, d'échelle de projet).	Le règlement vise à favoriser une densification maîtrisée du secteur Ub, en cherchant simplement à garder une présence jardinée notamment avec un coefficient de pleine terre à 40%. Les hauteurs retenues vont également dans le sens d'un renforcement du tissu résidentiel, en prenant comme référence les gabarits existants et en ajoutant une exception possible pour les volumes qui s'implantent le long des voies. L'emprise au sol est de 60% pour permettre une densification maitrisée et une gestion des espaces extérieurs peu artificialisée.	Les règles d'implantation sont adaptées au maintien d'un paysage pavillonnaire, tout en permettant une densification adaptée. Il est ainsi possible de faire évoluer le tissu aggloméré, tout en respectant les compositions qui ont été travaillées à l'occasion des aménagements originels. Les règles d'implantations sont rédigées pour maintenir des espaces habités, pour protéger les vis-à-vis et les orientations des bâtiments principaux.	Le règlement est ouvert à une grande diversité architecturale à condition qu'elle se déploie dans une recherche de sobriété et d'intégration au sein du tissu résidentiel.

UC

Définition

La **zone UC** couvre les quartiers résidentiels bâtis sur des secteurs à enjeux paysagers, constituant des interfaces entre les espaces bâtis rétro-littoraux plus denses, et les espaces naturels sensibles, littoraux ou des marais.



Ils ont vocation à conserver leur ambiance résidentielle voire balnéaire. Le bâti existant doit pouvoir évoluer dans le respect de cette sensibilité, en conservant la cohérence d'ensemble des opérations quand elle existe.

La densification de ce secteur est permise de façon mesurée pour conserver des zones bâties à gabarits modérés et leurs associations d'espaces jardinés et végétalisés.

La zone UC comprend un **secteur UCl** qui correspond aux quartiers habités situés sur le front de mer, où la sensibilité paysagère et la situation à proximité directe du rivage appelle à conserver un tissu très aéré, pour offrir la possibilité de vues ouvertes sur le grand paysage.

L'essentiel du règlement

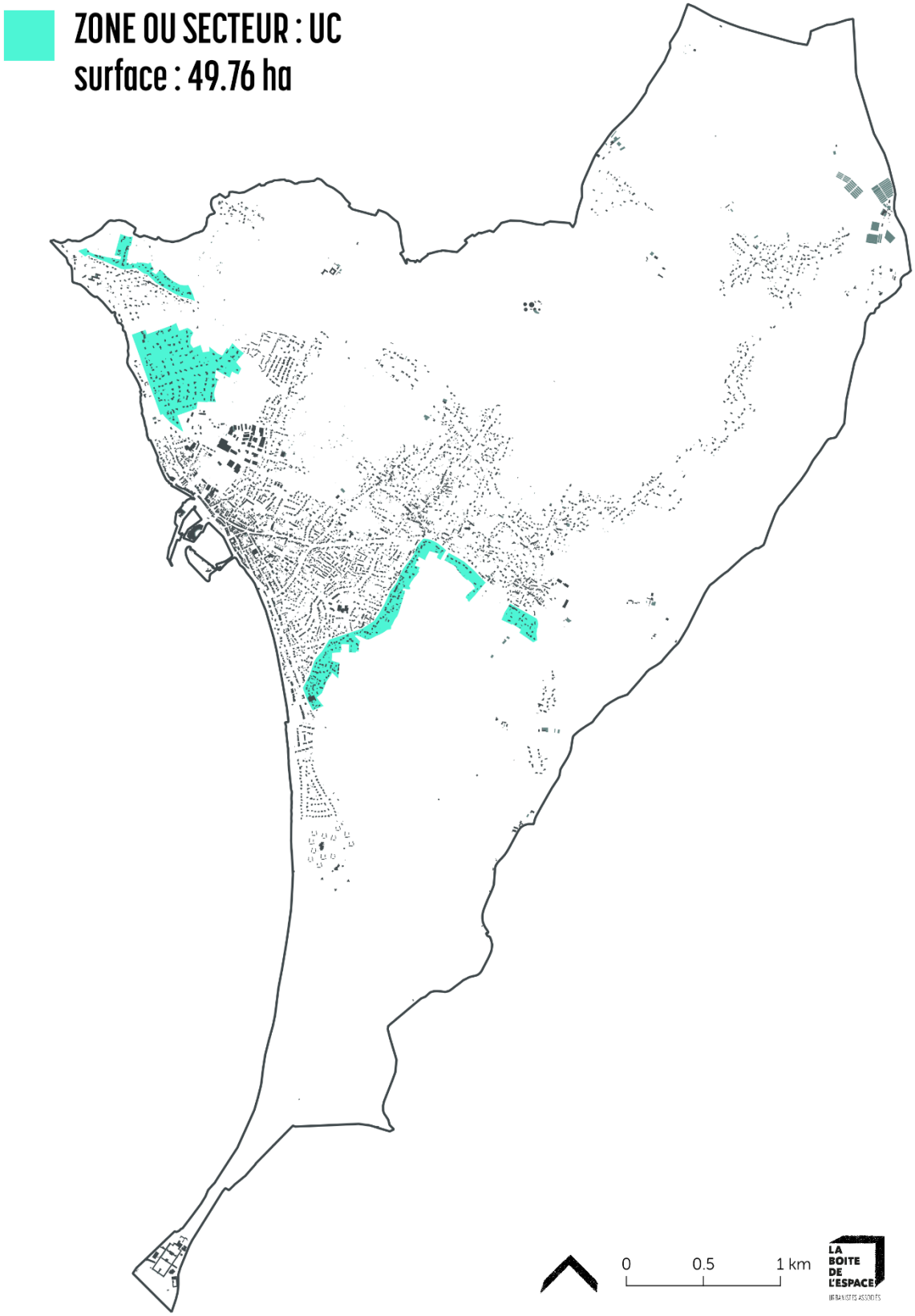
Destinations et sous-destinations de la zone



Volumétrie et implantation des constructions nouvelles / hors annexes

Je peux m'implanter...		Je dois respecter les conditions suivantes	
Alignement	non	Hauteur	4/7 m
Retrait	oui (entre 5 et 40 m)	Emprise au sol	40% max.
Dont second rideau	*oui*	Pleine terre	60% min.

1) Délimitation du secteur Uc



En cohérence avec les orientations du PADD visant notamment à privilégier la densification et la mutation des espaces bâtis et aussi à protéger les ambiances maritimes et l'identité communale, la

délimitation du secteur Uc reprend l'ensemble des secteurs urbanisés à dominante résidentielle de l'agglomération à dominante balnéaire ou à proximité des espaces naturels sensibles, littoraux ou marais.

La délimitation comprend les secteurs en continuité de l'agglomération peu denses et proche des marais ou de la mer. Pour les secteurs urbains peu denses le long de la mer, un sous-secteur spécifique a été conservé pour maintenir des implantations resserrées et la sensibilité paysagère « aérée et de type balnéaire ».

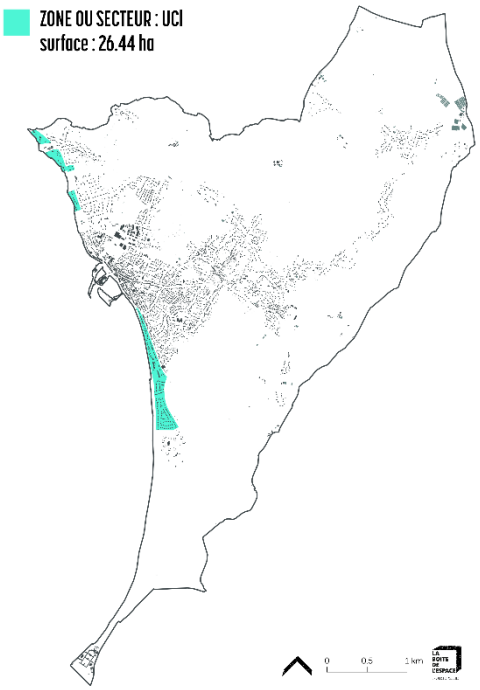
En matière de destinations, cet espace est essentiellement à vocation résidentielle. Des services ou petits bureaux pourront s'implanter à condition de rester compatibles avec l'ambiance de la zone. Le règlement définit aussi des gabarits à respecter en fonction des implantations sur voie ou en cœur d'îlot.

2) Justification du règlement du secteur Uc

Destinations	Gabarits	Implantations	Aspects
Le secteur Uc n'a pas vocation à développer des activités commerciales, dont l'implantation doit être privilégiée dans la centralité. La mixité y est donc limitée à des activités compatibles avec l'habitat (notamment en termes de fréquentation induite, de nuisances sonores, d'échelle de projet).	Le règlement vise à maintenir un tissu balnéaire et aéré, avec des ambiances végétales, notamment avec un coefficient de pleine terre à 60%, favorisant des transitions douces avec les espaces naturels. Les hauteurs retenues vont également dans le sens d'une transition douce avec une intensité maitrisée. Les volumes doivent globalement respecter ceux existants et la densification est maitrisée pour ne pas bouleverser les ambiances et les paysages. L'emprise au sol est de 40%.	Les règles d'implantation sont adaptées au maintien d'un paysage pavillonnaire arboré et de type balnéaire, tout en permettant une densification douce. Une bande comprise entre 5 et 40 mètres permet de gérer l'implantations des futures constructions pour optimiser une densification acceptable.	Le règlement est ouvert à une grande diversité architecturale à condition qu'elle se déploie dans une recherche de sobriété et d'intégration au sein du tissu résidentiel.

3) Zoom sur le secteur UCl

La délimitation du secteur UCl est repris du PLU ancien en fusionnant les secteurs UBl et UCl. En effet ces deux secteurs présentent des sensibilités communes liées à leur position à l'interface directe du littoral qui appelle une maîtrise particulière de l'évolution de ces tissus.

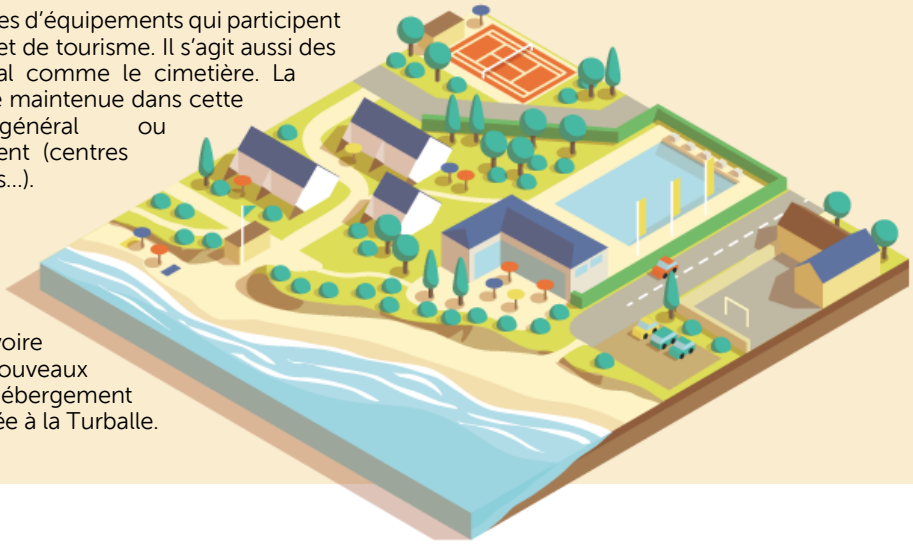


UL

Définition

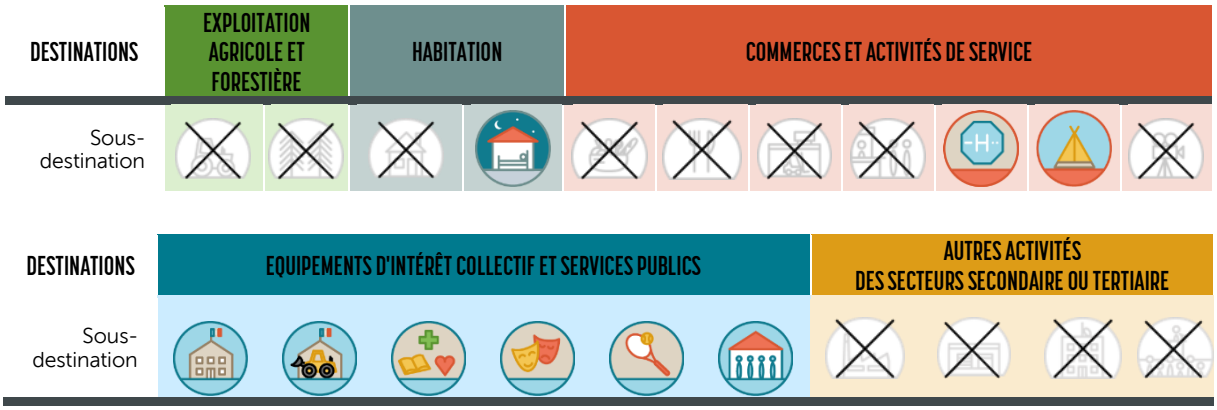
La zone UL correspond aux sites d'équipements qui participent à l'offre de services, de loisirs et de tourisme. Il s'agit aussi des équipements d'intérêt général comme le cimetière. La vocation de ces sites doit être maintenue dans cette dimension d'intérêt général ou d'infrastructures d'hébergement (centres d'accueil, camping, résidences...).

Situés en zone urbaine, ils ont vocation à constituer des sites d'équipements accessibles et attractifs, et voire permettre à de nouveaux équipements et services d'hébergement de venir étoffer l'offre proposée à la Turballe.



L'essentiel du règlement

Destinations et sous-destinations de la zone

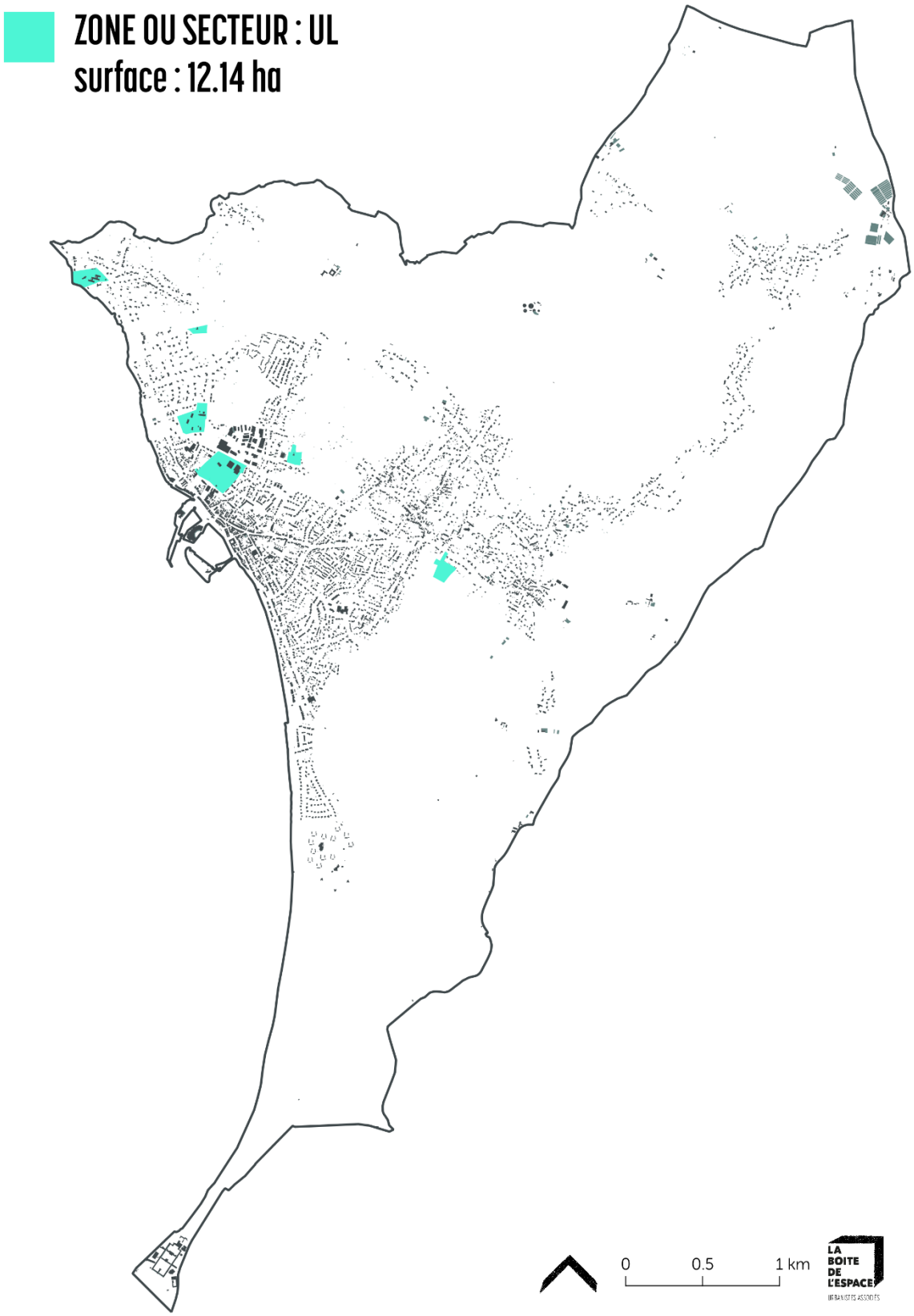


Volumétrie et implantation des constructions nouvelles / hors annexes

Je peux m'implanter...	
Alignement	oui
Retrait	oui (au moins 1 m)
Dont second rideau	*oui*

Je dois respecter les conditions suivantes	
Hauteur	12/15m ou 6/9m selon destinations
Emprise au sol	70%/50% selon destinations
Pleine terre	10%/50% selon destinations

1) Délimitation du secteur UL



En cohérence avec les orientations du PADD visant notamment à continuer à diversifier les équipements et assurer un bon niveau accessible à tous, la délimitation du secteur UL reprend les principaux pôles d'équipements de la commune et les sites dédiés au tourisme, aux loisirs ou aux infrastructures d'hébergement.

Ces espaces en zone urbaine ont pour vocation de maintenir les destinations en place et de permettre leur développement sur site. Des mutations sont également possibles dans la vocation principale de la zone mais pas vers de l'habitat ou autre tant que des projets spécifiques ne sont pas identifiés.

La délimitation reprend les unités foncières des sites en question. Le règlement rappelle les dispositifs de la loi littoral et autres spécificités liées aux équipements notamment.

2) Justification du règlement du secteur UL

Destinations	Gabarits	Implantations	Aspects
Le secteur UL est un secteur spécialisé pour les équipements, services et structures touristiques et de loisirs. Seules ces destinations y sont principalement autorisées : les équipements, l'hébergement et l'hôtellerie.	Le règlement est très ouvert pour s'adapter à la diversité des équipements d'intérêt collectif et services publics. La hauteur permet le maintien d'activités existantes. En revanche pour les équipements, elle est plus ouverte. L'emprise au sol est limitée à 50%, sauf pour les équipements d'intérêt collectif et services publics. De même pour le coefficient de pleine terre, pour les équipements il n'est que de 10%. En revanche, il est très fort pour toutes les autres constructions autorisées : 50%	Le règlement est très ouvert pour s'adapter à la diversité et aux contraintes techniques des équipements d'intérêt collectif et services publics.	Le règlement est ouvert à une grande diversité architecturale, adaptée aux nombreuses fonctions recouvertes par la destination équipements d'intérêt collectif et services publics ou aux structures touristiques et d'hébergement.

UE

Définition

La zone UE correspond aux espaces urbanisés à vocation d'activités. Leur vocation doit pouvoir être pérennisée tout en tenant compte de leur situation et de la proximité immédiate de quartiers résidentiels ou d'espaces naturels.

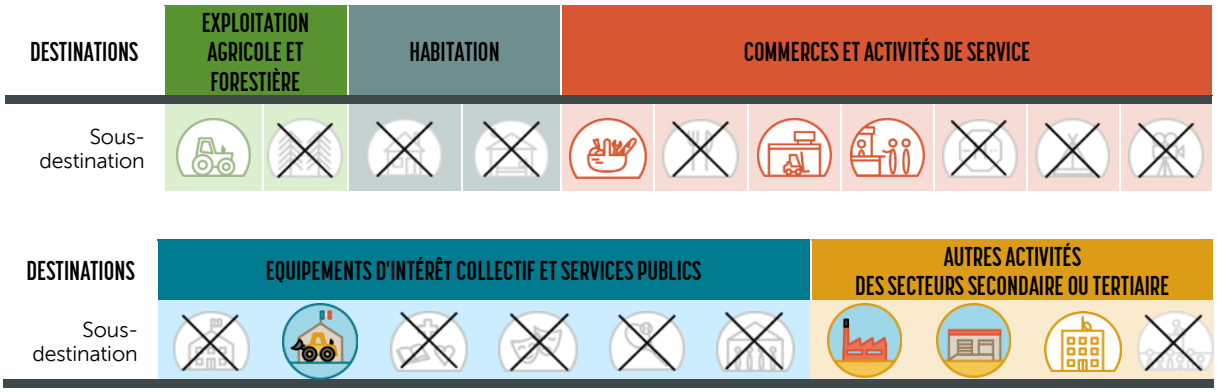
Elle a vocation à garantir à la Turballe les conditions de maintien d'un profil d'emplois diversifiés. En ce qui concerne le quartier existant de la Marjolaine, il doit participer à l'affirmation sur le long terme d'un site stratégique, base arrière nécessaire à l'attractivité et au fonctionnement des infrastructures portuaires et accueillant une diversité d'activités et de services.

Le site Marjolaine est concerné par l'Orientation d'Aménagement et de programmation n°2 (pièce n°3 du dossier de PLU).



L'essentiel du règlement

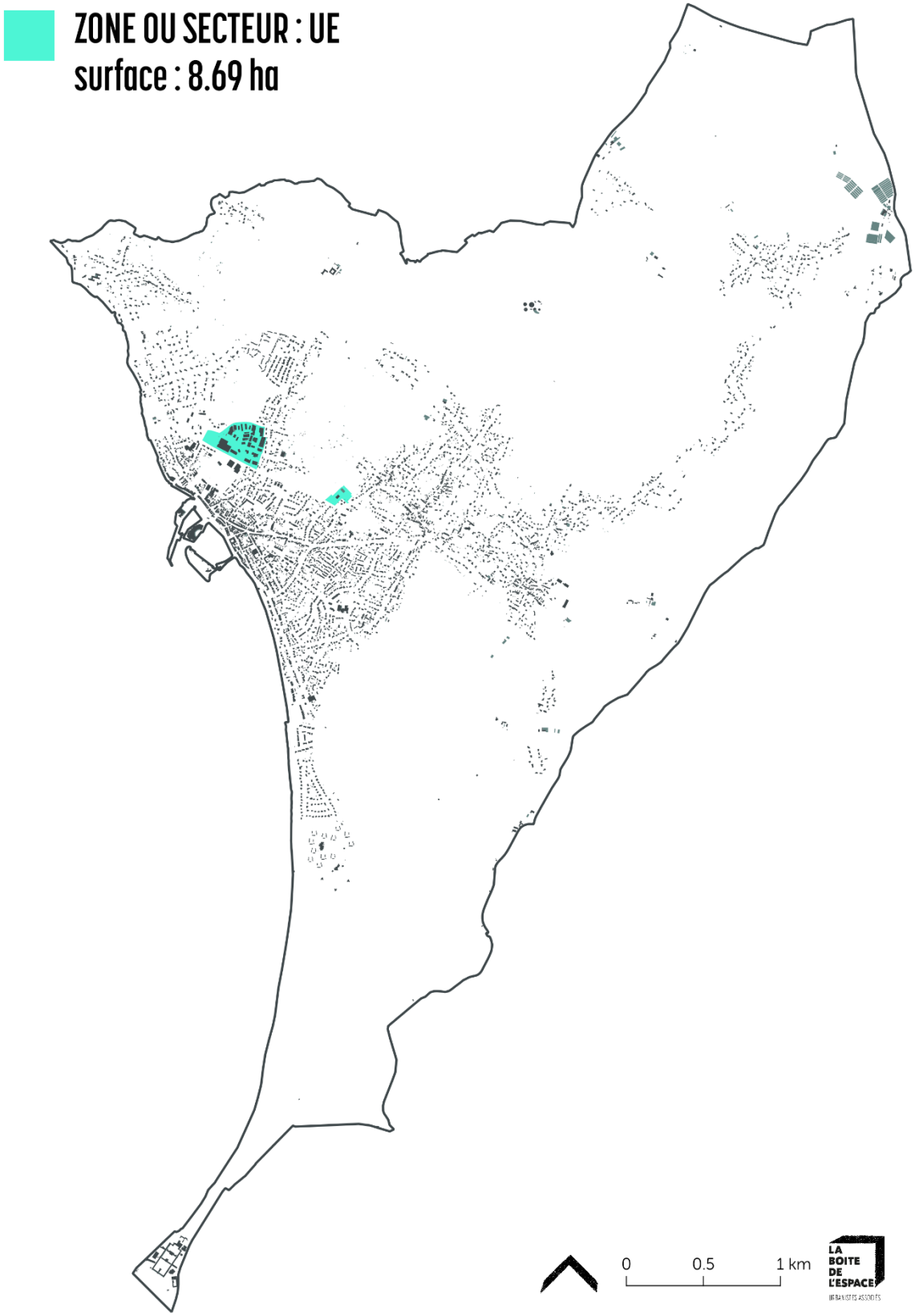
Destinations et sous-destinations de la zone



Volumétrie et implantation des constructions nouvelles / hors annexes

Je peux m'implanter...		Je dois respecter les conditions suivantes	
Alignement	non	Hauteur	12 m
Retrait	oui (au moins 5 m)	Emprise au sol	/
Dont second rideau	*oui*	Pleine terre	/

1) Délimitation du secteur UE



En cohérence avec les orientations du PADD visant notamment à maintenir les économies sur leurs espaces dédiés et continuer à accueillir de nouvelles entreprises, la délimitation du secteur Ue permet d'encadrer par un règlement adapté la zone d'activités située au nord-ouest du centre-ville (zone de la Marjolaine).

Cette zone a vocation à maintenir les activités en place dans leur diversité : commerciale, artisanale, industrielles, services... En revanche, les nouvelles implantations commerciales ou de restauration ne sont pas autorisées (au cas où si un déplacement de la zone commerciale est prévu). Les constructions existantes pourront évoluer selon les dispositions du règlement.

La délimitation de la zone reprend les contours du site Marjolaine ainsi que le site des serres municipales (site en cours de construction pour le centre technique municipal) déjà classés en UE. Le secteur UE qui existait au PLU est ainsi redélimité pour correspondre aux sites bâtis ou en cours de construction et à leurs accès.

2) Justification du règlement du secteur UE

Destinations	Gabarits	Implantations	Aspects
Le secteur UE a vocation à pérenniser les activités économiques en place du parc dédié. Y sont donc principalement autorisées les destinations déjà existantes. En revanche, la sous-destination artisanat et commerce de détails n'est pas autorisée pleinement, notamment pour de nouvelles constructions. Seule l'évolution de l'existant est autorisée.	Le règlement vise à permettre l'optimisation et le renouvellement des surfaces d'activité et ne contraint pas l'emprise au sol. Les hauteurs sont adaptées à la création de bâtiments industriels de grande ampleur.	Le règlement est très ouvert pour s'adapter à la diversité et aux contraintes techniques des entreprises industrielles et artisanales, ainsi que pour favoriser l'optimisation du foncier en limitant les délaissés.	Le règlement est ouvert à une grande diversité architecturale à condition qu'elle se déploie dans une recherche de sobriété et d'intégration des enseignes.

Pour rappel, une OAP concerne cette zone et son extension 1AUe.

UP

Définition

La zone UP correspond à des espaces dont la vocation portuaire doit être confirmée. Elle est réservée aux activités portuaires – port de pêche et port de plaisance – et aux utilisations qui sont directement liées aux ports.

Cette zone a vocation à permettre leur renforcement et leur diversification, mais aussi des aménagements des infrastructures nécessaires au bon fonctionnement de cette porte d'entrée maritime.

Elle est concernée par l'Orientation d'Aménagement et de programmation n°1 (pièce n°3 du dossier de PLU).



L'essentiel du règlement

Destinations et sous-destinations de la zone

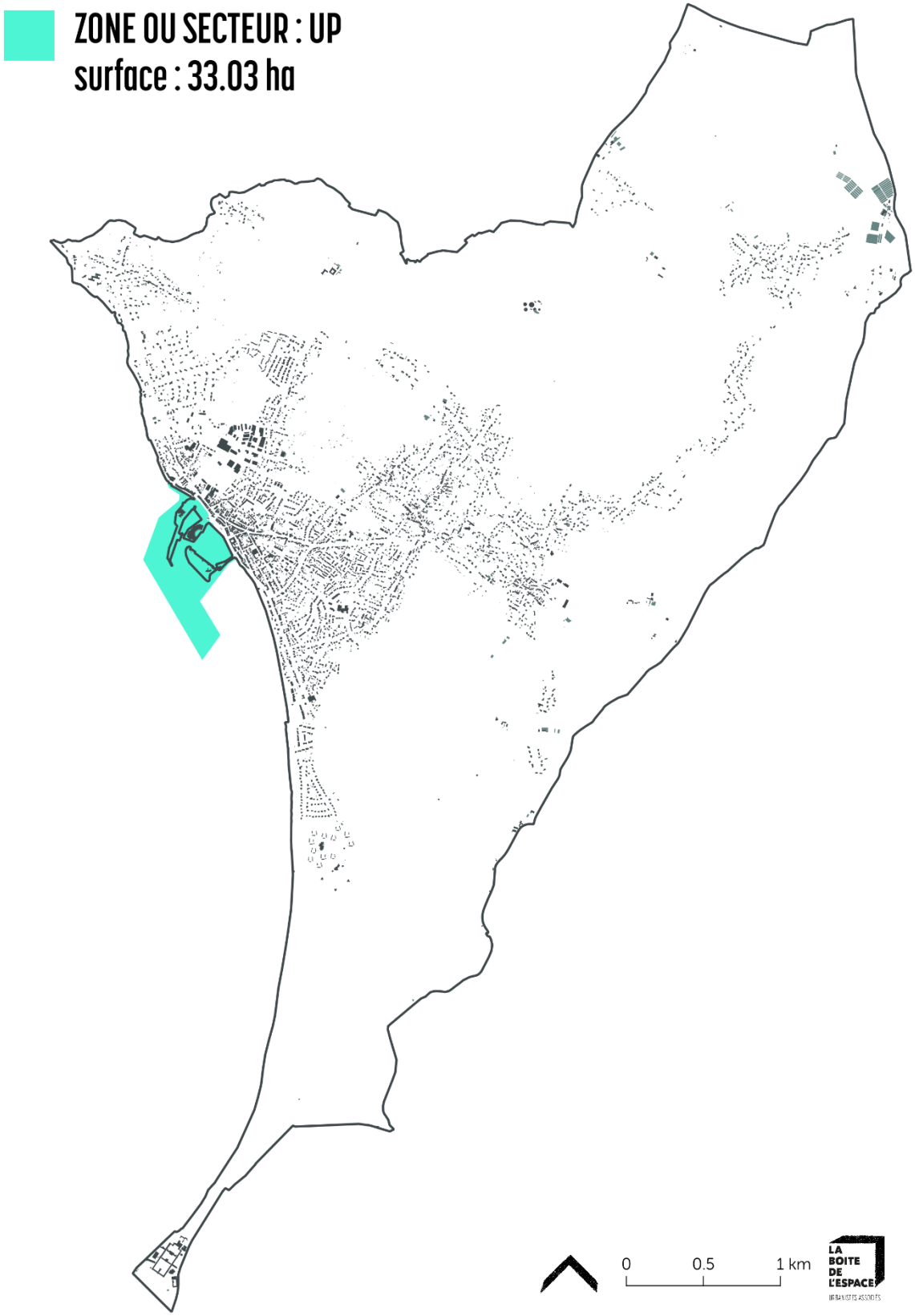
DESTINATIONS	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE		HABITATION		COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICE						
Sous-destination											

DESTINATIONS	EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS						AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE			
Sous-destination										

Volumétrie et implantation des constructions nouvelles / hors annexes

Je peux m'implanter...		Je dois respecter les conditions suivantes	
Alignement	oui	Hauteur	14 m
Retrait	oui	Emprise au sol	/
Dont second rideau	*oui*	Pleine terre	/

1) Délimitation du secteur UE



En cohérence avec les orientations du PADD visant notamment à maintenir la place du port à la Turballe, une zone UP dédiée entièrement aux activités portuaires est identifiée.

Cette zone a vocation à maintenir les activités en place autour du port existant et de permettre le développement du projet initié par le département de Loire-Atlantique. Le PLU révisé reprend les contours de la mise en compatibilité du PLU actée l'évolution de la zone entre le PLU précédent et l'actuel.

Les destinations autorisées doivent être compatibles avec la vocation portuaire de la zone.

2) Justification du règlement du secteur UP

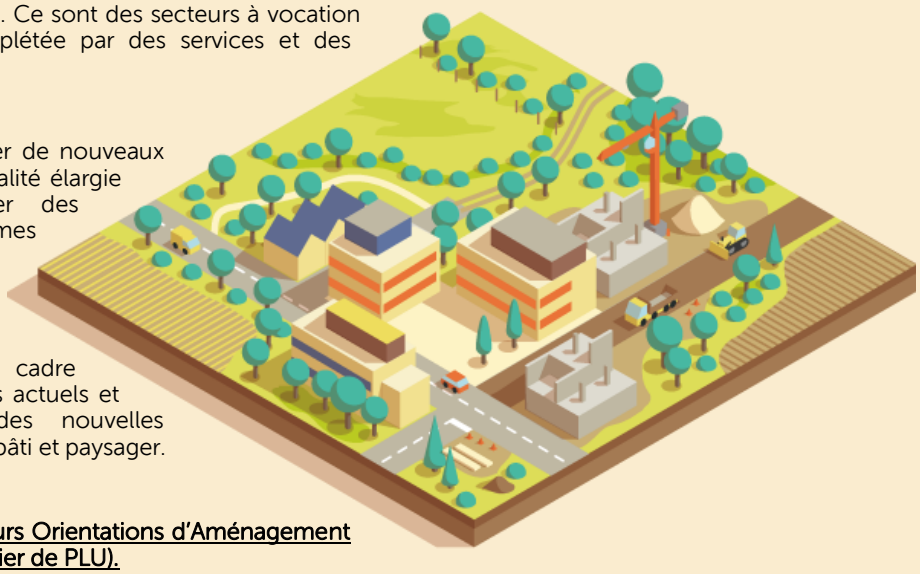
Destinations	Gabarits	Implantations	Aspects
Le secteur UP a vocation à pérenniser les activités portuaires sur la commune et autour du port excitant. Les destinations et sous-destinations autorisées comprennent l'ensemble des activités potentielles qui peuvent se maintenir et se développer sur le site. Pour ne pas fragiliser le centre-ville patrimoniale et portuaire, les commerces et restaurants ne sont pas autorisés.	Le règlement vise à permettre l'optimisation et le renouvellement des surfaces d'activité et ne contraint pas l'emprise au sol. Les hauteurs sont adaptées à la création de bâtiments industriels de grande ampleur et d'éléments techniques spécifiques aux ports.	Le règlement est très ouvert pour s'adapter à la diversité et aux contraintes techniques des activités portuaires, ainsi que pour favoriser l'optimisation du foncier en limitant les délaissés.	Le règlement est ouvert à une grande diversité architecturale à condition qu'elle se déploie dans une recherche de sobriété et d'intégration des activités.

Pour rappel, une OAP concerne cette zone.

1AUa

Définition

La zone **1AUa** correspond à des espaces stratégiques d'urbanisation dense au sein ou en frange de l'agglomération. Ce sont des secteurs à vocation principale d'habitat pouvant être complétée par des services et des équipements compatibles avec l'habitat.



Ces secteurs ont vocation à développer de nouveaux espaces denses pour renforcer la centralité élargie de la Turballe. Ils peuvent mixer des programmes habitat variés et des formes urbaines innovantes respectueuses des logiques d'un développement durable.

Ils visent également le maintien d'un cadre résidentiel de qualité pour les habitants actuels et futurs et la bonne intégration des nouvelles constructions dans leur environnement bâti et paysager.

Ces secteurs sont concernés par plusieurs Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3 du dossier de PLU).

L'essentiel du règlement

Destinations et sous-destinations de la zone

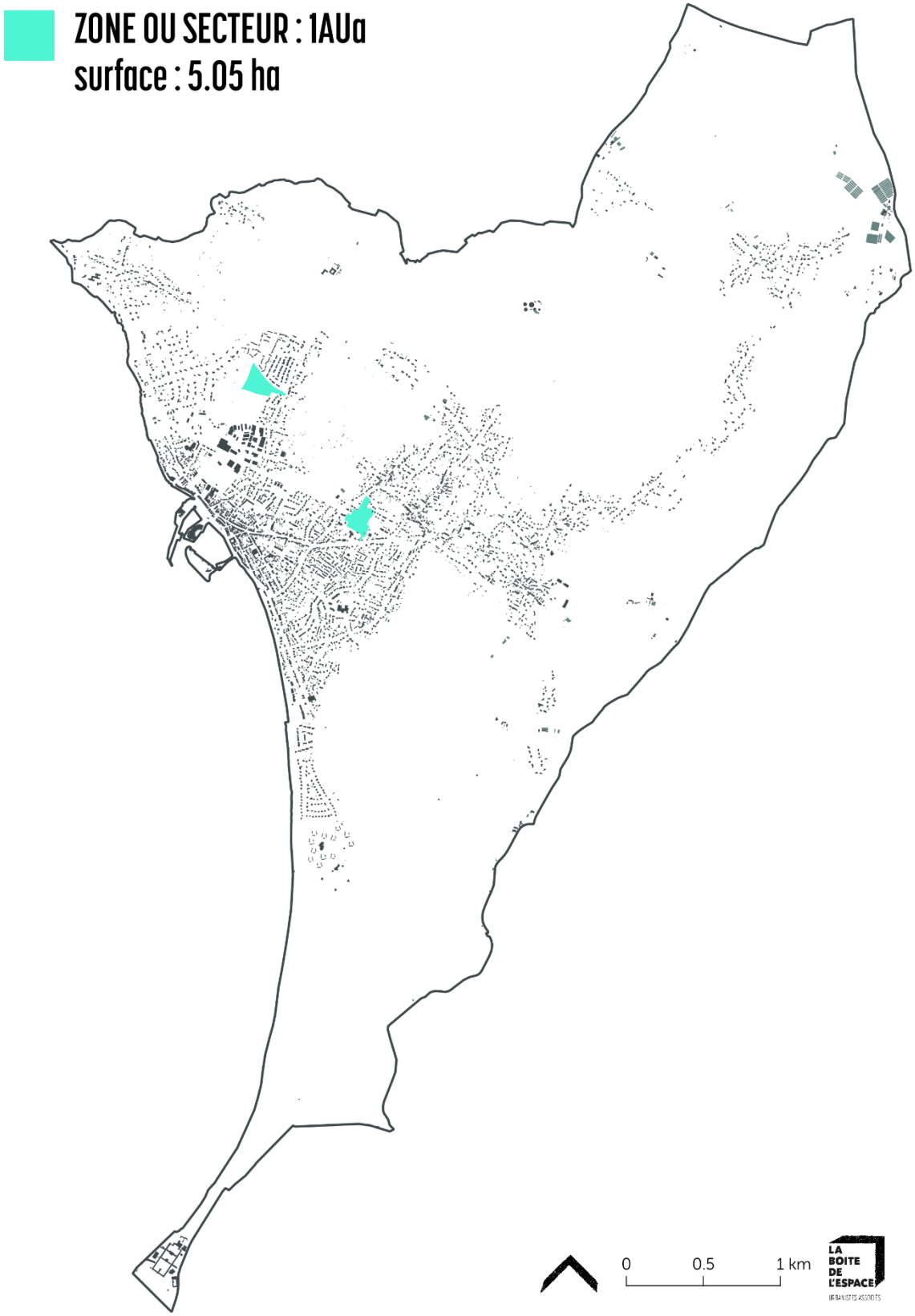
DESTINATIONS	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE		HABITATION		COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICE						
Sous-destination	✗	✗	✓	✓	✗	✗	✗	✓	✗	✗	✗

DESTINATIONS	EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS						AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE			
Sous-destination	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✗	✗	✗	✗

Volumétrie et implantation des constructions nouvelles / hors annexes

Je peux m'implanter...		Je dois respecter les conditions suivantes	
Alignement	Voir l'OAP	Hauteur	10 / 14 m
Retrait	Voir l'OAP	Emprise au sol	70% max.
Dont second rideau	*Voir l'OAP*	Pleine terre	30% min.

1) Délimitation du secteur 1AUa



En cohérence avec les orientations du PADD visant notamment à permettre le renouvellement des générations pour maintenir une mixité sociale et intergénérationnelle et à ajuster un projet urbain économe en espace, le PLU prévoit deux secteurs 1AUa correspondant à des espaces pas ou peu construits à proximité immédiate du centre-ville élargi.

La délimitation du secteur « Marjolaine Nord-Ouest » correspond à un secteur de couture entre deux secteurs résidentiels et la future extension du parc d'activités de la Marjolaine. Il s'agit d'un site très proche des commodités du centre-ville, à proximité d'espaces naturels qui permettent d'imaginer une greffe urbaine le long de cette coulée verte.

La délimitation de la zone « Europe » occupe un espace de part et d'autre du Boulevard de l'Europe et présente un site stratégique en continuité de la centralité élargie. Ce site peut accueillir une opération dense au Sud et plus adéquate au Nord, pour continuer à dessiner le paysage urbain et affirmer la lisibilité des tissu urbanisés.

Les vocations de ces espaces sont essentiellement résidentielles. Les équipements et services compatibles avec la vocation future de ces quartiers sont tolérés en fonction des opérations souhaitées et des besoins.

2) Justification du règlement du secteur 1AUa

Destinations	Gabarits	Implantations	Aspects
Le secteur 1AUa s'inscrit dans la logique du secteur Ua en termes de de vocation principale. Il constitue un prolongement du centre-ville en termes d'intensité résidentielle et peut accueillir une certaine mixité dans des secteurs stratégiques en accord avec les OAP.	Le règlement vise à favoriser une certaine densité, en imposant une emprise au sol de 70%. Les hauteurs retenues vont également dans le sens d'un renforcement dans le prolongement du centre élargi et de la future entrée de ville, permettant notamment la réalisation d'immeubles en R+2, sans autoriser des gabarits en totale rupture avec le contexte du secteur.	Les règles d'implantations sont très ouvertes, laissant le soin à l'opération d'aménagement global de définir les formes urbaines dans le détail.	Le règlement est ouvert à une grande diversité architecturale à condition qu'elle se déploie dans une recherche de sobriété et d'intégration au sein du tissu résidentiel.

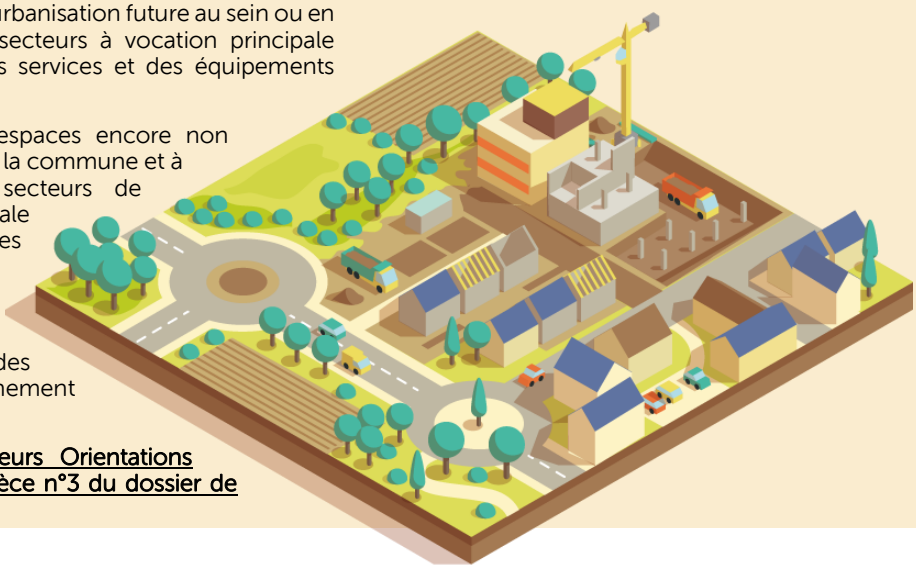
1AUb

Définition

La zone **1AUb** correspond à des espaces d'urbanisation future au sein ou en frange de l'agglomération. Ce sont des secteurs à vocation principale d'habitat pouvant être complétée par des services et des équipements compatibles avec l'habitat.

Ce secteur a vocation à combler des espaces encore non urbanisés situés dans le tissu aggloméré de la commune et à organiser l'urbanisation de nouveaux secteurs de développement à vocation principale d'habitat en continuité des espaces agglomérés existants.

Il vise également le maintien d'un cadre résidentiel de qualité pour les habitants actuels et futurs et la bonne intégration des nouvelles constructions dans leur environnement bâti et paysager.



Ces secteurs sont concernés par plusieurs Orientations d'Aménagement et de programmation (pièce n°3 du dossier de PLU).

L'essentiel du règlement

Destinations et sous-destinations de la zone

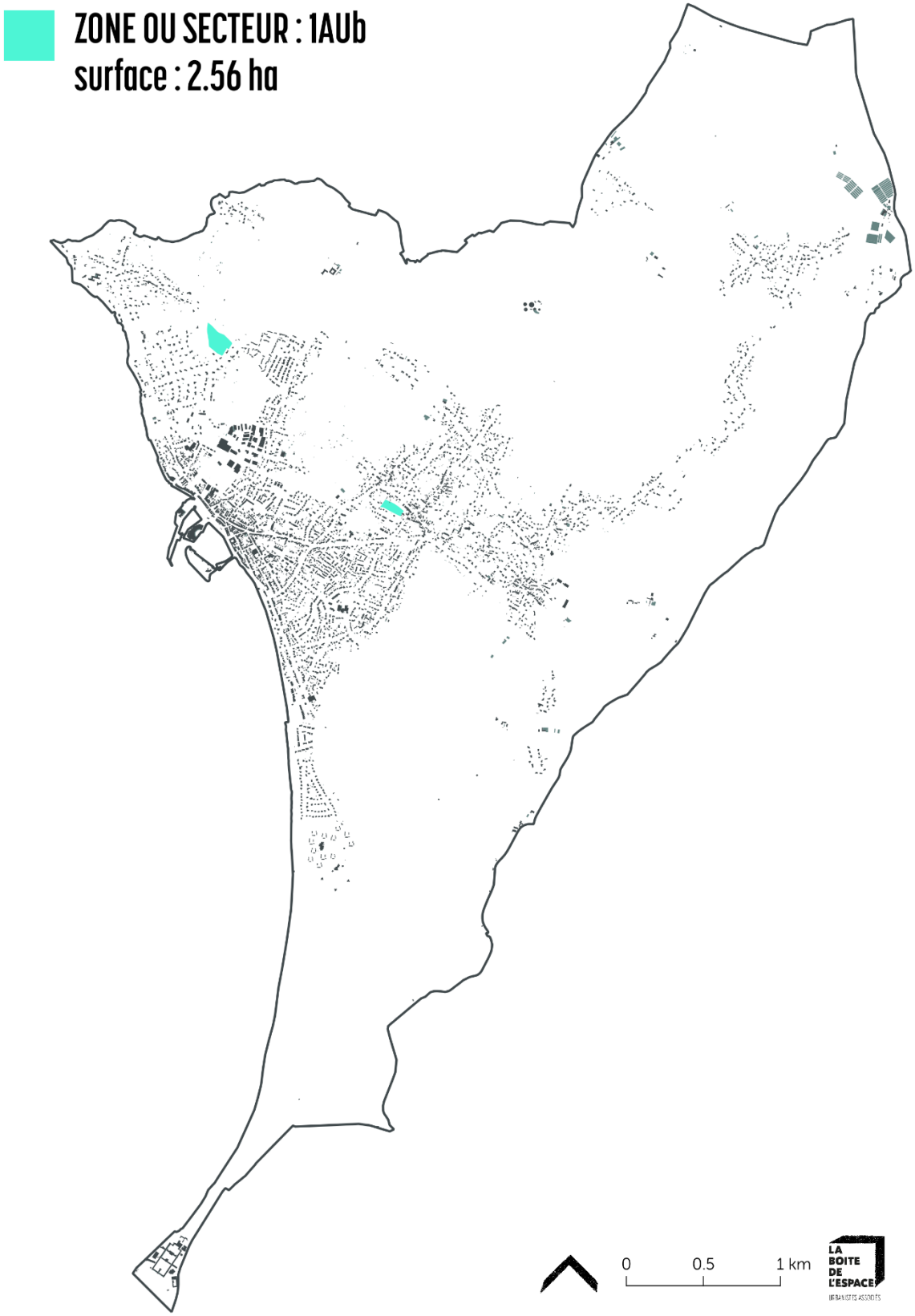
DESTINATIONS	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE		HABITATION		COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICE						
Sous-destination	✗	✗			✗	✗	✗		✗	✗	✗

DESTINATIONS	EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS						AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE			
Sous-destination							✗	✗	✗	✗

Volumétrie et implantation des constructions nouvelles / hors annexes

Je peux m'implanter...		Je dois respecter les conditions suivantes	
Alignement	Voir l'OAP	Hauteur	7/11m
Retrait	Voir l'OAP	Emprise au sol	60% max.
Dont second rideau	*Voir l'OAP*	Pleine terre	40% min.

1) Délimitation du secteur 1AUb



En cohérence avec les orientations du PADD visant notamment à permettre le renouvellement des générations pour maintenir une mixité sociale et intergénérationnelle et à ajuster un projet urbain économe en espace, les secteurs 1AUb ont été utilisés pour garantir un aménagement cohérent d'enclaves et d'extensions du continuum aggloméré à dominante non bâties.

Chaque site dispose à proximité immédiate de voies adaptées et de réseaux de capacité suffisante, permettant une ouverture directe à l'urbanisation en association avec les OAP définies.

Les secteurs ont été délimités à l'appui des chemins ou sentiers sur talus existants qui sont à conserver dans les OAP. La couture avec les constructions existantes doit faire l'objet d'une attention particulière pour garantir une bonne continuité de développement de l'urbanisation sur la Turballe.

La vocation de ces zones est essentiellement résidentielle.

2) Justification du règlement du secteur 1AUb

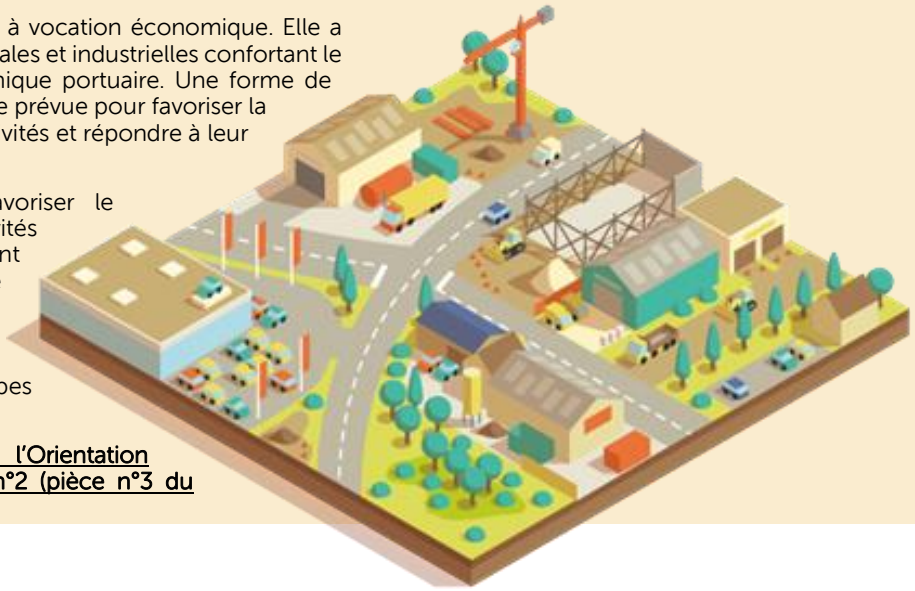
Destinations	Gabarits	Implantations	Aspects
Les secteurs 1AUb s'inscrivent dans la logique du secteur Ub en termes de destinations. La mixité y est donc limitée à des activités compatibles avec l'habitat (notamment en termes de fréquentation induite, de nuisances sonores et d'échelle de projet). L'ouverture à l'urbanisation est soumise à un projet global, permettant d'assurer cohérence globale et la réalisation des schémas d'aménagement prévus par les OAP.	Le règlement vise à favoriser une certaine densité, en cherchant simplement à travers un coefficient d'emprise au sol global et un coefficient de pleine terre à garder une présence jardinée dans toute opération, caractéristique importante du tissu actuel environnant. Les hauteurs retenues vont également dans le sens d'un renforcement du tissu résidentiel, en prenant comme référence les gabarits rencontrés dans le tissu environnant (maisons en R+1 notamment).	Les règles d'implantations sont très ouvertes, laissant le soin à l'opération d'aménagement global de définir les formes urbaines dans le détail.	Le règlement est ouvert à une grande diversité architecturale à condition qu'elle se déploie dans une recherche de sobriété et d'intégration au sein du tissu résidentiel environnant.

1AUe

Définition

La **zone 1AUe** correspond à des secteurs à vocation économique. Elle a vocation à accueillir des entreprises artisanales et industrielles confortant le rôle de la Turballe comme pôle économique portuaire. Une forme de mixité fonctionnelle économique peut être prévue pour favoriser la synergie entre les différents secteurs d'activités et répondre à leur besoin.

Ces espaces ont ainsi vocation à favoriser le développement et le maintien des activités industrielles sur la commune en permettant leur développement sur site ou à proximité et à développer une offre foncière diversifiée et cohérente avec les capacités d'accueil de la commune, afin de répondre aux besoins des différents types d'entreprises.



Ces secteurs sont concernés par l'Orientation d'Aménagement et de programmation n°2 (pièce n°3 du dossier de PLU).

L'essentiel du règlement

Destinations et sous-destinations de la zone

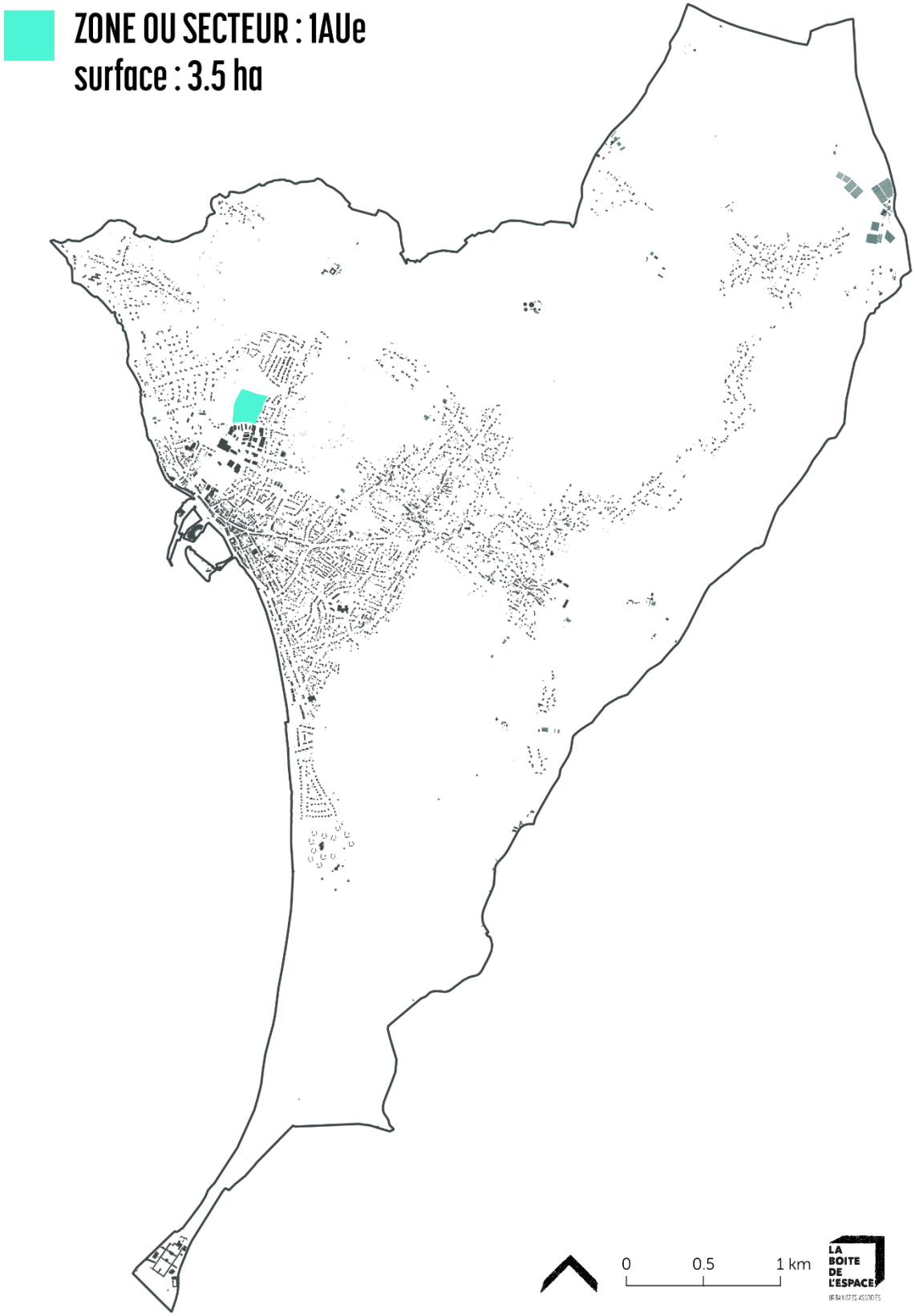
DESTINATIONS	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE		HABITATION		COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICE						
Sous-destination	✓	✗	✗	✗	✗	✗	✓	✓	✗	✗	✗

DESTINATIONS	EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS						AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE			
Sous-destination	✗	✓	✗	✗	✗	✗	✓	✓	✓	✗

Volumétrie et implantation des constructions nouvelles / hors annexes

Je peux m'implanter...		Je dois respecter les conditions suivantes	
Alignement	Voir l'OAP	Hauteur	12m
Retrait	Voir l'OAP	Emprise au sol	/
Dont second rideau	*Voir l'OAP*	Pleine terre	/

1) Délimitation des secteurs 1AUe



En cohérence avec les orientations du PADD visant notamment à maintenir les économies sur leurs espaces dédiés et continuer à accueillir de nouvelles entreprises, la délimitation des secteurs 1AUe permet de prévoir le développement du parc d'activités économiques de la Marjolaine à la Turballe.

Le secteur 1AUe dispose à proximité immédiate d'une desserte routière adaptée ainsi qu'une desserte par les réseaux, permettant une ouverture directe à l'urbanisation en association avec les OAP définies. Il se situe en continuité de la zone de la Marjolaine existante et s'appuie sur le site identifié par Cap Atlantique, l'autorité compétente en matière de développement économique.

2) Justification du règlement des secteurs 1AUe

Destinations	Gabarits	Implantations	Aspects
Les secteurs ont vocation à accueillir des activités industrielles et artisanales et y sont donc principalement autorisées ces destinations, tandis que d'autres activités économiques pouvant y être pertinentes y sont autorisées à condition d'être compatibles avec le voisinage des activités industrielles notamment. Il s'agit par exemple des marchands de matériaux (commerce de gros) ou de services aux entreprises implantés dans le parc (activités de services recevant une clientèle). Les bureaux sont quant à eux autorisés lorsqu'ils sont liés à une activité autorisée, comme par exemple une menuiserie qui aurait un bâtiment complet accueillant ses bureaux d'études.	Le règlement vise à permettre l'optimisation et le renouvellement des surfaces d'activités et ne contraint pas l'emprise au sol. Les hauteurs sont adaptées à la création de bâtiments industriels de grandes ampleurs. Il est cependant demandé au projet d'aménagement une réflexion particulière sur ces hauteurs afin d'intégrer au mieux les constructions dans le paysage avec des rideaux de constructions présentant des hauteurs homogènes par exemple.	Les règles d'implantations sont très ouvertes, laissant le soin à l'opération d'aménagement global de définir les formes urbaines dans le détail. Il permet ainsi de s'adapter à la diversité et aux contraintes techniques des entreprises industrielles et artisanales, ainsi que pour favoriser l'optimisation du foncier en limitant les délaissés.	Le règlement est ouvert à une grande diversité architecturale à condition qu'elle se déploie dans une recherche de sobriété et d'intégration des enseignes.

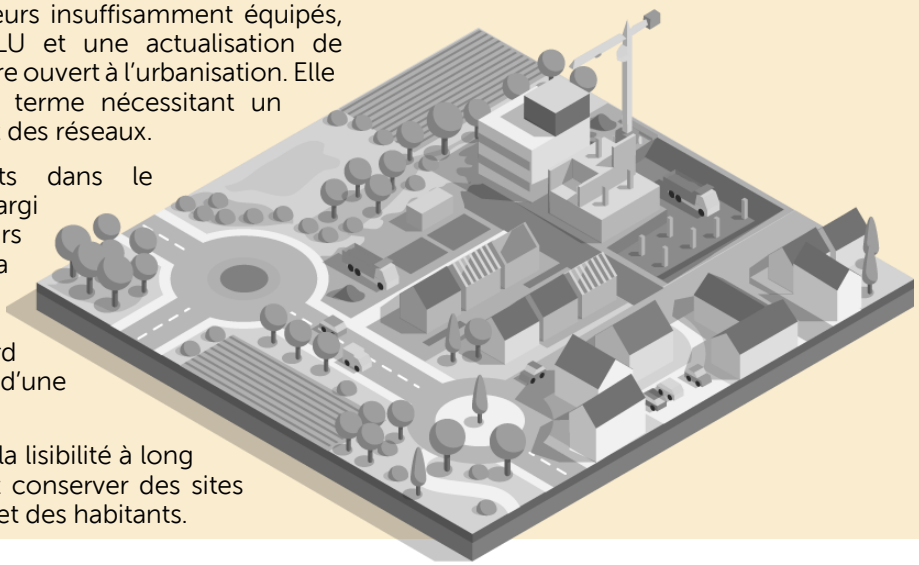
2AU

Définition

La **zone 2AU** correspond à des secteurs insuffisamment équipés, nécessitant une modification du PLU et une actualisation de l'évaluation environnementale pour être ouvert à l'urbanisation. Elle anticipe une extension à plus long terme nécessitant un renforcement et/ou un prolongement des réseaux.

Concernant deux secteurs inscrits dans le prolongement direct du centre-ville élargi de la Turballe, elle couvre des secteurs stratégiques pour l'avenir de la commune, notamment pour constituer une nouvelle entrée de ville à composer autour du boulevard de l'Europe ou aménager les bords d'une coulée verte à la Marjolaine.

Cette zone a ainsi vocation à garantir la lisibilité à long terme sur la vocation des espaces et conserver des sites stratégiques d'accueil des entreprises et des habitants.



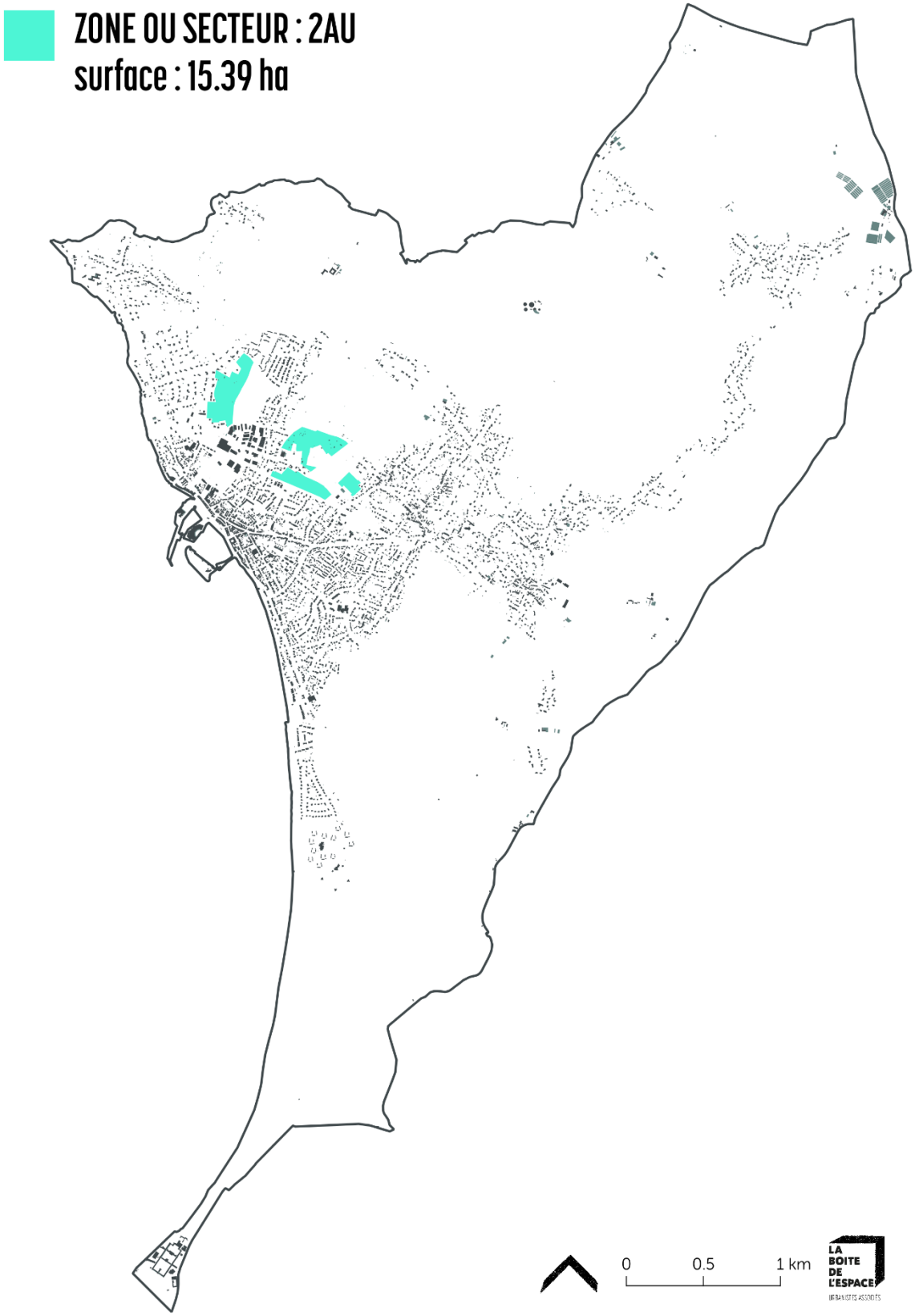
L'essentiel du règlement

Destinations et sous-destinations de la zone

DESTINATIONS	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE		HABITATION		COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICE						
Sous-destination	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗

DESTINATIONS	EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS						AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE			
Sous-destination	✗	✓	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗

1) Délimitation des secteurs 2AU



En cohérence avec les orientations du PADD visant notamment à permettre le renouvellement des générations pour maintenir une mixité sociale et intergénérationnelle et à ajuster un projet urbain économe en espace, des secteurs 2AU ont été inscrit comme espaces d'extension et de structuration de l'entrée de ville à long terme ou de comblement de grandes « dents creuses ».

Les espaces 2AU correspondent à des secteurs insuffisamment équipé, nécessitant une modification du PLU et une actualisation de l'évaluation environnementale pour être ouvert à l'urbanisation. Cela anticipe une extension à plus long terme nécessitant un renforcement et/ou un prolongement des réseaux.

Inscrite dans le prolongement direct du centre-ville élargi de la Turballe, les espaces 2AU du Clos Mora constituent un secteur stratégique pour l'avenir de la commune. En effet, elle constituera une nouvelle entrée de ville à composer autour du boulevard de l'Europe et de l'arrivée du barreau Guérande-La Turballe.

Cette zone a ainsi vocation à garantir la lisibilité à long terme sur la vocation des espaces et conserver des sites stratégiques d'accueil d'équipements ou autres réponses aux besoins futurs.

Le site de Marjolaine est une réserve foncière à vocation d'habitat à urbaniser à long terme. Il est compris dans l'enveloppe urbaine et vient combler une grande dent creuse aujourd'hui considéré comme une friche naturelle.

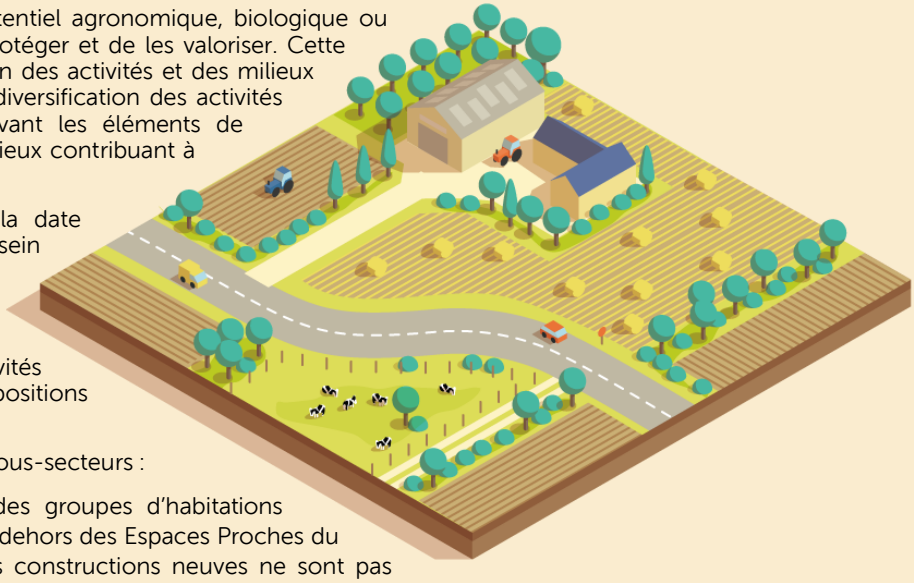
Des OAP sont inscrites sur ces secteurs, notamment à vocation d'habitat, pour engager le programme habitat à horizon 2035 et notamment l'obligation du produire du logement social.

2) Justification du règlement des secteurs 2AU

Destinations	Gabarits	Implantations	Aspects
Le secteur 2AU s'inscrit dans la logique d'une réserve foncière pour structurer un quartier d'entrée de ville. Sa vocation est plurielle (résidentiel et économique) et devra être définie dans la modification pour son ouverture à l'urbanisation.	Aucun gabarit n'est défini. A définir dans la modification lors de l'ouverture à l'urbanisation du secteur.	Aucune règle d'implantation n'est définie. A définir dans la modification lors de l'ouverture à l'urbanisation du secteur.	Aucun aspect n'est défini. À définir dans la modification lors de l'ouverture à l'urbanisation du secteur.

A

Définition



La **zone A** couvre les espaces dont le potentiel agronomique, biologique ou économique des terres nécessite de les protéger et de les valoriser. Cette zone a ainsi vocation à favoriser le maintien des activités et des milieux agricoles, permettre le développement la diversification des activités agricoles sur le territoire tout en préservant les éléments de patrimoine et la qualité des sites et des milieux contribuant à l'identité de ces espaces.

Les habitations et activités existantes à la date d'approbation du PLU, quoique situées au sein d'une zone agricole, peuvent évoluer dans les conditions du règlement.

Pour rappel, l'ensemble des usages et affectations des sols, constructions et activités autorisés doivent de plus respecter les dispositions liées à la loi Littoral.

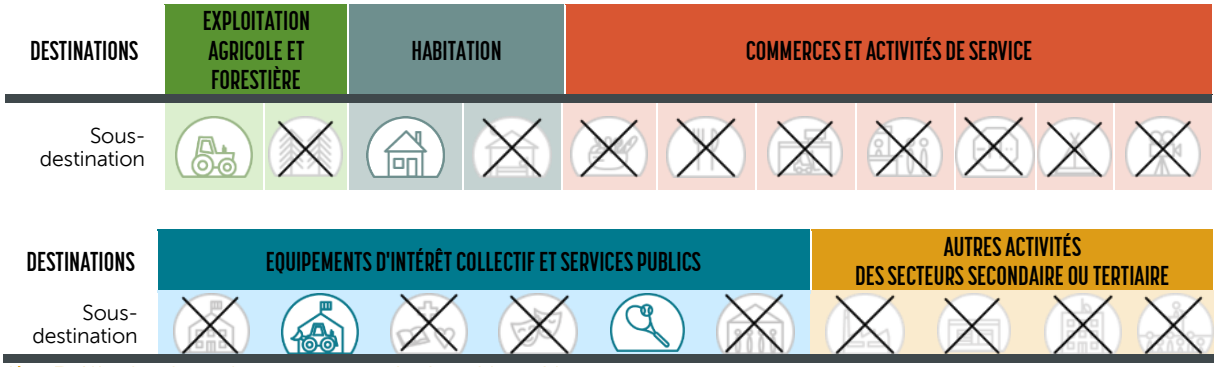
Il est apparu nécessaire d'y distinguer trois sous-secteurs :

- le **secteur Ah**, qui correspond à des groupes d'habitations existantes en milieu rural et situé en dehors des Espaces Proches du Rivage. Au sein de ces espaces, les constructions neuves ne sont pas autorisées mais les habitations existantes peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes sans compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- le **secteur Al**, qui correspond à des sites d'équipement de plein air, et/ou d'intérêt communautaire, aménagés sur le plateau turballais. Ces secteurs sont destinés à la pratique sportive extérieure (motocross, bicross) ou pour tout autre espace de gestion des ressources et de services collectifs (STEP).
- Le **secteur An**, qui correspond aux espaces dont la vocation agricole doit être maintenue à long terme, mais dont la sensibilité paysagère et écologique de l'environnement immédiat justifie une prise en compte accrue des milieux et des paysages. Il n'est ainsi pas constructible.

Ces secteurs ne constituent pas des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées au sens du L151-13 du code de l'urbanisme.

L'essentiel du règlement

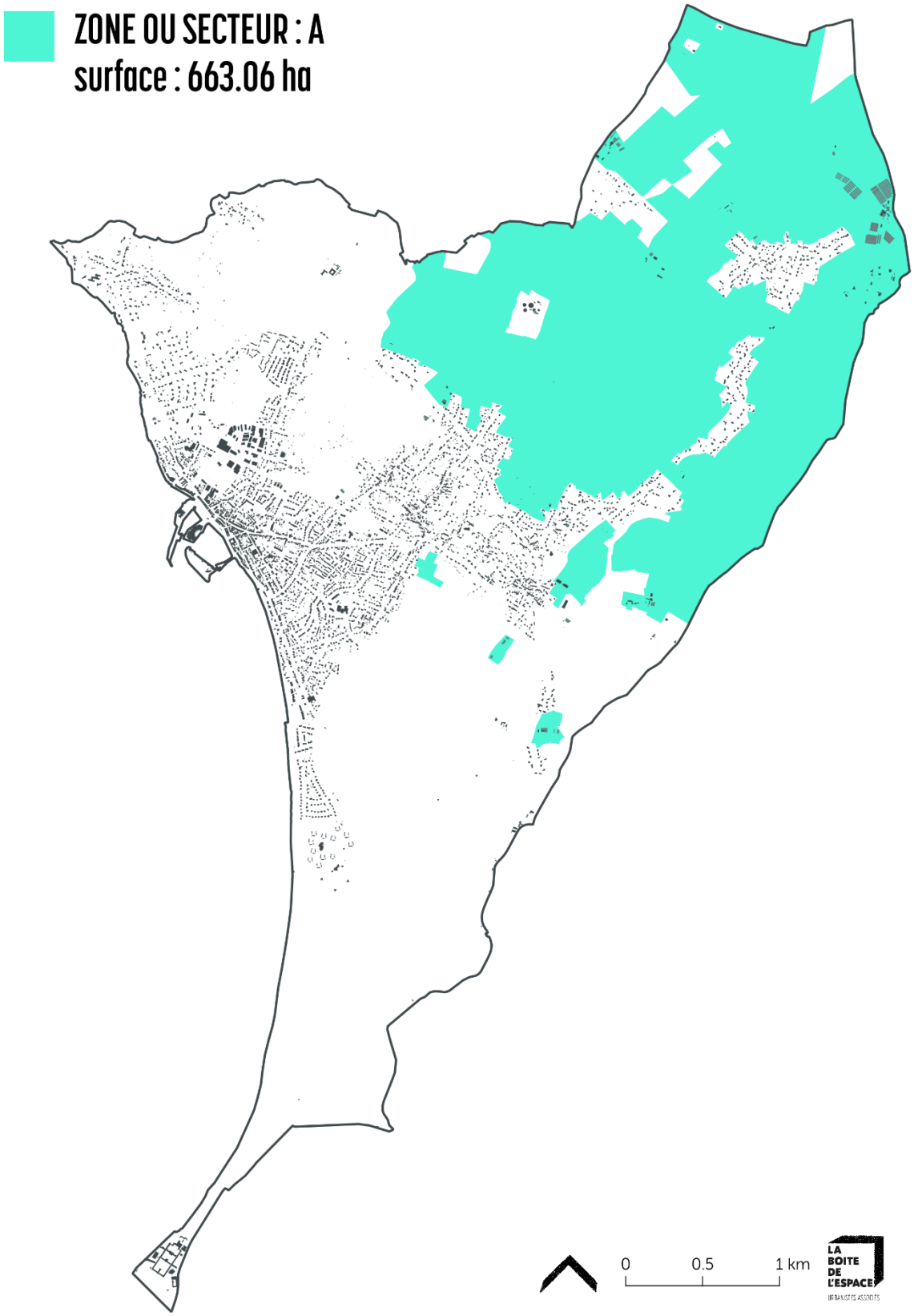
Destinations et sous-destinations de la zone



1) Délimitation des secteurs A, An, Al et Ah

En cohérence avec les orientations du PADD visant notamment à valoriser le caractère rural de la commune en protégeant les espaces agricoles, naturels et forestiers et le patrimoine local, la délimitation des secteurs A protège l'essentiel du socle naturel et agricole de la commune, en complémentarité avec les secteurs de la zone N décrits ci-après.

Ils intègrent les sites d'exploitation agricoles, mais également les petits hameaux, écarts et bâtiments isolés parsemant l'espace rural, et dont le renforcement n'est pas souhaitable vis-à-vis de l'objectif de protection du potentiel agronomique de l'espace agricole dans lequel ils s'inscrivent.

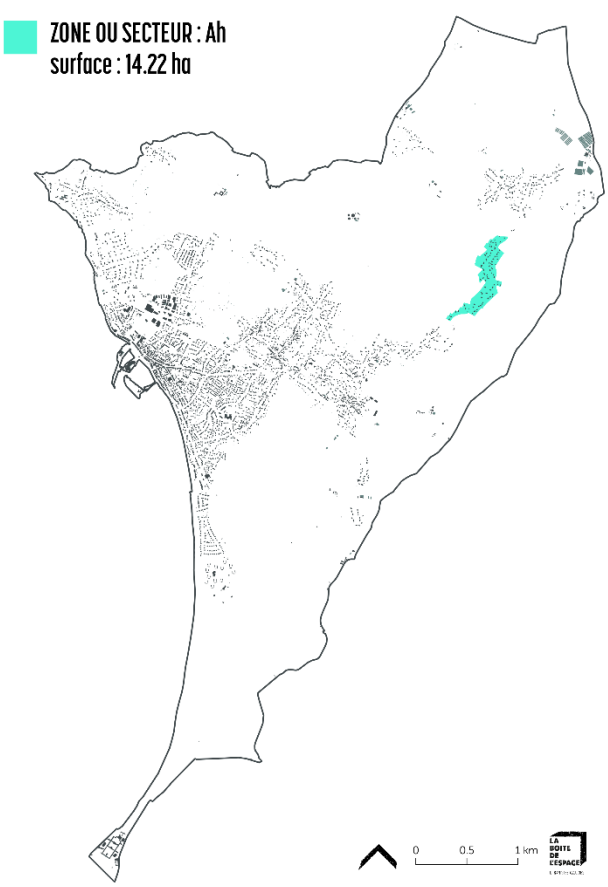


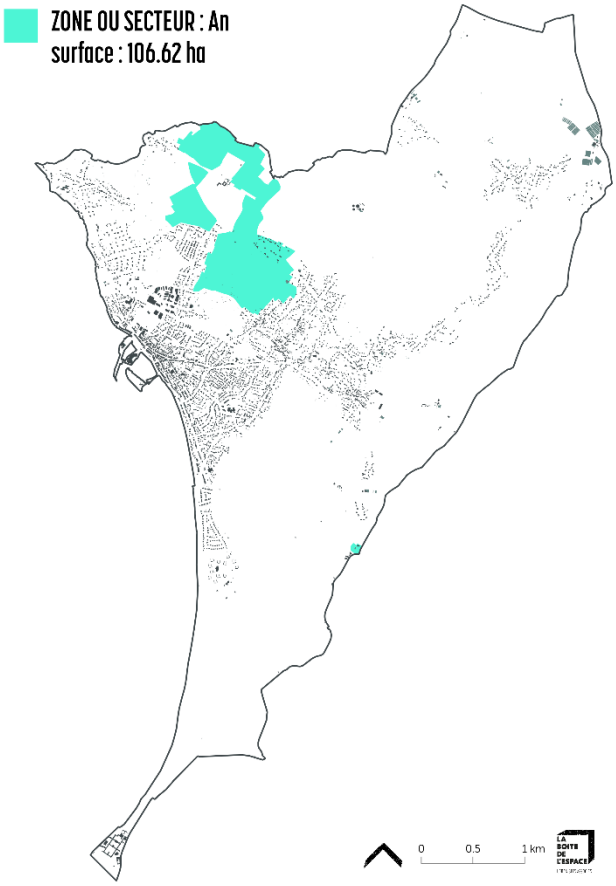
La zone A est le socle agricole permettant, dans les dispositions de la loi littoral, le développement de l'activité agricole. Elle s'appuie sur

le PEAN, sur les espaces agricoles pérennes du SCoT, sur les zones cultivées et sièges existants.

La zone Ah correspond à un secteur d'habitat regroupé en milieu rurale et en discontinuité de l'agglomération. Les constructions existantes peuvent évoluer dans les dispositions du règlement mais les constructions neuves ne sont pas autorisées.

Les secteurs An correspondent à des espaces dont la vocation agricole doit être maintenue à long terme, mais dont la sensibilité paysagère et écologique de l'environnement immédiat justifie une prise en compte accrue des milieux et des paysages. Il n'est ainsi pas constructible. Ils sont délimités autour des sièges d'exploitations existants au cœur d'un espace naturel sensible d'envergure (marais) ou alors à proximité d'espaces remarquables.





Les secteurs Al correspondent à des sites d'équipement de plein air, et/ou d'intérêt communautaire, aménagés sur le plateau turballais. Déjà bâtis ou aménagés leur évolution restera limitée. Il s'agit de :

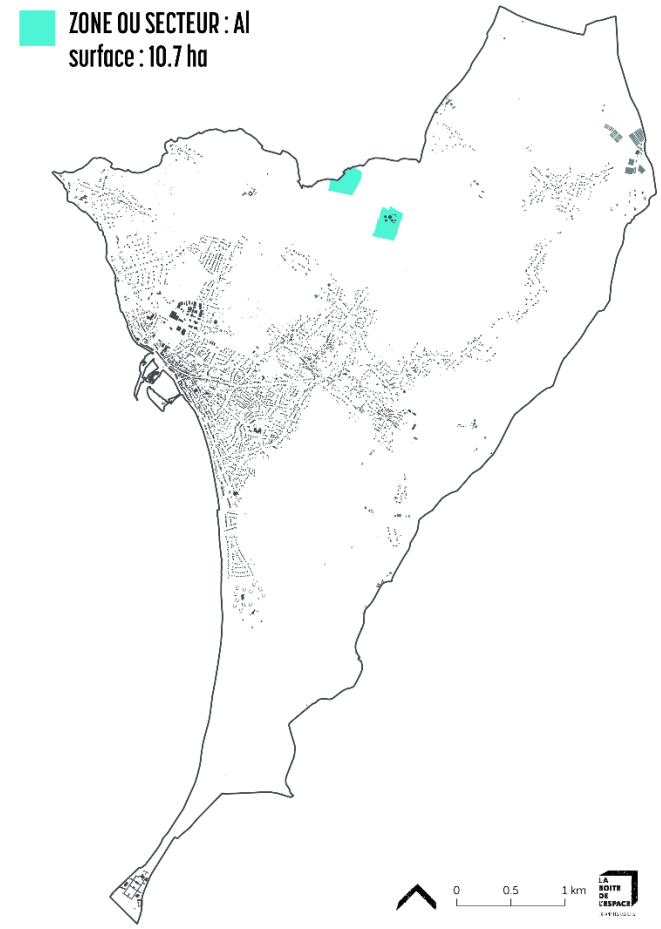
- Un secteur qui correspond à un site dédié à la pratique de la motocross.

- Un autre secteur pour de l'aéromodélisme et pour du bicross. Il comprend également la STEP. *(Remarque : des dérogations existent pour la gestion de l'assainissement au titre de la loi littoral, mais la STEP a été dissociée de la zone A stricte pour une question d'affichage).*

Ils ont pour vocation à ne pas dénaturer la qualité des espaces environnants. Des affouillements ou autres usages du sol sont autorisés mais aucune construction n'est admise.

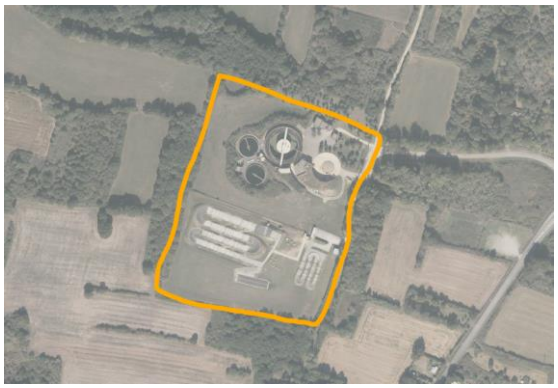
Ces STECAL sont créés pour permettre le maintien d'activités ou d'usages existants. Ils permettent l'extension mesurée des équipements sportifs existants.

Ils permettent aussi les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec la vocation du site et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.





Zone Al pour la pratique de la motocross



Zone Al pour la pratique du bicross, de l'aéromodélisme et la STEP au Nord.

2) Justification du règlement des secteurs A

Destinations	Gabarits	Implantations	Aspects
Les secteurs A et An sont prioritairement destinés à l'activité agricole et seule cette destination y ait principalement autorisée, avec des conditions favorisant la pérennité agricole des projets autorisés (en insistant sur le lien de nécessité à l'activité agricole, en ne permettant pas les constructions dans le secteur An et en évitant un détachement aisé des logements de fonction par exemple). Seuls sur les secteurs du Coteau Guérandais et Plaine de Congor, les constructions neuves en An à vocation agricole sont autorisées à condition. Au-delà, le règlement prévoit les conditions d'une évolution modérée du bâti rural, dans les conditions prévues par le code, notamment au niveau des extensions de logement et de la possibilité de reconversion de certains bâtiments ruraux. En secteur Ah, des extensions bâtimentaires plus généreuses sont permises pour coller aux besoins d'un quartier résidentiel. Seules les usages et affectations du sol particulières sont autorisées en Al, ainsi que l'extension des équipements existants.	La hauteur des bâtiments agricoles est limitée pour maîtriser leur impact dans le paysage, tout en intégrant certaines contraintes techniques Conformément au L151-12, le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité des extensions ou annexes pour les habitations existantes, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. L'extension bâtimentaires des habitations existantes est limitée à 35 m^2 supplémentaire. En zone Ah, les annexes, garages ou encore les piscines sont autorisées sans que l'emprise au sol cumulée des constructions supplémentaires ne dépasse 80 m^2 au total, contre 60m^2 en zone A.	Pour l'agriculture, les règles visent à préserver les propriétés habitées des éventuelles nuisances, en complément des autres législations. L'implantation des locaux accessoires à usage d'habitation pour les exploitations agricoles doivent être accolés ou s'implanter à 10m maximum des bâtiments d'exploitations. Pour l'habitat, les règles d'implantations sont très strictes pour coller aux dispositions de la loi littoral : les annexes sont accolées et seules extensions bâtimentaires sont autorisées.	Le règlement est ouvert à une grande diversité architecturale à condition qu'elle se déploie dans une recherche de sobriété et d'intégration dans les sites et les paysages.

N

Définition

La **zone N** correspond aux terrains peu artificialisés essentiellement composés d'espaces naturels et forestiers. Elle a ainsi vocation à protéger la qualité de ces sites, des paysages mais aussi l'intérêt écologique des milieux naturels. Parfois exploitée ou cultivée, elle permet aux activités agricoles de se pérenniser, tout en prenant en compte l'environnement naturel dont l'enjeu prévaut. Il s'agit ainsi de limiter fortement la constructibilité mais il est possible d'y admettre sans dénaturer le paysage l'aménagement et l'extension des constructions existantes.



La zone N comprend des **sous-secteurs Nh et NPenbron** qui correspondent à des espaces bâtis, partiellement ou largement artificialisés au sein de la zone naturelle et forestière. Ils ont vocation à conforter l'usage existant et à maîtriser les extensions bâtimentaires.

- **Nh1**, qui correspond au domaine de Lauvergnac et accueille une activité de services d'organisation de réceptions. Faisant partie de l'offre économique et touristique de la commune, cette activité doit être confortée en permettant aux bâtiments existants d'évoluer dans le respect du patrimoine et de son environnement naturel.
- **Nh2**, qui correspond au site du village-vacances encore en activité sur la commune, dont la modernisation de l'infrastructure et son confortement nécessitent des extensions mesurées des bâtiments.
- **NPenbron**, qui correspond au site de la pointe de Pen Bron, site inscrit et dont les bâtiments principaux constituent un patrimoine singulier qui doit pouvoir être réinvesti par des activités et ainsi entretenu pour assurer sa conservation sur le long terme.
- **Nh4,** qui correspond à un ensemble restauration, ventes de produits locaux et découverte de la saliculture au cœur du marais salant.
- **Nh5,** qui correspond à un site d'activités existant, positionné en entrée de ville à l'interface avec des espaces remarquables, qui doit pouvoir évoluer de manière maîtrisée.

Les **secteurs Nh1, Nh2 et Nh5** constituent des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées au sens du L151-13 du code de l'urbanisme.

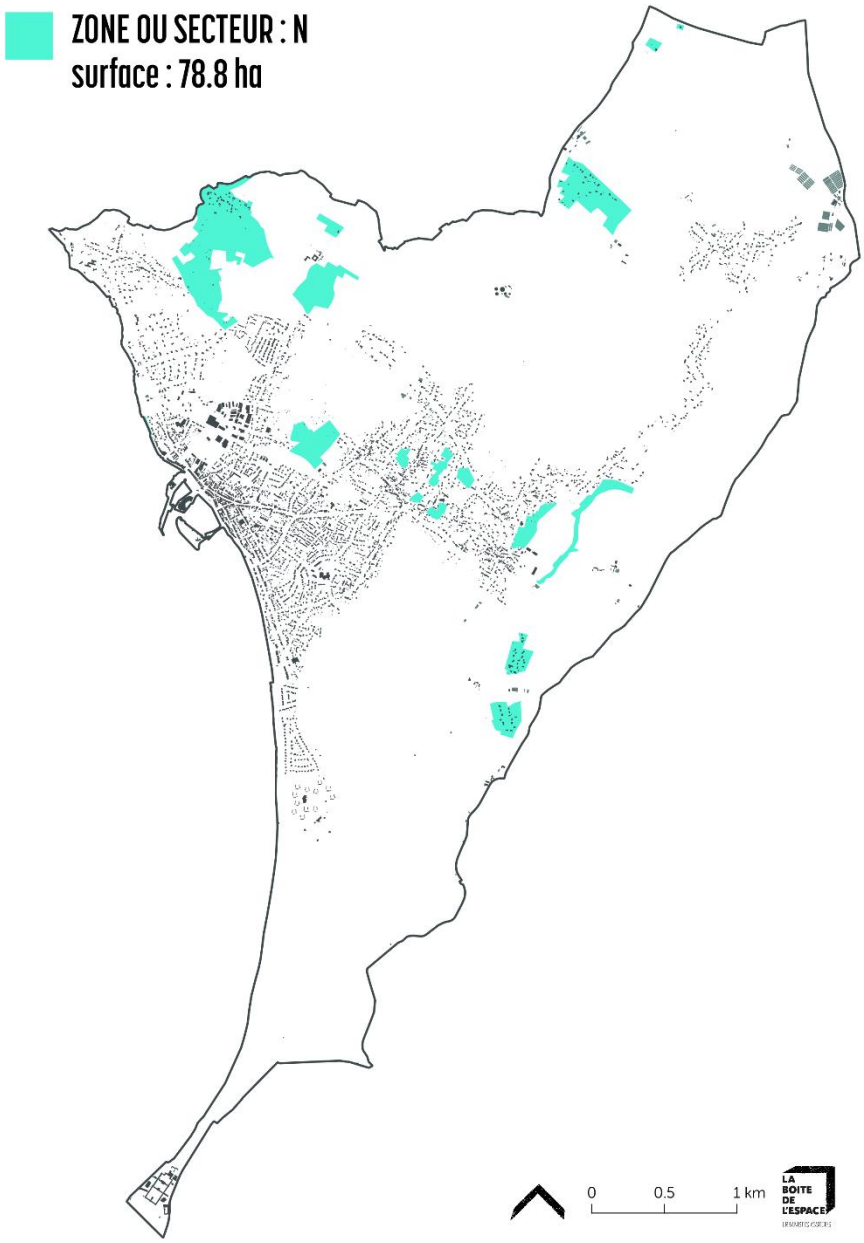
L'essentiel du règlement

Destinations et sous-destinations de la zone

DESTINATIONS	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE		HABITATION		COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICE						
Sous-destination											

DESTINATIONS	EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS						AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE			
Sous-destination										

1) Délimitation des secteurs N



En cohérence avec les orientations du PADD visant notamment à préserver les espaces naturels et les composantes de la Trame Verte et Bleue et à valoriser le caractère rural de la commune en protégeant les espaces agricoles, naturels et forestiers et le patrimoine local, le PLU délimite plusieurs secteurs de la zone N répondant à différents enjeux.

La zone N délimite, hors espaces remarquables et domaine public maritime, des espaces prenant en compte des terrains peu artificialisés essentiellement composés d'espaces naturels et forestiers. La vocation de la zone est de protéger la qualité de ces sites, des paysages mais aussi l'intérêt écologique des milieux naturels. Parfois exploitée ou cultivée, elle permet aux activités agricoles de se pérenniser, tout en prenant en compte l'environnement naturel dont l'enjeu prévaut. Il s'agit ainsi de limiter fortement la constructibilité mais il est possible d'y admettre sans dénaturer le paysage l'aménagement et l'extension des constructions existantes.

2) Délimitation des secteurs Nh

Les sous-secteurs Nh correspondent à des espaces bâtis, partiellement ou largement artificialisés au sein de la zone naturelle et forestière. Ils ont vocation à maintenir des activités en place et à laisser des possibilités d'évolution des bâtiments existants. Situés en discontinuité d'agglomération et non qualifiés spécifiquement par le SCoT au titre de la loi Littoral, ils ont vocation à pouvoir évoluer dans le respect des sites dans lesquels ils s'inscrivent.



Vue aérienne du Château de Lauvergnac, Nh1

Le secteur Nh1 correspond au domaine de Lauvergnac et accueille une activité de services d'organisation de réceptions. Faisant partie de l'offre économique et touristique de la commune, cette activité doit être confortée en permettant aux bâtiments existants d'évoluer dans le respect du patrimoine et de son environnement naturel.

Le secteur Nh2 correspond au site du village-vacances encore en activité sur la commune, dont la modernisation de l'infrastructure et son confortement nécessitent des extensions mesurées des bâtiments.



Vue aérienne sur le VVF, Nh2

Le secteur Nh4 correspond à un ensemble restauration, ventes de produits locaux et découverte de la saliculture au cœur du marais salant.



Vue aérienne sur le restaurant et salorge, Nh4

Le secteur Nh5 qui correspond à un site d'activités industrielles existant, positionné en entrée de ville à l'interface avec des espaces remarquables, qui doit pouvoir évoluer de manière maîtrisée.



Vue aérienne sur le site industriel Charier, Nh5

Le secteur NPenbron correspond au site de la pointe de Pen Bron, site inscrit et dont les bâtiments principaux constituent un patrimoine singulier qui doit pouvoir être réinvesti par des activités et ainsi entretenu pour assurer sa conservation sur le long terme.



Vue aérienne sur Pen-Bron, NPenbron

3) Justification du règlement des secteurs N

Destinations	Gabarits	Implantations	Aspects
Le règlement n'autorise que les destinations permises par le code de l'urbanisme en zone N et compatible avec sa vocation de préservation, en les adaptant aux enjeux de chaque secteur. De plus, les dispositifs de la loi littoral sont respectés dans le règlement. Les activités existantes, notamment agricoles, peuvent évoluer. Les habitations existantes peuvent évoluer : extensions et annexes.	La hauteur des bâtiments agricoles et forestiers est limitée à 6m pour conserver la qualité des paysages et des sites. La hauteur des extensions des habitations doit rester dans un profil bas, à 3m au sommet de façade.	Les implantations accompagnent les constructions existantes et restent simples pour ne pas bouleverser l'équilibre actuel de la zone N.	Le règlement est ouvert à une grande diversité architecturale à condition qu'elle se déploie dans une recherche de sobriété et d'intégration dans les sites et les paysages.

4) Justification du règlement du sous-secteur Nh et NPenbron

Destinations	Gabarits	Implantations	Aspects
Les sous-secteurs Nh et NPenbron permettent l'évolution des destinations existantes à la date d'approbation du PLU. Le règlement permet à condition le changement de sous-destination, mais restreint les sous-destinations par sous-secteur. Ces règlements ont été écrit avec une volonté de respecter la loi littoral et ses dispositifs spécifiques comme la bande des 100m ou encore les espaces proches du rivage.	Le règlement garantit le caractère limité de la capacité d'accueil à travers les règles de hauteurs et d'emprise strictes et définies par sous-secteur. Les emprises au sol sont mesurées par sous-secteur pour permettre un développement maitrisé des constructions existantes.	Le règlement précise les conditions d'implantation, en conservant une certaine souplesse au vu de la grande diversité de nature des installations envisagées qui peut nécessiter des implantations particulières.	Le règlement est ouvert à une grande diversité architecturale à condition qu'elle se déploie dans une recherche de sobriété et d'intégration dans les sites et les paysages.

NC

Définition

La **zone Nc** correspond aux implantations existantes de campings situés en dehors des espaces urbanisés.

Chaque sous-secteur correspond à une situation d'implantation de camping existant et permet d'associer des règles spécifiques liées aux dispositions de la loi littoral.



- **Nc1** correspond au camping de la Falaise dans la bande des 100 mètres, situé au Nord-ouest du centre-ville.
- **Nc2** correspond au camping du Refuge situé au nord du continuum de l'agglomération principale, dans les Espaces Proches du Rivage.
- **Nc3** correspond au camping des Chardons Bleus, situé au Sud du l'agglomération de la Turballe., dans les Espaces Proches du Rivage
- **Nc4** correspond au camping du Parc Sainte-Brigitte à l'Est de la commune, limitrophe avec la commune de Guérande et l'entrée de ville Est.

Les **secteurs Nc2, Nc3 et Nc4** constituent des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées au sens du L151-13 du code de l'urbanisme.

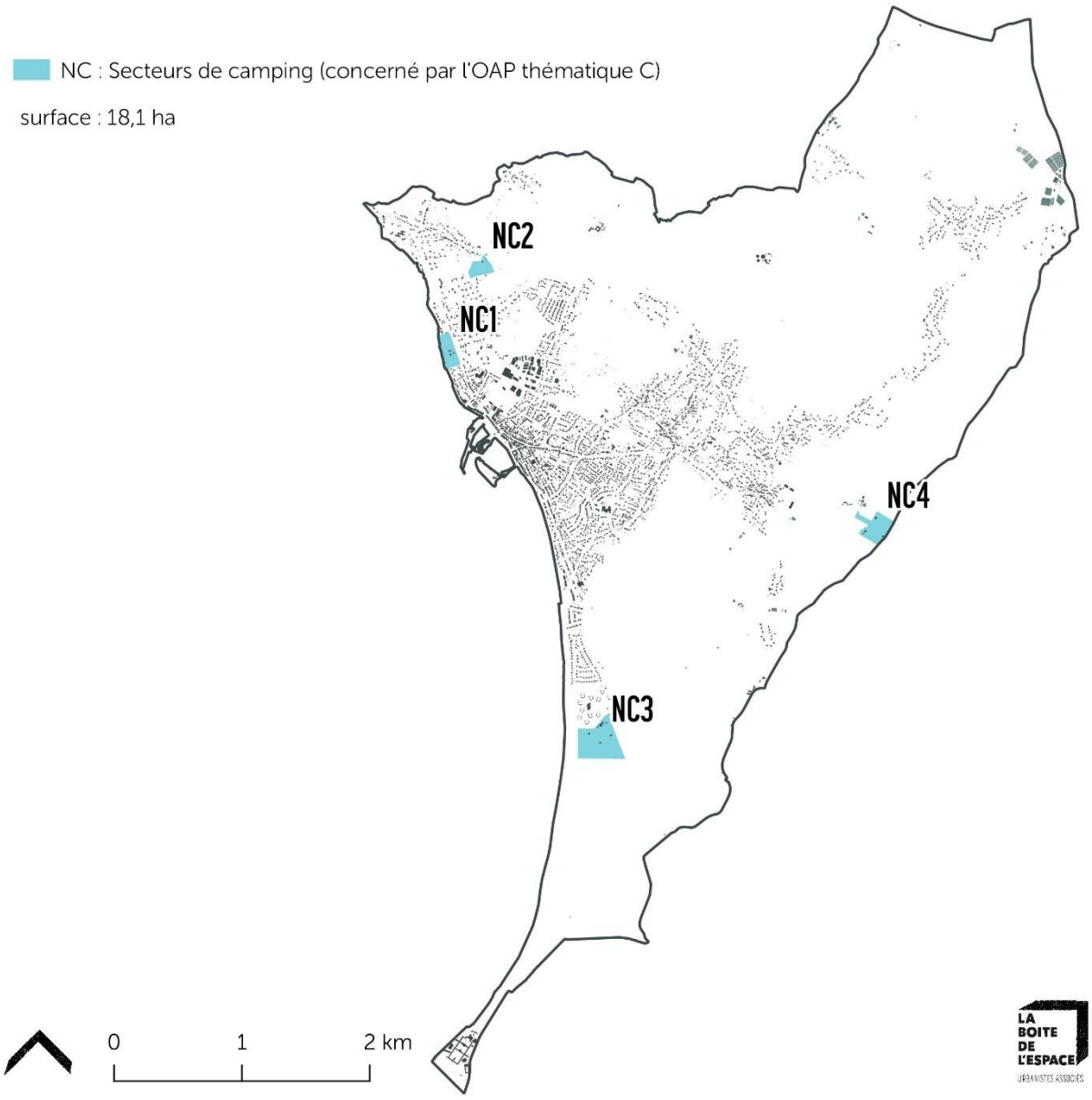
L'essentiel du règlement

Destinations et sous-destinations de la zone

DESTINATIONS	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE		HABITATION		COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICE						
Sous-destination	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	⛺	✗

DESTINATIONS	EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS						AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE			
Sous-destination	✗	🚜	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗

1) Délimitation des secteurs Nc



En cohérence avec les orientations du PADD visant notamment à préserver les espaces naturels, les activités touristiques et de loisirs, et les hébergements de plein-air, le PLU délimite des secteurs Nc répondant à différents enjeux.

Les secteurs Nc correspondent aux implantations existantes de campings situés en dehors des espaces urbanisés.

Chaque sous-secteur correspond à une situation d'implantation de camping existant et permet d'associer des règles spécifiques liées aux dispositions de la loi littoral.

Le secteur Nc1 correspond au camping de la Falaise dans la bande des 100 mètres, situé au Nord-ouest du centre-ville.



Le secteur Nc2 correspond au camping du Refuge situé au nord du continuum de l'agglomération principale, dans les Espaces Proches du Rivage.



Le secteur Nc3 correspond au camping des Chardons Bleus, situé au Sud du l'agglomération de la Turballe., dans les Espaces Proches du Rivage



Le secteur Nc4 correspond au camping du Parc Sainte-Brigitte à l'Est de la commune, limitrophe avec la commune de Guérande et l'entrée de ville Est.



2) Justification du règlement des secteurs Nc

Destinations	Gabarits	Implantations	Aspects
Le règlement autorise, dans le respect des dispositifs de la loi littoral, des possibilités d'évolutions des campings existants sur la commune. Les usages et affectations du sol sont permises pour permettre l'évolution de ces activités existantes. Des sous-secteurs sont créés pour prendre en compte les particularités de la loi littoral : - Nc1 dans la bande des 100m - Nc2 et Nc3 dans les EPR - Nc4 dans une coupure d'urbanisation	Les extensions sont mesurées pour coller aux dispositions de la loi littoral. Dans le cadre du Nc1, les extensions ne sont pas autorisées (bande des 100m) Pour le Nc2 et Nc3, dans les EPR, l'objectif est de permettre une extension limitée par bâtiment de 30 m^2. Pour le Nc4, en coupure d'urbanisation DTA, l'objectif est de limiter les extensions bâtimentaire à 30 m^2 pour conserver l'ambiance agro-naturel environnante. Pour Nc2, Nc3 et Nc4, une emprise au sol totale de 15% de l'unité foncière est imposée.	Les implantations accompagnent les constructions existantes et restent simples pour ne pas bouleverser l'équilibre actuel de ces secteurs.	Le règlement est ouvert à une grande diversité architecturale à condition qu'elle se déploie dans une recherche de sobriété et d'intégration dans les sites et les paysages.

[extrait du rapport de présentation]

NS

Définition (extrait du rapport de présentation)

La **zone NS** correspond à des espaces naturels remarquables repérés au titre de la loi Littoral. Ils cumulent parfois des enjeux en matière de risques littoraux, de biodiversité, et de patrimoine paysager.

Dans le **secteur NS, une partie avec marais salants** est identifié pour tenir compte des espaces naturels à fort enjeu écologique, paysager et patrimonial, notamment les parties naturelles des sites inscrits et classé de la commune ou encore des sites NATURA 2000.

La zone NS comprend **un sous-secteur NCs** qui correspond à une zone de carrière.



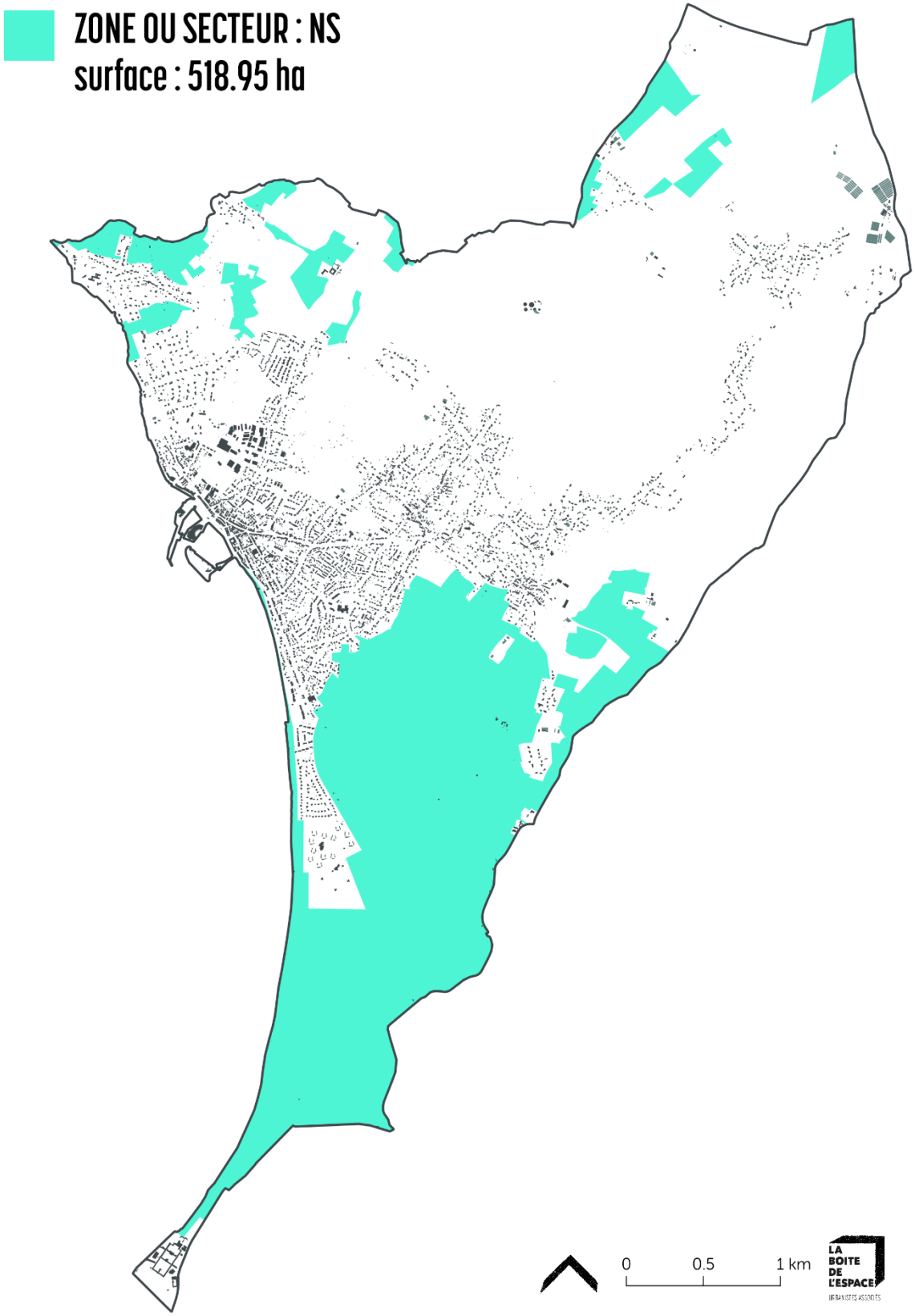
L'essentiel du règlement

Destinations et sous-destinations de la zone

DESTINATIONS	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE		HABITATION		COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICE						
Sous-destination	✓	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗

DESTINATIONS	EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS						AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE			
Sous-destination	✗	✓	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗

3) Délimitation du secteur Ns



En cohérence avec les orientations du PADD visant notamment à préserver les espaces et les composantes de la Trame Verte et Bleue et à protéger les espaces naturels sensibles de la commune, le PLU délimite plusieurs secteurs de la zone NS comme espaces remarquables.

Ils sont identifiés au titre de la loi littoral et reprennent ceux tracés de la DTA. Ils sont basés sur les ZNIEFF, les espaces naturels sensibles, les espaces boisés significatifs, les marais salants, le site de Pen Bron (non bâti)... Par rapport au PLU précédent, le tracé des Espaces Remarquables reprend les secteurs qui avaient été délimités comme tels par le PLU précédent et a évolué à la marge pour prendre en compte notamment des boisements entre Lauvergnac et le bois de Boulle.

La zone NS comprend un sous-secteur NCs qui correspond à une zone de carrière. C'est un espace naturel de réhabilitation paysagère permettant les exhaussements et affouillements liés uniquement à la valorisation du site de la carrière du Bréhet.

4) Justification du règlement du secteur Ns

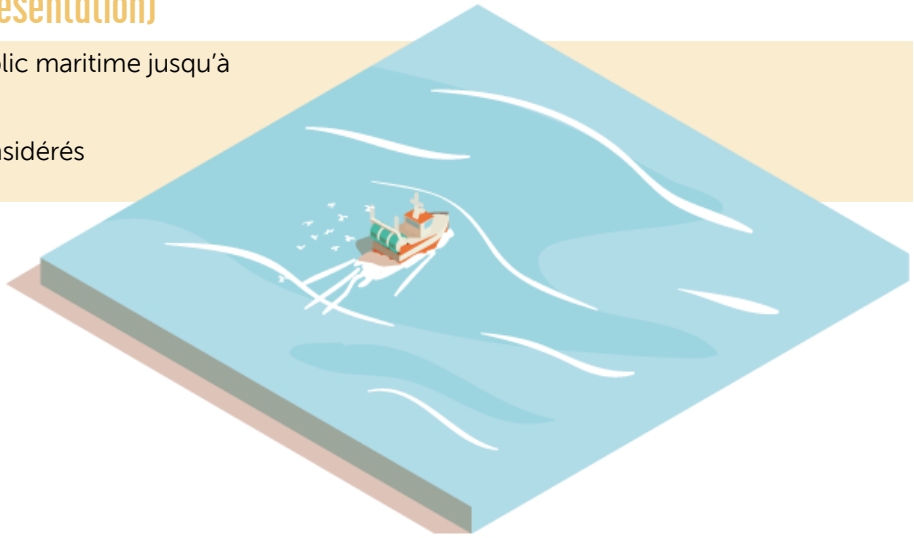
Destinations	Gabarits	Implantations	Aspects
Le secteur Ns est un espace de protection naturel stricte. Seules les dispositions et dérogations spécifiques au titre de la loi littoral y sont tolérées. La NSc permet une bonne remise en état et donc les affouillements et exhaussements de sols.	Le règlement précise les gabarits faibles des constructions agricoles possibles, tout comme les annexes légères autorisées.	Le règlement ne précise pas de règles d'implantations.	Le règlement permet des interventions légères et encadrées pour conserver un paysage et une identité propre aux espaces remarquables de la Turballe.

NM

Définition (extrait du rapport de présentation)

La **zone NM** correspond au domaine public maritime jusqu'à la limite de la commune en mer.

L'ensemble des espaces en mer sont considérés comme espaces remarquables.



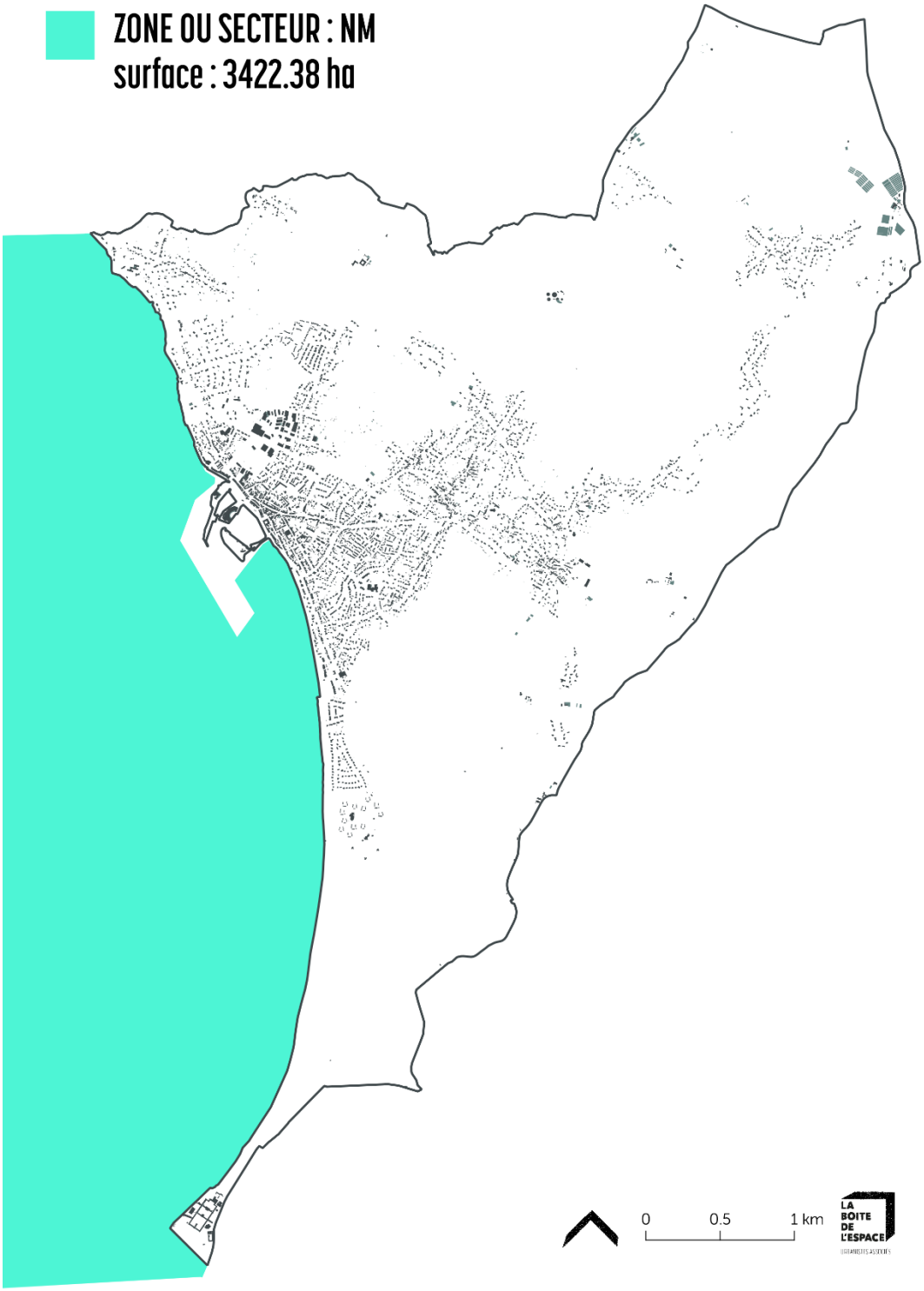
L'essentiel du règlement

Destinations et sous-destinations de la zone

DESTINATIONS	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE		HABITATION		COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICE						
Sous-destination	✓	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗

DESTINATIONS	EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS						AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE			
Sous-destination	✗	✓	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗

1) Délimitation du secteur Nm



La zone NM correspond au domaine public maritime jusqu'à la limite de la commune en mer.

L'ensemble des espaces en mer sont considérés comme espaces remarquables.

Zoom sur les STECAL

A. STECAL et loi littoral

Le choix d'un classement en STECAL sur l'espace rural de la commune de la Turballe a été uniquement choisi pour permettre des extensions bâtimentaires pour des destinations et sous-destinations pour lesquelles le code de l'urbanisme n'autorise pas ces évolutions en zone rurale (A ou N).

En lien avec la loi littoral, qui interdit les constructions en discontinuité d'urbanisation, l'objectif est de permettre l'évolution de certaines activités ou équipements existants en milieu rural. L'installation de nouvelles constructions n'est donc pas autorisée. Les règles sont adaptées pour chaque secteur en fonction de l'accessibilité, de l'activité en place, de l'environnement agro-naturel du site ou encore des aspects patrimoniaux.

B. STECAL ou PAS STECAL ?

Résumé par zone et secteur

Zones Secteurs	Sous-secteurs	STECAL ou pas ?	Surface en ha	Remarque
A	/	non	*663,0*	Zone agricole
An	/	non	*106,0*	Secteur agricole à enjeux écologiques et paysagers
Ah	/	non	*14,2*	Secteur de la zone agricole à vocation résidentielle (non constructible)
Al	/	oui	*10,7* dont 5,8 STEP	Secteur de la zone agricole à vocation d'équipements permettant l'extension et l'implantation des équipements nécessaires à la station d'épuration.
N	/	non	*78.8*	Zone naturelle
Nh	/	/	/	Secteur de la zone naturelle pour les campings
	Nh1	oui	*1,7*	Secteur de Lauvergnac / sont autorisés : - L'aménagement et l'extension des constructions existantes correspondant aux sous-destinations activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, ainsi qu'à l'ensemble de la destination équipements d'intérêt collectif et services publics, à condition de correspondre à un projet global de valorisation patrimoniale et touristique du site. - Le changement de destination des constructions existantes vers les sous-destinations suivantes : hôtels, autres hébergements touristiques, restauration.
	Nh2	oui	*9,7*	Secteur VVF / sont autorisés : L'aménagement et l'extension des constructions existantes correspondant à la sous-destination autres hébergements touristiques, ainsi qu'à l'ensemble de la destination Équipements d'intérêt collectif et services publics, à condition de correspondre à un projet global de modernisation et de pérennisation de l'infrastructure existante.
	Nh4	non	*0,4*	Secteur Lergat / seul l'aménagement des constructions existantes est autorisé ainsi que changement de destination des constructions existantes vers les sous-destinations suivantes : hôtels, autres hébergements touristiques.
	Nh5	oui	*1,2*	Secteur Bréhet / l'extension mesurée des constructions existantes correspondant à la sous-destination industrie.
NPenbron		non	*10,3*	Secteur Pointe de Pen Bron / seul l'aménagement des constructions existantes relevant des sous-destinations existantes est autorisé.

Zones Secteurs	Sous-secteurs	STECAL ou pas ?	Surface en ha	Remarque
Nc	/	/	/	Secteur de la zone naturelle pour les campings
	Nc1	non	3,0	N'autorise que le remplacement à l'identique des résidences de loisirs existantes.
	Nc2	oui	2,1	Sont autorisés : - l'installation des résidences mobiles de loisirs - l'installation de caravanes
	Nc3	oui	8,8	
	Nc4	oui	4,3	N'autorise que le remplacement à l'identique des résidences de loisirs existantes.
NS	/	non	518,9	Espace naturel remarquable
NM	/	non	3422,4	Zone en mer

Les STECAL sont justifiés dans la partie « dispositions du PLU » et justification de la délimitation des zones.

C. Justification cas par cas

1) Site Al : motocross, bicross et STEP

Secteur 1

Ce secteur correspond à un site dédié à la pratique de la motocross.



Zone Al pour la pratique de la motocross

Site : il est situé au Nord de la commune, à la limite communale avec Piriac-sur-Mer. Aucun bâtiment n'est cadastré.

Taille : 4,9 ha

Capacité : la capacité est limitée de fait puisque aucune extension bâtimentaire n'est possible et qu'il n'existe pas de bâtiment existant.

Toutefois, il est délimité dans un souci de cohérence d'ensemble du projet et d'identification des sites d'équipements en Al.

Secteur 2

Ce secteur correspond à un site dédié à la pratique du bicross, d'un espace d'aéromodélisme et de la station d'épuration.



Zone Al pour la pratique du bicross, de l'aéromodélisme et la STEP au Nord

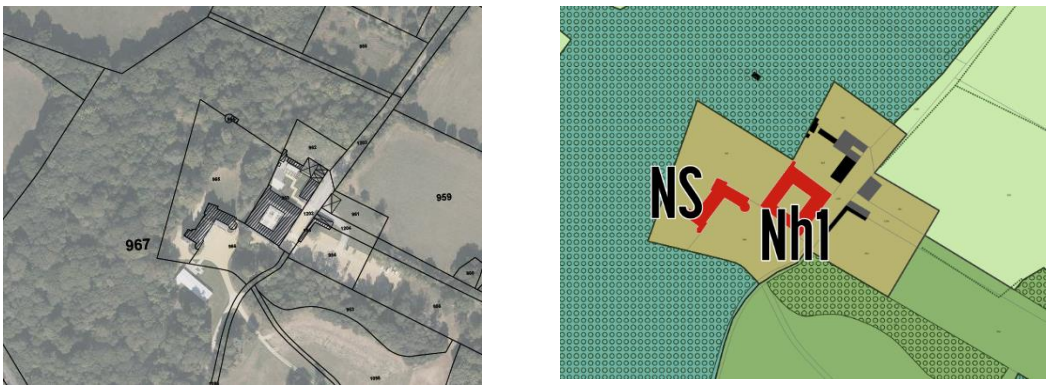
Site : il est situé au Nord de la commune.

Taille : 5,7 ha

Capacité : la capacité est limitée puisque **aucune extension bâtimentaire n'est possible (pas de bâtiment existant), sauf pour la STEP,** équipement pour lequel une dérogation au titre de la loi littoral est mobilisable pour pouvoir se développer en discontinuité d'urbanisation.

2) Site Nh1

Ce secteur correspond au domaine de Lauvergnac et accueille une activité de services d'organisation de réceptions. Faisant partie de l'offre économique et touristique de la commune, cette activité doit être confortée en permettant aux bâtiments existants d'évoluer dans le respect du patrimoine et de son environnement naturel.



Zone Nh1 – Domaine de Lauvergnac

Site : il est situé au Nord-ouest de la commune.

Taille : 1,6 ha

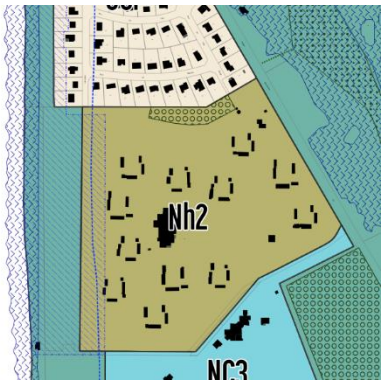
Capacité : la capacité est limitée puisque seule des extensions bâtimentaires sont autorisées. L'emprise au sol est limitée à 150 m^2 supplémentaire pour des bâtiments et l'emprise au sol totale est limitée à 200 m^2 supplémentaire par rapport à la date d'approbation du PLU (avec annexes par exemple).

La hauteur ne peut excéder celle des bâtiments existants.

3) Site Nh2

Ce secteur correspond au site du village-vacances encore en activité sur la commune, dont la modernisation de l'infrastructure et son confortement nécessitent des extensions mesurées des bâtiments.





Zone Nh2 – site VVF

Site : il est situé au sud de l'agglomération principale

Taille : 9,7 ha

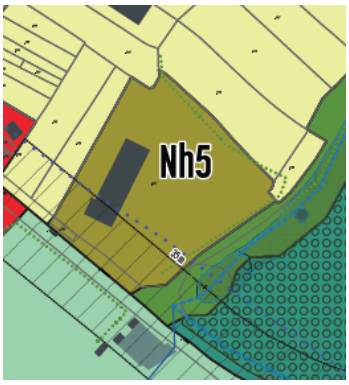
Capacité : la capacité est limitée puisque seule des extensions bâtimentaires sont autorisées. L'emprise au sol est limitée à 15% supplémentaire par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU.

La hauteur ne peut excéder celle des bâtiments existants.

4) Site Nh5

Ce secteur correspond à un site d'activités existant, positionné en entrée de ville à l'interface avec des espaces remarquables, qui doit pouvoir évoluer de manière maîtrisée.





Zone NH5, site de l'entreprise Charier

Site : il est situé à l'entrée Est de la commune

Taille : 1,2 ha

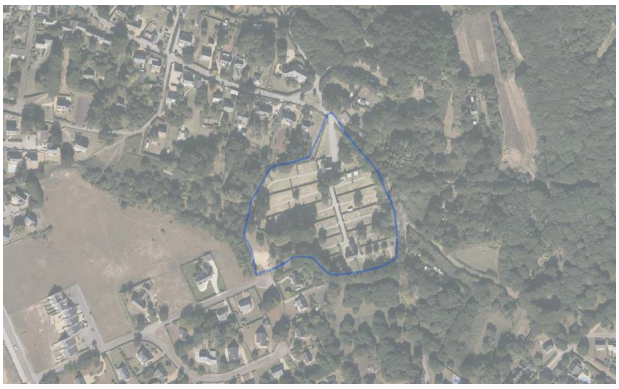
Capacité : la capacité est limitée puisque seule des extensions bâtimentaires sont autorisées. L'emprise au sol est limitée à 30% supplémentaire par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU.

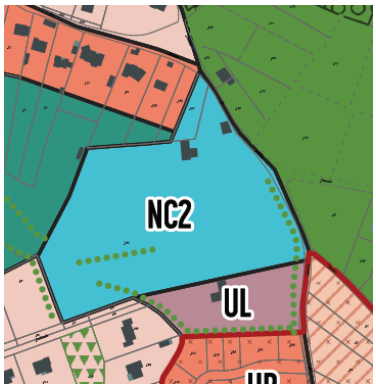
Le bâtiment existant fait environ 1 000 m² d'emprise au sol.

La hauteur ne peut excéder celle des bâtiments existants.

5) Site NC2

Ce secteur correspond au camping du Refuge situé au nord du continuum de l'agglomération principale, dans les Espaces Proches du Rivage.





Zone NC2 – Camping du Refuge

Site : il est situé dans l'agglomération de la commune.

Taille : 2,0 ha

Capacité : la capacité est limitée puisqu'une emprise au sol de 30 m^2 supplémentaire par bâtiment est autorisée.

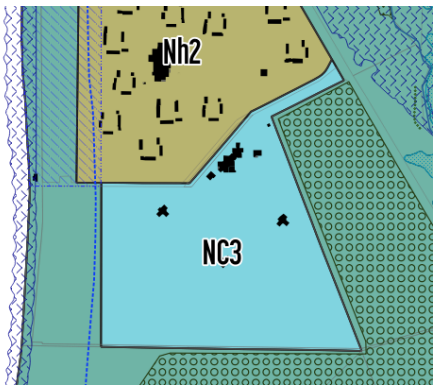
Le coefficient d'emprise au sol cumulée est limité à 15% de l'unité foncière.

La hauteur ne peut excéder celle des bâtiments existants.

6) Site NC3

Ce secteur correspond au camping des Chardons Bleus, situé au Sud du l'agglomération de la Turballe., dans les Espaces Proches du Rivage.





Zone NC3 – camping des Chardons

Site : il est situé au Nord de la commune.

Taille : 8,7 ha

Capacité : la capacité est limitée puisqu'une emprise au sol de 30 m^2 supplémentaire par bâtiment est autorisée. Le coefficient d'emprise au sol cumulée est limité à 15% de l'unité foncière.

La hauteur ne peut excéder celle des bâtiments existants.

7) Site NC4

Ce secteur correspond au camping du Parc Sainte-Brigitte à l'Est de la commune, limitrophe avec la commune de Guérande et l'entrée de ville Est.



Zone NC4 – camping du Parc Ste-Brigitte

Site : il est situé au Nord de la commune.

Taille : 4,2 ha

Capacité : la capacité est limitée puisqu'une emprise au sol de 30 m^2 supplémentaire par bâtiment est autorisée. Le coefficient d'emprise au sol cumulée est limité à 15% de l'unité foncière.

La hauteur ne peut excéder celle des bâtiments existants.

Justification des Orientations d'Aménagement et de Programmation

D. Les OAP thématiques

Le PLU met en place des OAP thématiques visant à traduire à l'échelle de la commune certaines orientations du PADD en matière d'optimisation des espaces urbanisés, sous la forme d'une densité minimale pour les opérations de logements, ou encore de maintien de porosités de cheminements doux.

1) OAP Thématique « Qualité et optimisation du foncier »

La présente OAP concerne toute opération entrainant la création d'au moins un nouveau logement au sein des zones urbaines et à urbaniser, y compris dans les secteurs concernés par les OAP sectorielles définies ci-après.

En cohérence avec le SCoT et plus largement, avec les objectifs de modération de la consommation d'espace fixée par la loi, le PLU attache une importance particulière à trouver le juste équilibre entre optimisation des espaces bâtis existants, et qualité du cadre de vie communal.

À cette fin, plusieurs Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été définies sur des secteurs stratégiques au sein de l'agglomération. Sur le reste des espaces urbanisés, cet outil permettra d'engager un parti d'aménagement partagé de qualité.

En complément des OAP sectorielles, la présente OAP thématique vise à définir des objectifs à rechercher pour accompagner l'évolution des zones urbaines et à urbaniser dans un souci de qualité et d'optimisation du foncier.

Il s'agit d'éviter que des terrains stratégiques partent en un seul lot et de privilégier une réflexion globale et concertée sur l'aménagement.

Cette OAP thématique s'appuie une approche thématisée :

- Formes urbaines : intégration paysagère, formes des tissus urbains, optimisation des implantations, intimité…
- Mixité et diversité : division parcellaire optimisée et diversifiée des typologies d'habitat
- Accès et sécurité : limiter la multiplication des accès, sécurité, visibilité…
- Place de la voiture : déplacements, imperméabilisation, stationnement, mutualisation…
- Densité : optimisation des opérations, minimum à produire,…

Les seuils définis sont proportionnels aux tailles de terrain observés dans chacune des zones et aux divisions parcellaires observées. Les secteurs étant en espaces proches du rivage, il est recherché une dynamique de densification pour répondre aux objectifs généraux du code de l'urbanisme, mais de manière maîtrisée pour satisfaire à la conformité à la loi Littoral.

2) OAP Thématique « cheminements »

La présente OAP répond aux orientations du PADD en faveur des mobilités douces.

Elle concerne l'ensemble du territoire communal.

La Turballe est riche d'un réseau de chemins qui irrigue l'ensemble du territoire communal et notamment l'agglomération principale. Ces cheminements existants, parfois accompagnés de talus arborés de grande qualité, parfois traités comme sentes et venelles urbaines, méritent d'être préservés et les continuités complétées ou renforcées par d'autres liaisons douces.

La densification au sein de l'enveloppe urbaine, qu'elle ait été réalisée au coup par coup ou sous la forme d'opérations groupées, n'a le plus souvent pas pris en compte l'intérêt de ce maillage pour le fonctionnement des déplacements, créant des îlots infranchissables.

En complément des OAP sectorielles, la présente OAP thématique vise à révéler et garantir un maillage de liaisons douces fonctionnelles dans l'ensemble de la commune.

Plus précisément, les interventions dans les espaces urbanisés doivent participer à préserver et renforcer la continuité du réseau.

Cette OAP s'appuie sur une approche thématisée :

- Sécuriser les voies routières existantes
- Intégrer les modes doux en amont des projets d'aménagement
- Sécuriser l'accès aux arrêts de transports collectifs
- Poursuivre la mise en valeur des sentiers en milieu naturel

Les cartes exposent les cheminements doux existants, et ceux à créer à minima dans le cadre des opérations d'aménagement, ou des requalifications d'espaces publics. À défaut de les créer, les opérations et travaux ne doivent pas compromettre leur réalisation à terme.

La carte à l'échelle de la commune expose les mêmes éléments à une échelle élargie. Les tracés ne reflètent pas précisément le tracé envisagé pour ces liaisons, qui n'est aujourd'hui pas précisément définis, mais plutôt un principe de maillage et l'intention de relier au mieux deux secteurs de la commune ou des cheminements existants



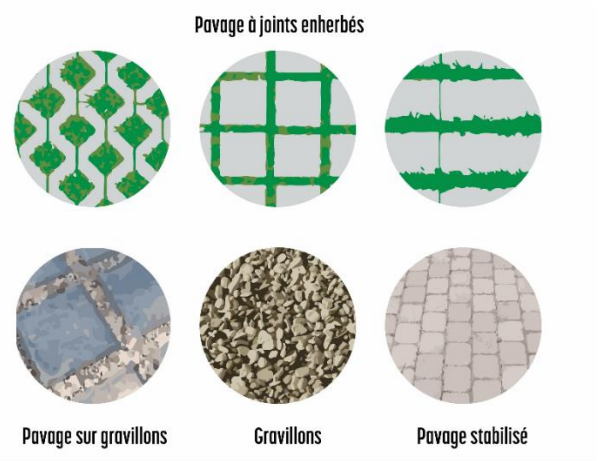
3) OAP Thématique « Qualité et simplicité des aménagements »

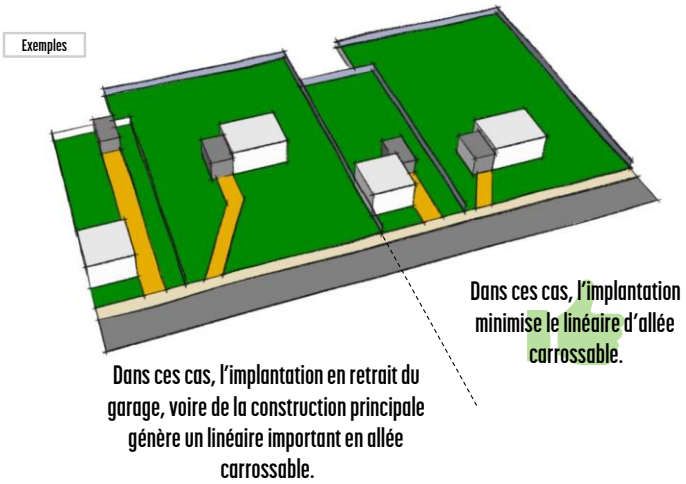
La présente OAP répond à l'orientation du PADD pour « limiter l'imperméabilisation des sols ».

Elle concerne toutes les zones U, AU (, y compris dans les secteurs concernés par les OAP sectorielles définies ci-après), Ah et Nh.

En cohérence avec le SCoT et plus largement, avec les objectifs de limitation de l'artificialisation des sols, le PLU attache une importance particulière à trouver le juste équilibre entre confort des aménagements et praticité, mais aussi préservation du cycle de l'eau et adaptation au changement climatique (limitation de l'effet de chaleur, érosion de la biodiversité). En effet, face au constat que de nombreux aménagements des espaces extérieurs contribuent à l'imperméabilisation des sols, la commune souhaite faire de ce sujet une priorité.

L'OAP thématique vise à favoriser les capacités d'infiltration des sols au service d'une meilleure gestion des eaux pluviales et de l'adaptation au changement climatique et ainsi à ouvrir la voie à un urbanisme négocié avec les porteurs de projets.



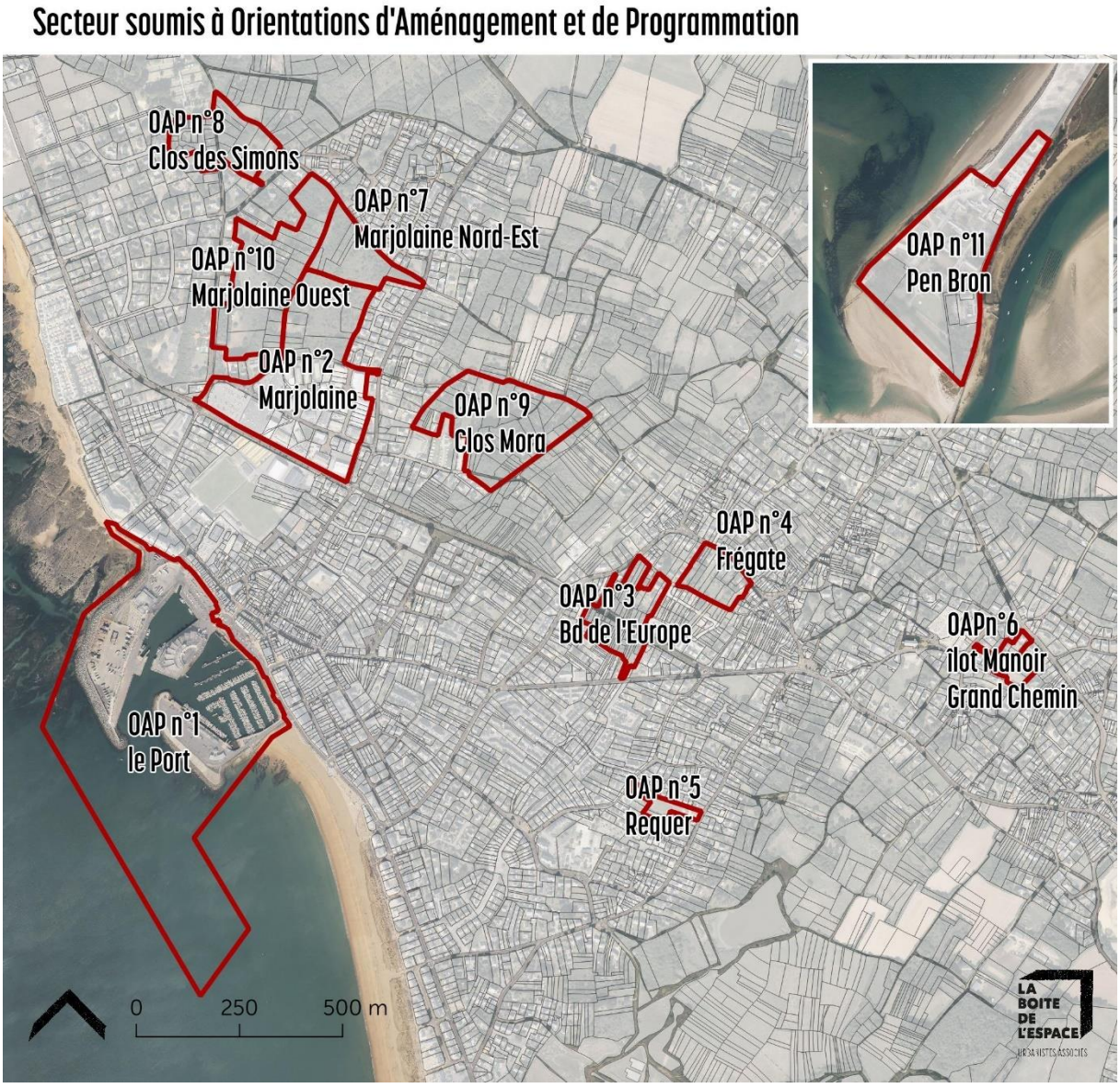


E. Délimitation des secteurs d'OAP et cohérence avec les orientations du PADD

1) Localisation des secteurs d'OAP et nécessité au regard du PADD

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière.

Carte de localisation des secteurs soumis à OAP



2) Synthèse programmatique des OAP

Le tableau ci-dessous reprend les secteurs soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation, en précisant pour chacun :

- **la surface couverte par le périmètre du secteur d'OAP.** Celle-ci peut inclure des propriétés bâties riveraines en interaction avec le secteur de projet principal et s'étendre sur des portions de voies environnantes. C'est donc le plus large périmètre, reporté au document graphique du règlement.
- **la surface opérationnelle**, correspondant aux surfaces sur lesquelles portent plus précisément les intentions du projet. Quand le secteur de projet inclut des unités foncières déjà bâties, cette surface n'inclut que les fonds de jardin concernés (sur la base d'une estimation).
- **les surfaces** estimées liées à des **composantes naturelles majeures** à préserver (zones humides, zone boisée, coulée verte etc.)
- la **part de la surface opérationnelle concernée par des espaces déjà bâtis, artificialisés ou anthropisés** dits « secteurs d'optimisation ». Il s'agit de fonds de jardin, de terrains de loisirs, etc. qui font partie du périmètre mais font déjà l'objet d'un usage anthropique.

Secteurs d'OAP mixtes

N° OAP	Nom du site	Type de projet	Surface couverte par le périmètre du secteur d'OAP	Surface opérationnelle	*dont déjà artificialisé, anthropisé ou occupé*	+ Composante naturelle majeure à conserver
1	«le Port et ses abords»	Optimisation et développement d'un site portuaire existant	33,4 ha	Définie par le projet (terre-pleins existants et à créer)	18 ha	*Non quantifiée mais qualifiée sur le schéma*
2	« requalification et développement du quartier d'activités de la Marjolaine »	Mobilisation d'une enclave urbaine pour le développement d'un quartier d'activités existant et d'équipements publics	10,9 ha	2,9 ha	-	0,5 ha
11	« Pen Bron »	Réhabilitation encadrée d'un site remarquable et patrimonial	10,2 ha	-	-	

Secteurs d'OAP à dominante résidentielle

N° OAP	Nom du site	Type de projet	Surface couverte par le périmètre du secteur d'OAP	Surface opérationnelle	*dont déjà artificialisé, anthropisé ou occupé*	+ Composante naturelle majeure à conserver	Objectifs en nb de logements	% ou nb de LLS minimum
3	« boulevard de l'Europe »	Confortement de la centralité	2.7 ha	2.0 ha	*0.4 ha (jardins)*	*Non quantifiée mais qualifiée sur le schéma*	70	28 40%
4	« Dornabas/Frégate »	Mobilisation d'une enclave urbaine	1.6 ha	0.6 ha	*1 ha (Maisons et jardins)*	*Non quantifiée mais qualifiée sur le schéma*	10	3 30%
5	« rue du Requer »	Optimisation des tissus existants	0.6 ha	0.45 ha	*0.15 ha (jardins et stationnement)*	*Non quantifiée mais qualifiée sur le schéma*	10	3 30%
6	« Îlot Manoir Grand Chemin »	Optimisation des tissus existants	0.8 ha	0.5 ha	*0.3 ha (jardins potagers)*	*Non quantifiée mais qualifiée sur le schéma*	10	3 30%
7	« Marjolaine Nord-Est »	Mobilisation d'une enclave urbaine	2.5 ha	2.5 ha	-	*Non quantifiée mais qualifiée sur le schéma*	50	25 50%
8	« Clos des Simons »	Extension de l'agglomération principale	3 ha	1.5 ha	*0.2 ha (tranche 1, cabanes)*	*Non quantifiée mais qualifiée sur le schéma*	57	20 35%
9	« Clos Mora »	Extension à long terme	6.27 ha	3 ha	*1.8 ha (Maisons, jardins, cabanes,...)*	*1.4 ha (Boisements et EBC)*	75	30 40%
10	« Marjolaine Ouest »	Densification à long terme	6.35 ha	5 ha	*1.35 ha (Maisons, jardins, cabanes...)*	*Non quantifiée mais qualifiée sur le schéma*	100	33 30%
TOTAL			23.82	15.55	*5.2*	-	382	145 38%

F. Principales dispositions des OAP sectorielles

Chaque secteur d'OAP sectorielle définie dans ce qui suit fait l'objet d'un schéma d'aménagement spatialisant et précisant certaines orientations. Ils utilisent un certain nombre de figurés récurrents, dont le sens peut être précisé dans la légende de chaque OAP.

Afin de ne pas alourdir ces légendes, les orientations associées à chaque figuré sont énoncés sous une forme synthétique. Le sens de certains de ces figurés est donc précisé ci-dessous pour éviter des difficultés d'interprétation. ***[Les légendes des OAP restent prioritaires en cas de contradictions avec les précisions données ci-après].***

1) Orientations relatives aux voies et liaisons douces :



Voie à créer : cette voie destinée à la circulation automobile doit avoir un gabarit adapté à son usage, sa localisation et aux flux qu'elle supporte. La réalisation de la voie est impérative mais sa position sur le schéma est indicative et doit être interprétée dans un registre de compatibilité.



Liaison douce à maintenir / à créer : Ces voies et chemins sont destinés à la circulation en mode actif (à pieds, vélo, trottinette, etc.). Pour les chemins existants à maintenir, il s'agit - au-delà de leur conservation - de les valoriser à travers l'aménagement, notamment en veillant à la qualité de leurs abords, en y ouvrant des accès piétons, en y connectant de nouveaux itinéraires et en les élargissant le cas échéant, etc.

2) Orientations relatives aux éléments paysagers :



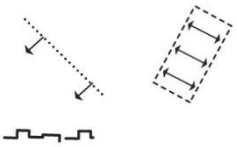
Haie bocagère ou arbre à conserver/ à créer et à valoriser : Ces haies et arbres doivent être intégrés au sein de l'aménagement. Quand ils existent, cette protection porte à la fois sur les arbres de haut jet, la strate arbustive quand elle existe et le cas échéant, le talus.

Elle implique notamment que soit conservé, aux pieds des végétaux, un espace de pleine terre suffisant pour garantir leur pérennité, que les bâtiments respectent un recul encore plus important et que ces éléments paysagers soient intégrés dans des emprises foncières adaptées permettant leur gestion (a priori espace public, emprise de voirie interne ou espaces communs de l'opération ou d'une structure identifiable comme une copropriété ou un bailleur social) ou leur intégration en limite séparative (haie de fond de parcelle par exemple).

Si l'aménagement doit garantir la préservation de l'élément repéré, des altérations partielles sont possibles, pour une mise en valeur paysagère et écologique ou pour permettre un accès ou une liaison prévue par les OAP.

Cette armature paysagère peut être complétée ou remplacée pour des raisons sanitaires ou écologiques par de nouvelles plantations adaptées aux conditions pédologiques et climatiques locales.

3) Orientations relatives aux formes urbaines et à l'implantation :



Hypothèses d'implantation des constructions : Ces figurés visent à illustrer des possibilités d'implantations des constructions compatibles avec les principes d'aménagement retenus par l'OAP, notamment en termes d'insertion architecturale, de bon ensoleillement des constructions et des jardins, de qualification des voies internes et externes à l'opération. Elles n'ont pas un caractère impératif et d'autres dispositions du bâti peuvent être envisagées, à condition de rester cohérentes avec les objectifs et orientations d'aménagements définis pour le secteur.

Dans tous les cas, les implantations doivent assurer des perceptions de qualité depuis les espaces publics, notamment en travaillant les effets de façade et en limitant les effets d'arrière depuis les voies principales bordant les opérations.

4) Principes généraux pour les OAP 3 et suivantes :

Mutualisation des équipements

Les projets doivent permettre d'optimiser l'espace en mettant en place des espaces et équipements mutualisés nécessaires au fonctionnement du parc (stationnement, bornes éventuelles, abris de jardin, espace ouvert etc.).

Développement des énergies renouvelables

Les projets doivent permettre de maximiser les fonctionnalités des surfaces construites ou imperméabalisées, notamment les parkings et toitures, en faveur du développement de l'énergie photovoltaïque.

Exposition et sobriété

Les opérations de logements doivent veiller, par les implantations proposées, à organiser l'opération en veillant à une bonne exposition des logements (double exposition est-ouest, jardins au sud, etc.), tout en prenant en compte la gestion de l'intimité des jardins ou des espaces extérieurs associés au logement, et en organisant les accès aux logements en limitant les surfaces imperméables dédiées, sur l'espace privatif, à l'accès automobile.

Gestion de l'eau

Les opérations doivent améliorer la gestion des eaux pluviales par des dipositifs adaptés pouvant être intégrés au projet paysager (noues, bassin, espaces de pleine terre...) ou aux constructions (dispostifs de rétention assurant un tamlponnage avant infiltration...)

Les espaces de stationnement seront traités selon des dispositifs permettant l'infiltration des eaux pluviales.

IV. Evaluation environnementale

Méthodologie

A. Méthode générale

L'évaluation environnementale se base sur :

- L'ensemble des données disponibles à l'échelle nationale, régionale, départementale, intercommunale et communale.
- Des relevés de terrains complémentaires réalisés par les membres du groupement en charge de l'élaboration du PLU et ses documents annexes.

Dans le respect des doctrines élaborées par les différents services de l'État et notamment à partir du guide pratique « de l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme » du Ministère de l'Écologie, du Développement durable, des Transports et du Logement, la présente évaluation reprend particulièrement les grands thèmes suivants :

- Milieux naturels et biodiversité.
- Cadre de vie (paysages et patrimoine).
- Ressources naturelles (sol, eau, énergie).
- Risques naturels et technologiques.
- Santé humaine (bruit, pollutions atmosphériques, déchets).

Deux grands types d'incidences sont à étudier, à savoir les incidences directes et indirectes, positives et négatives. En cas d'incidences négatives, des mesures sont mises en place dans le cadre du projet de PLU pour éviter, réduire, ou compenser les incidences. Dans un souci de clarté, les mesures mises en place par la commune sont explicitées dans les mêmes paragraphes que ceux des incidences. À noter que l'évaluation environnementale se construit depuis l'état initial de l'environnement jusqu'à l'arrêt du PLU.

B. Etapes conduisant à l'évaluation des incidences

1) Élaboration de l'état initial de l'environnement

Cette étape a consisté à dresser un état initial précis, rigoureux et actualisé des différentes thématiques de l'environnement. L'état initial constitue le document de référence pour caractériser l'environnement et apprécier les conséquences du projet. Il doit permettre d'identifier et de hiérarchiser les enjeux environnementaux du territoire.

L'état initial de l'environnement a concerné tous les compartiments de l'environnement et s'est basé sur :

- L'intégration des résultats des études thématiques réalisées par ailleurs sur le territoire ;
- La prise en compte de données récentes publiées ou non, disponibles auprès des services de l'État, des gestionnaires, des associations, des structures socioprofessionnelles ;

- L'analyse des éléments environnementaux et d'occupation de l'espace, complétée de prospections de terrain permettant d'appréhender l'organisation spatiale du territoire

2) Évaluation du PADD, du zonage, du règlement

La méthode utilisée comporte diverses étapes se répondant l'une l'autre :

- Les enjeux prioritaires du territoire ont été identifiés : sur la base de l'état initial de l'environnement, ont été sélectionnés des thèmes prioritaires pour le territoire (cf. paragraphe précédent) au regard des objectifs du développement durable et des spécificités du territoire ;
- Les orientations qui répondaient aux enjeux mis en évidence, ont été recherchés. Cette analyse a conduit à guider l'élaboration du projet ;
- Enfin, une analyse des incidences, positives ou négatives, du PLU pour chaque thématique environnementale a été effectué. Des mesures prises en compte dans le PLU permettent d'éviter, de réduire ou de compenser certaines incidences négatives du PLU.

3) Modalités de suivi

La dernière étape consiste à proposer un ensemble d'indicateurs qui permet un suivi portant sur les incidences notables (positives, nuisibles, prévues et imprévues) prises en compte dans le rapport d'environnement. Ces indicateurs vont être utiles pour la commune afin d'entreprendre les actions correctrices appropriées s'ils révèlent l'existence d'impacts négatifs sur l'environnement qui n'ont pas été envisagés dans l'évaluation environnementale.

Articulation du PLU avec les documents cadres

Le Plan local d'urbanisme s'inscrit dans un cadre règlementaire global et doit être compatible avec des documents de rang supérieur.

A. SCoT de Cap Atlantique

Pour rappel, le SCoT de Cap Atlantique approuvé en 2018 définit des objectifs et des orientations avec lesquelles le PLU doit être compatible. Sont ici rappelés les principaux points.

Voir dans la partie « Notice explicative du projet » d'autres précisions sur la compatibilité notamment la justification des choix du PADD.

1) Assurer les grands équilibres entre les différents espaces : une capacité d'accueil renouvelée et une authenticité valorisée

1-1 : assumer une armature urbaine multipolaire, en réseau, connectée au sein de l'espace métropolitain

Respect de l'armature territoriale	Les choix d'aménagement inscrits au PADD reposent sur les différentes dimensions soulignées par le DOO pour la Turballe à savoir un « pôle d'attraction locale résidentielle, économique et touristique » (objectif 1.1.2 du DOO). En effet, les trois premiers axes du PADD développent tout particulièrement ces dimensions complémentaires qui justifient la responsabilité particulière de la Turballe au sein de l'espace intercommunal. Le PADD reprend d'ailleurs explicitement les termes du SCoT « Assumer la responsabilité de pôle d'attraction locale au sein de la Presqu'île fixée par le SCoT de Cap Atlantique ».
Respect des objectifs de construction	La programmation en logements retenue par le PLU s'inscrit dans la droite ligne de celle définit par le SCOT. En effet, le PLU transpose à l'horizon 10 à 12 ans les objectifs retenus par le SCoT.
Développement des infrastructures numériques	Le PADD formule des objectifs explicites en matière de desserte numérique : *« Faciliter la distribution par les réseaux (eau potable, eaux usées, réseaux numériques, service déchets) en prévoyant l'essentiel de l'accueil des nouvelles constructions au sein de l'agglomération principale ou à ses abords directs. »* *« Accompagner le développement ou l'adaptation des infrastructures numériques, et notamment la couverture intégrale de la commune en fibre optique, en permettant l'installation des ouvrages techniques nécessaires dans des endroits adaptés. »* Les règles inscrites dans le PLU permettent la réalisation des infrastructures techniques qui peuvent rentrer dans la catégorie « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » et définit les règles d'implantation facilitatrices pour ce type d'infrastructures.
… et routières	Le projet de déviation Guérande-la Turballe est intégré au projet urbain détaillé par le PADD, qui fait l'objet au règlement d'un emplacement réservé et de marges de recul en prévision de sa réalisation effective. L'aménagement du secteur 2AU au niveau du Clos Mora et de l'entrée de ville devrait permettre de repenser aussi cette entrée de ville comme un nœud de mobilité à partir duquel on gagne d'ailleurs facilement le port à pied. Par ailleurs, une orientation d'aménagement et de programmation spécifique aux modes doux permet de réaffirmer l'importance de certains itinéraires notamment sur l'axe Guérande-Piriac via le boulevard de l'Europe. Ce dernier est aussi concerné par une orientation d'aménagement et de programmation (boulevard de l'Europe) dont les principes d'management actent le principe de liaisons douces est-ouest de part et d'autre du boulevard, permettant notamment de favoriser les itinéraires cyclables, jusqu'alors non aménagés sur cette section de la voie.

1-2 : conforter et préserver une armature écologique et paysagère pour gagner la bataille de l'eau, préserver la biodiversité et les paysages

Préservation de l'armature écologique	C'est dans son deuxième axe (un patrimoine terre-mer à révéler) que le PADD développe deux orientations explicites en particulier pour « Garantir la valeur écologique et fonctionnelle de la trame verte et bleue » et « Limiter la pression sur les milieux naturels ».
Prise en compte des réservoirs de biodiversité majeurs et des sites Natura 2000	La Turballe est concernée par des réservoirs de biodiversité majeurs. Ceux-ci ont été pris en compte de fait à travers un zonage NS (espaces remarquables) quand il s'agit par ailleurs d'espaces remarquables identifiés au titre de la loi littoral par la DTA estuaire de la Loire et par le SCoT lui-même, ou un zonage An quand il s'agit d'une ZNIEFF, ou de sites déjà bâtis à proximité du site Natura 2000. Par ailleurs, un travail sur les interfaces des zones urbanisées au contact de ces réservoirs. Ainsi, la zone UC (et son secteur UCl pour la partie donnant sur le rivage) a été définie dans cet esprit. Elle constitue un espace urbain de transition, aux prises avec ces espaces naturels de grande qualité reconnue à l'échelle régionale. Un travail a été fait pour définir des règles d'implantation (retraits, zone non aedificandi le long du rivage) permettant d'assurer une perméabilité, voire une inconstructibilité qui garantisse des espaces de transition entre grands espaces naturels et espaces urbains.
Prise en compte des milieux humides et des cours d'eau	La mise à jour de l'inventaire des zones humides et des cours d'eau a été l'occasion par un travail de terrain de préciser **les zones de source** pré-localisées par le SCoT et de les qualifier. Elles font ainsi l'objet d'un repérage au document graphique du règlement et d'un règlement adapté pour répondre à l'objectif de préservation de ces zones et du fonctionnement hydraulique. De la même façon, les **cours d'eau** sont repérés au document graphique du règlement et font l'objet d'un règlement adapté pour préserver leur espace de fonctionnement (retrait d'au moins 10 mètres). Aussi, le règlement prévoit à la fois pour les cours d'eau, les zones de source et les zones humides, **la possibilité de réalisation des actions de restauration des continuités**.
Protection des zones humides et leurs abords	Les **zones humides**, dont l'inventaire a pu être mis à jour en parallèle des études, font aussi l'objet d'un repérage au document graphique et du règlement. Le règlement prévoit aussi des règles particulières les concernant et permettant leur préservation.
Prise en compte de la gestion des eaux pluviales et du fonctionnement hydraulique	Le PLU prévoit au sein des orientations d'aménagement et de programmation des espaces nécessaires à la gestion des eaux pluviales des secteurs à aménager. Par ailleurs, le règlement du PLU reprend les éléments portés en matière de gestion des eaux pluviales par Cap Atlantique.
Développement de la nature en ville	La recherche d'un équilibre entre la recherche d'optimisation des espaces bâtis et la conservation d'espaces de respiration urbaine a été un enjeu de la traduction réglementaire. La conservation de cœur d'îlots ou séquences d'espaces naturels, souvent déjà repéré au PLU en vigueur, a été une priorité. Ils sont classés en N. Les secteurs de développement déjà identifiés au préalable ont été l'occasion de réinterroger sur les qualités naturelles en présence à prendre en compte. Les orientations d'aménagement et de programmation ont ainsi pu préciser les éléments à conserver pour chacun des secteurs. Enfin, le règlement a introduit dans plusieurs secteurs un coefficient de pleine terre et l'exigence notamment d'un traitement planté et végétalisé au-devant des façades qui s'implantent en retrait de l'espace public.
Prise en compte de l'authenticité paysagère	Le PADD du PLU vise à préserver les paysages emblématiques de la commune et les identifie par grands ensembles. À la Turballe, l'existence de différents périmètres de protection garantissent d'autant plus la prise en compte de ces objectifs. Le zonage et le règlement traduisent ces intentions à travers les prescriptions surfaciques qui sont précisées tant en termes de biodiversité, de paysage ou de patrimoine. Les orientations d'aménagement et de programmation portent aussi une attention particulière à conserver les qualités de l'armature végétale en présence sur chacun des sites pour développer des opérations avec une identité.

1-3 : Protéger et valoriser l'espace agricole

Prise en compte des potentiels existants en enveloppe urbaine	Le programme habitat, tel que détaillé par ailleurs dans le rapport de présentation, a permis de réétudier les secteurs mobilisables dans l'enveloppe urbaine, sans porter préjudice à l'activité agricole et aux espaces supports d'une telle activité. La recherche de secteurs d'optimisation foncière a ainsi donné lieu à la définition de plusieurs orientations d'aménagement et de programmation qui mobilisent des cœurs d'îlots. Toutefois, cet exercice prend aussi en compte la nécessité de conserver des espaces de respiration et de pleine terre pour optimiser la gestion naturelle des eaux pluviales. Ainsi, le choix des secteurs d'optimisation est raisonné globalement en croisant les enjeux en matière d'opportunité en matière de proximité au centre-ville, de proximité de l'offre en transports en commun, de développement des liaisons douces, et de moindre impact environnemental. Certains projets connus de renouvellement urbain sont aussi intégrés au programme habitat.
Modération et maîtrise dans le temps de la consommation d'espace	Les objectifs de modération de la consommation d'espace inscrits dans le PLU à l'horizon 2030-2032 sont bien en deçà des objectifs définis par le SCoT à l'horizon 2035, notamment en matière d'habitat. Le PLU reprend des secteurs déjà identifiés par le PLU en vigueur. Toutefois, les études ont permis de réinterroger chacun des secteurs déjà inscrits en extension et a conduit au reclassement en zone naturelle de deux secteurs jusque-là classés en secteur à urbaniser (tranche 3 du Clos des Simons et une partie du Clos Mora). Chaque secteur AU a ainsi été réinterrogé dans son périmètre et dans sa temporalité. Certains ont ainsi pu être redessinés dans leur périmètre (secteurs de la Marjolaine, et Clos Mora). Au vu de l'état de la maîtrise foncière des différents secteurs (réalisation des études préalables et nécessité d'acquisitions foncières), les zones 1AU ne seront véritablement réalisées qu'à moyen terme. Ainsi, la priorité est donnée à l'optimisation des tissus existants.
Lisibilité offerte à l'exploitation agricole et prise en compte des autres enjeux (biodiversité, loi littoral, paysage)	Le souci de donner une meilleure lisibilité au grand public mais aussi aux professionnels sur les espaces agricoles a constitué un des sujets de travail de la révision du PLU, notamment dans sa traduction réglementaire. En effet, si la Turballe dispose déjà d'un PEAN qui permet de garantir une reconquête agricole, la spéculation reste importante sur les espaces hors PEAN, alors même que l'usage agricole reste de mise sur ces espaces hors PEAN. Aussi, le PLU traduit-il en A et An les espaces agricoles pérennes retenus. En effet, le secteur An permet la prise en compte d'une sensibilité paysagère et/ou écologique qui justifie la constructibilité limitée de ces espaces, y compris pour les constructions agricoles, sans préjudice à l'exploitation de ces terres (mise en pâture, cultures etc.) La prise en compte d'enjeux croisés entre pérennisation des structures agricoles existantes et prise en compte de la préservation du littoral a permis d'établir un zonage adapté notamment pour les exploitations installées dans les espaces proches du rivage, en s'appuyant notamment sur le projet agricole et paysager du coteau guérandais qui constitue un cadre de référence entre acteurs.

1-4 : Mettre en œuvre un mode d'aménagement littoral qui pérennise l'authenticité du territoire

Prise en compte des notions de préservation du littoral	Les **espaces remarquables** délimités par le SCoT sont délimités à une échelle pertinente dans les documents graphiques. Il s'agit de la zone NS (espaces terrestres) et de la zone NM (espaces en mer). De même, la **coupure d'urbanisation** délimitée par le SCoT est reprise à l'échelle parcellaire. D'autres coupures d'urbanisation ont été ajoutées (voir justifications des dispositions liées à la loi Littoral).
Urbanisation	Le projet urbain turballais repose sur : - L'extension en continuité du continuum urbanisé principal de la Turballe, par ailleurs principalement en espace proche du rivage, - L'optimisation des secteurs urbanisés (Coispéan, Brandu), dans l'enveloppe définie par le SCoT, le PLU prenant en compte les coups partis liés à des autorisations d'urbanisme délivrées sous le régime du PLU en vigueur.

Voir dans la partie dispositions loi Littoral d'autres précisions sur la compatibilité

Le PLU définit les règles appropriées aux **extensions et création d'annexes** dans les zones A et N. Il identifie plus particulièrement quelques secteurs à enjeux (Ah et Nh) où les ordres de grandeur sont adaptés à la vocation et l'usage de ces sites particuliers.

Prise en compte des risques	Le PLU prendre en compte les risques, notamment littoraux qui font l'objet d'un PPRL qui concerne la Turballe. Afin d'en faciliter l'appréhension par le grand public, les surfaces concernées sont d'ailleurs figurées à titre d'information au documents graphiques du règlement. Il renvoie directement au PPRL – qui constitue une servitude annexée au PLU - dans la rédaction du règlement afin de limiter les doubles formulations.

2) Des services et fonctions métropolitaines "autrement" pour un territoire "authentique" "touristique" et "métropolitain"

Voir dans la partie « Notice explicative du projet » d'autres précisions sur la compatibilité notamment la justification des choix du PADD.

2-1 : Déployer les mobilités pour une accessibilité 2.0

	Le PADD inscrit au cœur du projet la question des mobilités, avec une orientation explicite « Donner la possibilité de se déplacer autrement » qui est liée à l'ambition sur le cadre de vie offerts aux habitants.
Prise en compte de l'intermodalité (nœuds de mobilité)	Sans pour autant citer précisément le « nœud de mobilité », le projet reprend les principes de l'intermodalité liés au concept de nœud de mobilité. Par ailleurs, les secteurs de projet définis sont généralement à proximité d'arrêts de transports en communs existants ou greffés sur des axes déjà aménagés pour le vélo (cf. rue du Requer). Toutefois si à la Turballe, le principal nœud de mobilité n'est pas positionné dans le PADD, c'est qu'il pourrait être pensé en lien avec l'aménagement de la nouvelle entrée de ville prévue au Clos Mora.
Développement des modes doux	Le PADD encourage le mode de déplacement doux. L'OAP thématique sur les cheminements s'efforce de développer le maillage communal en itinéraires doux, et notamment vélos, y compris dans le tissu urbain. Le règlement et les OAP précisent les conditions en matière de stationnement cyclable, notamment sur le parc d'activités de la Marjolaine.

2-2 : Hiérarchiser et diffuser les services et le commerce de proximité pour valoriser le réseau multipolaire, et des espaces de vie dynamiques et actifs

Équipements	Le PLU intègre à son projet urbain la nécessité de développer des équipements cohérents avec son rôle de pôle d'attraction et bénéficiant au bassin de vie. Il pérennise ainsi les équipements sportifs particuliers (type piste de motocross), et renforce son pôle d'équipements en centralité, notamment avec le projet de port qui va contribuer à l'animation du cœur de ville mais aussi à la reconnaissance de la Turballe dans ses dimensions économiques, touristiques et résidentielles.
Commerces et services	La Turballe présente la particularité de disposer d'un parc d'activités en cœur de ville. L'équilibre se joue donc entre le centre-ville, le port et ce parc économique dédié. L'implantation des commerces, d'équipements et de services en centre-ville est favorisée. La mobilisation d'outils réglementaires pour la gestion du commerce (protection des linéaires commerçants, développement du commerce sur des axes spécifiques) mais aussi le maintien d'une mixité fonctionnelle (extension limitée des activités les moins compatibles avec l'habitat dans les zones UAp et UA) participent à remplir cet objectif. Le PADD est explicite en matière de géographie des activités. La qualification de la Marjolaine, dont sa partie commerciale, est intégrée à l'OAP sectorielle portant sur le parc (qualification des façades, gestion de l'eau etc.). En effet, les enjeux de déplacements, de stationnement doivent être intégrés aux réflexions sur le parc existant.

2-3 : Développer une politique du logement qui facilite l'optimisation du parc existant, l'accès au parc pour les actifs et l'évolution des usages

Mixité sociale et logement social	Le PADD du PLU reprend le SCoT en matière d'objectifs de logements locatifs sociaux et d'accession aidée en faveur des actifs. La traduction réglementaire a permis de travailler à mobiliser les outils adéquats au contexte territorial et aux intentions en matière de projet urbain. Ainsi on estime à au moins 166 le nombre de logements sociaux portés par les secteurs de projet et opérations déjà programmées sur la commune (soit près de 30% de la production totale attendue d'ici 2030-2032), ce à quoi s'ajoutent le potentiel produit par la densification naturelle (non quantifié) et l'application du règlement. Toutefois, l'OAP thématique qualité et densité vise à garantir des opérations optimisant le foncier et rentrant dans le champ des opérations concernées par la mobilisation de la règle des 30%. En effet, le PLU reprend la règle de 30% de logement locatif social minimum imposés dans les opérations d'aménagement et de constructions réalisées sous forme de ZAC, lotissement et permis groupés ou permis valant division, et l'impose aussi aux autres opérations (permis de construire) à partir de 5 logements (règle déjà inscrite dans le PLU actuel qui a permis de sortir plusieurs opérations). Le PLU n'a pas traduit spatialement et avec des outils spécifiques. Le retour d'expérience et la politique communale en la matière repose davantage sur des négociations et des accords amiables qui ont jusqu'alors toujours permis la sortie de programmes de logements. Certains sont encore programmés sur la période à venir. La commune s'est notamment engagée notamment sur les secteurs dont elle a la maîtrise foncière en faveur du logement locatif social (40% de la Marjolaine Nord-Ouest, secteur Clos Mora), et entend permettre la sortie de programmes en accession aidée.
Rénovation et adaptation des logements	Le règlement du PLU ne s'oppose pas à l'évolution du bâti des résidences secondaires (extensions, surélévation, adaptation de combles et toitures) et ainsi leur remobilisation en tant que résidences principales. De la même façon, il permet les travaux de rénovation énergétique (isolation, production d'énergie renouvelable). Les OAP pose en complément des principes les favorisant.
Publics spécifiques	Le PADD prévoit des dispositions pour l'accueil des publics spécifiques (personnes dépendantes, jeunes, saisonniers, logements d'urgence, gens du voyage). Ces programmes pourront être intégrés dans les zones UL ou dans le reste des zones à vocation résidentielle. Un emplacement réservé est défini au bénéfice de la commune pour le logement saisonnier.
Optimisation	Les OAP sectorielles prévoit généralement une gestion différenciée des densités (dont formes compactes), notamment lorsqu'elles sont inscrites à proximité du centre-ville, ou développent une échelle suffisante pour travailler des logiques d'îlots. Elles développent des orientations sur les implantations, et intègre à la réflexion une capacité d'évolution (mobilisation des parcelles voisines, renouvellement urbain, mobilisation de fonds de jardin…) Une OAP thématique « qualité et densité » a précisément était définie pour favoriser l'optimisation du foncier tout en tenant compte d'autres enjeux (espaces végétalisés, stationnement, …).

2-4 : Promouvoir un aménagement et des morphologies urbaines cohérentes avec l'identité du territoire

Patrimoine et entrée de ville	Le PADD formule des objectifs qualitatifs en matière de mise en valeur du patrimoine bâti et de qualification des entrées de villes et lisières urbaines. Le PLU mobilise d'ailleurs les outils adaptés pour la préservation du patrimoine bâti et végétal qui sont repérés au document graphique. À noter que la Turballe dispose d'importantes parties du territoire non bâties couvertes par des servitudes liées à la qualité des paysages. Par ailleurs l'application des dispositions de la loi Littoral génère de fait une attention toute particulière aux paysages.

Voir dans la partie « Notice explicative du projet » d'autres précisions sur la compatibilité notamment la justification des choix du PADD.

3) Une économie littorale axée sur le bien-être et le numérique

Voir dans la partie « Notice explicative du projet » d'autres précisions sur la compatibilité notamment la justification des choix du PADD.

3-1 : Renouveler et développer une offre immobilière et foncière maitrisée

Tertiaire et bureaux	Le PLU intègre le développement des bureaux et plus généralement des services au sein des espaces déjà urbanisés car ces activités demeurent compatibles avec le voisinage résidentiel. Il n'est pas recherché à les renforcer dans des lieux spécifiques si ce n'est dans le centre-ville et ses abords ou en lien avec les autres activités développées (portuaire, éolien etc.)
Parcs d'activités	Le PLU reprend les orientations définies par le SCoT pour les secteurs du Clos Mora et de la Marjolaine. L'OAP définie pour le secteur de la Marjolaine vise à définir les conditions qualitatives de requalification et de développement du parc d'activités. La question des conflits d'usage est notamment soulevée et doit être traitée.
Petites activités artisanales et industrielles	Le PLU favorise le maintien des activités artisanales ou de petites industries dans le tissu urbain lorsqu'il ne génère pas de nuisance en prévoyant le développement des activités existantes. La commune disposant d'un parc artisanal et industriel, les activités les plus nuisantes ou ne mobilisant pas des locaux accessoires à l'habitation, s'y implanteront.
Activités marines	Le PLU prend en compte les besoins des activités marines et les projets connus à ce jour. Il intègre le projet du port et prévoit les règles adéquates pour les activités marines (destinations et sous destinations).

3-2 : Favoriser le développement du tourisme dans tout le territoire, pour des expériences authentiques multiples

Activités touristiques et hébergement	Le PADD du PLU vise à développer les activités touristiques et l'hébergement. En effet la Turballe dispose déjà de plusieurs types de structures. Récemment classée station touristique, le PADD est explicite sur la volonté de développement de ces activités et hébergements tout en tenant compte des dispositions de la loi Littoral.
Sites et points d'intérêts	Le PADD identifie les qualités paysagères et patrimoniales à mettre en valeur. À la Turballe, plusieurs sites font déjà l'objet de protections en la matière qui s'ajoutent au règlement. Par ailleurs, certains emplacements réservés visent à créer les conditions d'accueil spécifique (stationnement, accès).
Caractère maritime du territoire et tourisme vert	Le PLU vise à amplifier la dimension maritime de la Turballe en positionnant la commune comme un port moderne, auquel s'adosse une ville à la fois patrimoniale et contemporaine. L'intégration du projet de port, qui constitue en lui-même un site touristique apprécié, la protection des espaces naturels, et notamment du littoral vont dans le sens de cet objectif. Mais le projet de PLU entend aussi développer le « côté terre » de la Turballe qui offre aussi de beaux espaces à découvrir et une agriculture vivante. L'OAP cheminements vise notamment à identifier les itinéraires qui vont de la mer au plateau et ainsi à développer une complémentarité des identités maritimes et vertes de la commune.

3-3 : Créer les conditions pour valoriser la qualité des productions primaires et développer la valeur ajoutée liée aux activités de transformation

Protection	Le PADD du PLU vise à valoriser la saliculture, la pêche, l'agriculture qui sont toutes présentes à la Turballe. Le PLU il délimite le site des marais salants avec un règlement adapté pour en garantir la qualité paysagère, mais aussi garantir ses usages salicoles. Les évolutions urbaines à proximité du site portuaire sont limitées et les orientations données pour le parc de la Marjolaine vont dans le sens du confortement des activités de pêche.
Diversification	Le PLU prévoit les conditions de diversification de l'activité agricole mais limite de fait les changements destination qui contribueraient au mitage de l'espace agricole.

3-4 : Valoriser les ressources environnementales au profit d'une économie circulaire (déchets, carrières, énergie)

Transition énergétique	Le PADD du PLU vise bien à « participer au développement des énergies renouvelables afin de réduire les émissions de polluants atmosphériques, en maîtrisant l'impact paysager et environnemental des installations, mais aussi en offrant des conditions d'accueil satisfaisantes à la base de maintenance du parc éolien en mer. » et à « Favoriser la production de bâtiments économes en énergie (habitat et tertiaire) à travers les nouvelles opérations, et garantir des conditions favorables à l'isolation thermique du parc bâti existant. » Des principes sont inscrits dans les OAP à ce titre, et le petit éolien est possible dans le tissu urbain.
Cycle des matières	Le PLU prévoit les conditions d'une gestion circulaire des ressources. Les conditions notamment de desserte en réseau, de gestion des eaux pluviales et de collecte par les déchets ménagers sont notamment repris du Guide des PLU édité par Cap Atlantique.

B. Programme Local de l'Habitat de Cap Atlantique

Le Programme Local de l'Habitat 2016 2021 adopté le 31 mars 2016 a défini 5 axes, déclinés en actions opérationnelles :

Les actions foncières et la mobilisation des PLU en faveur de la mixité sociale

1.1. Veiller au renforcement de la mixité sociale dans les documents d'urbanisme.

1.2. Structurer et soutenir les actions foncières en faveur de la mixité sociale

La diversification de l'offre de logement principal

2.1. Améliorer la connaissance, la gestion et le traitement de la demande locative sociale

2.2. Contribuer au développement du logement locatif social familial PLUS PLAI

2.3. Soutenir le développement d'une offre locative privée conventionnée

2.4. Contribuer à l'accroissement de l'offre locative privée à loyer maîtrisé

2.5. Soutenir le développement de l'accession à prix maîtrisé

Les réponses aux besoins des publics spécifiques

3.1. Définir une offre d'hébergement ou de logement accompagné

3.2. Contribuer au développement de l'habitat regroupé pour seniors

3.3. Soutenir le développement du logement des saisonniers

3.4. Proposer une offre complémentaire à destination des jeunes actifs

3.5. Organiser l'accueil des grands passages des gens du voyage

L'amélioration du parc existant

4.1. Accompagner la remise à niveau du parc privé indigne et très dégradé

4.2. Adapter le parc de logement privé au vieillissement et au handicap

4.3. Aider à la réhabilitation des systèmes d'assainissement individuel

4.4. Lutter contre la précarité énergétique et promouvoir l'éco-rénovation

Les actions d'accompagnement

5.1. Renforcer le portage et partage de la politique de l'habitat

5.2. Poursuivre et améliorer l'observation, le suivi des opérations et de l'évaluation des actions

5.3. Informer les habitants sur l'amélioration de l'habitat et le logement

Des objectifs ont été définis à l'échelle de chaque commune et repris par le SCoT.

	Objectif total production logements/an	%	Objectif PLUS, PLAI, PLS par an	Objectif PLS logement dédié	*Conventionné social, très social ANAH*	TOTAL LLS	Principe de mixité (part des LLS/total)
Littoral sud	**163**	**27%**	**53**	**23**	**8**	**84**	**52%**
Batz-sur-Mer	18	3%	4		1	5	28%
Le Croisic	20	3%	8	13	1	22	110%
La Baule Escoublac	105	17%	33	10	5	48	46%
Le Pouliguen	20	3%	8		1	9	45%
Littoral ouest	**185**	**30%**	**42**		**4**	**46**	**25%**
Assérac	18	3%	3		0	3	17%
Mesquer	25	4%	4		1	5	20%
Piriac sur mer	25	4%	4		1	5	20%
La Turballe	**50**	**8%**	**20**		**2**	**22**	**44%**
Pénestin	30	5%	5		0	5	17%
Camoël	12	2%	2		0	2	17%
Saint-Molf	25	4%	4		0	4	16%
Rétro littoral	**264**	**43%**	**90**	**3**	**8**	**101**	**38%**
Saint-Lyphard	**35**	**6%**	**15**		**1**	**16**	**46%**
Férel	22	4%	4		1	5	23%
Guérande	135	22%	45		4	49	36%
Herbignac	**72**	**12%**	**26**	**3**	**2**	**31**	**43%**
CAP ATLANTIQUE	**612**	**100%**	**185**	**26**	**20**	**231**	**38%**
Dont Communes SRU	***437***	***71%***	***155***	***26***	***16***	***197***	

Le PLH pose le principe d'un rythme moyen de 44% de logements locatifs sociaux dans la production neuve sur la période 2016-2021 qui arrive à sa fin à l'horizon de l'approbation du PLU révisé.

Le PLU qui est dans une situation de rattrapage propose une programmation volontariste et pragmatique en programmant près de **30% de logements locatifs sociaux dans les secteurs de projet, ce à quoi s'ajouteront les initiatives en densification et renouvellement urbain, mais aussi les acquisitions foncières menées par la collectivité** et permettant la sortie de programmes dopant la production en logements locatifs sociaux.

Voir dans la partie « Notice explicative du projet » d'autres précisions sur la compatibilité notamment la justification des choix du PADD.

C. Schéma directeur d'aménagement et de gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne 2016-2021

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) est né de la loi sur l'eau du 3 janvier 1994. Il fixe des orientations fondamentales pour une gestion équilibrée de la ressource en eau. Il est élaboré par les comités de bassin de chaque grand bassin hydrographique français. Il intègre les nouvelles orientations de la Directive Cadre Européenne sur l'eau du 23 octobre 2000. Cette directive fixe pour les eaux un objectif qualitatif que les états devront atteindre pour 2015.

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Loire-Bretagne a été adopté par le comité de bassin le 4 novembre 2015 pour la période 2016-2021, puis arrêté par le préfet coordonnateur du bassin Loire-Bretagne le 18 novembre et publié au Journal officiel de la République française le 20 décembre 2015.

Le SDAGE 2016-2021 s'inscrit dans la continuité du précédent pour permettre aux acteurs du bassin Loire-Bretagne de poursuivre les efforts et les actions entreprises pour atteindre les objectifs environnementaux.

Les dispositions du PLU de La Turballe devront être compatibles avec ce document.

Objectifs et orientations du document

Le SDAGE Loire Bretagne 2016-2021 se compose de 14 chapitres qui définissent les grandes orientations et des dispositions à caractère juridique pour la gestion de l'eau :

- Repenser les aménagements de cours d'eau
- Réduire la pollution par les nitrates : les nitrates ont des effets négatifs sur la santé humaine et le milieu naturel.
- Réduire la pollution organique et bactériologique
- Maîtriser et réduire la pollution par les pesticides
- Maîtriser et réduire les pollutions dues aux substances dangereuses
- Protéger la santé en protégeant la ressource en eau
- Maîtriser les prélèvements d'eau
- Préserver les zones humides
- Préserver la biodiversité aquatique
- Préserver le littoral
- Préserver les têtes de bassin versant
- Faciliter la gouvernance locale et renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques
- Mettre en place des outils réglementaires et financiers
- Informer, sensibiliser, favoriser les échanges

Compatibilité entre le PLU et le SDAGE

Le document d'urbanisme tient compte d'un certain nombre d'orientations identifiées dans le SDAGE Loire-Bretagne :

Orientation du SDAGE Loire-Bretagne	Traduction dans le PLU
Thématique 1 : Cours d'eau • Disposition 1A Prévenir toute nouvelle dégradation des milieux. • Disposition 1C Restaurer la qualité physique et fonctionnelle des cours d'eau, des zones estuariennes et des annexes hydrauliques. • Disposition 1D Assurer la continuité longitudinale des cours d'eau. • Disposition 1E Limiter et encadrer la création des plans d'eau.	La commune de La Turballe se trouve à cheval sur le bassin versant de la Baie de la Vilaine (75 %) et celui de l'estuaire de la Vilaine (25 %). Selon la base de données officiel de la DDTM, la commune compte plus de 19,6 km de cours d'eau et 6,4 kms de zones de ruissellement. La majorité du réseau hydrographique est d'ordre 1 (stralher), et les écoulements ne sont pas pérennes. Ces ruisseaux sont donc rapidement à sec, et leur fond est peu différencié par manque d'énergie des écoulements. Des zones sources ont également été mises en évidences, conformément aux recommandations de Cap Atlantique. Lors de l'inventaire des zones humides mené parallèlement en 2019, l'identification et la localisation précise de 14 zones sourceuses ont été reportées sur la carte du réseau hydrographique de La Turballe. Des protections à la fois sur la qualité des sites et sur leur rôle dans le paysage seront mises en place pour conserver l'identité, la richesse et la diversité des éléments hydriques remarquables du territoire. Le PADD entend *« protéger les milieux humides, les cours d'eau et leurs abords en prêtant une attention particulière…* • *aux zones de source qui constituent les points d'alimentation essentiels à ces cours d'eau* • *aux zones humides et à leurs abords, notamment lorsqu'elles sont situées en dehors des espaces déjà protégés, en prévoyant un encadrement adapté* • *à limiter la création de nouveaux plans d'eau. »* D'un point de vue réglementaire, l'essentiel des cours d'eau présents sur le territoire sont localisés au sein du PLU en zone N (correspond aux terrains peu artificialisés essentiellement composés d'espaces naturels et forestiers), en zone Ns (correspond à des espaces naturels remarquables repérés au titre de la loi Littoral) ou A (couvre les espaces dont le potentiel agronomique, biologique ou économique des terres nécessite de les protéger et de les valoriser). En outre, les cours d'eau et leurs berges, les axes de ruissellement et les zones de source, identifiés au document graphique du règlement font l'objet d'une protection spécifique au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme pour des motifs d'ordre écologique. Ainsi, à l'exception de certains ouvrages (quais et berges maçonnés, constructions nécessitant la proximité de l'eau, liaisons douces), les constructions et aménagements conduisant à une artificialisation du sol devront dans tous les cas observer un recul minimal de 10 mètres par rapport aux cours d'eau, axes de ruissellement et espaces en eau identifiés sur le document graphique. Ces prescriptions réglementaires vont ainsi permettre une protection de ces éléments associés à la trame aquatique. En définitive, le projet de PLU préserve les cours d'eau, les berges, les axes de ruissellement et les zones de source.
Thématique 2 : Zones humides : • Disposition 8A Préserver les zones humides pour pérenniser leurs fonctionnalités.	Les zones humides sont issues de l'inventaire communal réalisé en 2008-2009 selon une méthode d'analyse validée par la Commission Locale de l'Eau. Cet inventaire de 2009 avait permis d'identifier 118 ha de zones humides, ce qui représentait 6,4 % de la superficie communale. Dans le cadre de la révision du PLU de la Turballe, l'inventaire communal des zones humides a été mis à jour.

- Disposition 8B Préserver les zones humides dans les projets d'installations, ouvrages, travaux et activités.
- Disposition 8C Préserver les grands marais littoraux.
- Disposition 8E Améliorer la connaissance.

L'inventaire mis à jour est sensiblement le même en 2019, avec quelques précisions de limite. Les étangs ne sont plus intégrés dans la catégorie zone humide. Ce sont de nouvelles prairies humides qui permettent de maintenir la part de ces milieux à 6,2% du territoire communal. Au total, l'inventaire mis à jour permet de recenser près de 112 ha de zones humides sur le territoire. Les secteurs de projet ont également été inventoriés pour vérifier l'absence de zones humides.

Le PADD soulève la nécessité de *« protéger les milieux humides ».* Au plan de zonage, elles sont localisées en grande majorité en zone Ns permettant une meilleure protection. La zone Ns est correspond aux espaces naturels remarquables repérés au titre de la loi Littoral, qui cumulent parfois des enjeux en matière de risques littoraux, de biodiversité, et de patrimoine paysager)

Les secteurs identifiés au plan de zonage comme « zone humide à préserver » font l'objet d'une protection spécifique au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme pour des motifs d'ordre écologique. D'autre part, elles font l'objet de mesures de préservation définies dans le règlement. Ainsi, sont interdits tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, notamment comblement, affouillement, exhaussement, dépôts divers et la création de plans d'eau.

En définitive, le PLU protège les zones humides du territoire.

77 kms de haies bocagères ont été recensées à l'échelle communale. Ces haies présentent différents intérêts (paysagers, écologiques, régulation des eaux pluviales, protection contre les vents) et doivent être préservées.

Au sein du PADD, une des orientations précise la nécessité de *« protéger le maillage bocager en adaptant le degré de protection au niveau d'enjeu paysager et écologique, et en veillant à favoriser l'entretien et à permettre la valorisation et la gestion de façon durable ce potentiel. »*

Thématique 3 : Haies

- 4B Aménager les bassins versants pour réduire le transfert de pollutions diffuses.

L'ensemble de ce linéaire bocager a été repéré sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme pour leur intérêt paysager ou pour leur intérêt en faveur de la biodiversité. Puis des compensations pourront être imposées en cas d'abattage en fonction de l'enjeu de préservation de la haie. La préservation des haies bocagères, notamment celles perpendiculaires à la pente, permet de réduire les transferts de polluants vers les cours d'eau (fonction anti-érosive et épuratoire).

Thématique 4 : Risque d'inondation :

- Disposition 1B Préserver les capacités d'écoulement des crues ainsi que les zones d'expansion des crues et des submersions marines.
- Disposition 3D : Maîtriser les eaux pluviales par la mise en place d'une gestion intégrée.

La Turballe est concernée par le risque d'inondation par submersion marine et à ce titre, elle fait partie des communes concernées par le PPRL de la Presqu'île Guérandaise - Saint-Nazaire qui a été approuvé par arrêté du Préfet en date du 13 juillet 2016. Le PPRL vaut servitude d'utilité publique et est opposable aux tiers. Il est donc annexé au PLU et ce dernier ne peut contrevenir aux dispositions de ce PPRL.

Toutefois, une trame spécifique au plan de zonage prenant en compte l'ensemble des aléas du PPRL (faible, moyen, fort) permet d'identifier les secteurs concernés. Elle n'ajoute pas de règlementation autre que celles inscrites dans le PPRL en vigueur. Toute construction dans tout secteur concerné devra être conforme aux dispositions du PPRL en vigueur.

En définitive, le PLU respecte et traduit les éléments liés au risque.

Thématique 5 : Eau potable :

- Disposition 6C Lutter contre les pollutions diffuses, par les nitrates et pesticides dans les aires

Cap Atlantique dispose de la compétence production et distribution d'eau potable. Dans ce cadre, Cap Atlantique réalise les travaux de création et de renouvellement des réseaux et des ouvrages d'eau potable sur son territoire. Pour la gestion de ce service public, Cap Atlantique a choisi comme mode de gestion la délégation de service public la DSP. C'est SEPIG Atlantique qui a été choisie comme délégataire par Cap

d'alimentation des captages.

- Disposition 7A Anticiper les effets du changement climatique par une gestion équilibrée et économe de la ressource en eau.
- Disposition 7B Assurer l'équilibre entre la ressource et les besoins à l'étiage

Atlantique. Cette société a en charge la gestion au quotidien du service de distribution d'eau potable.

Cap Atlantique s'alimente majoritairement en eau potable depuis l'usine d'eau potable du Drézet, située sur la commune de Férel, dont la ressource en eau brute provient de la Vilaine. La production d'eau potable est actuellement suffisante pour répondre aux besoins de la population actuelle. L'accroissement démographique va occasionner une augmentation des consommations en eau potable. Cette augmentation estimée de la population ne remet pas en question la capacité d'alimentation.

Enfin, la commune n'est pas concernée par un périmètre de captage d'eau potable.

Thématique 6 : Assainissement :

- Disposition 3C : Améliorer l'efficacité de la collecte des effluents
- Disposition 3D : Maîtriser les eaux pluviales par la mise en place d'une gestion intégrée

Le développement de l'urbanisation aura pour incidence un accroissement des volumes d'eaux usées à collecter et à traiter. La station d'épuration a une capacité de traitement de 40 000 équivalents habitants. Au cours des 3 dernières années, les pics de charges (max annuel) à traiter par la station d'épuration sont compris entre 24 148 (année 2016) et 25 799 (année 2018) EH, soit entre 60 % et 64,5 % de sa capacité. Le projet de PLU prévoit la construction d'environ 500 nouveaux logements au cours des 12 prochaines années. L'apport de ces nouveaux logements générera un accroissement d'environ 1 500 Eq-hab (1 log = 3 eq-hab), soit moins de 4 % de la capacité de traitement (40 000 eg-hab). La STEP de La Turballe est donc largement en mesure de traiter les effluents futurs, même dans le cas où tous les projets de renouvellement se réaliseraient et que le nombre de logements construits s'avéraient supérieur aux perspectives. Par ailleurs, un zonage d'assainissement des eaux usées a été mise en place sur le territoire et validé au PLU en 2010. Ce dernier sera révisé parallèlement à la procédure de révision du PLU.

En matière d'eaux pluviales, le réseau est de type séparatif (les eaux pluviales sont collectées séparément des eaux usées). Il est composé de collecteurs enterrés et de fossés. Le règlement du PLU précise que les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques, devront être privilégiées et que l'excès de ruissellement doit être rejeté dans un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales lorsqu'il existe. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdite.

Enfin, le plan de zonage pluvial est révisé parallèlement à la révision du PLU. Il délimite, conformément aux dispositions de l'article L.2224-10 du CGCT, les secteurs où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et maîtriser le débit et l'écoulement des eaux pluviales, et les secteurs où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement. Le zonage pluvial impose des prescriptions de gestion des eaux pluviales pour l'ensemble des projets de construction et d'aménagement neuf. Ces dispositions permettent de rendre cohérent le développement urbain avec la gestion des eaux pluviales à l'échelle communale, tant sur le plan quantitatif que qualitatif. Enfin, la commune veillera à ce que le pétitionnaire s'assure que les ouvrages de gestion des eaux pluviales projetés disposent d'une bonne intégration paysagère (pentes douces pour l'entretien, aménagement paysager…). L'entretien ultérieur des ouvrages étant un facteur important à prendre en compte.

En définitive, le PLU de La Turballe est compatible avec les orientations et objectifs du SDAGE Loire-Bretagne 2016-2021.

D. Les SAGE(s)

La commune de La Turballe est concernée par 2 SAGE :

- Le SAGE Vilaine (nord-est)
- Le SAGE Estuaire de La Loire (le reste du territoire)

1) Le SAGE Vilaine

L'extrémité nord-est de La Turballe est concernée par le SAGE Vilaine. Le SAGE révisé a été approuvé par arrêté le 2 juillet 2015. Le PLU se doit d'être compatible avec orientations fondamentales de qualité et de quantité des eaux définies par le SAGE.

Orientation du SAGE Vilaine	Traduction dans le PLU
Thématique 1 : Zones humides :	
Orientation 1 : marquer un coup d'arrêt à la destruction des zones humides Orientation 2 : Protéger les zones humides dans les documents d'urbanisme • Disposition 3 - Inscrire et protéger les zones humides dans les documents d'urbanisme • Disposition 5 - Disposer d'inventaires communaux fiables et précis • Disposition 6 - Évaluer et consolider les inventaires communaux existants	Idem SDAGE Thématique 2 : Zones humides
Thématique 2 : Cours d'eau	
Orientation 1 : connaitre et préserver les cours d'eau • Disposition 16 - Inscrire et protéger les cours d'eau inventoriés dans les documents d'urbanisme • Disposition 1E Limiter et encadrer la création des plans d'eau.	Idem SDAGE Thématique 1 : Cours d'eau
Thématique 6 : Altération de la qualité par le phosphore	
Orientation 3 : Limiter les transferts de phosphore vers le réseau hydrographique • Disposition 105 - Inventorier et protéger les éléments bocagers dans les documents d'urbanisme	Idem SDAGE Thématique 3 : Haies
Thématique 8 : Altération de la qualité par les rejets de l'assainissement	
Orientation 1 : Prendre en compte le milieu et le territoire • Disposition 125 - Conditionner les prévisions d'urbanisation et de développement à la capacité d'acceptabilité du milieu et des infrastructures d'assainissement • Disposition 129 - Diagnostiquer les ouvrages de collecte et de transport des eaux usées et élaborer un schéma directeur d'assainissement des eaux usées dans les secteurs prioritaires assainissement	Idem SDAGE Thématique 6 : Assainissement

Orientation du SAGE Vilaine	Traduction dans le PLU
Thématique 9 : Altération des milieux par les espèces invasives <u>Orientation 2 : Lutter contre les espèces invasives</u> • Disposition 141 - Stopper l'utilisation ornementale d'espèces invasives	Afin d'éviter la prolifération des espèces invasives, le PLU se doit d'intégrer dans son projet la problématique des espèces invasives. Outre la liste des espèces invasives de Cap Atlantique, une liste des plantes vasculaires invasives des Pays de la Loire a été approuvée par le Conseil Scientifique Régional du Patrimoine Naturel (C.S.R.P.N) Cette liste regroupe 128 plantes invasives avérées en 2015, potentiellement invasives ou à surveiller. Cette liste est annexée au PLU et permet de porter à la connaissance les espèces végétales à proscrire pour la réalisation des espaces verts et jardins. L'enjeu est de lutter contre la prolifération des espèces invasives sur le territoire en évitant certaines espèces. Parmi les espèces invasives présentes sur le territoire, on peut citer notamment l'herbe de la pampa, la Renouée du Japon, le Séneçon en arbre, l'Ailante, les Griffes de sorcière ou encore la Jussie d'Uruguay. Ainsi, le PLU permet donc de lutter contre la prolifération des espèces invasives mentionnées en annexe.
Thématique 10 : Prévenir le risque d'inondations <u>Orientation 1 : Améliorer la connaissance et la prévision des inondations</u> • Disposition 147 - Prendre en compte le changement climatique <u>Orientation 2 : Renforcer la prévention des inondations</u> • Disposition 154 – Encadrer l'urbanisme et l'aménagement du territoire pour se prémunir des inondations • Disposition 155 - Prendre en compte la prévention des inondations dans les documents d'urbanisme • Disposition 158 - Préserver et reconquérir les zones d'expansion de crues • Disposition 160 – Réduire la vulnérabilité dans les zones d'aléas fort et très fort	Idem SDAGE Thématique 4 : Risque d'inondation

Ainsi, le PLU est compatible avec le Plan d'Aménagement et de gestion durable du SAGE Vilaine.

2) Le SAGE Estuaire de la Loire

La majorité du territoire de La Turballe est concernée par le SAGE Estuaire de la Loire.

Ce SAGE a été approuvé en septembre 2009. Afin de le rendre conforme au nouveau SDAGE, il a entamé sa révision en 2015 et devrait être approuvé pour 2020.

4 grands enjeux ont été identifiés au niveau du SAGE Estuaire de la Loire :

- qualité des milieux (préserver les fonctionnalités et le patrimoine biologique des milieux humides, Restaurer les habitats et faciliter la circulation piscicole, Trouver un nouvel équilibre pour la Loire),
- qualité des eaux (Atteindre le bon état, Satisfaire les usages liés à la ressource et aux milieux aquatiques, Améliorer la connaissance),
- prévention des crues (prévenir les risques par une meilleure connaissance de l'aléa, Diminuer les risques en réduisant la vulnérabilité),
- et alimentation en eau potable (Sécuriser les approvisionnements, Maîtriser les besoins futurs).

Les enjeux du SAGE Estuaire de La Loire sont donc liés à la qualité des milieux et des eaux, à la prévention des risques d'inondation et l'alimentation en eau potable.

Les cours d'eau et leurs abords sont intégrés à la Trame Verte et Bleue et font l'objet d'une représentation graphique. D'un point de vue réglementaire, l'essentiel des cours d'eau présents sur le territoire sont localisés au sein du PLU en zone N (correspond aux terrains peu artificialisés essentiellement composés d'espaces naturels et forestiers), en zone Ns (correspond à des espaces naturels remarquables repérés au titre de la loi Littoral) ou A (couvre les espaces dont le potentiel agronomique, biologique ou économique des terres nécessite de les protéger et de les valoriser). En outre, les cours d'eau et leurs berges, les axes de ruissellement et les zones de source, identifiés au document graphique du règlement font l'objet d'une protection spécifique au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme pour des motifs d'ordre écologique.

Une mise à jour de l'inventaire des zones humides a été réalisé en 2019 et a permis de recenser au total 112 ha, soit 6,2 % de la superficie communale. Les secteurs de projet ont également été inventoriés pour vérifier l'absence de zones humides. Au plan de zonage, elles sont localisées en grande majorité en zone Ns permettant une meilleure protection. Les secteurs identifiés au plan de zonage comme « zone humide à préserver » font l'objet d'une protection spécifique au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme pour des motifs d'ordre écologique. D'autre part, elles font l'objet de mesures de préservation définies dans le règlement. Ainsi, sont interdits tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, notamment comblement, affouillement, exhaussement, dépôts divers et la création de plans d'eau.

Si la construction de nouveaux logements induit obligatoirement une imperméabilisation des sols et donc des volumes pluviaux ruisselés, les dispositions prises dans le PLU permettront de limiter les risques d'inondation.

Enfin, concernant l'eau potable, la commune n'est concernée par aucun captage AEP, ni par des périmètres de protection. Cap

Atlantique s'alimente majoritairement en eau potable depuis l'usine d'eau potable du Drézet, située sur la commune de Férel. L'augmentation estimée de population ne remet pas en question cette capacité d'alimentation.

En définitive, le PLU participe activement à la politique de préservation de la qualité des eaux en limitant le ruissellement par la maîtrise du développement urbain, en préservant les milieux naturels, et en prenant en compte les zones inondables et les zones humides. En ce sens, le PLU de La Turballe est compatible avec les principaux enjeux et orientations du SAGE de l'Estuaire de La Loire, actuellement en cours d'élaboration.

E. Schéma Régionale de Cohérence Ecologique (SRCE) des Pays de la Loire

Le SRCE Pays de la Loire a été adopté le 30 octobre 2015. Il est élaboré conjointement par l'État et la Région dans une démarche participative, et soumis à enquête publique.

L'enjeu est de prendre en compte les éléments et les objectifs du SRCE dans le document d'urbanisme.

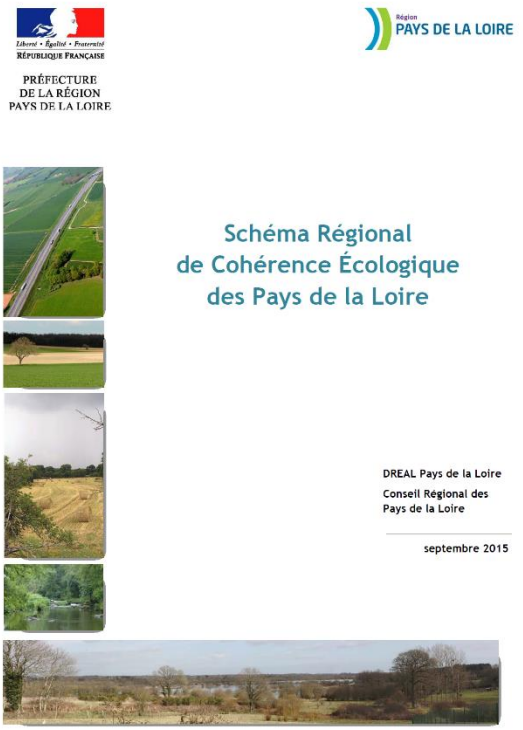
Sur le territoire, le SRCE identifie plusieurs réservoirs de biodiversité de la sous trame littorale (Estran, Zones résiduelles de Mesquer à la Turballe, Marais de Guérande) L'ensemble de ces réservoirs de biodiversité du SRCE sont classés en zone NS. La zone NS correspond à des espaces naturels remarquables repérés au titre de la loi Littoral. Ils cumulent parfois des enjeux en matière de risques littoraux, de biodiversité, et de patrimoine paysager

Aucun cours d'eau du territoire n'est identifié en tant que réservoirs de biodiversité de la sous-trame milieux aquatiques. En revanche, l'essentiel des cours d'eau sont identifiés comme des corridors. Les prescriptions réglementaires du PLU permettent de protéger les cours d'eau et les berges.

Enfin, le SRCE n'identifie aucun élément de fragmentation (obstacles à l'écoulement) sur le réseau hydrographique du territoire communal.

Par ailleurs, le SRCE préconise de mettre en œuvre un certain nombre d'actions parmi lesquelles :

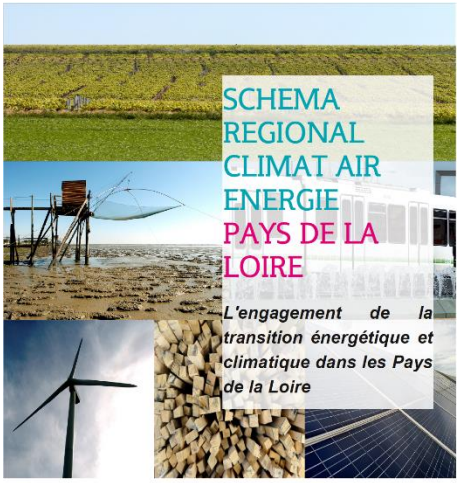
- Élaborer des documents d'urbanisme, conjuguant sobriété foncière et prise en compte de la trame verte et bleue
- Préserver et restaurer les zones humides, les connexions entre cours d'eau et zones humides, les connexions entre cours d'eau et leurs annexes hydrauliques ; et leurs fonctionnalités écologiques.
- Promouvoir une gestion des éléments naturels contributifs des paysages bocagers, à savoir les haies et les talus, les autres éléments naturels tels que bois, bosquets, lisières, arbres isolés, mares, etc. qui assure le maintien, la restauration ou la création de réseaux cohérents et fonctionnels.
- Promouvoir des pratiques culturales favorables à la trame verte et bleue
- Développer et généraliser, à l'échelle des projets urbains, publics ou privés (ZAC, lotissements, etc.), une prise en compte globale de la biodiversité et de sa fonctionnalité.





Le PLU reconnait la trame verte et bleue du territoire et s'en sert comme cadre de son aménagement. C'est une des ambitions pour le territoire, affichée par le PADD : « *Garantir la valeur écologique et fonctionnelle de la trame verte et bleue* ». Les boisements, le maillage bocager, les zones humides et les cours d'eau sont identifiés et protégés sur le plan de zonage du PLU. Ainsi, le PLU de de La Turballe prend en compte les principales orientations du SRCE Pays de la Loire.

F. Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie (SRCAE) des Pays de la Loire



Le schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie (SRCAE) des Pays de la Loire prescrit par la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement a été adopté par arrêté du Préfet de région le 18 avril 2014.

Le SRCAE vise à définir les orientations et les objectifs stratégiques régionaux en matière de réduction des émissions de gaz à effet de serre (GES), d'économie d'énergie, de développement des énergies renouvelables, d'adaptation au changement climatique et de préservation de la qualité de l'air.

- Le diagnostic du SRCAE des Pays de La Loire a conclu à :
- Une consommation énergétique importante puisque la région pèse près de 5 % de la consommation énergétique finale de la France. Les logements utilisent majoritairement une énergie fossile. Concernant les transports, le mode routier est le plus utilisé mais aussi le plus consommateur. Les modes doux (vélos, marche) restent peu développés en raison notamment d'un étalement urbain important.
- Des émissions de gaz à effet de serre en progression avec l'accroissement démographique
- Des énergies renouvelables à davantage développer puisque la part des énergies renouvelables dans la consommation énergétique finale de la région est de 6 % en 2008 et de 11 % en 2014.
- Une qualité de l'air globalement satisfaisante
- Une région vulnérable au changement climatique

Le PLU de la Turballe prend en compte les orientations du SRCAE des Pays de la Loire :

- Le règlement du PLU autorise l'utilisation des énergies renouvelables, économes et non polluantes pour l'approvisionnement des constructions, dans le respect de la protection des sites et des paysages.
- La problématique des déplacements est mise en avant dans le PLU notamment à travers l'objectif d'améliorer l'accessibilité et la circulation au sein du territoire et de proposer des alternatives à l'utilisation individuelle de la voiture.

G. PGRI du bassin Loire-Bretagne 2016-2021

Le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) Loire-Bretagne est le document de référence de la gestion des inondations pour le bassin et pour la période 2016-2021. Il a été élaboré par l'État avec les parties prenantes à l'échelle du bassin hydrographique dans le cadre de la mise en œuvre de la directive "Inondations". Le PGRI sur la période 2022-2027 est en cours de réalisation.

Les objectifs et dispositions qui suivent fondent la politique de gestion du risque d'inondation sur le bassin Loire-Bretagne pour les débordements de cours d'eau.

Orientation du PGRI	Traduction dans le PLU
Objectif n°1 : Préserver les capacités d'écoulement des crues ainsi que les zones d'expansion des crues et les capacités de ralentissement des submersions marines. • Disposition 1-1 : Préservation des zones inondables non urbanisées	La Turballe est concernée par le risque d'inondation par submersion marine et à ce titre, elle fait partie des communes concernées par le PPRL de la Presqu'île Guérandaise - Saint-Nazaire qui a été approuvé par arrêté du Préfet en date du 13 juillet 2016. Le PPRL vaut servitude d'utilité publique et est opposable aux tiers. Il est annexé au PLU et le PLU ne peut contrevenir aux dispositions du PPRL. Toutefois, une trame spécifique au plan de zonage prenant en compte l'ensemble des aléas du PPRL (faible, moyen, fort) permet d'identifier les secteurs concernés. Elle n'ajoute pas de règlementation autre que celles inscrites dans le PPRL en vigueur. Toute construction dans tout secteur concerné devra être conforme aux dispositions du PPRL en vigueur. En définitive, le PLU respecte et traduit les éléments liés au risque.
Objectif n°2 : Planifier l'organisation et l'aménagement du territoire en tenant compte du risque • Disposition 2-1 : Zones potentiellement dangereuses	Aucune zone à urbaniser ne se situe en zone inondable.
• Disposition 2-2 : Indicateurs sur la prise en compte du risque d'inondation	Un indicateur de prise en compte du risque est inscrit dans les indicateurs de suivi.
Objectif n°3 : Réduire les dommages aux personnes et aux biens implantés en zone inondable • Disposition 3-7 : Délocalisation hors zone inondable des enjeux générant un risque important	Aucun équipement public à enjeu (établissement scolaire, mairie, centre de secours, ...) ne se trouve dans une zone inondable. La réflexion sur la délocalisation d'équipements existants en dehors des zones inondables n'a donc pas eu lieu
• Disposition 3-8 : Devenir des biens acquis en raison de la gravité du danger encouru	Les secteurs inondables n'ont pas fait l'objet d'emplacements réservés pour acquérir des biens soumis au risque inondable

Objectif n°4 : Intégrer les ouvrages de protection contre les inondations dans une approche globale • Disposition 4-3 : Prise en compte des limites des systèmes de protection contre les inondations	Aucune digue ne se trouve sur le territoire.

En définitive, le PLU est compatible avec le Plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) du bassin Loire-Bretagne (2016 – 2021). A noter que le PGRI 2022 – 2027 est en cours de projet.

Compatibilité avec les dipositions issues de l'application de la loi Littoral

La Turballe étant une commune riveraine des mers et des océans au sens de l'article L 321-2 du code de l'environnement, elle est soumise aux dispositions des articles L 121-1 à 27 et R 121-1 à 6 du code de l'urbanisme issues de la loi Littoral du 3 janvier 1986.

Le territoire de La Turballe est en outre couvert par la Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) de l'Estuaire de la Loire qui a été approuvée par le décret n°2006-884 du 17 juillet 2006 et qui précise et cartographie certaines modalités d'application de la loi Littoral, en l'occurrence les articles L 121-13 relatif aux espaces proches du rivage, L 121-21 relatif aux coupures d'urbanisation et L 121-23 à 26 relatifs aux espaces dits "remarquables" et L 121-27 relatif aux parcs et ensembles boisés les plus significatifs.

Sur ces questions (espaces proches du rivage, coupures d'urbanisation espaces dits "remarquables" et espaces boisés classés), le PLU doit donc être compatible avec les dispositions de la DTA de l'Estuaire de Loire, qui font "écran" aux articles L 121-13, 21, 23 à 27 du code de l'urbanisme issus de la loi Littoral.

Sur le territoire de La Turballe, une autre partie des modalités d'application dispositions de la loi Littoral ont été précisées par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Cap Atlantique approuvé le 29 mars 2018. Le SCoT de Cap Atlantique reprend également les modalités d'application de la loi Littoral définies par la DTA.

Comme l'a précisé le juge administratif, *"lorsque le territoire d'une commune, soumise aux dispositions particulières au littoral, est couvert par un SCoT mettant en œuvre ces dispositions, celui-ci fait obstacle à une application directe au PLU des dispositions législatives particulières au littoral, la compatibilité du PLU devant être appréciée au regard des seules orientations du SCoT*" (CAA de Nantes, 14 mars 2018, n°16NT01335).

Les auteurs des PLU doivent toutefois s'assurer *"que les dispositions que ce schéma comporte sur les modalités d'application des dispositions des articles L 121-1 et suivants du code de l'urbanisme soient, à la date d'approbation du PLU, d'une part, suffisamment précises et, d'autre part, compatibles avec ces mêmes dispositions ou dans le cas contraire, avec les dispositions du code de l'urbanisme particulières, notamment, au littoral*" (CAA de Marseille, 20 juin 2017, n°16MA01079).

Dans le cadre de la révision du PLU de La Turballe, trois types de dispositions doivent donc être prises en compte en matière d'application de la loi Littoral :

- les dispositions précisées par la DTA de l'Estuaire de la Loire et reprises ou complétées par le SCoT de Cap Atlantique et qui sont suffisamment précises et compatibles avec la loi Littoral (A) ;

-les dispositions précisées par le seul SCoT de Cap Atlantique qui sont suffisamment précises et compatibles avec la loi Littoral (B) ;

-les dispositions de la loi Littoral qui ne sont ni précisées par la DTA, ni précisées par le SCoT (C).

La Turballe étant une commune riveraine des mers et des océans au sens de l'article L 321-2 du code de l'environnement, elle est soumise aux dispositions des articles L 121-1 à 27 et R 121-1 à 6 du code de l'urbanisme issues de la loi Littoral du 3 janvier 1986.

Le territoire de La Turballe est en outre couvert par la Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) de l'Estuaire de la Loire qui a été approuvée par le décret n°2006-884 du 17 juillet 2006 et qui précise et cartographie certaines modalités d'application de la loi Littoral, en l'occurrence articles L 121-13 relatif aux espaces proches du rivage, L 121-21 relatif aux coupures d'urbanisation et L 121-23 à 26 relatifs aux espaces dits "remarquables" et L 121-27 relatif aux parcs et ensembles boisés les plus significatifs.

Sur ces questions (espaces proches du rivage, coupures d'urbanisation espaces dits "remarquables" et espaces boisés classés), le PLU doit donc être compatible avec les dispositions de la DTA de l'Estuaire de Loire, qui font "écran" aux articles L 121-13, 21, 23 à 27 du code de l'urbanisme issus de la loi Littoral.

Sur le territoire de La Turballe, une autre partie des modalités d'application dispositions de la loi Littoral ont été précisées par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Cap Atlantique approuvé le 29 mars 2018. Le SCoT de Cap Atlantique reprend également les modalités d'application de la loi Littoral définies par la DTA.

Comme l'a précisé le juge administratif, "lorsque le territoire d'une commune, soumise aux dispositions particulières au littoral, est couvert par un SCoT mettant en œuvre ces dispositions, celui-ci fait obstacle à une application directe au PLU des dispositions législatives particulières au littoral, la compatibilité du PLU devant être appréciée au regard des seules orientations du SCoT" (CAA de Nantes, 14 mars 2018, n°16NT01335).

Les auteurs des PLU doivent toutefois s'assurer "que les dispositions que ce schéma comporte sur les modalités d'application des dispositions des articles L 121-1 et suivants du code de l'urbanisme soient, à la date d'approbation du PLU, d'une part, suffisamment précises et, d'autre part, compatibles avec ces mêmes dispositions ou dans le cas contraire, avec les dispositions du code de l'urbanisme particulières, notamment, au littoral" (CAA de Marseille, 20 juin 2017, n°16MA01079).

Dans le cadre de la révision du PLU de La Turballe, trois types de dispositions doivent donc être prises en compte en matière d'application de la loi Littoral :

-les dispositions précisées par la DTA de l'Estuaire de la Loire et reprises ou complétées par le SCoT de Cap Atlantique et qui sont suffisamment précises et compatibles avec la loi Littoral (A) ;

-les dispositions précisées par le seul SCoT de Cap Atlantique qui sont suffisamment précises et compatibles avec la loi Littoral (B) ;

-les dispositions de la loi Littoral qui ne sont ni précisées par la DTA, ni précisées par le SCoT (C).

A. Détermination de la capacité d'accueil

Article L121-21 du code de l'urbanisme

Pour déterminer la capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser, les documents d'urbanisme doivent tenir compte :

1° De la préservation des espaces et milieux mentionnés à l'article L. 121-23 ;

1° bis De l'existence de risques littoraux, notamment ceux liés à la submersion marine ;

2° De la protection des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes ;

3° Des conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés.

Dans les espaces urbanisés, ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation des opérations de rénovation des quartiers ou de réhabilitation de l'habitat existant, ainsi qu'à l'amélioration, l'extension ou la reconstruction des constructions existantes.

La capacité d'accueil du territoire tient donc compte des quatre notions listées dans le code de l'urbanisme. Elles ont aussi été croisées avec les notions de « diversité des fonctions » et de « mixité sociale », non évoquées dans la loi Littoral mais répondant aux obligations des « principes généraux » du code de l'urbanisme (article L101-2 du code de l'urbanisme) et étant tout aussi structurantes pour l'aménagement du territoire.

De plus, les thématiques liées aux ressources naturelles et à la capacité des écosystèmes à supporter l'accueil de nouvelles populations ou activités de façon permanente ou temporaire ont également été vérifiées.

À noter que la détermination de la capacité d'accueil s'est effectuée en relation étroite et continue avec la démarche d'évaluation environnementale. Ainsi la détermination de la capacité d'accueil s'est effectuée de manière à identifier les éventuels points de blocage de chacune des notions évoquées ci-dessus afin de s'assurer de la capacité du territoire à mettre en œuvre son projet.

Il est à noter que le SCoT de Cap Atlantique a lui-même fixé des éléments dimensionnant la capacité d'accueil de la commune (prévisions démographiques, nombre de logements, consommation d'espace) et la qualifiant (rôle dans l'armature urbaine, prise en compte de la gestion de l'eau, de la trame verte et bleue et des dispositions de la loi littoral).

Préservation des espaces remarquables et par extension de l'ensemble des milieux et des ressources associées

Le PLU de la Turballe est explicite sur une ambition forte et affirmée qu'est la préservation des milieux naturels et des paysages permettant d'offrir un cadre de vie remarquable dans un contexte d'attractivité littorale forte. Face à ce constat, différents éléments techniques forts ont structuré les choix politiques et stratégiques du projet.

La préservation de la fonctionnalité des écosystèmes dans leur ensemble, qu'ils soient littoraux, forestiers, agropastoraux. De fait, le PLU identifie et protège fortement l'ensemble des réservoirs de biodiversité qu'ils soient issus de périmètres connus ou de milieux complémentaires. Ce procédé a permis de protéger à la fois les milieux remarquables littoraux (l'ensemble des zones humides, des périmètres Natura 2000, des grands espaces naturels relevés comme réservoir de biodiversité à l'échelle régionale, etc.), mais également les secteurs agro-naturels présentant des enjeux écologiques (renforcement de la protection des mailles bocagères du plateau agricole). Par ailleurs, la gestion de l'interface entre ces espaces remarquables et les espaces urbanisés et à urbaniser a été prise en compte par la définition d'un secteur de transition (UC/UCl) et de retraits des zones naturelles.

La pression sur les milieux a aussi été prise en compte, notamment autour des enjeux liés à l'eau. Les phases de diagnostic territorial et État Initial de l'Environnement ont permis d'analyser le territoire au regard de l'état de cette ressource et de sa gestion.

La production d'eau potable est actuellement suffisante pour répondre aux besoins de la population actuelle. Environ 500 nouveaux logements sont prévus sur les 12 prochaines années. Cette croissance démographique aura pour incidence une augmentation des prélèvements dans la ressource en eau pour l'alimentation en eau potable. La station qui approvisionne la commune en eau potable, sera en mesure de satisfaire l'augmentation de la demande en eau potable (estimée à une demande supplémentaire de 116 m3/j, soit environ 42 340 m3/an).

Le développement de l'urbanisation aura par ailleurs pour incidence un accroissement des volumes d'eaux usées à collecter et à traiter. La station d'épuration a une capacité de traitement de 40 000 équivalents habitants. Au cours des 3 dernières années, les pics de charges (max annuel) à traiter par la station d'épuration sont compris entre 60 % et 64,5 % de sa capacité. Le projet de PLU prévoit la construction d'environ 500 nouveaux logements au cours des 12 prochaines années. L'apport de ces nouveaux logements générera un accroissement de moins de 4 % de la capacité de traitement. La STEP de La Turballe est donc largement en mesure de traiter les effluents futurs, même dans le cas où tous les projets de renouvellement se réaliseraient et que le nombre de logements construits s'avéraient supérieur aux perspectives. Par ailleurs, un zonage d'assainissement des eaux usées a été mise en place sur le territoire et validé au PLU en 2010. Ce dernier sera révisé parallèlement à la procédure de révision du PLU.

Prise en compte des risques littoraux, notamment liés à la submersion marine

La phase diagnostic territorial et État Initial de l'Environnement a permis d'analyser le risque sur le territoire et plus particulièrement le risque littoral afin d'en mesure l'impact et le caractère limitant pour déterminer la capacité d'accueil.

La Turballe est concernée par le risque d'inondation par submersion marine et par le risque d'érosion littorale et, à ce titre, elle fait partie des communes concernées par le PPRL de la Presqu'île Guérandaise - Saint-Nazaire qui a été approuvé par arrêté du Préfet en date du 13 juillet 2016. Le PPRL vaut servitude d'utilité publique et est opposable aux tiers. Il est donc annexé au PLU et ce dernier ne peut contrevenir aux dispositions de ce PPRL. Les zones urbanisées sont très majoritairement non concernées par ce risque qui est très localisé au niveau du trait de côte ou des espaces situés à l'est de la rue du Requer au contact des marais salants (aléa modéré ou faible pour un événement Xynthia + 60 cm).

Ainsi, la prise en compte du risque sur ces communes ne fait pas obstacle au développement envisagé du territoire et vice versa, le développement envisagé du territoire ne se fait pas au détriment de la prise en compte des risques. En revanche, la prise en compte de ces enjeux nécessite de veiller à un aménagement adapté à l'échelle locale. Ainsi, les dispositions mises en place visent à ne pas aggraver l'exposition au risque et à favoriser l'information du grand public en renvoyant au PPRL (une trame spécifique au plan de zonage prenant en compte l'ensemble des aléas du PPRL (faible, moyen, fort) permet d'identifier les secteurs concernés).

Protection des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes

Au regard de l'analyse de la consommation foncière des espaces agricoles et naturels sur les dix années précédant l'arrêt du projet, et de l'attractivité ou et la pression urbaine qui pèse sur ces espaces, cette notion (la protection des espaces nécessaires au maintien ou développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes) est un facteur limitant de la capacité d'accueil du territoire. Toutefois, la Turballe s'inscrit dans un contexte où la préservation de ces activités fait l'objet de plusieurs outils et projets à l'échelle locale.

En effet, la mobilisation du PEAN qui couvre une partie importante du territoire permet d'aller au-delà du PLU et de doter les collectivités d'outils de maîtrise foncière à la hauteur des enjeux de reconquête agricole. Ce périmètre a été dimensionné sur la base d'une réflexion concertée et s'appuie sur un projet agro-environnemental. Il constitue ainsi un « minimum » à prendre en compte par le PLU pour répondre à l'enjeu de préservation des activités agricoles et pastorales. À noter qu'il couvre une partie des espaces situés à proximité directe des marais salants et ainsi participe à garantir la fonctionnalité des activités salicoles.

Côté mer, plusieurs projets assurent des conditions favorables au développement des activités maritimes comme le projet de

développement du port ou la requalification et le développement de la Marjolaine.

Enfin, le PLU jusqu'alors en vigueur avait déjà défini des zones à urbaniser en extension et justifié de la capacité d'accueil. La présente révision vise ainsi à réinterroger ces secteurs et leur actualité. Elle a permis notamment de réinterroger l'économie générale des zones à urbaniser en extension et d'en reclasser en zone naturelle et forestière (tranche 3 du Clos des Simons, une partie du secteur Clos Mora), pour prendre en compte cet enjeu de juste équilibre entre réponse aux besoins démographiques et préservation des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes. De la même façon, le reclassement en zone N, An ou A d'espaces agricoles autrefois Ab (non pérennes) vise à garantir sur le long terme davantage d'espaces potentiellement au service de ces activités.

Des conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés

La commune est attractive et touristique. Ainsi l'impact potentiel de cette fréquentation sur les espaces du territoire est à prendre en compte. En revanche, les fortes fréquentations estivales sont essentiellement marquées par une provenance de vacanciers séjournant sur la commune mais aussi autour dont la fréquentation est relativement stable. Ainsi, les conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements ne sont pas un facteur limitant de la capacité d'accueil du projet, notamment du point de vue démographique ou résidentiel.

En revanche, il s'agit d'un enjeu important pour lequel le territoire vise à réduire les effets de pics de fréquentation localisés en favorisant le développement d'un tourisme rétro-littoral.

À noter que l'ensemble des objectifs de traduction locale de la loi Littoral, ainsi que l'ensemble des objectifs relatifs à l'organisation territoriale, à l'optimisation foncière et à la recherche d'une urbanisation cohérente, visent à s'assurer d'un projet tenant pleinement compte de la capacité d'accueil de la commune, tant sur les aspects sociaux et environnementaux que sur les aspects économiques.

B. Les dispositions de la loi Littoral précisées par la DTA de l'Estuaire de la Loire et reprises ou complétées par le SCoT de Cap Atlantique

1) L'extension limitée de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage (article L 121-13 du code de l'urbanisme)

La délimitation des Espaces proches du Rivage

L'article L 121-13 du code de l'urbanisme énonce que *"l'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage ou des rives*

des plans d'eau intérieurs désignés au 1° de l'article L 321-2 du code de l'environnement est justifiée et motivée dans le plan local d'urbanisme, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau".

Cet article ajoute que "*toutefois, ces critères ne sont pas applicables lorsque l'urbanisation est conforme aux dispositions d'un schéma de cohérence territoriale ou d'un schéma d'aménagement régional ou compatible avec celles d'un schéma de mise en valeur de la mer".*

En se fondant sur *"une approche combinant des critères variés, l'importance de chacun et leur pondération étant fonction des particularités du littoral à l'endroit considéré",* la DTA de l'Estuaire de la Loire délimite les Espaces Proches du Rivage (EPR).

Les critères retenus par la DTA sont la distance au rivage, la topographie, l'urbanisation balnéaire, le paysage, l'écologie et la géomorphologie :

-"la distance au rivage : si le législateur n'a pas fixé une distance, il a néanmoins donné une indication de ce qui peut être considéré comme significatif de l'espace littoral lorsqu'il a imposé que les nouvelles routes de transit soient localisées à une distance minimale de 2.000 m du rivage.

-la topographie : la ligne de crête est la séparation entre des espaces inclinés vers la mer et des espaces tournés vers l'intérieur des terres : les terres situées entre le trait de côte et la ligne de crête subissent l'influence marine et des perspectives profondes sur l'océan sont presque continuellement assurées. Ce critère, déterminé en examinant la cartographie IGN au 1/25.000e, n'est bien sûr exploitable que sur des parties de territoire présentant un relief suffisamment marqué. On peut noter que le tracé de certaines voies de communication coïncide avec la ligne de crête : c'est le cas de la Route Bleue.

-l'urbanisation balnéaire : on constate qu'une urbanisation s'est développée dans les secteurs ressentis comme proches du rivage : les périmètres littoraux gagnés massivement et récemment par l'urbanisation balnéaire permettent ainsi d'identifier des espaces présentant un certain type de "proximité" du rivage.

-le paysage : le paysage est le résultat d'interactions complexes et permanentes entre des données naturelles et des interventions humaines et il permet de les apprécier de façon globale. Une étude paysagère a été réalisée sur le littoral de Loire-Atlantique, destinée à identifier les unités paysagères, définies comme des entités spatiales dont l'ensemble des caractères de relief, d'hydrographie, d'occupation du sol, de formes d'habitat et de végétation, d'ambiance, d'ouverture et de fermeture du paysage, etc. présentent une homogénéité d'aspect. Cette analyse a mis en relief les spécificités du littoral de la présente DTA et permis de repérer les territoires présentant une homogénéité de paysage qui entretiennent des relations de proximité avec la mer.

-l'écologie : l'écologie particulière du milieu sous influence marine ou lacustre a déjà été utilisée pour déterminer les espaces

remarquables ; elle a contribué également à l'identification des espaces proches du rivage.

-la géomorphologie : elle renseigne sur la constitution du littoral, les anciennes îles, les secteurs anciennement immergés, les deltas et estuaires, éléments qui ont été les matériaux de fabrication du trait de côte. Ainsi, la consistance des espaces présumés proches du rivage du littoral de Loire-Atlantique dépend de la nature et des particularités géographiques des entités qui composent le littoral, de l'existence de plusieurs des critères définis ci-dessus et de leur prégnance".

La DTA distingue en outre différentes séquences géographiques au sein des Espaces Proches du Rivage :

-"d'Assérac au bourg de La Turballe : au nord, l'imbrication entre la terre et la mer est étroite, les alluvions sont venues combler un bras de mer pénétrant les terres. Plus bas, le trait de côte est une succession de plages et de secteurs rocheux, des ports s'y sont installés ainsi que des bourgs et hameaux liés à la pêche. En arrière de ce secteur, la ligne de crête détermine une rupture avec l'arrière-pays bocager sans ouverture visuelle sur la mer. Le tracé des espaces proches du rivage englobe les entités paysagères en relation avec la mer et devrait logiquement suivre la ligne de crête, au moment où elle la rencontre. Cependant la commune de Saint-Molf n'étant pas soumise aux dispositions de la loi Littoral, l'identification des espaces proches du rivage rejoint les limites communales d'Assérac et de Mesquer sur cette dernière portion.

-autour des marais salants de Guérande : les marais salants, et les traicts qui les alimentent en eau de mer, sont dominés à l'est et au nord par le coteau de Guérande et contenus au sud par le cordon dunaire de Pen-Bron, à l'ouest par l'ensemble des anciennes îles du Croisic, Batz-sur-Mer et Le Pouliguen réunies par des cordons dunaires. La ligne de crête du coteau de Guérande constitue en grande partie le tracé englobant des espaces proches du rivage" (p. 42).

Sur le territoire de la commune la Turballe, la limite des Espaces Proches du Rivage fixée par la DTA de l'Estuaire de la Loire suit le tracé de la RD 333 (boulevard de Lauvergnac et route de Guérande).

Cette limite a été reprise par le DOO du SCoT de Cap Atlantique qui prévoit que *"les documents d'urbanisme locaux précisent à leur échelle les espaces proches du rivage localisés par le SCoT à son échelle, en fonction des critères de co-visibilité, de distance par rapport rivage ainsi que de la nature et de l'occupation de l'espace (critères émanant de la jurisprudence)".*

En 2004, une décision du Conseil d'État, qui concerne la commune de Guérande, a en effet précisé que pour déterminer si une zone peut être qualifiée d'Espace Proche du Rivage, trois critères doivent être pris en compte de manière équilibrée, à savoir la distance séparant cette zone du rivage, son caractère urbanisé ou non et la covisibilité entre cette zone et le plan d'eau (CE, 3 mai 2004, n°251534).

Le PLU de La Turballe reprend la limite des Espaces Proches du Rivage fixée par la DTA de l'Estuaire de la Loire et qui a été repris par le SCoT de Cap Atlantique.

La mise en œuvre de la notion d'Extension Limitée de l'Urbanisation

La DTA de l'Estuaire de la Loire se contente de préciser à propos de la notion d'Extension Limitée de l'Urbanisation qu'il reviendra aux SCoT de la "décliner" compte tenu des *"orientations de développement des collectivités et des obligations légales auxquelles elles doivent satisfaire, selon la nature et la vocation des zones qui y sont comprises"*.

La DTA ajoute que *"ce principe d'extension limitée n'exclut pas la densification des centres d'agglomération par des opérations de construction respectueuses des formes urbaines existantes"*.

Le juge administratif a considéré sur cette question que la DTA de l'Estuaire de la Loire "se borne à rappeler que "l'extension de l'urbanisation doit y demeurer limitée, sans que cette règle exclût la densification des centres d'agglomération" et "qu'ainsi, et alors même qu'elle délimite par ailleurs, les espaces proches du rivage, elle n'apporte pas de précisions suffisantes sur les modalités de mise en œuvre de la notion d'extension limitée de l'urbanisation".

Pour le juge, ce manque de précision de la DTA de l'Estuaire de la Loire sur ce point implique que les dispositions de l'article L 12-13 du code de l'urbanisme "sont, sur ce point, seules applicables au projet litigieux" (CAA de Nantes, 26 décembre 2014, n°13NT00561 ; commune de Bouaye).

Les dispositions de la DTA de l'Estuaire de la Loire sur la question de l'Extension Limitée de l'Urbanisation ayant donc été écartées par le juge administratif, il convient de se référer à celles du seul SCoT de Cap Atlantique.

Le DOO du SCoT de Cap Atlantique précise ainsi (p. 44 et 45) : *"dans les espaces proches du rivage les documents d'urbanisme locaux gèrent le caractère limité de l'extension en :*

- organisant le caractère limité de l'extension des EPR en gérant de manière différenciée les secteurs :

> *-en articulation avec la gestion des risques, les problématiques de ruissellement et de limitation de l'imperméabilisation et la nature en ville (cf. objectif 1-4-3) ;*
>
> *-pour mieux organiser la densification/extension sur des espaces moins soumis à ces pressions ;*

-favorisant l'implantation d'une partie des hébergements touristiques, notamment hôteliers, nécessaires à la stratégie du SCoT en relation avec la capacité d'accueil et dans le cadre d'une gestion globale à l'échelle de la commune ;

-évitant le cloisonnement des activités résidentielles et économiques tant sur le plan de la mixité fonctionnelle que de la mixité sociale ;

-répondant à l'enjeu urbanistique d'amélioration des franges urbaines au travers d'une morphologie plus lisible et présentant une meilleure insertion paysagère ;

-prenant en compte la réalisation d'aménagements indispensables tels que des parkings paysagés et non imperméabilisés évitant le stationnement sauvage près du rivage lorsque le stationnement et la gestion des flux automobiles n'ont pu être réglés en amont ou pour les parkings nécessaires au fonctionnement d'ouvrages de mise à l'eau des bateaux ;

-définissant pour les nouvelles urbanisations, un plan d'aménagement favorisant la perméabilité aux flux de déplacements inter-quartiers".

Le PLU de la Turballe s'inscrit dans ces principes.

Densifications particulières à promouvoir dans le cadre de la gestion de l'extension limitée des espaces proches du rivage

Le DOO du SCoT ajoute que *"les documents d'urbanisme prendront également en compte la nécessité de gérer de manière différenciée le caractère limité de l'extension en ciblant des secteurs stratégiques nécessitant un développement plus significatif au profit d'autres espaces".*

-ces secteurs stratégiques de densification renvoient aux objectifs de renforcement des ressources urbaines, d'accessibilité au transport et le soutien à la conchyliculture ;

-les espaces étant a contrario désignés comme des lieux où les extensions ne seront pas autorisées sont identifiés au regard des objectifs de valorisation paysagère, de gestion environnementale y compris dans l'espace urbain (nature en ville gestion des ruissellements, des inondations et des risques) et de protection de l'agriculture".

Le PLU de La Turballe, en application des dispositions du SCoT de Cap Atlantique, identifie quatre secteurs stratégiques nécessitant un développement plus significatif et dont le développement est ou sera encadré par des OAP : Clos des Simons, Marjolaine, Clos Mora et Boulevard de l'Europe.

L'obligation faite aux communes littorales de ne prévoir que des extensions de l'urbanisation limitées en espaces proches du rivage a pour objectif d'empêcher une urbanisation et un développement considérable dans les espaces sensibles à proximité du rivage. Ce principe a pour but de limiter l'urbanisation du front de mer, de part et d'autre de l'urbanisation existante, et plutôt de favoriser le développement des constructions en arrière de la commune, en profondeur par rapport au littoral. (...) L'urbanisation de La Turballe s'est développée à partir du littoral. Compte tenu de la situation de la commune au niveau départemental et de la configuration du territoire communal, l'implantation urbaine et son développement se sont inévitablement réalisés à proximité du littoral. De ce fait, la majeure partie de l'agglomération est située en espaces proches du rivage. La configuration des espaces urbanisés de la commune de La Turballe, à laquelle s'ajoutent les dispositions de l'article L 121-8 (l'urbanisation en continuité en particulier), nécessitent et justifient que le renouvellement urbain et le comblement des dents creuses se fassent dans les espaces proches du rivage.

Dans ces conditions, l'extension de l'urbanisation dans les secteurs précités, espace proche du rivage situé à l'arrière du front de mer,

doit être regardée comme suffisamment motivée et justifiée au regard du critère lié à la configuration des lieux.

2) Les coupures d'urbanisation (article L 121-22 du code de l'urbanisme)

La DTA de l'Estuaire de la Loire *"identifie une quarantaine d'espaces où des coupures d'urbanisation" qui doivent être "plus précisément délimitées par les documents d'urbanisme locaux*".

Ces coupures *"ont pour objet, en empêchant que deux secteurs urbanisés ne se rejoignent, d'éviter notamment la linéarité, la banalisation et la monotonie des espaces urbains le long du littoral" et "sont donc, dans la DTA, le plus fréquemment perpendiculaires au rivage et proches de celui-ci mais peuvent se prolonger plus à l'intérieur des terres"* (p. 39).

Le DOO du SCoT de Cap Atlantique localise lui aussi *"à son échelle, les coupures d'urbanisation au sens de la Loi littoral"*, dont le tracé peut être affiné par les PLU "*afin que ces coupures d'urbanisation ne recouvrent aucun espace urbanisé même si des constructions ponctuelles peuvent y figurer"*. Le SCoT ajoute que "pour "affiner cette délimitation, les PLU prennent également en compte les enjeux de reconquête agricole littorale concernant notamment les sièges d'exploitation qui ne pourraient entrer dans le cadre des occupations admises" au sein des coupures d'urbanisation (p.35).

La DTA ajoute que l'identification des coupures d'urbanisation *"ne fait pas obstacle à ce que les SCoT et les PLU prévoient en outre le maintien d'autres espaces non bâtis constituant davantage des éléments d'aération du tissu urbain" (p. 40).*

Le SCoT de Cap Atlantique note également qu'il *"appartient au PLU de prévoir les éventuelles autres coupures nécessaires à son niveau pour compléter celles que le SCoT définit à l'échelle du territoire".*

Sur le territoire de La Turballe, en plus de la coupure d'urbanisation délimitée par la DTA (coupure n°33) et reprise par le SCoT au niveau de la vallée du Bréhet de part et d'autre de la D 99, le PLU identifie et délimite une coupure d'urbanisation, entre le bourg et le secteur de la route du Fan et entre Coispéan et le secteur de la route du Fan.

La DTA précise enfin que *"les coupures d'urbanisation doivent figurer en espaces naturels ou agricoles non constructibles dans les documents d'urbanisme locaux" et que "l'utilisation de ces coupures et les aménagements qui y sont autorisés résultent essentiellement de leur vocation agricole ou récréative, ou de leur fonction paysagère" (p. 40).*

Le SCoT ajoute que *"les coupures d'urbanisation ne peuvent recevoir d'urbanisation"* et que seuls peuvent y *"être admis des constructions ou aménagements ne compromettant pas le caractère naturel de la coupure :*

- *équipements légers de sport et de loisirs,*
- *équipements liés à la gestion de l'espace (exploitation des voiries existantes ainsi que leur évolution et réaménagement dès lors qu'ils sont permis par ailleurs par les dispositions et règlements applicables, équipements de sécurité civile, etc...),*

- *réfection, mise aux normes et extension mesurée des bâtiments existants" (p. 35).*

3) Les espaces dits "remarquables" (articles L 121-23 à 26 du code de l'urbanisme)

La DTA de l'Estuaire de la Loire précise qu'au *"terme d'une procédure approfondie d'études, après la consultation des communes et de la commission départementale des sites, recense de façon exhaustive les espaces, sites et paysages qui doivent être regardés comme remarquables ou caractéristiques du littoral, ainsi que les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques, sur le territoire des 24 communes concernées" (p.40).*

La DTA ajoute que les espaces dits "remarquables" sont "identifiés sur les cartes 5, 6 et 7 établies au 1/50 000e et seront délimités par les documents locaux d'urbanisme".

Une annexe de la DTA détaille *"pour chacun de ces espaces, la synthèse des caractéristiques qu'il présente au regard de l'intérêt paysager, floristique, faunistique ou géologique qui justifient les choix opérés".*

Sur le territoire de La Turballe, il s'agit des sites n°24 dit "littoral de Piriac", n°28 dit "dunes de Pen-Bron" et n°29 dit "marais salants de Guérande et pourtour" (p. 41).

Le DOO du SCoT de Cap Atlantique localise quant à lui, "*à son échelle, les espaces présumés remarquables au sens de la Loi littoral (cf. carte aménagement littoral : espaces présumés remarquables et coupures d'urbanisation)".*

Le DOO ajoute que "*les documents d'urbanisme précisent localement la délimitation des espaces remarquables au sein des enveloppes proposées à l'échelle du SCoT, ou, au-delà, si les critères d'une telle qualification sont réunis, en se fondant, sur les dispositions de l'article L 121-23 du code de l'urbanisme" (p. 34).*

Contrairement à la DTA de l'Estuaire de la Loire, le SCoT de Cap Atlantique identifie un espace "remarquable" en mer, qui correspond au périmètre du site Natura 2000 dit "Mor Braz" (n°FR5212013), protégé au titre de la directive dite «Oiseaux» en tant que Zone de Protection Spéciale (ZPS).

Comme le prévoit l'article L 121-23 et le 6° l'article R 121-4 du code de l'urbanisme, les Zones de Protection Spéciale (zones de repos, de nidification et de gagnage de l'avifaune désignée par la directive 2009/147/CE du Parlement européen et du Conseil du 30 novembre 2009 concernant la conservation des oiseaux sauvages), doivent en effet être protégées par les dispositions de la loi Littoral relatives aux espaces "remarquables".

En plus des espaces "remarquables" terrestres délimités par la DTA de l'Estuaire de la Loire (zonage Ns), le PLU de La Turballe classe donc la ZPS dite Mor Braz en tant qu'espace "remarquable" marin (zonage Nsm).

Dans ces espaces, le règlement écrit du PLU de La Turballe autorise uniquement les travaux et les aménagements listés aux articles L 121-4, 25 et 26 et R 121-5 du code de l'urbanisme.

4) Les parcs et espaces boisés les plus significatifs (article L 121-27 du code de l'urbanisme)

L'article L 121-27 du code de l'urbanisme énonce que *"le plan local d'urbanisme classe en espaces boisés, au titre de l'article L 113-1, les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune ou du groupement de communes, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites"*.

La DTA de l'Estuaire de la Loire précise sur cette question que les *"boisements en Loire-Atlantique étant rares et menacés par l'évolution de l'urbanisation, leur protection représente un enjeu à l'échelle de l'estuaire de la Loire"*.

Le recensement par la DTA des parcs et ensembles boisés existants qui peuvent être considérés comme significatifs "comprend des boisements de taille variable", le caractère significatif d'un boisement étant en effet "fonction non seulement de son importance intrinsèque, tant quantitative que qualitative, mais aussi de la configuration des lieux et de son voisinage notamment bâti" (p. 39).

Si le DOO du SCoT de Cap Atlantique précise qu'il "localise et protège également les parcs et ensembles significatifs boisés à son échelle, que les PLU délimitent et complètent le cas échéant" (p. 33), il reprend le recensement de la DTA.

Le PLU de la Turballe reprend la délimitation des parcs et ensembles boisés les plus significatifs de la commune effectuée par la DTA de l'Estuaire de la Loire et reprise par le SCoT de Cap Atlantique.

C. Les dispositions précisées par le seul SCoT de Cap Atlantique



Annexe cartographique du DOO du SCoT de Cap Atlantique/Le mode de développement littoral

1) L'extension de l'urbanisation en continuité des zones déjà urbanisées (article L 121-8 du code de l'urbanisme)

L'article L 121-8 du code de l'urbanisme énonce que *"l'extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les agglomérations et villages existants".*

Depuis le vote de la loi dite ELAN de novembre 2018, l'article L 121-8 ajoute que *"dans les secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages identifiés par le SCoT et délimités par le PLU, des constructions et installations peuvent être autorisées, en dehors de la bande littorale de cent mètres, des espaces proches du rivage et des rives des plans d'eau mentionnés à l'article L 121-13, à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti".*

Ces "*secteurs déjà urbanisés se distinguent des espaces d'urbanisation diffuse par, entre autres, la densité de l'urbanisation, sa continuité, sa structuration par des voies de circulation et des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable,*

d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets, ou la présence d'équipements ou de lieux collectifs".

Le SCoT de Cap Atlantique n'identifie pas pour le moment de "secteurs déjà urbanisés" (SDU), le PLU est donc dans l'impossibilité d'en délimiter.

En vertu des dispositions de l'article L 121-8, sur le territoire des communes littorales comme La Turballe, un PLU peut uniquement classer en U ou en AU, les secteurs classés en "agglomération" ou en "village" (et éventuellement en SDU).

Sur le territoire de La Turballe, le SCoT de Cap Atlantique identifie une "agglomération principale" (le bourg) et deux "espaces urbanisés" qui peuvent également être qualifiés d'agglomération ou de village au sens de l'article L 121-8 (Coispéan et Brandu-Belmont, qui comprennent chacun environ 200 constructions regroupées).

Le DOO précise que les agglomérations principales peuvent *"être développées (espaces en brun) sous réserves d'autres dispositions de protection du SCoT, telles que les espaces agricoles pérennes, les espaces de biodiversité, les espaces remarquables et coupures d'urbanisation".*

Concernant, le DOO ajoute que "le SCoT choisit de ne pas étendre" les espaces urbanisés, "mais de conforter dans une enveloppe maximale définie par un contour (en mauve)" car "la gestion du paysage et la protection de l'espace agricole nécessitent de ne pas disperser le développement mais en revanche :

> - d'optimiser et valoriser ces espaces qui sont des lieux de vie, en lien avec les projets des communes appelées à y renforcer les services (mobilités alternatives notamment) ;
>
> - de travailler sur la « finalisation » des lisières de ces espaces dans une logique paysagère, mais aussi d'amélioration des interfaces avec l'agriculture pour un respect mutuel des usages" (p. 36).

Les autres dispositions du DOO (p.37) relatives à la mise en œuvre des dispositions de l'article L 121-8 sont désormais incompatibles avec ces dernières depuis leur modification par la loi ELAN de novembre 2018 et la jurisprudence.

Finalement, le PLU délimite donc une agglomération (le bourg de La Turballe), deux villages qui ne peuvent s'étendre (Coispéan et Brandu-Belmont).

2) La bande littorale dite des cent mètres (articles L 121-16, 17 et 19 du code de l'urbanisme)

L'article L 121-16 du code de l'urbanisme énonce qu'en *"dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage".*

L'alinéa premier de l'article L 121-17 ajoute que *"l'interdiction prévue à l'article L 121-16 ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau".*

Il est important de noter que le Conseil d'État considère "qu'un espace urbanisé" au sens des dispositions de l'article L 121-16 du code de l'urbanisme "appartient, par nature, à une agglomération ou à un village existant" au sens de l'article L 121-8 du même code (CE, 22 février 2008, n°280189). **A La Turballe, les "espaces urbanisés" de la bande des cent mètres correspondent donc aux parties urbanisées du bourg et du secteur de Brandu-Belmont.**

Le DOO du SCoT de Cap Atlantique (p. 44) précise les modalités d'application des articles L 121-16 et 17 en prévoyant que :

-"dans toutes les communes littorales, la réalisation d'aménagements dans la bande des 100 mètres dans le cadre des prescriptions légales doit s'accompagner d'une réflexion globale sur la mutualisation des services et des équipements" ;

-"dans les espaces urbanisés, les constructions devront permettre d'optimiser le fonctionnement de ces espaces et/ou être justifiées par la nécessité d'améliorer la qualité de l'accès du public au rivage. Elles devront être conçues avec la préoccupation d'améliorer l'insertion paysagère de l'ensemble et de la restauration de la typicité de ces espaces de bord de mer ;

-en dehors des espaces urbanisés ne pourront être autorisés, au titre des exceptions faites pour les activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau ou des constructions/installations nécessaires à des services publics, que les activités reconnues comme telles par le SCoT et qui sont les suivantes :

> *-les activités aquacoles telles que les fermes aquacoles, la conchyliculture (les ateliers de mareyage...) ;*
>
> *-les ouvrages portuaires : activités nautiques, de plaisance et à l'accueil qualifié des usagers (poste de secours) ;*
>
> *-les ouvrages améliorant l'accessibilité et l'accueil des personnes à mobilité réduite au service des bains de mer ;*

-la localisation des activités exigeant la proximité immédiate de l'eau se fera au travers d'une recherche globale d'optimisation du foncier consommé. Dans cet esprit, ces activités peuvent s'accompagner de mesures compensatrices et prévoir des installations permettant la récupération des eaux grises et des platins de carénage".

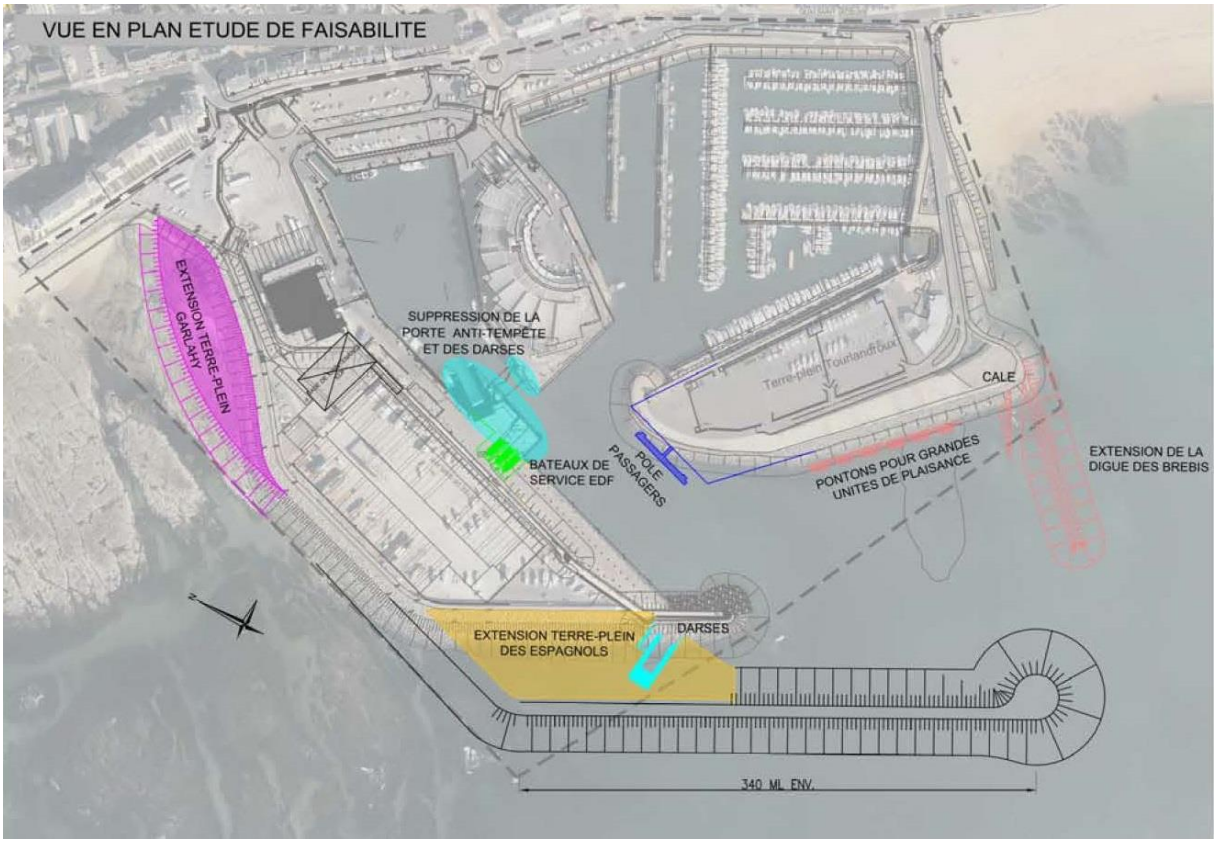
D. Les autres dispositions de la loi Littoral

1) Les dispositions de l'article L 121-4 du code de l'urbanisme

L'article L 121-4 du code de l'urbanisme prévoit que "les installations, constructions, aménagements de nouvelles routes et ouvrages nécessaires à la sécurité maritime et aérienne, à la défense nationale, à la sécurité civile et ceux nécessaires au fonctionnement des aérodromes et des services publics portuaires autres que les ports de plaisance ne sont pas soumis aux dispositions" des articles L 121-1 à 27 "lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative".

Sur le territoire de La Turballe, ces dispositions, qui permettent de déroger à l'ensemble des dispositions du code de l'urbanisme issues

de la loi Littoral, ont notamment été mises en œuvre dans le cadre de l'aménagement du port de La Turballe porté par le Conseil Départemental de Loire-Atlantique. La déclaration de projet vise en effet à conforter les activités de pêche et de réparations navales et à accueillir la base de maintenance du futur parc éolien offshore de Saint-Nazaire.



La dérogation prévue par l'article L 121-4 pourra également être mise en œuvre dans le cadre de la réalisation de la déviation de la RD 99 entre La Turballe et Guérande, qui est nécessaire au désenclavement du port de pêche de La Turballe et de la future base de maintenance du futur parc éolien offshore de Saint-Nazaire.

2) Les dispositions de l'article L 121-5

L'article L121-5 du code de l'urbanisme énonce qu'à "titre exceptionnel, les stations d'épuration d'eaux usées, non liées à une opération d'urbanisation nouvelle, peuvent être autorisées par dérogation aux dispositions" des articles L 121-1 à 27 du même code.

L'article R 121-1 du code de l'urbanisme ajoute que "l'autorisation prévue à l'article L 121-5 est délivrée conjointement par les ministres chargés de l'urbanisme et de l'environnement".

Ces dispositions pourront être mises en œuvre dans le cadre d'une éventuelle mise aux normes ou d'une extension de la station d'épuration de La Turballe.

3) Les dispositions relatives aux campings

Dans les communes littorales comme La Turballe, les campings sont soumis aux règles relatives à l'extension de l'urbanisation définies par la loi Littoral.

L'implantation des nouveaux campings et l'extension des campings existants sont ainsi notamment soumis aux dispositions de l'article L 121-8 et ne peuvent être installés ou étendus que s'ils se situent au sein ou en continuité d'une agglomération (le bourg de La Turballe) ou d'un village existant (Brandu-Belmont et Coispéan).

L'article L 121-14 du code de l'urbanisme ajoute en outre que *"l'aménagement et l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes respectent les dispositions de l'article L 121-13 relatives à l'extension limitée de l'urbanisation".*

Enfin, l'article L 121-18 prévoit que *"l'aménagement et l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes sont interdits dans la bande littorale"* dite des cent mètres, cette règle s'appliquant y compris au sein des espaces déjà urbanisés.

La Turballe accueille cinq campings :

- un est situé en continuité de l'agglomération principale (rue du Clos Mora)

- un est situé en partie dans la bande littorale dite des cent mètres (La Falaise)

- deux sont situés dans les espaces proches du rivage (Les Chardons Bleus, le Refuge) mais en dehors de la bande littorale

- et en dehors des espaces proches (le Parc Sainte-Brigitte).

Les campings de La Falaise (CAA de Nantes, 5 février 2002, n°00NT01241), des Chardons Bleus et du Parc de Sainte-Brigitte sont situés en discontinuité de l'agglomération de La Turballe et leur périmètre actuel ne peut donc être étendu. Ils ne peuvent en outre accueillir aucune nouvelle construction (logement, accueil, piscine, Habitations Légères de Loisirs...).

Au sein de la partie des campings de La Falaise et des Chardons Bleus située dans la bande littorale des cent mètres, aucune nouvelle Résidence Mobile de Loisir (RML ou mobil-home) ne peut être installée et les bâtiments existants ne peuvent ni être étendus, ni changer de destination.

Si le camping du Parc de Sainte-Brigitte peut accueillir de nouvelles Résidences Mobiles de Loisirs, aucune nouvelle construction ne peut y être implantée (seule l'extension des bâtiments existants y est autorisée).

4) Les dispositions des articles L 121-10 et 11 du code de l'urbanisme

L'article L 121-10 du code de l'urbanisme énonce que *"par dérogation à l'article L 121-8, les constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles ou forestières ou aux cultures marines peuvent être autorisées avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'État, après avis de la commission*

départementale de la nature, des paysages et des sites et de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers".

Cet article ajoute que *"ces opérations ne peuvent être autorisées qu'en dehors des espaces proches du rivage, à l'exception des constructions ou installations nécessaires aux cultures marines".*

Enfin, *"l'accord de l'autorité administrative est refusé si les constructions ou installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages" et le "changement de destination de ces constructions ou installations est interdit".*

L'article L 121-11 ajoute que *"les dispositions de l'article L 121-8 ne font pas obstacle à la réalisation de travaux de mise aux normes des exploitations agricoles, à condition que les effluents d'origine animale ne soient pas accrus".*

Dans les secteurs situés en discontinuité des parties urbanisées du bourg de La Turballe, de Brandu-Belmont et de Coispéan, ces dispositions permettent donc :

- sur l'ensemble du territoire communal :

-de mettre aux normes les exploitations agricoles, à condition que les effluents d'origine animale ne soient pas accrus ;

-d'implanter, avec l'accord du préfet et avis de la CDNPS et de la CDPENAF, des constructions et des installations nécessaires aux cultures marines (cette dérogation s'ajoute à celle prévue par l'article L 121-17 qui autorise également ce type de projets dans la bande des 100 m) ;

- en dehors des espaces proches du rivage : d'implanter, avec l'accord du préfet et avis de la CDNPS et de la CDPENAF, des constructions et des installations nécessaires aux activités agricoles ou forestières.

E. Autres documents

La commune de la Turballe n'est pas concernée par :

- Un SMVM
- Les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes
- Un PNR

Analyse thématique des incidences du PLU sur l'environnement

L'évaluation des incidences du projet de PLU comporte plusieurs analyses différentes mais complémentaires pour aboutir à une perception réelle et la plus exhaustive possible des impacts potentiels positifs et négatifs du PLU sur l'environnement.

Une première analyse des incidences du PLU sur l'environnement est faite à travers une approche thématique, au cours de laquelle les incidences de l'ensemble des pièces réglementaires du PLU sur les diverses grandes thématiques environnementales sont établies. Des mesures compensatoires sont définies dans le cas où des incidences négatives significatives ont persisté.

Cette approche se focalise sur les principales thématiques analysées dans l'état initial de l'environnement :

- Milieux naturels et biodiversité : la trame verte et bleue
- Espaces agricoles
- Foncier
- Eau (cours d'eau, eau potable, eaux usées, eaux pluviales)
- Cadre de vie, paysages et patrimoine
- Climat, air, et énergie
- Risques naturels et technologiques
- Nuisances sonores
- Déchets.

A. Incidences du PLU sur la trame verte et bleue

1) Rappel du contexte et des enjeux

La Turballe présente une variété de milieux (zones humides, boisements, haies, cours d'eau, prairies, etc.) qui concourent à la richesse de son patrimoine naturel et à la beauté de ses paysages.

Pour rappel, la trame bleue sur La Turballe est représentée par 19,6 km de cours d'eau, 6,4 km de zones de ruissellement, de 14 zones sourceuses et par près de 112 ha de zones humides. La préservation de la ressource en eau et de ses espaces humides constitue un des enjeux du PLU pour leurs rôles dans le maintien de la biodiversité. Ils constituent notamment des habitats et des vecteurs de perméabilité écologique.

La trame verte est beaucoup plus diffuse territorialement et variée dans les milieux qui la composent. Les éléments constitutifs de la trame verte sont principalement les espaces boisés et les haies bocagères. Le territoire communal se caractérise par un linéaire de haies bocagères de 111 km et une trame boisée qui s'étend sur plus de 220 ha. Les boisements forment des réservoirs de biodiversité, tandis que les linéaires de haies constituent des continuités nécessaires à la perméabilité écologique en créant des liens entre les espaces naturels majeurs du territoire. Le maintien des milieux boisés et des entités bocagères est un enjeu important du PLU car il garantit la richesse des espaces naturels de la commune.

2) Incidences du PADD sur la trame verte et bleue

Incidences négatives du PADD

Le PADD indique vouloir permettre une croissance démographique de 0,3 à 0,6 % environ. Pour atteindre un objectif de 4 800 à 5 000 habitants en 2030-2032, il est nécessaire de produire environ 500 nouveaux logements. Soit un rythme de production de 40 à 50 logements par an en moyenne. Cette croissance démographique et le développement urbain qui l'accompagne pourraient générer une consommation foncière, notamment d'espaces naturels.

Par ailleurs, l'augmentation de la population et donc des transports sur les axes majeurs du territoire, peut renforcer la fragmentation des milieux. Enfin, l'accroissement démographique peut générer une pression plus forte sur le milieu naturel (prélèvements et rejets d'eau, pollution de l'air, production de déchets, nuisances sonores) pouvant nuire à la faune et à la flore.

Incidences positives du PADD (mesures de réduction et d'évitement)

Malgré ce développement démographique, le projet vise à préserver son identité rurale, la qualité du cadre de vie, et la richesse de son environnement et de ses ressources, en limitant la consommation de terres agricoles et d'espaces naturels. Ainsi, dans une logique de préservation de son socle agricole et naturel et de protection des espaces qui font sa richesse paysagère et écologique, un chapitre spécifique du PADD concerne la protection des milieux naturels : « *Garantir la valeur écologique et fonctionnelle de la trame verte et bleue* »

Près de 29 % de la superficie communale est concernée par une zone de protection ou d'inventaire du patrimoine naturel (N2000, ZNIEFF, RAMSAR, ...). La protection de ces secteurs riches en biodiversité est un objectif fort du projet communal. Le PADD entend « *protéger les principaux réservoirs de biodiversité du territoire en particulier lorsqu'ils participent aux continuités écologiques d'intérêt régional et porter une attention particulière à leurs abords* ».

Il rappelle également que le territoire communal offre une diversité de milieux de qualité composés d'éléments riches, favorables au maintien et au développement de la biodiversité et que ces éléments (boisements, maillage bocager, cours d'eau, zones humides) doivent être conservés et protégés. Il entend notamment

« Protéger les milieux humides, les cours d'eau et leurs abords en prêtant une attention particulière...

> *... aux zones de source qui constituent les points d'alimentation essentiels à ces cours d'eau*
>
> *... aux zones humides et à leurs abords, notamment lorsqu'elles sont situées en dehors des espaces déjà protégés, en prévoyant un encadrement adapté*

... à limiter la création de nouveaux plans d'eau.

Protéger les espaces boisés et le maillage bocager en adaptant le degré de protection au niveau d'enjeu paysager et écologique, et en veillant à...

> *... favoriser l'entretien des boisements et haies existantes pour limiter l'enfrichement des espaces agro-naturels.*

... permettre la valorisation et la gestion de façon durable ce potentiel »

Enfin, affichant une volonté forte de préserver les paysages, le PADD vise à préserver les habitats agro-naturels et les éléments constituant les corridors écologiques.

En définitive, les orientations du PADD vont dans le sens de protéger et de renforcer les milieux naturels afin de constituer un véritable maillage écologique.

3) Incidences des dispositions réglementaires (zonage, règlement, OAP) sur le réseau Natura 2000 et mesures proposées

Les incidences du projet de PLU sur les zones Natura 2000 sont analysées dans le présent rapport au chapitre *« Évaluation des incidences du PLU sur les sites NATURA 2000 et proposition de mesures ».*

Pour résumer, comme indiqué précédemment, La commune de La Turballe comprend plusieurs sites Natura 2000 sur son territoire :

- ZSC : Marais salants de Guérande, traicts du Croisic et dunes de Pen-Bron (FR5200627), au sud
- ZPS : Marais salants de Guérande, traicts du Croisic et dunes de Pen-Bron (FR5210090), au sud
- ZPS : Mor Braz (FR5212013), à l'ouest

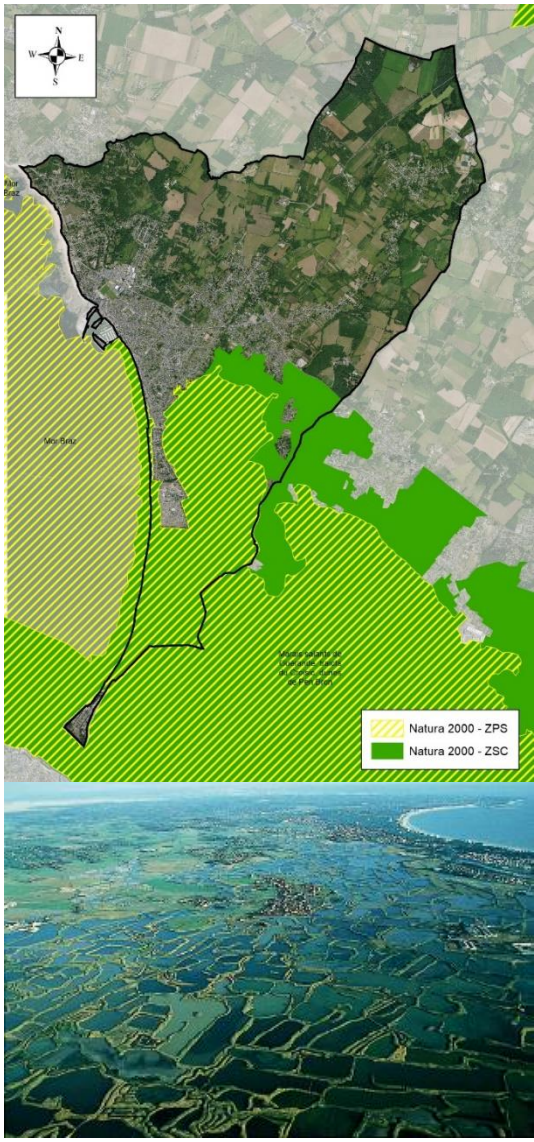
Sur la commune, ces 3 zones se superposent en partie et recouvrent au total 438 ha sur le territoire.

Ces zonages de protection sont bien évidemment repris dans le PLU, notamment dans l'état initial de l'environnement (EIE) et traduites ensuite dans les parties réglementaires. La préservation des sites Natura 2000 est prise en compte dans le PLU à travers un zonage adapté. Ils sont classés en zone NS qui correspond aux espaces naturels remarquables.

Ce secteur a vocation à favoriser le maintien des espaces naturels remarquables, conserver les réservoirs de biodiversité et permettre leur développement, et préserver les éléments de patrimoine et la qualité des sites et des milieux contribuant à l'identité du lieu. Pour permettre la protection de ce secteur, le règlement y interdit toute construction, mise à part quelques exceptions (aménagements légers, annexes relevant de l'exploitation agricole, ...).

En outre, le PLU intègre des dispositions spécifiques complémentaires (Trame Verte et Bleue, espaces boisés classés et boisements et haies protégées, zones humides protégées) qui respectent les objectifs de conservation des habitats et espèces d'intérêt communautaire.

Les incidences du projet de PLU sur les zones Natura 2000 sont analysées dans le présent rapport au chapitre « Évaluation des incidences du PLU sur les sites NATURA 2000 et proposition de mesures ».



4) Incidences des dispositions réglementaires (zonage, règlement, OAP) sur les ZNIEFF et mesures proposées

La commune compte 5 ZNIEFF.

- 3 ZNIEFF de type 1 :
  - ✓ Lande de Trevaly (520014712)
  - ✓ Marais salants de Batz-Guérande-Le Croisic (520006655)
  - ✓ Massif dunaire de Pen-Bron (LA TURBALLE) (520006656)
- 2 ZNIEFF de type 2 :
  - ✓ Pointe de Pen-Bron, marais salants et coteaux de Guérande (520016288)
  - ✓ Zones résiduelles de Mesquer à la Turballe (520006657)

Les 3 ZNIEFF de type 1 peuvent être identifiées comme des réservoirs de biodiversité principaux. Pour permettre leur préservation, elles sont classées en zone NS qui correspond aux espaces naturels remarquables. La ZNIEFF de type 2 « Pointe de Pen-Bron, marais salants et coteaux de Guérande » superpose les zones N2000, elle est donc également classée en zone NS.

Enfin, la ZNIEFF de type 2 « Zones résiduelles de Mesquer à la Turballe » est classé en zones N et NS.

En définitive, les dispositions du PLU permettent de contraindre fortement la constructibilité et donc de protéger ces espaces sensibles. Enfin, aucune zone à urbaniser (AU) n'intersecte ces ZNIEFF.

5) Incidences des dispositions réglementaires (zonage, règlement, OAP) sur la trame verte (boisement et bocage) et mesures proposées

Sur la commune, les boisements s'étendent sur près de 220 ha. L'ensemble de ce patrimoine boisé est protégé dans le PLU. Ainsi, Le PLU a classé ces secteurs en grande majorité en zone naturelle. Le secteur N correspond aux terrains peu artificialisés essentiellement composés d'espaces naturels et forestiers. Les boisements qui se trouvent au sein d'espaces naturels remarquables repérés au titre de la loi Littoral, sont classés en zone NS.

Des outils de protection (L113-1 du CU et L151-23 du CU) ont également été mis en place. Ainsi, les "boisements significatifs" du territoire ont été classés en EBC. Au total, près de 209 ha de bois sont protégés au titre du L113-1 du CU.

Les autres boisements (11 Ha) sont protégés en tant espaces boisés à conserver au titre du L151-23 du CU.

Ainsi, le PLU protège environ 220 ha de boisements.

	Ancien PLU	Nouveau PLU
EBC (L113-1 du CU)	177 ha	209 ha
Bois à conserver (L151-23 du CU)	/ ha	11 ha
Superficie totale de boisements protégés	**177 ha**	**220 ha**

Un inventaire communal du maillage bocager a été fait par photo-interprétation. Sur La Turballe, le maillage bocager s'étend sur un linéaire d'environ 77 km.

Ces haies présentent différents intérêts (paysagers, écologiques, régulation des eaux pluviales, protection contre les vents) et doivent être préservées. Ce patrimoine bocager est cartographié dans l'état initial de l'environnement et sur le plan de zonage. L'ensemble de ce maillage est identifié et protégé au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme, ainsi le défrichement est soumis à déclaration. L'intérêt d'un classement total est de ne pas empêcher les actes de gestion courante, ne pas bloquer les travaux de sécurité publique, les projets d'intérêt général, et de traiter les déclarations préalables d'arasement en fonction de l'intérêt de conserver ou non le linéaire bocager (sans intérêt particulier ou au contraire, un intérêt pour la biodiversité, pour le paysage). L'abattage d'une haie peut être refusé s'il met en péril une continuité écologique ou s'il porte préjudice au paysage.

En cas d'abattage autorisé, des mesures compensatoires complémentaires sont exigées en fonction de l'intérêt écologique ou paysager de la haie. Elles consisteront en règle générale à la création d'un talus et/ou la plantation d'une haie sur la même unité foncière ou à défaut, sur un autre site présentant un intérêt à être planté, choisi en concertation avec la commune. Cette compensation devra être réalisée avant l'instruction de déclaration préalable demandant l'abatage.

Ces mesures permettent à la commune de protéger son patrimoine bocager et de gérer son évolution future. Elle témoigne de la volonté des élus à encourager la préservation et la replantation de haies bocagères afin de préserver et de renforcer le linéaire sur la commune. De même, cette mesure permet à la commune de pouvoir choisir les secteurs où elle souhaite maintenir et/ou planter des haies et les endroits où au contraire le maintien de haies ne parait pas être nécessaire.

En définitive, la prise en compte dans le PLU des milieux boisés et des entités bocagères permet de garantir la préservation de la richesse de la Trame Verte et des espaces naturels de la commune.

6) Incidences des dispositions réglementaires (zonage, règlement, OAP) sur la trame bleue (cours d'eau et berges, plans d'eau, zones sourceuses, et zones humides) et mesures proposées

Cours d'eau, berges, axes de ruissellement et zones de source

Au plan de zonage du PLU, l'essentiel des cours d'eau présents sur le territoire sont localisés en zone N (correspond aux terrains peu artificialisés essentiellement composés d'espaces naturels et forestiers), en zone Ns (correspond à des espaces naturels remarquables repérés au titre de la loi Littoral) ou A (couvre les espaces dont le potentiel agronomique, biologique ou économique des terres nécessite de les protéger et de les valoriser).

En outre, les cours d'eau et leurs berges, les axes de ruissellement et les zones de source, identifiés au document graphique du règlement font l'objet d'une protection spécifique au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme pour des motifs d'ordre écologique. Ainsi, à l'exception de certains ouvrages (quais et berges maçonnés, constructions nécessitant la proximité de l'eau, liaisons douces), les constructions et aménagements conduisant à une artificialisation du sol devront dans tous les cas observer un recul minimal de 10 mètres par rapport aux cours d'eau, axes de

ruissellement et espaces en eau identifiés sur le document graphique. Ces prescriptions réglementaires vont ainsi permettre une protection de ces éléments associés à la trame aquatique. En définitive, le projet de PLU préserve les cours d'eau, les berges, les axes de ruissellement et les zones de source.

Zones humides

Dans le cadre de la révision du PLU de la Turballe, l'inventaire communal des zones humides qui avait été fait en 2009, a été mis à jour. Au total, la commune compte 112 ha de zones humides, ce qui correspond à environ 6,2 % de la superficie du territoire.

Les secteurs de projet ont aussi été inventoriés pour vérifier l'absence de zones humides.

Le PLU a classé l'essentiel de ces zones humides en zone NS, permettant une protection forte. La zone Ns est correspond aux espaces naturels remarquables repérés au titre de la loi Littoral, qui cumulent parfois des enjeux en matière de risques littoraux, de biodiversité, et de patrimoine paysager. Ces zones humides figurent sur le plan de zonage comme « zone humide à préserver » et font l'objet d'une protection spécifique au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme pour des motifs d'ordre écologique. D'autre part, elles font l'objet de mesures de préservation définies dans le règlement écrit du PLU qui précise qu'en complément des règles inscrites dans les différentes zones, sont interdites toutes les constructions et occupations du sol, à l'exception :

- Des aménagements et installations ayant pour objet la préservation ou la restauration des zones humides
- D'aménagements légers ne portant pas atteinte à l'intégrité de la zone humide.

Enfin, il est important de rappeler que l'intégration de l'inventaire au règlement du PLU ne dédouane pas la collectivité et les tiers dans le cas d'une éventuelle destruction ou altération de zone humide non inscrite dans le document d'urbanisme. Les zones humides présentes sur La Turballe sont donc protégées par les prescriptions réglementaires mises en place dans le PLU.

En définitive, l'analyse de la trame bleue dans le cadre du PLU contribue à prendre en compte et à protéger les principales composantes environnementales du territoire au niveau aquatique, support de la biodiversité faunistique et floristique.

7) Incidences des dispositions réglementaires sur la biodiversité et mesures proposées

Le règlement écrit précise que les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, à moins que ce remplacement ne soit pas pertinent d'un point de vue écologique ou paysager (essences exotiques ou invasives, inadaptation au milieu, fermeture d'une fenêtre paysagère, etc.). Les nouvelles plantations privilégient des essences locales adaptées au contexte urbain et naturel dans lequel elles s'inscrivent. Cette mesure permet un maintien de la biodiversité, renforce la place du végétal dans la trame urbaine et participe au développement de la Trame Verte.

En outre, afin d'éviter la prolifération des espèces invasives et pour être compatible avec les documents supra-communaux (SDAGE, SAGE et SCOT), le PLU se doit d'intégrer dans son projet la



problématique des espèces invasives. Ces dernières représentent la troisième cause de perte de la biodiversité dans le monde.

Outre la liste des espèces invasives de Cap Atlantique, une liste des plantes vasculaires invasives des Pays de la Loire a été approuvée par le Conseil Scientifique Régional du Patrimoine Naturel (C.S.R.P.N) Cette liste regroupe 128 plantes invasives avérées en 2015, potentiellement invasives ou à surveiller. Cette liste est annexée au PLU et permet de porter à la connaissance les espèces végétales interdites pour la réalisation des espaces verts et jardins.

L'enjeu est de lutter contre la prolifération des espèces invasives sur le territoire en évitant certaines espèces. Parmi les espèces invasives présentes sur le territoire, on peut citer notamment l'herbe de la pampa, la Renouée du Japon, le Séneçon en arbre, l'Ailante, les Griffes de sorcière ou encore la Jussie d'Uruguay.

8) Indicateurs de suivi

Boisements :

- Surface boisée à l'échelle communale (en ha)
- Superficie des boisements protégés au titre du L113-1 du Code de l'Urbanisme (EBC)
- Superficie des boisements protégés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme
- Surface nouvellement plantée (par mesures compensatoires) dans les futurs PC et PA
- Surface nouvellement défrichée dans les futurs DP, PC et PA

Bocage :

- Linéaire de haies bocagères sur le territoire
- Linéaire de haies protégées au titre au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme
- Linéaire de haies nouvellement plantées dans les futurs PC/PA
- Linéaire de haies nouvellement défrichées dans les futurs PC/PA

Cours d'eau :

- Linéaire de cours d'eau protégés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme

Zones de ruissellement

- Linéaire de zones de ruissellement protégées au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme

Zones sourceuses

- Nombre de zones de source protégées au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme

Zones humides :

- Surface de zones humides protégées au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme
- Nombre et superficie de zones humides nouvellement recensées dans les futurs PC/PA

B. Incidences du PLU sur les espaces agricoles

1) Rappel du contexte et des enjeux

La Turballe est une commune qui se caractérise par son caractère rural. Dans le cadre du PLU, un diagnostic agricole a été réalisé, et a permis de déterminer les grands enjeux de chacune des exploitations du territoire. Plusieurs exploitations agricoles ont leur siège d'exploitation sur la commune. L'activité d'élevage est variée et domine. Le maintien de l'activité agricole est un enjeu économique, social, écologique et paysager pour le territoire.

2) Incidences du PADD sur les espaces agricoles

Incidences négatives du PADD

Au même titre que pour la trame verte et bleue, le projet communal qui vise à assurer une viabilité démographique, pourrait générer une consommation foncière, notamment de terres agricoles.

Incidences positives du PADD (mesures de réduction et d'évitement)

D'une manière globale, le projet communal entend « développer la valeur productive du territoire sur le long terme » notamment en « favorisant le développement des activités primaires et valoriser les activités agricoles, salicoles, halieutiques qui jouent un rôle essentiel dans l'identité authentique de la Turballe et dans l'entretien de ses paysages ». De plus, le document d'urbanisme a pour objectif de « favoriser la reconquête des friches agricoles », un problème identifié sur la commune.

Le PADD affirme le besoin de « protéger et de favoriser la pérennité des sites d'exploitation agricoles », mais aussi de « limiter la consommation d'espaces agricoles ».

Ainsi, ces orientations concourent au maintien des activités et des terres agricoles. Le PADD reprend d'ailleurs des surfaces déjà inscrites au PLU précédent.

3) Incidences des dispositions réglementaires (zonage, règlement, OAP) sur les espaces agricoles et mesures proposées

Un des objectifs du PLU est de maintenir l'agriculture sur le territoire et donc de préserver la surface agricole comme outil de production, mais aussi comme habitat de nombreuses espèces inféodées aux milieux ouverts.

Pour ce faire, le zonage du PLU reconnait et identifie ces secteurs agricoles. La zone A, ou zone Agricole, comprend les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. La mise en place de ce secteur va permettre de favoriser le maintien des activités et des milieux agricoles, de permettre le développement et la diversification des activités agricoles sur le territoire, et de préserver les éléments de patrimoine et la qualité des sites et des milieux contribuant à l'identité du lieu. Le PLU préserve plus particulièrement de l'urbanisation les terres stratégiques pour le fonctionnement des exploitations et pour la fonctionnalité de la trame verte et bleue de la commune. Enfin, les itinéraires des engins agricoles sont également pris en compte dans les perspectives de développement de l'urbanisation ou d'activités pour ne pas compromettre ces déplacements. En définitive, le PLU laisse à

l'agriculture, tout l'espace nécessaire à son maintien et à son développement, tout en protégeant les espaces naturels.

4) Indicateurs de suivi

- La Surface Agricole Utile (SAU) Totale sur la commune.
- La surface agricole consommée au cours de la durée du PLU
- Le nombre d'exploitations agricoles ayant leur siège sur la commune.
- Pour les futurs permis de construire (PC) liés à l'activité agricole :
  - Le nombre (dont accordé/refusé)
  - L'emprise au sol moyenne
  - La hauteur moyenne des constructions
  - Le nombre de logement de fonction

C. Incidences du PLU sur les sols et la consommation foncière

1) Rappel du contexte et des enjeux

La commune de la Turballe a consommé plus de 20 hectares d'espaces naturels et agricoles sur les 10 dernières années. L'enjeu principal aujourd'hui est de permettre le développement de l'urbanisation pour accueillir les populations futures, tout en économisant le foncier. La limitation de l'étalement urbain et le recentrage dans le tissu aggloméré constituent donc des enjeux importants.

2) Incidences du PADD sur les sols et la consommation foncière

Incidences négatives du PADD

Le PADD affirme donc la volonté de maintenir une croissance démographique en se fixant un objectif de production de 500 nouveaux logements pour les 12 prochaines années (40 à 50 nouveaux logements par an). La production de logements génère inévitablement une consommation foncière pouvant occasionner des impacts sur les espaces agricoles et naturels, d'autant plus que la commune est attractive. De plus, le projet communal prévoit une évolution des équipements publics et des activités économiques, afin de répondre aux besoins de la population actuelle et ses évolutions programmées. Ces projets occasionnent une consommation de foncier supplémentaire.

Incidences positives du PADD (mesures de réduction et d'évitement)

Si le besoin de logements, et d'équipements pour répondre aux enjeux démographiques occasionnent nécessairement une consommation de foncier, le projet communal privilégie la densification et la mutation des espaces bâtis de façon à proposer un développement le plus économe possible en matière d'espace.

Le PADD rappelle bien que l'objectif est de maitriser la consommation foncière, de limiter l'étalement urbain et d'engager un projet urbain réaliste et opérationnel.

Le renouvellement urbain, l'urbanisation des dents creuses et la densification sont des priorités. Pour limiter l'étalement urbain, c'est l'ensemble du tissu urbanisé qui a été analysé et priorisé avant d'envisager des extensions. La mise en place de ce programme permet d'améliorer la lisibilité et la gestion économe de l'espace, et de préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers de la commune. Le programme prévoit plus de 75 % de la programmation en logements en densification et renouvellement urbain au sein de l'enveloppe urbaine de référence du SCoT.

Enfin, le PADD entend limiter les constructions neuves dans l'espace rural puisque la priorité est de conforter la centralité communale et son tissu aggloméré. L'application des dispositions de la loi Littoral limitent de fait la constructibilité dans l'espace rural où seules les extensions sont autorisées.

3) Incidences des dispositions réglementaires (zonage, règlement, OAP) sur les sols et la consommation foncière et mesures proposées

Le projet du PLU privilégie les constructions dans le tissu aggloméré et limite les constructions dans l'espace rural (extensions bâtimentaires et annexes). Sur les 500 logements à produire, près de trois quarts des logements seront réalisés en densification et renouvellement urbain, le reste sera à réaliser sur des secteurs de projets en extension de l'enveloppe urbaine (zones à urbaniser et/ou soumis à OAP du Clos des Simons et du Clos Mora).

Sur le plan économique, la commune de la Turballe est identifiée par le SCoT comme un pôle d'attraction. Parallèlement, la zone de de la Marjolaine n'offre plus aujourd'hui de disponibilités suffisantes pour répondre à terme à la demande générée notamment par le réaménagement du port et son repositionnement stratégique. Le site retenu prioritairement pour l'extension du Parc d'Activités est situé dans le prolongement direct du parc existant. Une réserve foncière est également fléchée sur le secteur du Clos Mora (2AU) et répond aux orientations définies par le SCoT en la matière.

Enfin, il n'existe pas de projet d'implantation d'équipements de loisirs générant de nouvelle consommation d'espace. Aucun besoin n'a été relevé.

4) Indicateurs de suivi

- La surface consommée au cours des 10 dernières années
- Dans les futurs permis de construire (PC) :
  - Nombre de permis (dont accordé/refusé)
  - Nombre de logements construits
  - Surface parcellaire moyenne
  - Emprise au sol construite moyenne
  - Surface moyenne de plancher
  - Surface moyenne d'espace vert ou non imperméabilisée
  - Nombre moyen de places de stationnement créées

D. Incidences du PLU sur la ressource en eau

1) Rappel du contexte et des enjeux

La commune compte plus de 67 km de cours d'eau. Du point de vue de la gestion locale des eaux, la commune de La Turballe est concernée par 2 SAGE : Vilaine (nord-est) et Estuaire de La Loire (le reste du territoire).

La préservation et la restauration de la qualité des eaux superficielles constituent des enjeux importants.

Cap Atlantique dispose de la compétence production et distribution d'eau potable. Dans ce cadre, Cap Atlantique réalise les travaux de création et de renouvellement des réseaux et des ouvrages d'eau potable sur son territoire. Pour la gestion de ce service public, Cap Atlantique a choisi comme mode de gestion la délégation de service public la DSP. C'est SEPIG Atlantique qui a été choisie comme délégataire par Cap Atlantique. Cette société a en charge la gestion au quotidien du service de distribution d'eau potable. Cap Atlantique s'alimente majoritairement en eau potable depuis l'usine d'eau potable du Drézet, située sur la commune de Férel, dont la ressource en eau brute provient de la Vilaine. La Loire, via l'interconnexion avec Nantes Métropole, assure une ressource secondaire représentant environ 17 % de l'achat d'eau potable annuel. Enfin, la commune n'est pas concernée par un périmètre de captage d'eau potable.

Les eaux usées de la zone agglomérée sont collectées par un réseau séparatif exclusif et raccordées à la station d'épuration intercommunale au lieu-dit Butte de Pinse sur la commune de la Turballe La maîtrise d'ouvrage est portée par la communauté d'Agglomération de la Presqu'île de Guérande Atlantique (Cap Atlantique). L'exploitation est assurée par Assainissement de la presqu'île de Guérande (APG). Mise en service en 2004, cette station de type «Boues activées» dispose d'une capacité de traitement de 40000 équivalents habitants. En 2018, 12 180 raccordements correspondant à 31200 habitants voyaient leurs effluents traités par cette station. Les données issues des bilans de fonctionnement de la station d'épuration permettent de conclure que le fonctionnement de la station et de son réseau d'assainissement est efficace. Un seul accident sur un poste de relevage avait été relevé pendant quelques heures en 2016. L'ensemble des contrôles (renforcés) présentent des niveaux de traitement conformes aux exigences réglementaires pour tous les paramètres analysés.

La commune dispose d'un réseau d'assainissement séparatif. Au total, le territoire compte plus de 61 km de réseaux inspectés comprenant fossés, conduites et cours d'eau busés.

2) Incidences du PADD sur la ressource en eau

Incidences négatives du PADD

Le développement de la commune et l'accueil de population supplémentaire provoquent une augmentation des rejets d'eaux usées à traiter, pouvant avoir des incidences sur la qualité des eaux, notamment par l'augmentation des rejets d'eaux usées. Les incidences de ces augmentations dépendent de la capacité de traitement des infrastructures d'assainissement. Parallèlement, l'urbanisation et la densification génèrent inévitablement une imperméabilisation des sols, et tendent ainsi à augmenter les débits des eaux de ruissellement. Enfin, la production d'eau potable est actuellement suffisante pour répondre aux besoins de la population

actuelle. L'accroissement démographique va occasionner une augmentation des consommations en eau potable.

Incidences positives du PADD (mesures de réduction et d'évitement)

La protection de la ressource en eau et la maitrise du cycle de l'eau sont 2 objectifs énoncés dans le PADD qui passent par une bonne gestion en amont des eaux pluviales et des eaux usées et notamment...

... en prenant en compte la problématique locale de ruissellement des eaux pluviales

... en favorisant la fonction épurative des sols par infiltration, mais aussi le tamponnage ou le prétraitement par certaines solutions de stockage

... en protégeant et utilisant de façon économe la ressource en eau potable

... en limitant l'imperméabilisation des sols et en renforçant la place du végétal dans tous les espaces

3) Incidences des dispositions réglementaires (zonage, règlement, OAP) sur l'eau potable et mesures proposées

La production d'eau potable est actuellement suffisante pour répondre aux besoins de la population actuelle. Au moins 500 nouveaux logements sont prévus sur les 12 prochaines années. Cela devrait permettre à la commune d'atteindre environ 4 800 à 5000 habitants à l'horizon 2030-2032. Cette croissance démographique aura pour incidence une augmentation des prélèvements dans la ressource en eau pour l'alimentation en eau potable. Si on considère qu'un abonné consomme en moyenne 200 litres d'eau par jour, sur la base de ce ratio et en partant du fait que 1 logement = 1 abonné, on peut estimer que le développement de l'urbanisation (500 nouveaux logements maximum = 500 nouveaux abonnés) et donc l'accroissement démographique prévu dans le PLU, générera une demande supplémentaire de 100 m3/j, soit environ 36 500 m3/an. La station qui approvisionne la commune en eau potable, sera en mesure de satisfaire l'augmentation de la demande en eau potable.

Concernant, la protection de la ressource, aucun captage d'eau potable n'est présent sur le territoire communal. La mise en œuvre du PLU n'aura donc aucune incidence directe sur la protection de la ressource.

Enfin, dans le règlement du PLU, il est précisé que toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4) Incidences des dispositions réglementaires (zonage, règlement, OAP) sur les eaux usées et mesures proposées

Assainissement collectif

Tout d'abord, au niveau réglementaire, l'assainissement collectif est imposé dans toute nouvelle opération d'aménagement et tout bâtiment doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau. Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées pour la protection de

l'environnement, toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au dispositif d'assainissement. L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

Le développement de l'urbanisation aura pour incidence un accroissement des volumes d'eaux usées à collecter et à traiter. La station d'épuration a une capacité de traitement de 40 000 équivalents habitants. Au cours des 3 dernières années, les pics de charges (max annuel) à traiter par la station d'épuration sont compris entre 24 148 (année 2016) et 25 799 (année 2018) EH, soit entre 60 % et 64,5 % de sa capacité.

Le projet de PLU prévoit la construction d'environ 500 nouveaux logements au cours des 12 prochaines années. L'apport de ces nouveaux logements générera un accroissement d'environ 1 500 Eq-hab (1 log = 3 eq-hab), soit moins de 4 % de la capacité de traitement (40 000 eg-hab). La STEP de La Turballe est donc largement en mesure de traiter les effluents futurs, même dans le cas où tous les projets de renouvellement se réaliseraient et que le nombre de logements construits s'avéraient supérieur aux perspectives.

Par ailleurs, un zonage d'assainissement des eaux usées a été mise en place sur le territoire et validé au PLU en 2010. Ce dernier sera révisé parallèlement à la procédure de révision du PLU.

Assainissement non collectif (ANC)

En l'absence de la possibilité d'un raccordement au réseau collectif d'assainissement, c'est-à-dire pour l'installation et les constructions situées hors périmètre de zonage d'assainissement collectif ou lorsque le réseau collectif d'assainissement ne dessert pas la parcelle, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont admises dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit alors être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol. En particulier, en l'absence de traitement par épandage souterrain ou d'infiltration des eaux traitées dans le sol assurant une dispersion efficace des effluents, le rejet au fossé ou milieu hydraulique superficiel pourra n'être autorisé que pour la réhabilitation de bâti existant.

Pour l'assainissement non collectif, la superficie de la parcelle doit être suffisante pour permettre la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif favorisant l'infiltration par le sol en place ou reconstitué, charge au service assainissement qui doit donner son accord préalable à la construction de vérifier la faisabilité du projet.

D'une manière générale, les habitations situées en dehors du périmètre de zonage collectif validé dans l'étude de zonage d'assainissement des eaux usées (Article L2224-10 du Code Général des collectivités Territoriales (C.G.C.T.)), devront répondre aux exigences de la réglementation en vigueur (l'arrêté du 7 7 mars 2012). Le SPANC, qui assure les compétences obligatoires de contrôle de conception, de réalisation, périodique de fonctionnement et dans le cadre de ventes immobilières, est instructeur des projets de réhabilitation et de création d'installations.

5) Incidences des dispositions réglementaires (zonage, règlement, OAP) sur les eaux pluviales et mesures proposées

En matière d'eaux pluviales, le réseau est de type séparatif (les eaux pluviales sont collectées séparément des eaux usées). Il est composé de collecteurs enterrés et de fossés. Le règlement du PLU précise que les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques, devront être privilégiées et que l'excès de ruissellement doit être rejeté dans un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales lorsqu'il existe. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdite.

Un plan de zonage pluvial sera annexé au PLU. Il délimite, conformément aux dispositions de l'article L.2224-10 du CGCT, les secteurs où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et maîtriser le débit et l'écoulement des eaux pluviales, et les secteurs où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement. Le zonage pluvial impose des prescriptions de gestion des eaux pluviales pour l'ensemble des projets de construction et d'aménagement neuf. Ces dispositions permettent de rendre cohérent le développement urbain avec la gestion des eaux pluviales à l'échelle communale, tant sur le plan quantitatif que qualitatif. Enfin, la commune veillera à ce que le pétitionnaire s'assure que les ouvrages de gestion des eaux pluviales projetés disposent d'une bonne intégration paysagère (pentes douces pour l'entretien, aménagement paysager...). L'entretien ultérieur des ouvrages étant un facteur important à prendre en compte.

6) Indicateurs de suivi

Eau potable :

- Le nombre d'habitants desservis en eau potable
- Le volume d'eau prélevé dans les captages alimentant le territoire
- Le rendement des réseaux de distribution d'eau potable
- Les indices linéaires de perte
- Le volume d'eau consommé (à la journée et à l'année) par la population totale de Plaudren et par habitant
- La qualité de l'eau pour les paramètres mesurés

Eaux usées :

- Le nombre d'habitants ou d'abonnés raccordés au réseau collectif
- Le suivi du fonctionnement des stations d'épuration (Capacité, charge reçue, charge résiduelle de traitement, ...) et de leur conformité.
- L'évolution du nombre d'installations d'ANC.
- L'évolution du nombre d'installations d'ANC ayant fait l'objet de de contrôle(s) périodique(s)
- L'évolution du nombre d'installations « inacceptables » nécessitant des travaux sous quatre ans.

E. Incidences du PLU sur le climat, l'air et les énergies

1) Rappel du contexte et des enjeux

Soumis à l'influence océanique, le climat de La Turballe est doux de type océanique. Sa situation l'expose aux vents d'ouest qui peuvent engendrer une augmentation de la pluviométrie en véhiculant les précipitations océaniques. La période estivale peut faire l'objet d'un déficit hydrologique variant fortement d'une année sur l'autre. Généralement, les températures et les précipitations se répartissent de manière relativement homogène tout au long de l'année, grâce au climat tempéré océanique. Cette situation est toutefois menacée par le changement climatique qui pourrait venir modifier les équilibres et impacter directement le territoire.

D'une manière générale, sur la commune, la qualité de l'air est globalement bonne et les quelques pics de pollutions qui peuvent être enregistrés ne proviennent pas pour l'essentiel du territoire communal, mais ont plutôt une origine plus globale (aux différentes échelles : mondiale, nationale, voire régionale et départementale). Toutefois, l'implantation des fonctions urbaines (habitations, activités, commerces, équipements) doit permettre de limiter les déplacements motorisés individuels et favoriser l'utilisation des transports collectifs et les modes doux.

Enfin, au niveau énergétique, le développement des énergies renouvelables apparait comme un enjeu important.

Ainsi, les principaux enjeux sont de contribuer localement à la lutte contre le changement climatique, d'accentuer le développement des modes de déplacements alternatifs à l'automobile (vélos, piétons), ou plus globalement, encourager les pratiques multimodales de déplacement, et enfin d'encourager l'utilisation des énergies renouvelables.

2) Incidences du PADD sur le climat, l'air et les énergies

Incidences négatives du PADD

L'accroissement démographique à l'échelle du PLU va occasionner une augmentation des consommations en énergie. En effet, l'augmentation du nombre global de constructions sur le territoire, qu'elles soient à vocation d'habitat, économique ou d'équipement, entraînera une augmentation des consommations d'énergie, bien que ces nouvelles constructions soient soumises à la RT 2012, puis à la RE 2020. Outre les impacts de l'habitat sur les consommations en énergie, les déplacements routiers constituent la principale source d'émissions de CO2 et une consommation énergétique importante. Un renforcement des déplacements automobiles va certainement accompagner le développement résidentiel et ainsi, engendrer des consommations énergétiques (carburants) et des émissions de gaz à effet de serre supplémentaires.

Incidences positives du PADD (mesures de réduction et d'évitement)

Le projet de PLU affiche sa volonté de prendre en compte le changement climatique et de réduire les consommations énergétiques.

En matière de déplacements, le PADD entend « valoriser l'offre en déplacements partagés pour la moyenne distance (proximité des

arrêts de transports collectifs, aire de covoiturage), favoriser leur accessibilité et identifier de nouveaux lieux stratégiques ». Par ailleurs le projet de PLU encourage le développement des circulations alternatives au tout voiture, notamment la pratique de la marche et du vélo par *« la création de nouveaux cheminements doux, en particulier entre les polarités touristiques (le port, les plages, le cinéma, Trescalan, Pen Bron, Lergat…).et par l'aménagement de stationnement vélo au niveau des opérations d'habitat et auprès des pôles générateurs de déplacement (plages, équipements, services et commerces…). »* Le but est de limiter l'usage de la voiture individuelle.

En outre, la volonté de *« stopper le mitage et la consommation de nouveaux espaces naturels et agricoles en extension ailleurs qu'en continuité de l'agglomération principale de la Turballe »* permet d'induire une diminution des déplacements motorisés vers l'extérieur de la commune et ainsi réduire les consommations énergétiques.

De plus, le projet de PADD entend *« valoriser les ressources du territoire et notamment la ressource en bois bocager et boisements qui s'est développée sur le territoire et d'autre part la production d'énergies renouvelables en permettant l'installation de moyens de productions compatibles avec la sensibilité paysagère et environnementale de la commune et non consommateurs de foncier agricole. ».*

Enfin, la production de bâtiments économes en énergie est un objectif indispensable pour pouvoir réduire les consommations énergétiques. La politique d'habitat favorise le renouvellement urbain et l'amélioration du parc existant. L'objectif est d'augmenter les performances énergétiques des bâtiments notamment par l'utilisation ou la production d'énergies renouvelables ou par une meilleure implantation ou orientation des constructions.

Ainsi, d'une part le projet de PLU tend vers une réduction de la consommation énergétique, en particulier l'utilisation d'énergie carbonée, et d'autre part, il entend développer la production d'énergie renouvelable sur le territoire.

3) Incidences des dispositions réglementaires (zonage, règlement, OAP) sur le climat, l'air et les énergies et mesures proposées

Pour s'engager vers un urbanisme plus « durable », la commune a établi un règlement de PLU ne faisant pas obstacle aux constructions plus écologiques et aux énergies renouvelables. Le PLU n'impose pas l'utilisation des énergies renouvelables au sein des bâtiments, la problématique du renouvellement urbain étant déjà très coûteuse, mais il ne les interdit pas à condition que les installations soient faites sous réserve d'une intégration architecturale soignée, dans le respect de la protection des sites et des paysages. Ainsi, les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction, devront faire l'objet d'une insertion soignée au niveau de la façade ou de la toiture.

Par ailleurs, outre les bâtiments, les déplacements routiers constituent une consommation énergétique importante. Pour proposer une alternative à la voiture, le PLU encourage le développement et la pratique des déplacements doux et du covoiturage. La densification du tissu aggloméré et la mixité des fonctions permises par le règlement, participent de ce fait à la

réduction des besoins de déplacements, ainsi qu'à l'augmentation de l'attractivité des modes de déplacements doux. Enfin, des principes d'aménagement sont prévus au sein des secteurs soumis à OAP pour conserver ou créer des liaisons douces, notamment piétonnes. Une OAP thématique est consacré aux cheminements sur le territoire. Elle vise à révéler et garantir un maillage de liaisons douces fonctionnelles dans l'ensemble de la commune. Pour ce faire, le PLU précise que les modes doux devront dorénavant être intégrés en amont des projets d'aménagement et d'autre part la mise en valeur des sentiers en milieu naturel sera un objectif à poursuivre. Enfin, plusieurs emplacements réservés sont dévolus à l'aménagement de cheminements doux.

Ainsi, d'une manière générale, le PLU met en œuvre des mesures pour tendre vers une réduction de l'utilisation d'énergie carbonée et l'amélioration de la qualité de l'air.

4) Indicateurs de suivi

- Consommation électrique sur la commune
- Production de solaire photovoltaïque
- Nombre d'installations photovoltaïque sur la commune
- Évolution de la concentration des principaux polluants surveillés (indice ATMO de la qualité de l'air)
- Linéaire de liaisons douces cycles-piétons aménagées
- Dans les futurs Permis de construire et/ou d'Aménager :
  - Le nombre de logements améliorés thermiquement (isolation par l'extérieur)
  - Le nombre de logements basse-consommation/passifs
  - La production d'énergies renouvelable (réseau de chaleur, photovoltaïque, panneaux solaires, ...).
  - Le linéaire de maillages doux créés

F. Incidences du PLU sur le paysage et le patrimoine

1) Rappel du contexte et des enjeux

La commune présente des paysages diversifiés et de qualité qui participent à l'identité du territoire (le marais, la côte, le coteau, le plateau). C'est à la fois un territoire marqué par la présence de la mer (plages, port, ...) côté ouest et d'autre part une campagne plus agricole côté est. Ainsi, ses paysages sont marqués par les plages, des zones de marais, des vallées boisées, des landes, des prairies, du bocage et aussi par des espaces agricoles et une trame urbaine.

Le territoire comprend aussi un patrimoine bâti riche ou encore un petit patrimoine à préserver.

Les principaux enjeux sont de continuer à préserver les paysages du littoral et de mettre en valeur les paysages à dominante agricole. Un travail sur les formes urbaines en intelligence avec le paysage et l'existant sera aussi un enjeu tout comme réussir à concilier valorisation du patrimoine et développement durable.

2) Incidences du PADD sur le paysage et le patrimoine

Incidences négatives du PADD

Le développement de l'urbanisation et la densification urbaine, pour répondre aux besoins démographiques du territoire, peuvent porter atteinte à la qualité paysagère du territoire si aucune mesure de protection et de valorisation n'est mise en place. La localisation, l'architecture des futures constructions et leur insertion dans l'environnement, sont importantes pour assurer la préservation des paysages, des perspectives et points de vue remarquables. La commune se caractérise par la richesse de son patrimoine naturel or, le développement de l'urbanisation pourrait impacter ce patrimoine si aucune mesure de protection n'est appliquée.

Incidences positives du PADD (mesures de réduction et d'évitement)

La préservation et la valorisation du paysage et du patrimoine est un enjeu fort inscrit au projet de PLU : *« Affirmer l'importance du socle naturel et paysager de La Turballe »* en préservant l'équilibre entre les grands milieux qui fondent l'identité locale (le marais, la côte, le coteau, le plateau), en reconnaissant le cadre environnant exceptionnel des lieux-dits habités et en respectant les principes de valorisation et de protection du littoral ((espaces boisés significatifs, espaces remarquables, coupures d'urbanisation).

Le projet de PLU entend protéger les espaces remarquables car ils participent à la qualité paysagère du territoire et au cadre de vie. Ainsi, l'ensemble des zones naturelles protégées et/ou inventoriées sont protégés dans le document d'urbanisme. En outre, la protection des composantes de la trame verte et bleue (boisements, bocage, réseau hydrographique, zones humides, marais, ...) participe également à la conservation du cadre paysager.

Des vues emblématiques sur le grand paysage (océan, marais...) et des espaces de covisibilité, notamment avec les différentes ambiances naturelles ou anthropiques, sont à préserver et à valoriser.

Le développement de la qualité des tissus urbains est aussi un objectif pour la Turballe. Cela passe par le confortement de la trame bâtie, la mise en valeur de la diversité du patrimoine bâti et la promotion d'écritures architecturales qui ne banalisent pas l'identité de la Turballe. Dans ce cadre, les ambiances urbaines et la qualité des espaces publics seront renforcées en conservant les éléments remarquables et architecturaux et en protégeant les espaces de respiration et végétalisés dans le tissu aggloméré.

3) Incidences des dispositions réglementaires (zonage, règlement, OAP) sur le paysage et le patrimoine et mesures proposées

D'une manière générale, la localisation, l'architecture des futures constructions et leur insertion dans l'environnement, sont des éléments importants que le PLU prend en compte pour assurer la préservation du cadre de vie et du paysage. Plusieurs éléments participant à la qualité paysagère du territoire ont été identifiés et protégés au PLU. Ainsi, les boisements et le maillage bocager sont protégés (L115-1 du CU ou L151-23 du CU). D'une manière générale, les sites sensibles du point de vue paysager ont été préservés au maximum, notamment sur les sites où des points de vue lointains se dégagent. En termes de paysage, des OAP sont définies sur les zones de projets de manière à minimiser les impacts sur le paysage.

Des orientations spécifiques concernent le traitement paysager et la place de la nature en ville, ainsi qu'en matière de qualité architecturale et urbaine.

Les haies à conserver et à valoriser, ainsi que celles à créer sont indiquées sur les OAP. La création de liaisons douces constitue aussi une mesure favorisant l'accès aux points de vue remarquables et permettant ainsi une meilleure découverte du paysage. En définitive, le zonage, le règlement et les OAP auront des effets positifs sur le paysage compte tenu des objectifs de préservation et de valorisation des espaces naturels et des espaces paysagers du territoire.

Au niveau patrimonial, un monument fait l'objet de servitude de protection des monuments historiques (croix). Mais la révision a été l'occasion d'identifier plusieurs bâtiments, ensembles bâtis ou éléments de petit patrimoine qui ne faisaient l'objet d'aucune protection officielle à ce jour. Ceux-ci sont identifiés et protégés au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme. Ces éléments bâtis seront soumis au permis de démolir.

G. Incidences du PLU sur les risques majeurs

1) Rappel du contexte et des enjeux

Pour rappel, la commune est concernée par les risques suivants : Risque sismique de niveau 3 (Modéré), aléa retrait-gonflement des Argiles faible, risque de tempête et risque d'inondation par submersion marine. À ce titre, elle fait partie des communes concernées par le PPRL de la Presqu'île Guérandaise - Saint-Nazaire qui a été approuvé par arrêté du Préfet en date du 13 juillet 2016. La commune a notamment fait l'objet de plusieurs arrêtés portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle pour cause d'inondations.

La commune est aussi concernée par des risques industriels et technologiques puisqu'une canalisation transportant des hydrocarbures traverse la commune de la Turballe.

Les enjeux liés aux risques majeurs sont la prévention des biens et des personnes aux risques naturels et technologiques et la maîtrise de l'urbanisation dans les zones soumises aux risques.

La commune est concernée par le risque incendie de forêt.

2) Incidences du PADD sur les risques majeurs

Incidences négatives du PADD

Le développement communal et l'ensemble des évolutions territoriales que cela suppose (accueil d'habitants supplémentaires, nouvelles constructions, etc.), conduit inévitablement à augmenter la vulnérabilité du territoire face aux risques en présence. Concernant le risque d'inondation par débordement, le PLU prévoit la construction de nouveaux logements, ce qui induit obligatoirement une imperméabilisation des sols et donc des volumes pluviaux ruisselés.

Incidences positives du PADD (mesures de réduction et d'évitement)

Le PLU prend en compte les risques naturels et technologiques connus et les projets envisagés visent à ne pas accroître les biens et les personnes exposés. Le risque de submersion marine, qui constitue le principal risque sur la commune, est pris en compte dans le projet communal. Enfin, le PLU entend limiter l'imperméabilisation de certains secteurs stratégiques notamment pour préserver les capacités d'écoulement des crues.

3) Incidences des dispositions réglementaires (zonage, règlement, OAP) sur les risques majeurs et mesures proposées

Le risque sismique et le risque de mouvement de terrain sont clairement mentionnés et explicités dans le PLU (notamment dans le rapport de présentation). Le projet de PLU n'aura pas d'incidence sur l'exposition de la commune à ces risques.

Comme indiqué précédemment, la commune est concernée par le risque d'inondation par submersion marine. Pour prendre en compte la présence de ce risque, le PPRL vaut servitude d'utilité publique et est donc annexé au PLU et ce dernier ne peut contrevenir aux dispositions de ce PPRL. Toutefois, une trame spécifique au plan de zonage prenant en compte l'ensemble des aléas du PPRL (faible, moyen, fort) permet d'identifier les secteurs concernés. Elle n'ajoute pas de règlementation autre que celles inscrites dans le PPRL en vigueur. Toute construction dans tout secteur concerné devra être conforme aux dispositions du PPRL en vigueur.

Le PLU entend protéger les espaces boisés en adaptant le degré de protection au niveau d'enjeu paysager et écologique, et en veillant à favoriser l'entretien des boisements pour limiter l'enfrichement des espaces agro-naturels et des risques d'incendie.

En définitive, le PLU respecte et traduit les éléments liés au risque.

4) Indicateurs de suivi

- Nombre d'arrêtés de catastrophe naturelle par type de risque (suivi des effets)
- Nombre d'habitants installés en zone à risque (suivi des moyens)
- Part des PC délivrés dans les zones soumises à aléas (inondation / retrait-gonflement des argiles…)
- Nombre de travaux réalisés par la collectivité pour réduire la vulnérabilité des territoires

H. Incidences du PLU sur les nuisances sonores

1) Rappel du contexte et des enjeux

Le bruit est réglementé par la loi 92-1444 du 31 décembre 1992, qui a pour objet de lutter contre les bruits et les vibrations pouvant nuire à la santé ou porter atteinte à l'environnement (article 1), et par un ensemble de mesures. La loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, dispose que dans chaque département, le préfet recense et classe les infrastructures de transports terrestres en fonction de leurs caractéristiques sonores et du trafic. Sur La Turballe, la D99 est concernée par un classement sonore. Elle est classée en catégorie 3. Ainsi, la zone affectée par le bruit s'étend sur 100m de part et d'autre de la voie.

Le principal enjeu est de limiter de façon générale les nuisances sonores (axes routiers bruyants, activités bruyantes) pour les habitants actuels et futurs, afin d'éviter les conflits et les gènes occasionnés par le bruit.

2) Incidences du PADD sur les nuisances sonores

Incidences négatives du PADD

La création de nouvelles zones à urbaniser et la densification de certains secteurs engendrent une augmentation du trafic sur les voies de desserte et un accroissement des niveaux sonores à proximité de celles-ci pouvant être à l'origine d'une gêne pour les riverains.

Incidences positives du PADD (mesures de réduction et d'évitement)

Le PLU souhaite développer les mobilités alternatives et encourager la pratique des modes de déplacement doux (vélos, marche), notamment en multipliant les liaisons douces dans le tissu urbanisé et en connectant les espaces stratégiques et touristiques par des liaisons douces. La pratique de la marche et/ou du vélo ne peut qu'avoir des répercussions positives sur le bruit en diminuant la circulation des véhicules motorisés qui occasionne des nuisances sonores. En définitive, les orientations du PADD ne génèreront pas de nuisances sonores supplémentaires notables. Au contraire, la diversification des mobilités et notamment le développement des mobilités alternatives à la voiture, sont bénéfiques pour lutter contre les nuisances sonores. L'incidence sur les nuisances sonores peut donc être considérée comme positive.

3) Incidences des dispositions réglementaires (zonage, règlement, OAP) sur les nuisances sonores et mesures proposées

L'ensemble des zones AU s'intègrent dans un tissu déjà urbanisé ou se situent en continuité. L'ouverture à l'urbanisation de ces zones aura une incidence faible en matière de nuisances sonores. De plus, les dispositions réglementaires encouragent le développement des linéaires doux (vélos, marche). Ceci se traduit par des mesures concrètes avec le maintien ou la création de pistes cyclables et de cheminements piétonniers. La pratique de la marche et/ou du vélo ne peut qu'avoir des répercussions positives sur le bruit en diminuant la circulation des véhicules motorisés qui occasionne des

nuisances sonores. Enfin, la marge de recul de 100 m de part et d'autre de la D99 figure sur le plan de zonage.

I. Incidences du PLU sur la gestion des déchets

1) Rappel du contexte et des enjeux

La Communauté d'Agglomération Cap Atlantique assure le service public de prévention et gestion des déchets ménagers et assimilés sur les 15 communes membres, dont La Turballe. Pour exercer ses compétences, Cap Atlantique dispose de 9 déchetteries, mais aucune ne se trouve sur la commune.

Les enjeux du PLU sont de prendre en compte les installations de gestion des déchets en termes de localisation et de nuisances, puis de permettre un développement du tri sélectif et sa collecte dans les secteurs d'urbanisation future comme dans les tissus existants.

2) Incidences du PADD sur la gestion des déchets

Incidences négatives du PADD

L'augmentation sensible de la population prévue par le PLU, ainsi que le développement économique, vont entrainer une augmentation des volumes de déchets issus des ménages mais également des activités, services et équipements nouvellement créés. Enfin, l'urbanisation prévue occasionnera une augmentation de la production de déchets de chantiers et de déconstructions, qui sont plus difficiles à valoriser.

Incidences positives du PADD (mesures de réduction et d'évitement)

Pour organiser la gestion des déchets à une échelle plus vaste que la commune, le Code de l'Environnement a prévu l'élaboration de Plans qui définissent les priorités à retenir en ce qui concerne les installations à créer pour la collecte, le tri, le traitement des déchets. La question des déchets n'est pas gérée directement par les documents d'urbanisme. Cependant elle représente une nuisance que le PLU doit intégrer.

Le document d'urbanisme communal se situe dans une logique de prise en compte des installations de collecte et de traitement en termes de localisation et de capacité en fonction des contraintes liées aux nuisances et à l'accessibilité en matière d'infrastructures. Au sein du PADD, une orientation est spécifique à la gestion des déchets *: « Maîtriser le circuit des déchets et favoriser leur tri et leur valorisation ».*

Enfin, différentes actions de prévention sont déjà menées pour réduire la quantité de déchets : éduquer les jeunes, compostage individuel, site internet pour inciter à la réutilisation, le réemploi, et la réparation, promotion du stop pub.

3) Incidences des dispositions réglementaires (zonage, règlement, OAP) sur la gestion des déchets et mesures proposées

La gestion des déchets est peu encadrée par les pièces règlementaires du PLU. Le règlement précise toutefois les zones où les dépôts de véhicules, les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers sont interdits. Dans les zones urbaines, naturelles et agricoles, le règlement précise également que tout nouvel accès ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la collecte des ordures ménagères.

En outre, les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets doivent être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale devra être soignée.

Enfin, l'augmentation de la population prévue par le PLU, va entrainer une augmentation des volumes de déchets. Les nouvelles habitations seront gérées collectivement, conformément aux préconisations de l'organisme chargé de la collecte.

4) Indicateurs de suivi

- Gisement de déchets par habitant
- Gisement d'ordures ménagères résiduelles (OMR) par habitant
- Gisement des emballages par habitant
- Gisement de verres par habitant
- Gisement des papiers par habitant
- Gisement des biodéchets par habitant
- Gisement dans les déchetteries par habitant

Caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan et évaluation des incidences du plan sur ces zones

En plus de l'approche par thématique réalisée précédemment, une analyse des incidences du PLU sur l'environnement a été faite à travers une approche spatialisée. Cette approche se focalise sur les zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du PLU. Il s'agit alors d'évaluer les incidences des projets portés par le PLU sur ces espaces présentant une sensibilité spécifique. Il s'agit essentiellement des secteurs de développement de la commune qui bénéficient d'une OAP.

Secteurs d'aménagement bénéficiant d'une OAP

Le plan de zonage du PLU ainsi que les orientations d'aménagement ont défini 7 secteurs de développement sur le territoire communal, pouvant avoir des incidences potentielles sur l'environnement. Les OAP 1 et 2 sont à dominante d'activités, tandis que les OAP 3 à 7 sont principalement des zones d'habitat.

A. Secteur 1 - « le Port et ses abords» (33 ha)

Le secteur 1 des OAP concerne la zone portuaire de la Turballe et s'étend sur environ 33 ha. Cette zone concentre le port de pêche et le port de plaisance.

Ce secteur est classé au zonage du PLU en UP. Le secteur UP correspond à des espaces dont la vocation portuaire doit être confirmée. Elle est réservée aux activités portuaires – port de pêche et port de plaisance – et aux utilisations qui sont directement liées aux ports.

Le PLU souhaite permettre le renforcement et la diversification du site, mais aussi des aménagements des infrastructures nécessaires au bon fonctionnement de cette porte d'entrée maritime.

Le projet a fait l'objet d'une évaluation environnementale dédiée dans le cadre du projet de port et de la mise en compatibilité du document d'urbanisme en vigueur dont les principaux éléments sont rappelés ci-après (source CD44, SAFEGE)

7.1.1 Présentation du projet et du PLU à modifier

La description du projet (réaménagement portuaire) impactant le zonage UP est à retrouver au chapitre 3 du présent dossier. Cependant, on peut évoquer ici les principales raisons de l'évolution de la zone UP actuelle :

- Mise en place d'une nouvelle digue et de l'épi des Brebis : ces ouvrages seront utilisés pour sécuriser l'intérieur du port, notamment en cas de fortes houles. En effet, les études d'agitation ont montré qu'actuellement le port est agité en cas de houle d'une intensité supérieure à l'annuelle et rend difficile le travail des pêcheurs ou l'utilisation du port pour les plaisanciers. L'étude a également démontré que la mise en place de ces 2 ouvrages permettraient de rendre l'agitation du port faible en cas de forte houle et permettrait aussi de supprimer les portes anti-tempête pour faciliter l'accès au bassin de pêche pour ses usagers,
- Développement du centre maintenance du champ éolien offshore de Saint-Nazaire : les études préliminaires et la proximité du port de La Turballe avec le champ éolien montrent que le port est tout indiqué pour recevoir ces nouvelles infrastructures qui seront mises en place grâce au réaménagement du port.

La forme du port influençant le périmètre de la zone UP a également fait l'objet d'études comparatives qui prennent en compte l'aspect environnementale, technique (besoins portuaires) ou encore sociale (cf. partie solutions de substitution).

Le dossier de Mise En Compatibilité du Document d'Urbanisme de la commune présente de manière réglementaire le contenu du Plan Local d'Urbanisme de la commune de La Turballe (chapitre 4). Il décrit également son évolution liée au **changement de la zone UP** (règlements graphique et écrit).

L'impact environnemental engendré par cette modification du zonage UP est résumé ci-après.

7.1.2 Principaux effets attendus

Les principaux effets de l'évolution de la zone UP portent sur une perte d'habitats marins et un risque dégradation de ceux-ci.

7.1.2.1 Habitats intertidaux

L'impact sur les habitats intertidaux ne concerne qu'un seul habitat intertidal :

A1.2141 Fucus serratus et algues rouges sur roche du médiolittoral inférieur modérément exposée ; la perte de surface est de l'ordre de 0,3 ha.

Or cet habitat est globalement bien présent (de nombreux patchs sont présents autour du port) ; les algues rouges sont représentées par l'espèce *Chondracanthus acicularis* et les algues vertes par le genre Ulva. L'espèce *Fucus serratus* est présente en patchs discontinus.

L'effet est jugé faible.

7.1.2.2 Habitats subtidaux

L'impact sur les habitats subtidaux concerne uniquement les habitats inscrits dans l'emprise projet, c'est-à-dire ceux situés sous les nouveaux ouvrages mais aussi ceux dans les secteurs de déroctage.

Cet effet concerne ainsi 3 habitats :

- Milieu meuble :
  - A5.13 : Sédiments grossiers infralittoraux pour une surface de perte de l'ordre de 5,9 ha ;
  - A5.242 : Sables fins envasés infralittoraux à *F.fabula, M. mirabilis,* bivalves vénéridés et amphipodes pour une surface de perte d'environ 1,6 ha ;
- Milieu rocheux :
  - A3.121 : Roche infralittorale supérieure perturbée à Saccorhiza polyschides et autres algues opportunistes pour une surface de perte de 2,2 ha.

La surface de perte la plus importante correspond à l'habitat A5.13. Il s'agit d'un habitat très bien représenté en termes de surface au sein de la zone inventoriée mais également à une échelle plus importante.

De plus, d'après les résultats des prélèvements benthiques menés lors de l'état initial, il apparait qu'au droit de la future digue, la station de prélèvement correspond à un faciès d'appauvrissement de la station plus au large avec une densité et une richesse spécifique nettement plus faibles.

L'habitat A5.242 est un habitat dont la représentation en termes de surface est aussi très importante à l'échelle de la zone inventoriée et à l'échelle d'une zone plus large.

Enfin, en ce qui concerne l'habitat rocheux, sa surface de représentativité à l'échelle de la zone inventoriée est aussi importante. Toutefois, il convient de mentionner la présence de plusieurs espèces ZNIEFF (mollusques, crustacés, cnidaires et surtout algues brunes dont *Laminaria hyperborea*). D'après les données de l'état initial, deux individus ont été identifiés sur le point de suivi au sein de l'emprise projet ; il peut donc extrapoler la présence d'autres individus.

Les effets sont alors considérés comme faibles.

7.1.2.3 Qualité des eaux

Les données brutes permettent d'évaluer une potentielle pollution du milieu récepteur en METOX (>R2) en cas d'absence de traitement des eaux pluviales collectées sur l'aire de carénage agrandie. A noter qu'un dépassement du seuil R1 pour le paramètre DCO serait également présent.

Concernant le terre-plein du Tourlandroux et le parking de Saint-Paul, les flux de pollution attendue en amont des systèmes de traitement de ces secteurs ont été déterminés à l'aide d'une note SETRA (Guide Technique – pollution d'origine routière, conception des ouvrages de traitement des eaux, aout 2007). Elle permet de calculer un ratio de pollution (selon divers paramètres) par unité de surface (aire du Tourlandroux et de Saint-Paul) en fonction du trafic routier. Le trafic routier a été déterminé par le nombre de place de parking de ces 2 secteurs et de leur activité. Le tableau suivant expose ces flux de pollution brute.

Il permet de montrer que les **flux de pollution brute attendue sur les parkings du Tourlandroux et de St Paul** sont les suivants :

- MES : 65 g/j - < Niveau R1 - (R1 à 9 kg/j),
- DCO : 65 g/j - < Niveau R1 - (R1 à 12 kg/j),
- Hydrocarbures : 1g/j - < Niveau R1 - (R1 à 0,1 kg/j),
- METOX :0,97 g/j - < Niveau R1 - (R1 à 30 g/j).

Les flux journaliers de pollution brute attendue sont tous inférieurs aux niveaux R1, correspondant à une faible pollution en cas de rejet vers le milieu naturel sans traitement au préalable.

- Un effet positif sur les activités portuaires :

Concernant les activités, l'évolution de la zone UP aura un effet positif sur ce sujet puisqu'elle permettra la mise en place d'une nouvelle activité (centre de maintenance EMR) et de développer les activités déjà en place (pêche, tourisme nautique, ...) tout en les sécurisant (cf. chapitres suivants).

7.1.3 Principales mesures d'évitement et de réduction

- Concernant les habitats marins :

Comme évoqué précédemment, la perte d'un total de 10 hectares d'habitats marins dans le site Natura 2000 « Mor Braz » n'est pas négligeable. Cependant, l'enjeu de ces habitats, largement répandus dans le territoire turballais, est jugé faible. Ainsi, il n'est pas prévu de compenser ces habitats.

En phase d'exploitation, le projet, par le biais de ces nouvelles constructions (digue, ...), va créer des nouveaux sites d'habitats pour la faune. C'est le cas pour l'avifaune : le Pipit maritime s'attachera aux enrochements de la nouvelle digue ; mais également aussi pour le lézard (création de murets en pierre correspondant à son habitat de prédilection).

- Concernant la qualité de l'eau :

L'évolution de la zone UP va permettre de mettre en place des systèmes de traitements des eaux de ruissellement efficaces pour éviter toute pollution du milieu marin.

- Sur le terre-plein du Tourlandroux :

Le mode de traitement retenu est la décantation visant à abattre les MES. La décantation sera obtenue dans des ouvrages enterrés type « décanteur particulaire ». Ce type d'ouvrage, compact, permet en outre la rétention des liquides légers, type hydrocarbures. Les réseaux seront dimensionnés pour la pluie décennale. Les exutoires seront protégés de la remontée des eaux marines par des clapets anti-retour. Au niveau de la station d'avitaillement, un ouvrage de type séparateur à hydrocarbures sera prévu.

- Sur l'aire de réparation navale :

Deux systèmes de gestion des eaux sont prévus avec d'une part le maintien du système de collecte et de traitement existant, qui sera étoffé, et d'autre part la création d'un nouveau système de collecte et de traitement pour l'extension du terre-plein.

L'effluent en sortie de traitement doit respecter les normes exposées dans le tableau suivant. L'ajout d'un étage de traitement des pesticides est à l'étude.

Tableau 2 : Norme de rejet des eaux traitées de l'aire de carénage

Valeur de rejet	Concentration
DCO	120 mg/l
MES	300 mg/l
Hydrocarbures totaux	15 mg/l
Métox (total pondéré des métaux toxiques)	10 kg/24h
Niveaux de rejet en métaux attendus	**Concentration**
Arsenic	0.012 mg/l
Cadmium	0.03 mg/l
Chrome	0.12 mg/l
Cuivre	15 mg/l
Mercure	0.06 mg/l
Nickel	0.018 mg/l
Plomb	0.3 mg/l
Zinc	15 mg/l

Afin d'empêcher tout rejet de particules issues des opérations d'entretien technique et de carénage des navires dans le milieu naturel, un **dispositif de collecte et de traitement des effluents sera mis en œuvre**. Au niveau du point bas de l'extension de l'aire de carénage un système doit permettre de collecter les eaux ruisselant sur la zone étanche et les diriger vers un système de traitement.

Cet équipement permettra de respecter les concentrations suivantes :

- *MES < 35 mg/l*
- *DCO < 125 mg/l*
- *Cu < 500 µg/l*
- *Zn < 2000 µg/l*
- *Pesticides totaux < 2.5 µg/l* **
- *As < 20 µg/l*
- *Fe + Al < 5000 µg/l*
- *Hydrocarbures totaux < 5000 µg/l*
- *TBT < Absence de traces (lq*)*

Figure 10 : Normes de rejet proposées sur le traitement des eaux de l'extension du terre-plein de réparation navale

- Concernant les activités portuaires :

Il est nécessaire de rappeler que le projet aura une incidence positive sur les activités portuaires en phase d'exploitation puisqu'il contribuera à :

- L'amélioration de l'accueil des touristes (Tourlandroux et ponton passager, aménagements paysagers),
- L'agrandissement de l'activité de carénage,
- L'évolution des activités de la criée avec l'accueil de 3 à 6 nouveaux chalutiers,
- L'amélioration de l'accueil des plaisanciers avec la création de l'avant-port pouvant recevoir 53 places supplémentaires,
- La création d'une nouvelle activité liée à la maintenance du parc éolien offshore.

B. Secteur 2 - « requalification et développement du quartier d'activités de la Marjolaine »

L'OAP 2 concerne le quartier de la Marjolaine qui constitue le principal quartier d'activités de la Turballe. Cette zone, gérée par Cap Atlantique, se trouve à proximité du centre-ville mais aussi non loin de la zone portuaire. Plusieurs entreprises liées à la pêche y sont implantées, au même titre que des activités artisanales, de commerces et de services.

Ce secteur est classé au zonage du PLU en UE et en 1AUE. Le secteur UE correspond aux espaces urbanisés à vocation d'activités. La zone 1AUe correspond à des secteurs à vocation économique. Elle a vocation à accueillir des entreprises artisanales et industrielles confortant le rôle de la Turballe comme pôle économique portuaire. Une forme de mixité fonctionnelle économique peut être prévue pour favoriser la synergie entre les différents secteurs d'activités et répondre à leur besoin.

Le projet sur ce secteur génère des incidences positives et négatives.

Thématiques	Incidences potentielles attendues	Mesures E (Évitement), R (Réduction) ou C (Compensation) et Recommandations*
Cadre de vie, Paysage et Patrimoine	• Requalification et extension d'une zone d'activités artisanales et industrielles. • Urbanisation d'une friche naturelle (enclave urbaine du nord)	 • E : Conservation et valorisation de haies bocagères et d'arbres aux franges du secteur nord  • R : veiller à la qualité architecturale des façades donnant sur ces voies, de même qu'au traitement des espaces libres
Patrimoine naturel, TVB et Nature ordinaire	• Suppression d'une friche naturelle composée essentiellement de feuillus	 • E : Conservation et valorisation de haies bocagères et d'arbres aux franges du secteur nord • E : Préservation de la zone humide présente dans le secteur nord • E : prise en compte du cours d'eau • E : maintien d'une coulée verte de part et d'autre du ru existant, intégrant une liaison piétonne, selon une largeur qui peut varier
Consommation d'espace et Occupation du sol	• Requalification et extension d'une zone d'activités artisanales et industrielles. • Urbanisation d'une friche naturelle (enclave urbaine du nord) sur 5 ha • Installation du centre technique municipal de la Turballe	• Optimisation du foncier (espaces et équipements mutualisés nécessaires au fonctionnement du parc)

Gestion de l'eau	• Augmentation de la surface imperméabilisée et des ruissellements • Augmentation des rejets d'EU et de la consommation en eau potable	• Optimisation de la gestion des eaux pluviales par des dispositifs adaptés pouvant être intégrés au projet paysager (noues, bassin...). • Les espaces de stationnement seront traités selon des dispositifs permettant l'infiltration des eaux pluviales.
Risques, Nuisances et Déchets	• Production de déchets ménagers et recyclables	 • R : Collecte des déchets, tri des déchets...
Mobilité	• Augmentation des déplacements motorisés	 R : Qualification de nouvelles voies R : création de nouvelles liaisons piétonnes en lien avec les axes périphériques
Energie	• Augmentation des consommations d'énergie	• Utilisation de toitures et de parkings pour développer le photovoltaïque

ZOOM SUR L'ANALYSE TERRAIN DU SECTEUR MARJOLAINE

Le retour terrain en période de hautes eaux (Décembre 2019) a été l'occasion de faire de nouveaux sondages à la tarière à main pour vérifier s'il existait ou non des traces de Fe^{2+} et Fe^{3+}, indice de la présence d'un battement de nappe.

Les carrés blancs localisent ces sondages sur photographie arienne.

Aucune trace de rouille ni de gley n'a été mise en évidence ne dehors du secteur déjà délimité humide.

Le défrichement partiel sur le secteur ouest a permis d'aller sur 2 parcelles qui n'avaient pu être vues au cours de l'inventaire du printemps.

Les sols sont ici sableux, assurant une bonne circulation des eaux de pluie. Ils sont secs malgré les trains de pluies du mois de novembre et de décembre.

La zone humide, petite clairière au cœur d'un secteur boisé mixte, (pins, saules, peupliers) se situe sur un point bas, entre deux bras du ruisseau qui n'a plus réellement de lit mineur.



C'est aujourd'hui, plus la situation d'ensemble de ces éléments de la trame verte que la qualité intrinsèque du boisement, qui est mise en évidence dans ces secteurs non maîtrisés.



La jeune peupleraie de La Marjolaine est spontanée, très dense, elle interdit l'accès au secteur humide depuis l'entrée Est. Il n'y a aucune gestion de ce boisement.



Reprise du boisement dans le prolongement de la ripisylve au niveau de la zone humide de la Marjolaine.

Sous-bois de la pinède amont de la Marjolaine (pas de strate arbustive / lierre couvrant 80% du sol)

Succession de colonisation, autour d'un bois de Pins marins.

Chênes (verts principalement) et saules sont les 2 populations les plus présentes.

C. Secteur 3 - « boulevard de l'Europe »

L'OAP n°3 concerne une zone à dominante résidentielle qui s'étend sur environ 2,7 ha et qui est traversée par le boulevard de l'Europe (RD99). Ces terrains constituent aujourd'hui une enclave boisée impénétrable au cœur de l'enveloppe urbaine.

Ce secteur est classé au zonage du PLU en 1AUa, qui correspond à des espaces stratégiques d'urbanisation dense au sein ou en frange de l'agglomération.

Le périmètre de l'OAP couvre deux secteurs organisés de part et d'autre du boulevard de l'Europe :

- Le secteur sud (A) doit permettre de développer un programme de logements dense, sous des formes d'habitat individuel groupé, intermédiaire ou collectif en respectant une densité d'environ 40 log/ha.
- Le secteur nord (B) doit permettre de développer un programme de logements maintenant la dimension arborée du site avec un programme mixte entre habitat individuel et collectif en respectant une densité d'environ 30 log/ha.



Le projet sur ce secteur génère des incidences positives et négatives.

Thématiques	Incidences potentielles attendues	Mesures E (Évitement), R (Réduction) ou C (Compensation) et Recommandations*
Cadre de vie, Paysage et Patrimoine	• Aménagement d'une zone d'habitat. • Diversité dans la forme de l'habitat (individuel, intermédiaire, collectif). • Suppression d'une friche boisée sur près de 2 ha.	• E : Conservation et valorisation de haies bocagères et d'arbres isolés existants • R : ouverture de façades urbaines vers le boulevard pour limiter l'effet de coupure créé par ce dernier • R : Gestion intégrée des eaux pluviales
Patrimoine naturel, TVB et Nature ordinaire	• Suppression d'une friche boisée sur près de 2 ha.	• E : Conservation et valorisation de haies bocagères et d'arbres isolés existants • E : vérification de l'absence de zones humides
Consommation d'espace et Occupation du sol	• Suppression d'une friche boisée sur près de 2 ha. • Densification urbaine • Construction de 70 nouveaux logements en moyenne	• R : Densité minimum de 30 à 40 log/ha. • R : diversification de l'offre en logements en matière de formes (logements semi-collectifs dits

		intermédiaires) et de type (production de logements locatifs sociaux).
Gestion de l'eau	• Augmentation de la surface imperméabilisée et des ruissellements • Augmentation des rejets d'EU et de la consommation en eau potable	• R : Gestion intégrée des eaux pluviales REDUIRE
Risques, Nuisances et Déchets	• Production de déchets ménagers et recyclables	• R : Collecte des déchets, tri des déchets…
Mobilité	• Augmentation des déplacements motorisés	• R : Qualification de nouvelles voies qui s'appuient sur les rues existantes • R : affirmation des liaisons piétonnes existantes (nord-sud et est-ouest)
Energie	• Augmentation des consommations d'énergie	• R : Implantation des constructions de manière à bénéficier d'un ensoleillement maximal et optimisation des dispositifs de captation solaire

*E : évitement ; R : réduction ; C : compensation ; A : accompagnement, r : recommandation

ZOOM SUR L'ANALYSE TERRAIN DU SECTEUR EUROPE

Au niveau du secteur Boulevard de l'Europe, deux boisements présentant la même dynamique de colonisation que les boisements précédents bordent le boulevard sur environ 9000 et 6000m^2.

Les pins dominent au-dessus de ces zones boisées, composées de chênes verts, souvent accompagnés de fourrés denses. De nombreux habitats peuvent donc se développer dans ces espaces semi ouverts. Les ronciers limitent l'investigation approfondie au cœur de ces milieux.

Ces 2 secteurs boisés, séparés par le boulevard, sont isolés au cœur de l'urbanisation. La notion de trame verte est donc ici fortement remise en cause. Le lien avec les espaces nord du plateau n'est plus envisageable.







D. Secteur 4 - « Dornabas/Frégate » (0,6 ha)

Le secteur 4 des OAP est une zone qui s'étend sur environ 0,6 ha et qui inscrit dans la continuité directe du nouveau quartier des Dornabas.

Constitué principalement de fonds de jardin, il intègre aussi des bâtiments vacants de type hangar pouvant faire l'objet de renouvellement urbain.

Ce secteur est classé au zonage du PLU en partie en zone UB et en partie en zone 1AUb (fonds de jardin et terrains non bâtis) qui correspond à des espaces d'urbanisation future au sein ou en frange de l'agglomération. Ce sont des secteurs à vocation principale d'habitat pouvant être complétée par des services et des équipements compatibles avec l'habitat.

Le PLU prévoit d'y construire une dizaine de logements.

Le projet sur ce secteur génère des incidences positives et négatives.

Thématiques	Incidences potentielles attendues	Mesures E (Évitement), R (Réduction) ou C (Compensation) et Recommandations*
Cadre de vie, Paysage et Patrimoine	• Aménagement d'une zone d'habitat résidentiel • Disparition de quelques jardins privatifs	 E : Conservation et valorisation de haies bocagères et d'arbres isolés existants • R : Prolongement de la coulée verte vers le nord • R : La desserte interne et l'implantation des futures constructions doivent favoriser une majorité de jardins et prévoir une orientation des maisons vers le sud et garantir des accès au nord 
Patrimoine naturel, TVB et Nature ordinaire	• Disparition de quelques jardins privatifs	• E : Conservation et valorisation de haies bocagères et d'arbres isolés existants • E : vérification de l'absence de zones humides • R : Prolongement de la coulée verte vers le nord
Consommation d'espace et Occupation du sol	• Consommation de jardins • Construction de 10 logements • Densification urbaine	 • R : Densité minimum à respecter
Gestion de l'eau	• Augmentation de la surface imperméabilisée et des ruissellements • Augmentation des rejets d'EU • Augmentation inévitable de la consommation d'eau potable	• R : l'imperméabilisation des sols devra être limitée en végétalisant au maximum les espaces non construits. • Les espaces de stationnement seront traités selon des dispositifs permettant l'infiltration des eaux pluviales
Risques, Nuisances et Déchets	• Production de déchets ménagers et recyclables	• R : Collecte des déchets, tri des déchets…

Mobilité	• Aménagement d'une nouvelle voie traversante • Augmentation des déplacements motorisés	• R : Création d'accès depuis les voies existantes • R : Affirmer un axe majeur de circulation douce (nord-sud) prolongeant l'existant et s'articulant avec le chemin des Dornabas
Énergies	• Augmentation des consommations d'énergie	• R : Implantation des constructions de manière à bénéficier d'un ensoleillement maximal et optimisation des dispositifs de captation solaire

*E : évitement ; R : réduction ; C : compensation ; A : accompagnement, r : recommandation

E. Secteur 5 - « Rue du Requer » (0,55 ha)

L'OAP n°5 constitue un cœur d'îlot entre les rues du Requer et Henri Bournouveau, dans le quartier du Requer. Elle s'étend sur environ 0,5 ha, au sud de la zone agglomérée, pour une surface opérationnelle de 0.4 ha.

Constitué principalement de parcelles enherbées, ce cœur d'îlot constitue un secteur stratégique pour offrir de nouvelles possibilités d'habiter à la Turballe, à proximité des écoles, de la plage et du marais, mais aussi garantir une connexion a minima piétonne entre les rues du Requer et Henri Bournouveau.

Ce secteur est classé au zonage du PLU en zone UB qui correspond au tissu aggloméré autour des centralités. C'est un espace urbanisé principalement pavillonnaire dont la vocation résidentielle doit être garantie, tout en permettant l'installation d'activités et d'équipements compatibles.

Le PLU prévoit d'y construire une dizaine de logements.

Le projet sur ce secteur génère des incidences positives et négatives.

Thématiques	Incidences potentielles attendues	Mesures E (Évitement), R (Réduction) ou C (Compensation) et Recommandations*
Cadre de vie, Paysage et Patrimoine	• Aménagement d'une zone d'habitat individuel • Disparition de prairies	• E : Conservation et valorisation de haies bocagères et d'arbres isolés existants • R : La desserte interne et l'implantation des futures constructions doivent favoriser une majorité de jardins • R : volumétries identiques aux constructions environnantes.
Patrimoine naturel, TVB et Nature ordinaire	• Disparition de prairies	• E : Conservation et valorisation de haies bocagères et d'arbres isolés existants
Consommation d'espace et Occupation du sol	• Consommation de prairies • Construction de 10 logements • Densification urbaine	• R : Densité minimum à respecter
Gestion de l'eau	• Augmentation de la surface imperméabilisée et des ruissellements • Augmentation des rejets d'EU • Augmentation inévitable de la consommation d'eau potable	• R : l'imperméabilisation des sols devra être limitée en végétalisant au maximum les espaces non construits. • Les espaces de stationnement seront traités selon des dispositifs permettant l'infiltration des eaux pluviales

Risques, Nuisances et Déchets	• Production de déchets ménagers et recyclables	• R : Collecte des déchets, tri des déchets…
Mobilité	• Aménagement d'une nouvelle voie traversante • Augmentation des déplacements motorisés	• R : Création d'accès depuis les voies existantes • R : Création de connexions piétonnes en lien avec les circulations périphériques
Énergies	• Augmentation des consommations d'énergie	• R : Implantation des constructions de manière à bénéficier d'un ensoleillement maximal et optimisation des dispositifs de captation solaire

*E : évitement ; R : réduction ; C : compensation ; A : accompagnement, r : recommandation

F. Secteur 6 - « îlot Manoir/Grand Chemin » (0,8 ha)

L'OAP 6 est une zone qui s'étend sur environ 0,8 ha et qui est située à l'est de la zone agglomérée, dans le quartier de Trescalan, pour une surface opérationnelle de 0.5 ha.

Constitué de parcelles enherbées ou potagères, ce cœur d'îlot constitue un secteur stratégique, à proximité directe d'une desserte en transports en commun, pour offrir de nouvelles possibilités d'habiter à la Turballe, et étoffer le tissu urbain autour des villages historiques

Ce secteur est classé au zonage du PLU en zone UB qui correspond au tissu aggloméré autour des centralités. C'est un espace urbanisé principalement pavillonnaire dont la vocation résidentielle doit être garantie, tout en permettant l'installation d'activités et d'équipements compatibles.

L'objectif est de permettre la production au moins 10 logements voire davantage en mobilisant les parcelles en densification/optimisation.

Le projet sur ce secteur génère des incidences positives et négatives.

Thématiques	Incidences potentielles attendues	Mesures E (Évitement), R (Réduction) ou C (Compensation) et Recommandations*
Cadre de vie, Paysage et Patrimoine	• Suppression de jardins privatifs (potagers, pelouses) • Construction de maisons individuelles	 • E : Conservation et valorisation de haies bocagères et d'arbres isolés  • R : volumétries identiques aux constructions environnantes.
Patrimoine naturel, TVB et Nature ordinaire	• Suppression de jardins privatifs (potagers, pelouses)	 • E : Conservation et valorisation de haies bocagères et d'arbres
Consommation d'espace et Occupation du sol	• Densification du secteur • Consommation de jardins privatifs • Construction de 10 logements	• Optimisation du foncier (espaces et équipements mutualisés nécessaires au fonctionnement du parc)
Gestion de l'eau	• Augmentation de la surface imperméabilisée et des ruissellements • Augmentation des rejets d'EU et de la consommation en eau potable	• Les espaces de stationnement seront traités selon des dispositifs permettant l'infiltration des eaux pluviales.
Risques, Nuisances et Déchets	• Production de déchets ménagers et recyclables	 R : Collecte des déchets, tri des déchets…

Mobilité	• Augmentation des déplacements motorisés	• R : Création de 3 accès depuis les voies existantes • R : réalisation d'une desserte traversante • R : création de nouvelles liaisons piétonnes en lien avec les axes périphériques
Energie	• Augmentation des consommations d'énergie	• R : Implantation des constructions de manière à bénéficier d'un ensoleillement maximal et optimisation des dispositifs de captation solaire

*E : évitement ; R : réduction ; C : compensation ; A : accompagnement, r : recommandation

G. Secteur 7 - « Marjolaine Nord-est » (2.5 ha)

L'OAP 7 est une zone qui s'étend sur environ 2,5 ha. Il constitue une enclave arborée au sein de l'enveloppe urbaine. Accessible depuis la rue de Bellevue, ce site est une enclave et friche naturelle au carrefour de voies et cheminements doux.

Le site est longé à l'Ouest par un ruisseau qui finit canalisé et enterré dans le quartier d'activités. Si la partie Sud doit faire l'objet d'un développement du quartier d'activités de la Marjolaine (OAP – secteur n°2), la partie Nord-est offre un cadre paysager qualitatif pouvant accueillir de l'habitat. Ce site est situé à deux pas des commerces, services et équipements.

A plus long terme, toute la partie Marjolaine Ouest, de l'autre côté du ruisseau, pourra être aménagée par un quartier d'habitat.

Ce secteur est classé au zonage du PLU en zone 1AUA qui correspond à des espaces stratégiques d'urbanisation dense au sein ou en frange de l'agglomération.

L'objectif est de permettre la production au moins 40 logements dont a minima 50% de social.

Le projet sur ce secteur génère des incidences positives et négatives.

Thématiques	Incidences potentielles attendues	Mesures E (Évitement), R (Réduction) ou C (Compensation) et Recommandations*
Cadre de vie, Paysage et Patrimoine	• Aménagement d'une zone d'habitat. • Diversité dans la forme de l'habitat (individuel, intermédiaire, collectif). • Suppression d'une friche boisée sur près de 2 ha.	• E : Conservation et valorisation de haies bocagères et d'arbres isolés existants • R : Recul des constructions pour intégrer un quartier dans son environnement végétal et à proximité quartier résidentiels • R : Gestion intégrée des eaux pluviales
Patrimoine naturel, TVB et Nature ordinaire	• Suppression d'une friche boisée sur près de 2 ha. • Altération d'un ruisseau à l'Ouest et des ambiances boisées	• E : Conservation et valorisation de haies bocagères et d'arbres isolés existants • E : vérification de l'absence de zones humides • E : Protection d'un espace naturel autour du ruisseau et des axes d'écoulements • R : Préservation des ambiances boisées et arborées sur les abords du site
Consommation d'espace et Occupation du sol	• Suppression d'une friche boisée sur près de 2 ha. • Construction de 50 nouveaux logements en moyenne	• R : Densité minimum de 20 log/ha. • R : diversification de l'offre en logements en matière de formes (logements semi-collectifs dits intermédiaires) et de type (production de logements locatifs sociaux).

Gestion de l'eau	• Augmentation de la surface imperméabilisée et des ruissellements • Augmentation des rejets d'EU et de la consommation en eau potable	• R : Gestion intégrée des eaux pluviales
Risques, Nuisances et Déchets	• Production de déchets ménagers et recyclables	• R : Collecte des déchets, tri des déchets…
Mobilité	• Augmentation des déplacements motorisés	• R : Qualification de nouvelles voies qui s'appuient sur les rues existantes • R : affirmation des liaisons piétonnes existantes (nord-sud et est-ouest) • R : affirmation de cheminements piétons existants et continus
Energie	• Augmentation des consommations d'énergie	• R : Implantation des constructions de manière à bénéficier d'un ensoleillement maximal et optimisation des dispositifs de captation solaire

*E : évitement ; R : réduction ; C : compensation ; A : accompagnement, r : recommandation

H. Secteur 8 - « Clos des Simons » (1.5 ha)

Le secteur du Clos des Simons se situe au nord de la zone agglomérée, et s'étend sur près de 1.5 ha.

Ce secteur s'inscrit en continuité de l'agglomération principale de la Turballe, de part et d'autre du chemin du Clos des Simons

La partie est du site n'est pas encore urbanisée. Elle est constituée de fonds de jardin, de prairies enherbées (non utilisées par l'agriculture) et de terrains boisés. Quelques parcelles sont cabanisées.

Ce secteur est classé au zonage du PLU en 1AUb qui correspond à des espaces d'urbanisation future au sein ou en frange de l'agglomération. Ce sont des secteurs à vocation principale d'habitat pouvant être complétée par des services et des équipements compatibles avec l'habitat.

Ce secteur a vocation à accueillir un programme de logements individuels et semi-collectifs (intermédiaires) qui s'inscrive dans l'esprit des volumétries bâties environnantes. Le PLU prévoit d'y construire environ 57 logements dont 35 sur la tranche 2 (est), la tranche 1 étant en cours de réalisation.

Le projet sur ce secteur génère des incidences positives et négatives.

Thématiques	Incidences potentielles attendues	Mesures E (Évitement), R (Réduction) ou C (Compensation) et Recommandations*
Cadre de vie, Paysage et Patrimoine	• Suppression de jardins privatifs, de prairies et de quelques entités boisées • Construction de maisons individuelles et de quelques collectifs	• E : Conservation et valorisation de haies bocagères et d'arbres isolés en périphérie du site, ainsi qu'en partie centrale • R : volumétries identiques aux constructions environnantes. • **R : La desserte interne et l'implantation des constructions doivent favoriser une majorité de jardins**
Patrimoine naturel, TVB et Nature ordinaire	• Suppression de jardins privatifs, de prairies et de quelques entités boisées	• E : Conservation et valorisation de haies bocagères et d'arbres isolés en périphérie du site, ainsi qu'en partie centrale • R : La desserte interne et l'implantation des constructions doivent favoriser une majorité de jardins
Consommation d'espace et Occupation du sol	• Urbanisation et densification d'une dent creuse • Consommation de fonds de jardins, prairies • Construction d'une cinquantaine de logements	• Densité minimale à respecter

Gestion de l'eau	• Augmentation de la surface imperméabilisée et des ruissellements • Augmentation des rejets d'EU et de la consommation en eau potable	• Des ouvrages de gestion des eaux pluviales sont prévues • Les espaces de stationnement seront traités selon des dispositifs permettant l'infiltration des eaux pluviales.
Risques, Nuisances et Déchets	• Production de déchets ménagers et recyclables	• R : Collecte des déchets, tri des déchets…
Mobilité	• Augmentation des déplacements motorisés	• R : Création d'accès depuis les voies existantes • R : réalisation d'une desserte « bouclante » • R : limitation du nombre de voies en impasse • R : création de nouvelles liaisons piétonnes en lien avec les axes périphériques
Energie	• Augmentation des consommations d'énergie	• R : Implantation des constructions de manière à bénéficier d'un ensoleillement maximal et optimisation des dispositifs de captation solaire

I. Secteurs en 2AU

1) Le Clos Mora

Le secteur « Clos Mora » est situé à proximité immédiate du centre-ville élargi de la Turballe. Ce secteur du Clos Mora constitue aujourd'hui une grande « dent creuse » entre le village historique de Trévéré et la rue de Bellevue reliés par la rue des Quatre chemins.

Déjà en partie occupé pour de la villégiature (aire de camping-car, mais aussi terrains de loisirs avec caravaning cohabitant avec des friches boisées), il comporte aussi un boisement plus historique, aujourd'hui déjà protégé en Espace Boisé Classé. Autour de ce boisement, la présence de l'eau se décline sous différentes formes avec une zone humide (mare) et des secteurs qui font l'objet de ruissellement pluvial.

Cette « dent creuse » devrait être, à terme, traversée du nord au sud par la déviation Guérande-La Baule dont l'emprise fait l'objet d'un emplacement réservé. Le secteur du Clos Mora sera ainsi amené à constituer un quartier d'entrée de ville. L'objectif de cette OAP est donc d'organiser le développement d'un nouveau quartier résidentiel, tout en prenant en compte la préservation de cette trame verte et bleue.

Ce secteur est classé au zonage du PLU en 2AU et a vocation à être ouvert à l'urbanisation après modification du PLU et actualisation de l'évaluation environnementale précisément sur le secteur.

Les incidences du projet ont néanmoins été étudiées ainsi qu'un scénario d'aménagement qui a servi à dimensionner le secteur.

ZOOM SUR L'ANALYSE TERRAIN DU SECTEUR CLOS MORA

Le Clos Mora est composé d'un boisement moins dense, dans lequel il est possible de circulé (chemin / cabanes).

Au cœur du bois existe un petit plan d'eau (entre mare et étang) couvert de lentille.

A la période hivernale l'eau est plus présente sur le site et la rive sud du plan d'eau sur environ 15m présente une végétation de rive.





(Saulaie d'accompagnement, inondée : présence de plantes hygrophiles dominées par le jonc (sp : pas de floraison)) et de âche rampante.

Une petite zone complémentaire difficilement cernable (boisement dense) de quelques centaines de m^2 (plus petite que l'étang) peut être intégrée dans l'inventaire communal. Elle reste sur un secteur non constructible, au sein du boisement protégé.

Le grand boisement préservé de Clos Mora est dominé par le chêne.
Il se distingue des saulaies environnantes.



Un diagnostic sanitaire, pendant de l'état des lieux écologique sera nécessaire pour définir la qualité de ce boisement.

Scénario de travail (ancien périmètre)



Thématiques	Incidences potentielles attendues	Mesures E (Évitement), R (Réduction) ou C (Compensation) et Recommandations*
Cadre de vie, Paysage et Patrimoine	• Suppression de friches boisées et de prairies • Construction de +/- 75 nouveaux logements de typologies variées ((individuels, semi-collectifs (intermédiaires), collectifs)	 • E : conservation et protection de la masse boisée au sud-est du projet (EBC) • E : Conservation et valorisation de haies bocagères et d'arbres isolés R : volumétries identiques aux constructions environnantes.  • R : La desserte interne et l'implantation des constructions doivent favoriser une majorité de jardins
Patrimoine naturel, TVB et Nature ordinaire	• Suppression de friches boisées et de prairies	 • E : Conservation et valorisation de haies bocagères et d'arbres isolés • E : conservation et protection de la masse boisée au sud-est du projet • E : conservation et préservation de la mare  • R : La desserte interne et l'implantation des constructions doivent favoriser une majorité de jardins
Consommation d'espace et Occupation du sol	• Urbanisation et densification d'une dent creuse • Construction de +/- 75 nouveaux logements • Consommation de friches boisées, de prairies	• Densité minimale à respecter
Gestion de l'eau	• Augmentation de la surface imperméabilisée et des ruissellements • Augmentation des rejets d'EU et de la consommation en eau potable	• Solutions intégrées de gestion des eaux pluviales au sein de la coulée verte paysagée • Intégration de la problématique des ruissellements pluviaux à l'échelle de chaque secteur
Risques, Nuisances et Déchets	• Production de déchets ménagers et recyclables	 • R : Collecte des déchets, tri des déchets...
Mobilité	• Augmentation des déplacements motorisés	• R : Création d'accès depuis les voies existantes • R : Hiérarchisation des voies de desserte en s'appuyant sur les chemins existants et en les adaptant à une circulation automobile locale • R : limitation du nombre de voies en impasse au sein du quartier • R : création de nouvelles liaisons douces en lien avec les axes périphériques, notamment de type coulée verte à créer le long du boisement
Energie	• Augmentation des consommations d'énergie	 • R : Implantation des constructions de manière à bénéficier d'un ensoleillement maximal et optimisation des dispositifs de captation solaire

2) « la Marjolaine ouest »

Ce secteur, à proximité immédiate du centre-ville, constitue une enclave arborée au sein de l'enveloppe urbaine de la Turballe. Ce site est situé à deux pas des commerces, services et équipements.

Si la partie Est doit faire l'objet d'un développement du quartier d'activités de la Marjolaine (OAP – secteur n°2), mais aussi résidentiel (OAP – secteur n°7), la partie ouest offre un cadre paysager qualitatif pouvant accueillir de l'habitat.

Le site est traversé du nord au sud en son centre par un ruisseau qui finit canalisé et enterré dans le quartier d'activités. On trouve également au sein de ce secteur, des « poches » boisées et quelques espaces en friches.

L'objectif est d'accompagner l'évolution de ce secteur en développant une offre diversifiée de logements dans un cadre arboré qualitatif. Au total, il est envisagé la réalisation de +/- 100 logements.

Ce secteur est classé au zonage du PLU en 2AU a vocation à être ouvert à l'urbanisation après renforcement des équipements et modification du PLU, qui permettra une actualisation de l'évaluation environnementale sur ce site.

Les incidences du projet ont néanmoins été étudiées ainsi qu'un scénario d'aménagement qui a servi à dimensionner le secteur.

Scénario de travail (ancien périmètre)



Thématiques	Incidences potentielles attendues	Mesures E (Évitement), R (Réduction) ou C (Compensation) et Recommandations*
Cadre de vie, Paysage et Patrimoine	• Suppression de friches en partie boisées • Construction de logements de typologies variées (logements individuels et logements collectifs ou semi-collectifs)	 • E : Conservation et valorisation de haies bocagères et d'arbres isolés • E : maintien d'une coulée verte de part et d'autre du ru • R : Préservation de fonds de jardin arborés et végétalisés  • R : volumétries globalement identiques aux constructions environnantes.
Patrimoine naturel, TVB et Nature ordinaire	• Suppression de friches en partie boisées	 • E : Conservation et valorisation de haies bocagères et d'arbres • E : maintien d'une coulée verte de part et d'autre du ru • R : Préservation de fonds de jardin arborés et végétalisés
Consommation d'espace et Occupation du sol	• Urbanisation et densification d'une enclave urbaine • Construction de +/- 100 logements	 • R : Urbanisation en continuité des espaces déjà urbanisés pour garantir une bonne intégration des futurs espaces résidentiels. • R : une opération d'ensemble sera privilégiée • Densité minimale à respecter
Gestion de l'eau	• Augmentation de la surface imperméabilisée et des ruissellements • Augmentation des rejets d'EU et de la consommation en eau potable	 • R : espaces de stationnement traités selon des dispositifs permettant l'infiltration des eaux pluviales.
Risques, Nuisances et Déchets	• Production de déchets ménagers et recyclables	 • R : Collecte des déchets, tri des déchets...
Mobilité	• Augmentation des déplacements motorisés	• R : réalisation d'une desserte traversante • R : Réduction au maximum du nombre d'impasse • R : réalisation de connexions piétonnes avec les accès existants au droit du secteur, notamment dans le prolongement des voies créées à l'intérieur du secteur vers la coulée verte ou le chemin du Raud
Energie	• Augmentation des consommations d'énergie	• R : Implantation des constructions de manière à bénéficier d'un ensoleillement maximal et optimisation des dispositifs de captation solaire

*E : évitement ; R : réduction ; C : compensation ; A : accompagnement, r : recommandation

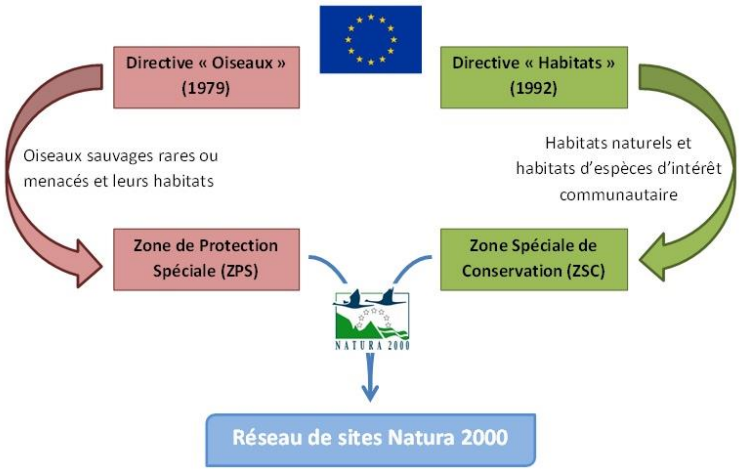
Evaluation des incidences du PLU sur les sites NATURA 2000

A. Qu'est-ce que Natura 2000 ?

Le réseau Natura 2000 s'inscrit au cœur de la politique de conservation de la nature de l'Union européenne et est un élément clé de l'objectif visant à enrayer l'érosion de la biodiversité.

La réglementation européenne repose essentiellement sur le Réseau Natura 2000 qui regroupe la Directive Oiseaux (du 2 avril 1979) et la Directive Habitats-Faune-Flore (du 21 mai 1992), transposées en droit français. Leur but est de préserver, maintenir ou rétablir, dans un état de conservation favorable, des habitats naturels et des espèces de faune et de flore sauvages d'intérêt communautaire.

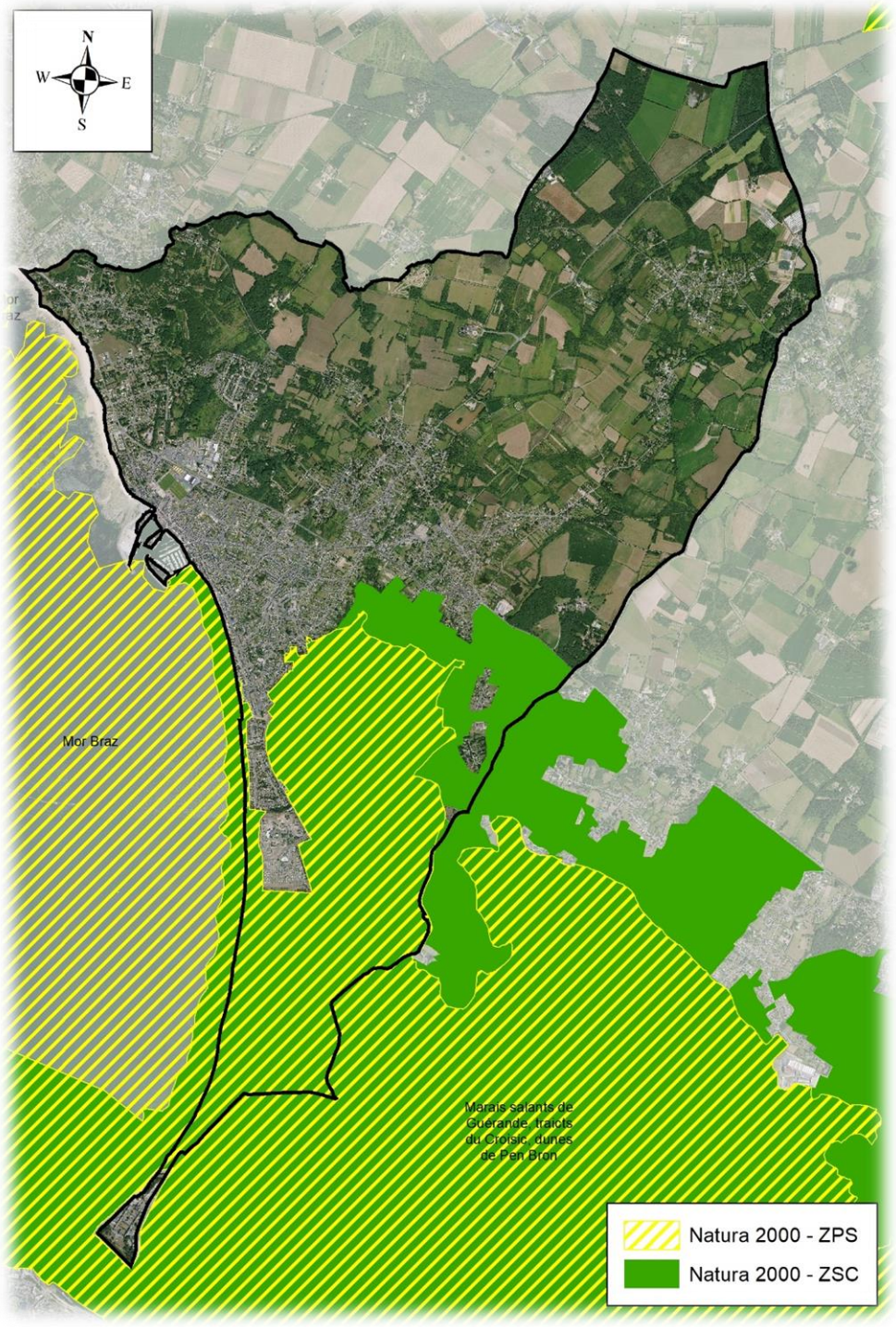
- La Directive « Oiseaux » (CE 79/409) désigne un certain nombre d'espèces d'oiseaux dont la conservation est jugée prioritaire sur le plan européen. Au niveau français, l'inventaire des Zones d'Importance pour la Conservation des Oiseaux (ZICO) sert de base à la délimitation de sites appelés **Zones de Protection Spéciale (ZPS)** à l'intérieur desquels sont contenues les unités fonctionnelles écologiques nécessaires au développement harmonieux de leurs populations : les « habitats d'espèces ». Ces habitats permettent d'assurer la survie et la reproduction des oiseaux sauvages menacés de disparition, vulnérables à certaines modifications de leurs habitats ou considérés comme rares.
- La Directive « Habitats » (CE 92/43) concerne le reste de la faune et de la flore. Elle repose sur une prise en compte non seulement d'espèces mais également de milieux naturels (les « habitats naturels) dont une liste figure en annexe I de la Directive. À la suite de la proposition de Site d'Importance Communautaire (pSIC) transmise par la France à l'U.E., elle conduit à l'établissement des Sites d'Importance Communautaire (SIC) qui permettent la désignation de **Zones Spéciales de Conservation (ZSC).** C'est seulement par arrêté ministériel que ce SIC devient ZSC, lorsque le Document d'Objectifs (DO).



B. La Turballe et Natura 2000

La commune de La Turballe comprend 3 sites Natura 2000 sur son territoire :

- ZSC : Marais salants de Guérande, traicts du Croisic et dunes de Pen-Bron (FR5200627), au sud
- ZPS : Marais salants de Guérande, traicts du Croisic et dunes de Pen-Bron (FR5210090), au sud
- ZPS : Mor Braz (FR5212013), à l'ouest



Localisation des zones Natura 2000 sur la Turballe - DM EAU

1) Description de la zone Natura 2000 « Marais salants de Guérande, traicts du Croisic et dunes de Pen-Bron »

Le site N2000 « Marais salants de Guérande, traicts du Croisic et dunes de Pen-Bron » est classé ZPS depuis 2004 et classé ZSC depuis 2015. La ZPS s'étend sur 3622 ha dont 348 ha sur la Turballe et la ZSC sur 4376 ha dont 437 ha sur la commune. Cette ZPS et cette ZSC se superposent en grand majorité.

Il s'agit d'un complexe littoral regroupant un ensemble de marais endigués dont la plupart sont encore exploités pour la production de sel avec, à l'avant, une baie maritime (les Traicts) en partie fermée par une flèche dunaire (dunes de Pen-Bron).

Le site présente un grand intérêt paysager. Les modes artisanaux de récolte du sel représentent une activité économique importante et un élément du patrimoine culturel local

Les principaux milieux naturels sont :

N03 : Marais salants, prés salés, Steppes salées

N01 : mer ou bras de mer

N23 : Autres terres (incluant les Zones urbanisées et industrielles, Routes, Décharges, Mines)

N02 : Rivières et Estuaires soumis à la marée, Vasières et bancs de sable, Lagunes (incluant les bassins de production de sel)

Le site abrite régulièrement au moins 45 espèces d'intérêt communautaire dont 10 s'y reproduisent, plus de 20 000 oiseaux d'eau, surtout si l'on y inclut les laridés.

Sur La Turballe, on recense notamment au niveau du secteur de Trévaly, plusieurs colonies de reproduction + hivernage. Il s'agit ici de colonies mixtes d'ardéidés : Aigrette garzette, Héron cendré. On retrouve également sur ce secteur le Milan noir qui y nidifie régulièrement.

Au niveau du secteur Pen Bron, l'Aigrette garzette est présente en hivernage. Il s'agit également d'un ancien site de nidification de l'Oedicnème criard. En période migratoire, la dune de Pen Bron est un site important pour les passereaux : Traquet motteux, Pipit farlouse, Bergeronnette printanière... Notons la nidification probable du Tadorne de Belon. La dune de Pen Bron est aussi visitée en passage par de faibles effectifs de Pipit rousseline et Pluvier guignard.





Marais salants vu du ciel



Échasse blanche



Aigrette garzette - INPN

2) Description de la zone Natura 2000 « Mor Braz »

Le site Natura 2000 « Mor Braz » est classé site d'intérêt communautaire depuis 2008. Il s'étend sur près de 40 276 ha, à cheval sur le Morbihan et la Loire-Atlantique. Sur La Turballe, il s'étend sur seulement 1172 m^2.

Le secteur du Mor Braz, allant de la presqu'île de Quiberon jusqu'au Croisic, constitue un ensemble fonctionnel remarquable d'une grande importance pour les regroupements d'oiseaux marins sur la façade atlantique.

Le site accueille, principalement en septembre et octobre, un nombre important de Puffin des Baléares, espèce pour laquelle la France porte une responsabilité particulière. De même, en hiver, le Mor Braz est un site de grande importance pour les plongeons, notamment le Plongeon catmarin, mais aussi le Guillemot de Troïl, le Pingouin torda et la Mouette tridactyle. À noter aussi la présence de la Macreuse noire et aussi de la Harelde de Miquelon en petit nombre. Le site est également un lieu d'alimentation important pour les sternes (Sterne pierregarin, Sterne caugek) qui nichent dans le secteur. Enfin, un grand nombre d'espèces d'oiseaux marins fréquentent le site en période de migration pré et postnuptiales, parfois en nombre important, comme le Fou de Bassan, le Grand Labbe, l'Océanite tempête. Le périmètre s'appuie sur les zones de présence les plus importantes d'oiseaux, intégrant les zones d'alimentation, les zones d'hivernage, les zones de stationnement et de passage des oiseaux marins ainsi que des zones de nidification (sur l'île Dumet).

Compte tenu de son caractère totalement marin et des regroupements d'oiseaux observés (en particulier en période d'hivernage), le site est particulièrement vulnérable aux pollutions marines. Des zones de clapage sont présentes sur le site. L'île Dumet, propriété du conservatoire du littoral, constitue la seule partie terrestre du site, sur laquelle un document d'objectifs a déjà été réalisé.



Espèces			Espèces inscrites à l'annexe I de la directive oiseaux	Oiseaux pouvant justifier la désignation de ZPS marines	Statut de l'espèce
Code	Nom vernaculaire	Nom latin			
A001	Plongeon catmarin	*Gavia stellata*			Hivernant
A002	Plongeon arctique	*Gavia arctica*			Hivernant
A003	Plongeon imbrin	*Gavia immer*			Hivernant
A046	Bernache cravant	*Branta bernicla*			Hivernant
A005	Grèbe huppé	*Podiceps cristatus*			Hivernant
A008	Grèbe à cou noir	*Podiceps nigricollis*			Hivernant
A009	Fulmar boréal	*Fulmarus glacialis*			Hivernant
A010	Puffin cendré	*Calonectris diomedea*			Hivernant
A012	Puffin fuligineux	*Puffinus griseus*			Hivernant
A013	Puffin des Anglais	*Puffinus puffinus*			Hivernant
A384	Puffin des Baléares	*Puffinus mauretanicus*			Migrateur
A014	Océanite tempête	*Hydrobates pelagicus*			Migrateur
A015	Océanite culblanc	*Oceanodroma leucorhoa*			Hivernant
A016	Fou de Bassan	*Morus bassanus*			Migrateur
A017	Grand cormoran	*Phalacrocorax carbo*			Migrateur-hiv
A018	Cormoran huppé	*Phalacrocorax aristotelis*			Migrateur-hiv
A048	Tadorne de Belon	*Tadorna tadorna*			Migrateur-hiv
A069	Harle huppé	*Mergus serrator*			Migrateur-hiv
A171	Phalarope à bec large	*Phalaropus fulicarius*			Hivernant
A172	Labbe pomarin	*Stercorarius pomarinus*			Hivernant
A173	Labbe parasite	*Stercorarius parasiticus*			Hivernant
A175	Grand Labbe	*Catharacta skua*			Migrateur-hiv
A176	Mouette mélanocéphale	*Larus melanocephalus*			Hivernant
A177	Mouette pygmée	*Larus minutus*			Hivernant
A178	Mouette de Sabine	*Larus sabini*			Migrateur
A179	Mouette rieuse	*Larus ridibundus*			Hivernant
A182	Goéland cendré	*Larus canus*			Hivernant
A183	Goéland brun	*Larus fuscus (*)*			Migrateur-hiv
A184	Goéland argenté	*Larus argentatus*			Migrateur-hiv
A604	Goéland leucophée	*Larus michahellis*			Hivernant
A187	Goéland marin	*Larus marinus*			Migrateur-hiv
A188	Mouette tridactyle	*Larus ridibundus*			Hivernant
A191	Sterne caugek	*Sterna sandvicensis*			Migrateur
A193	Sterne pierregarin	*Sterna hirundo*			Migrateur
A194	Sterne arctique	*Sterna paradisaea*			Migrateur
A195	Sterne naine	*Sterna albifrons*			Migrateur
A197	Guifette noire	*Chlidonias niger*			Migrateur
A199	Guillemot de Troïl	*Uria aalge*			Hivernant
A200	Pingouin torda	*Alca torda*			Hivernant
A064	Harelde boréale	*Clangula hyemalis*			Hivernant
A065	Macreuse noire	*Melanitta nigra*			Hivernant



Sterne pierregarin - INPN



Fou de Bassan (INPN)

C. Analyse des éléments du PLU pouvant avoir une incidence sur les sites NATURA 2000

1) Incidences directes

Prise en compte des zones Natura 2000 dans les orientations du PADD

L'attractivité de La Turballe est due en partie pour la qualité de son cadre de vie, ses paysages, ses milieux naturels. La protection de cet environnement est donc un enjeu fondamental pour l'avenir du territoire. Ainsi, le PLU a intégré des mesures qui permettront d'assurer une meilleure prise en compte de l'environnement à l'échelle communale et qui seront bénéfiques pour la préservation des sites Natura 2000.

Tout d'abord, au sein du PADD, le PLU entend « protéger les principaux réservoirs de biodiversité du territoire en particulier lorsqu'ils participent aux continuités écologiques d'intérêt régional et porter une attention particulière à leurs abords ». Les zones N2000 font parties des réservoirs de biodiversité majeurs du territoire. Le document d'orientation du PLU fait donc mention de leurs protections.

Le document d'orientation rappelle également que le territoire communal offre une diversité de milieux favorables au maintien et au développement de la biodiversité (boisements, maillage bocager, cours d'eau, zones humides) et a pour objectifs de les identifier et de les protéger. Le développement de la nature au sein de l'agglomération est également un objectif énoncé dans le PADD. Cette volonté se traduit notamment par le renforcement des liaisons douces.

Prise en compte des zones Natura 2000 dans les parties réglementaires

Ces zonages de protection sont bien évidemment repris dans le PLU, notamment dans l'état initial de l'environnement (EIE) et traduites ensuite dans les parties réglementaires. La préservation des sites Natura 2000 est prise en compte dans le PLU à travers un zonage adapté. Ils sont classés en zone NS qui correspond aux espaces naturels remarquables. Le secteur NS est identifié pour tenir compte des espaces naturels à fort enjeu écologique, paysager et patrimonial, notamment les sites NATURA 2000.

Ce secteur a vocation à favoriser le maintien des espaces naturels remarquables, conserver les réservoirs de biodiversité et permettre leur développement, et préserver les éléments de patrimoine et la qualité des sites et des milieux contribuant à l'identité du lieu. Pour permettre la protection de ce secteur, le règlement y interdit toute construction, mise à part quelques exceptions (aménagements légers, annexes relevant de l'exploitation agricole, ...).

Il s'agit donc d'une mesure de protection, qui est de nature à garantir le maintien dans un bon état de conservation des habitats d'intérêt communautaire, des habitats d'espèces, ainsi que des espèces d'intérêt communautaire.

Ainsi, en définitive, le PLU ne générera aucune incidence directe négative sur les habitats et les espèces d'intérêt communautaire ayant justifiées la désignation des sites.

2) Incidences indirectes

Distance par rapport aux zones à urbaniser

D'une manière générale, la proximité de futures zones à urbaniser peut être néfaste pour la conservation des habitats et des espèces d'intérêt communautaire. Or, la maîtrise de la consommation foncière et l'utilisation économe de l'espace sont des objectifs clairement affichés du PLU. Le projet entend « modérer la consommation d'espace et limiter l'étalement urbain » pour notamment préserver les terres agricoles et naturels.

L'objectif est de maitriser la consommation foncière, et d'engager un projet urbain réaliste et opérationnel. Le renouvellement urbain et la densification sont des priorités. Pour limiter l'étalement urbain, c'est l'ensemble du tissu urbanisé qui a été analysé et priorisé avant d'envisager des extensions. La mise en place de ce programme permet d'améliorer la lisibilité et la gestion économe de l'espace, et de préserver les espaces naturels et agricoles de la commune. Ainsi, les projets de développement de l'urbanisation se font dans et à proximité de la zone agglomérée et donc en dehors des sites Natura 2000 qui sont situés plus au sud.

Protection des composantes de la trame verte et bleue nécessaires au cycle de vie des espèces d'intérêt communautaire

Les espèces d'intérêt communautaire potentiellement présentes sur La Turballe sont essentiellement des oiseaux. On y trouve notamment l'Avocette élégante, l'Échasse blanche, la Sterne pierregarin, la Barge à queue noire islandaise, le Gravelot à collier interrompu, la Gorgebleue à miroir blanc de Nantes, la Bernache cravant, ou encore le Tadorne de Belon, etc.

Or, des dispositions spécifiques complémentaires au zonage ont été prises dans le PLU et permettent de préserver les habitats et les espèces patrimoniales (dont ceux identifiés et protégés par Natura 2000).

Tout d'abord, les zones humides et les cours d'eau ont été identifiés sur l'ensemble du territoire (et donc sur les zones Natura 2000) et ont été pris en compte dans le PLU. Les zones humides qui s'étendent sur environ 112 ha ont été pris en compte dans le PLU sans modification de délimitation. Les zones humides identifiées au plan de zonage par une trame doivent faire l'objet de mesures de préservation et sous-réserve du respect des dispositions prévues dans le règlement propre à chaque secteur. Au plan de zonage, elles sont localisées en grande majorité en zone NS, permettant une protection forte. La zone Ns correspond aux espaces naturels remarquables repérés au titre de la loi Littoral, qui cumulent parfois des enjeux en matière de risques littoraux, de biodiversité, et de patrimoine paysager. Enfin, il est important de rappeler que l'intégration de l'inventaire au règlement du PLU ne dédouane pas la collectivité et les tiers dans le cas d'une éventuelle destruction ou altération de zone humide non-inscrite dans le document d'urbanisme.

Les oiseaux fréquentent également les milieux ouverts. L'ensemble des haies bocagères du territoire ont été repérées sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme pour leur intérêt paysager ou pour leur intérêt en faveur de la biodiversité. Leur défrichement est soumis à déclaration, dans ce cas la replantation peut être est imposée. Cette mesure permet à la commune de protéger son patrimoine bocager et de gérer son évolution future. Enfin, la prise en compte et la protection de la trame boisée repose aussi sur le classement de certains boisements, notamment les boisements significatifs, en Espaces Boisés Classés

(L.113-1 du Code de l'Urbanisme), interdisant là tout changement d'affection du sol. D'autres boisements à conserver sont protégés au titre du L151-23 du CU.

En définitive, en plus du classement de la totalité des sites Natura 2000 en zone NS, des mesures spécifiques (bois en EBC et loi paysage, haies protégées au titre de la loi paysage, protection des zones humides) bénéficiant aux espèces d'intérêt communautaire, vont être appliquées sur l'ensemble du territoire communal et non pas seulement sur les zones Natura 2000.

Augmentation des rejets d'eaux usées et mesures

Le développement de l'urbanisation aura pour incidence un accroissement des volumes d'eaux usées à collecter et à traiter.

La station d'épuration a une capacité de traitement de 40 000 équivalents habitants. Au cours des 3 dernières années, les pics de charges (max annuel) à traiter par la station d'épuration sont compris entre 24 148 (année 2016) et 25 799 (année 2018) EH, soit entre 60 % et 64,5 % de sa capacité.

Le projet de PLU prévoit la construction d'environ 500 nouveaux logements au cours des 12 prochaines années. L'apport de ces nouveaux logements générera un accroissement d'environ 1 500 Eq-hab (1 log = 3 eq-hab), soit moins de 4 % de la capacité de traitement (40 000 eg-hab). La STEP de La Turballe est donc largement en mesure de traiter les effluents futurs, même dans le cas où tous les projets de renouvellement se réaliseraient et que le nombre de logements construits s'avéraient supérieur aux perspectives.

Par ailleurs, un zonage d'assainissement des eaux usées a été mise en place sur le territoire et validé au PLU en 2010. Ce dernier sera révisé parallèlement à la procédure de révision du PLU.

Augmentation des rejets d'eaux pluviales

La production de nouveaux logements génère inévitablement une imperméabilisation des sols, et ainsi tend à augmenter les débits des eaux de ruissellement vers le milieu récepteur. En ruisselant, les eaux pluviales se chargent en polluants, notamment en hydrocarbures et en matières en suspension. L'urbanisation peut ainsi augmenter l'apport de polluants dans le milieu récepteur et donc générer des atteintes au réseau hydrographique (cours d'eau principaux ou petits affluents), aux zones humides associées et plus généralement au fonctionnement hydraulique des bassins versants (régime d'écoulement des eaux superficielles ou souterraines). Ainsi, il peut y avoir une incidence indirecte sur l'état de conservation de certains habitats et espèces d'intérêt communautaire liés aux milieux aquatiques ayant conduit à la désignation des sites Natura 2000 concernés. Le règlement du PLU impose plusieurs prescriptions en matière de gestion des EP. Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques, devront être privilégiées. L'excès de ruissellement doit être rejeté dans un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales lorsqu'il existe. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdite.

Enfin, parallèlement à la révision du PLU, une révision du zonage d'assainissement des eaux pluviales sera réalisée par CAP Atlantique. Ce plan révisé délimite, conformément aux dispositions de l'article L.2224-10 du CGCT, les secteurs où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et maîtriser le débit et l'écoulement des eaux pluviales, et les secteurs où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage, le

traitement des eaux pluviales et de ruissellement. Le zonage pluvial impose des prescriptions de gestion des eaux pluviales pour l'ensemble des projets de construction et d'aménagement neuf, en zone urbanisée et en zone à urbaniser. En conclusion, les prescriptions prises dans le PLU en matière de gestion des eaux pluviales, vont permettre d'améliorer les rejets d'eaux pluviales, et ainsi de limiter les risques de pollution sur les espaces naturels et en particulier sur les zones Natura 2000.

3) Conclusion

Le réseau Natura 2000 n'a pas vocation à la mise sous cloche d'un territoire mais bien de rechercher la compatibilité entre enjeux socio-économiques et écologiques, pour assurer la préservation des habitats et espèces menacés. Le PLU encourage, à travers les orientations de son PADD, la préservation et la protection de la richesse de la biodiversité et des milieux naturels. Cette préservation se traduit par une politique favorable au maintien des caractéristiques écologiques de la commune et du site Natura 2000:

- Un développement raisonné de l'urbanisation, et une localisation des secteurs de projets en dehors des sites Natura 2000.
- Un zonage adapté (NS) pour les parcelles implantées au sein de la zone Natura 2000, ainsi que des dispositions spécifiques complémentaires (boisements en EBC, haies protégées au titre de la loi paysage, zones humides protégées) qui respecte les objectifs de conservation des habitats et espèces d'intérêt communautaire.
- Un maintien et un développement de la trame verte et bleue sur la commune
- Une station d'épuration des eaux usées en capacité de traiter les effluents générés par le développement démographique souhaité par le PLU.

Au vu de ces éléments, le projet de PLU aura des incidences positives sur les zones NATURA 2000, notamment du fait du classement de la totalité de la zone en secteur NS. Le PLU n'aura pas d'incidences négatives notables sur l'état de conservation des habitats et des espèces d'intérêt communautaire de ces sites.

Critères, indicateurs et modalités retenues

Afin d'évaluer les incidences réelles du PLU sur son environnement direct et indirect, la commune met en place un dispositif de suivi et d'évaluation des effets de la mise en œuvre de son projet de territoire. Plusieurs indicateurs sont proposés, et feront l'objet d'un suivi spécifique.

Un indicateur se définit comme « un facteur ou une variable, de nature quantitative ou qualitative, qui constitue un moyen simple et fiable de mesurer et d'informer des changements liés à une intervention, ou d'aider à apprécier la performance d'un acteur de développement » (définition de l'OCDE, glossaire des principaux termes relatifs à l'évaluation et à la gestion axée sur les résultats, 2002).

Les indicateurs ont pour objectif de donner une vision globale sur les évolutions du territoire dans les domaines où ont été identifiés les principaux enjeux. La commune devra réaliser un état « 0 » de ces indicateurs à l'approbation du PLU qui servira de référentiel pour les évaluations suivantes.

La périodicité du renseignement des indicateurs est variable selon la nature des données et peut se faire annuellement, tous les trois ans en moyenne, ou durant toute la durée du PLU.

Enfin, certains critères seront à analyser grâce aux informations recueillies lors des dépôts futurs de permis de construire (PC) et de déclaration préalable (DP). Ils sont identifiés dans les tableaux suivants par un fond gris.

A. Milieux naturels et biodiversité

Thématique / Impact suivi	Indicateur	Unité	Fréquence	Source de la donnée	Valeur de référence (état « 0 »)	Structure porteuse du suivi
Évolution de la surface boisée	Surface boisée totale à l'échelle communale	ha	Tous les 3 ans	PLU	220 ha	Commune
	Superficie des boisements protégés au titre du L113-1 du Code de l'Urbanisme	ha	Tous les 3 ans	PLU	209 ha	Commune
	Superficie des boisements protégés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme	ha	Tous les 3 ans	PLU	11 ha	Commune
	Surface nouvellement plantée (par mesures compensatoires)	ha	Annuelle	(Futurs PC et DP)*-		Commune
	Surface nouvellement défrichée	ha	Annuelle	(Futurs PC et DP)*		Commune
Évolution du maillage bocager	Linéaire de haies bocagères sur le territoire	km	Annuelle	PLU	111 km	Commune
	Linéaire de haies protégées au titre du 151-23 du Code de l'Urbanisme	km	Annuelle	PLU	111 km	Commune
	Linéaire de haies nouvellement plantées	ml	Annuelle	(Futurs PC)*		Commune
	Linéaire de haies nouvellement défrichées	ml	Annuelle	(Futures DP)*		Commune
Évolution du réseau hydrographique	Linéaire de cours d'eau protégés au titre du 151-23 du Code de l'Urbanisme	km	Annuelle	PLU	19,6 km	Commune Cap atlantique
	Linéaire de zones de ruissellement	km	Annuelle	PLU	6,4 km	Commune Cap atlantique
Évolution de la superficie en zones humides	Surface de zones humides protégées au titre du 151-23 du Code de l'Urbanisme	ha	Tous les 3 ans	PLU / SAGE	112 ha	Commune
	Nombre et superficie de zones humides nouvellement recensées	ha	Tous les 3 ans	(Futurs inventaires)		Commune
Zones sourceuses	Nombre de zones sourceuses	u	Tous les 3 ans	PLU	14 zones	Commune Cap Atlantique

* PC : Permis de construire / DP : Déclaration préalable / RGA : Recensement Général Agricole

B. Espaces agricoles

Thématique / Impact suivi	Indicateur	Unité	Fréquence	Source de la donnée	Valeur de référence (état « 0 »)	Structure porteuse du suivi
Préservation et valorisation des milieux agricoles	SAU Totale sur la commune	ha	Durée du PLU	SAU 2010	1300 ha (55 % de la surface communale) en 2010	Commune
	Nombre d'exploitations agricoles ayant leur siège sur la commune	U	Durée du PLU	RGA PLU ou Diagnostic agricole	26 sièges d'exploitations en 2010	Commune
	Permis de construire (PC) liés à l'activité agricole Nombre (dont accordé/refusé) Emprise au sol moyenne Hauteur moyenne des constructions Nombre de logement de fonction	U ou m^2	Annuelle	(Futurs PC et DP)*		Commune

* PC : Permis de construire / DP : Déclaration préalable / RGA : Recensement Général Agricole

C. Ressources du sol

Thématique / Impact suivi	Indicateur	Unité	Fréquence	Source de la donnée	Valeur de référence (État « 0 »)	Structure porteuse du suivi
Consommation foncière	La surface consommée au cours des 10 dernières années	ha	Durée du PLU	PLU	21.9 ha dont 7.8 ha en extension	Commune
	Dans les futurs permis de construire (PC) : Nombre de permis (dont accordé/refusé) Nombre de logements construits Surface parcellaire moyenne Emprise au sol construite moyenne Surface moyenne de plancher Surface moyenne d'espace vert ou non imperméabilisée Nombre moyen de place de stationnement crée	U ou m^2	Annuelle	(Futurs PC et DP)*-		Commune

D. Risques naturels et technologiques

Thématique / Impact suivi	Indicateur	Unité	Fréquence	Source de la donnée	Valeur de référence (état « 0 »)	Structure porteuse du suivi
Vulnérabilité vis-à-vis des risques naturels et technologiques	Nombre d'arrêtés de catastrophe naturelle par type de risque (État),	U	Durée du PLU	Géorisques	3 Arrêtés (1988, 1999, 2010)	Commune DDTM
	Nombre d'installations classées (DREAL) sur la commune	U	Durée du PLU	Ministère de la transition écologique et solidaire	2 IC en 2019	Commune DDTM
	Part des PC délivrés dans les zones soumises à aléas (inondation / retrait-gonflement des argiles…)	U	Annuelle	Commune	-	Commune
	Nombre de travaux réalisés par la collectivité pour réduire la vulnérabilité des territoires	U	Annuelle	Commune	-	Commune

E. Assainissement

Thématique / Impact suivi	Indicateur	Unité	Fréquence	Source de la donnée	Valeur de référence (état « 0 »)	Structure porteuse du suivi
Production et traitement des eaux usées	Capacité de la STEP	Eq-hab	Annuelle	Rapports annuels du gestionnaire	40 000 EH	Cap Atlantique APG
	Charge organique reçue au maximum	Eq-hab	Annuelle	Rapports annuels du gestionnaire	24 148 EH en 2016 25 799 EH en 2018	Cap Atlantique APG

F. Ressources énergétiques

Thématique / Impact suivi	Indicateur	Unité	Fréquence	Source de la donnée	Valeur de référence (état « 0 »)	Structure porteuse du suivi
Consommation d'énergie et production d'énergie renouvelable	Évolution de la concentration des principaux polluants surveillés (Indice ATMO de la qualité de l'air)	-	Annuelle	Rapports annuels d'Air Breizh	-	Air Pays De la Loire
	Nombre d'installations photovoltaïque sur la commune	U	Annuelle	Permis	-	Commune
	Nombre de logements améliorés thermiquement (isolation par l'extérieur)	U	Annuelle	(futurs DP)*	-	Commune
	Nombre de logements basse-consommation/passifs	U	Annuelle	(futurs PC)*	-	Commune
	Suivi production d'énergies renouvelable (réseau de chaleur, photovoltaïque, panneaux solaires, ...).	-	Annuelle	(futurs PC et DP)*	-	Commune

- * PC : Permis de construire / DP : Déclaration préalable

G. Gestion des déchets/pollutions des sols

Thématique / Impact suivi	Indicateur	Unité	Fréquence	Source de la donnée	Valeur de référence (état « 0 »)	Structure porteuse du suivi
Déchets	Gisement d'ordures ménagères résiduelles (OMR) par habitant	kg/hab	Annuelle	Rapports annuels	322 kg/hab en 2018	Cap Atlantique
	Gisement des emballages + journaux et magazines	kg/hab	Annuelle	Rapports annuels	63 kg/hab en 2018	Cap Atlantique
	Gisement de verres	kg/hab	Annuelle	Rapports annuels	82 kg/hab en 2018	Cap Atlantique
	Gisement total dans les déchetteries	Kg/hab	Annuelle	Rapports annuels	814 kg/hab en 2018	Cap Atlantique
Pollutions des sols	Nombre d'anciens sites industriels et activités de services (BASIAS) susceptibles d'avoir généré une pollution	U	Durée du PLU	BASIAS	22 sites BASIAS en 2019	Commune
	Nombre de sites et sols potentiellement pollués (BASOL) appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif	U	Durée du PLU	BASOL	0 site BASOL en 2019	Commune

V. Résumé non technique

Le résumé non technique présente :

- le résumé de l'état initial de l'environnement et du diagnostic territorial,

- le résumé du projet et de la traduction réglementaire retenue, à savoir les pièces opposables (règlement et OAP),

- le résumé de l'évaluation environnementale et notamment : l'articulation du PLU avec les plans et programmes ainsi qu'un résumé des incidences sur l'environnement par thématique et par secteur. Les indicateurs et modalités sont aussi rappelés. Enfin les difficultés rencontrées pour l'évaluation environnementale sont abordées.

Rappels

UN PLU...

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 un élément juridique opposable aux tiers, c'est à dire que les dispositions qu'il indique s'imposent à tous. Il dit : OÙ, QUOI et COMMENT construire.

DE QUOI EST-IL COMPOSÉ ?

Le PLU se compose de plusieurs pièces :

/ Le RAPPORT DE PRÉSENTATION est composé du diagnostic du territoire, de l'état initial de l'environnement ainsi que de la justification des choix. Il regroupe ainsi tous les éléments de compréhension du contexte mais aussi des autres pièces du PLU.

/ Le PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD) est un document clé qui expose les orientations politiques de la commune en matière d'aménagement du territoire pour les années à venir. Il donne sens aux choix faits par la suite en matière de zonage, réglement et orientations d'aménagement.

/ Les ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) viennent schématiser les principes d'aménagement sur certains secteurs spécifiques et notamment les espaces à urbaniser. Dans leur périmètre, les projets doivent être compatibles avec ces principes.

/ Le projet est traduit graphiquement par un ZONAGE. Un RÈGLEMENT rédigé définit les règles d'urbanisation associées à ce plan.

/ Les ANNEXES reprennent des éléments à prendre en compte en matière d'aménagement : les ZAC, les délibérations, les servitudes, l'inventaire des zones humides...

Révision du Plan Local d'Urbanisme | la Turballe
10, rue de la Fontaine 44420 La Turballe | 02 40 11 88 00

UNE RÉVISION

POURQUOI RÉVISER ?

Depuis l'approbation du PLU en 2010, d'importantes évolutions législatives et réglementaires ont eu lieu, mais aussi, à l'échelle locale, la révision du Schéma de Cohérence Territoriale de Cap Atlantique a été approuvée en 2018. Après plusieurs années d'application, il convient donc de redéfinir un nouveau projet d'aménagement pour les années à venir, en s'inscrivant dans ce nouveau cadre réglementaire national et local.

LES ACTEURS DE LA RÉVISION

les élus
à travers la commission PLU mais aussi les séances du Conseil municipal

la population
à travers la concertation avant l'arrêt du PLU puis à travers l'enquête publique avant l'approbation

les personnes publiques
à travers la concertation avant l'arrêt du PLU puis à travers l'enquête publique avant l'approbation

LES GRANDES ÉTAPES

1. Se poser les bonnes questions, partager les enjeux
   (Diagnostic et état initial de l'environnement)
2. Construire le projet de territoire (PADD)
   (Projet d'aménagement et de développement durables)
3. Définir les outils appropriés
   (Zonage, réglement, orientations d'aménagement et de programmation)
4. Justifier les choix
   (Écriture du rapport de présentation, compilation des annexes)

— arrêt du PLU

5. Consulter les institutions (3 mois)
   (avis des personnes publiques associées et consultées Et avis des commissions thématiques CDPENAF et CDNPS)
6. Consulter la population (1 mois)
   (enquête publique d'1 mois et rapport du commissaire enquêteur)
7. Modifier le document sur la base de ces consultations
   (Modifications éventuelles des pièces du dossier de PLU)

— approbation du PLU

CE QUE PRÉVOIT LE SCOT

En mars 2018, les élus de Cap Atlantique ont approuvé la révision du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT).

Ce schéma fixe les grandes orientations de l'aménagement du territoire et de la préservation de l'environnement sur la Presqu'île et les grands équilibres en termes d'habitants, de logements, d'emplois avec lesquels le PLU de la Turballe doit être compatible.

La Turballe est ainsi confirmée dans son rôle de « pôle d'attraction locale résidentielle, économique et touristique nécessitant une offre de services appropriée »

D'ici 2035, le SCoT prévoit...

entre 4 780 et 5 060 habitants à la Turballe

un objectif de +895 logements avec maintien de la part des résidences principales

LA BOITE DE L'ESPACE | DM EAU & Olivier Lozachmeur, juriste

Diagnostic et état initial de l'environnement : les constats et enjeux

A. Diagnostic du territoire

En complément des objectifs formulés dans la délibération motivant la révision, le diagnostic a été l'occasion de mettre en avant les constats (en jaune) et enjeux (en orangé) suivants par grands chapitres :

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)

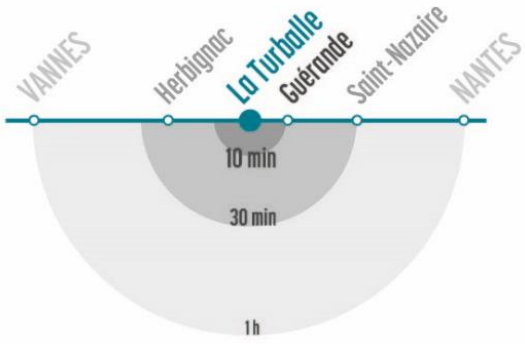
1) Une commune littorale de la presqu'île guérandaise

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)*



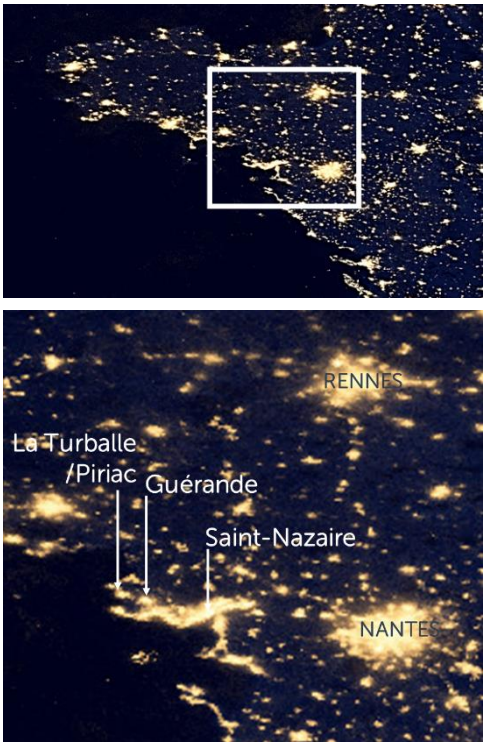
2) Un pôle local à proximité d'une grande agglomération littorale

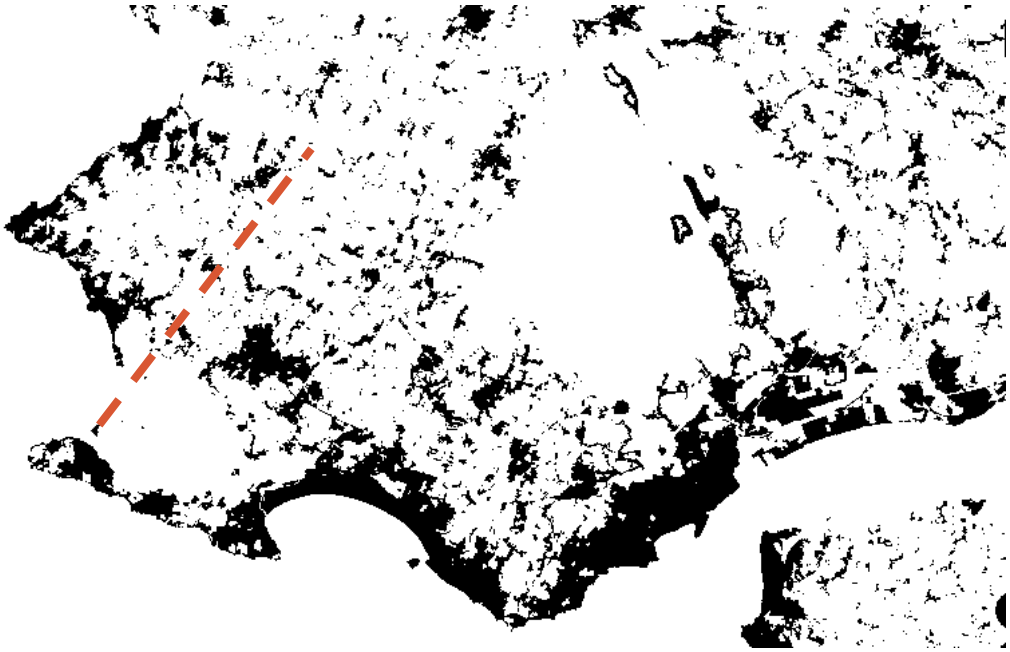
Commune de la Communauté d'Agglomération CAP Atlantique, elle s'inscrit à proximité d'une des grandes agglomérations du littoral Atlantique qui s'étend de l'estuaire de la Loire (Montoir-de-Bretagne voire Donges) au Croisic, en passant par Saint-Nazaire, la Baule et Guérande qui constituent des zones 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... :

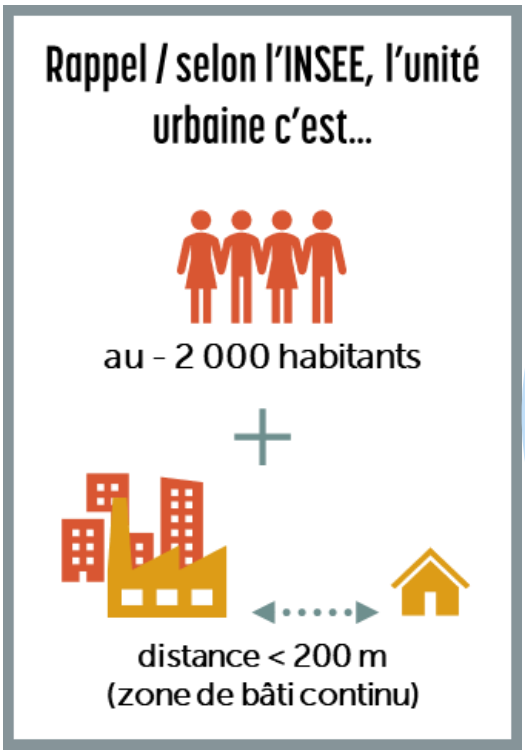
- ... permis à la commune de faire partie des 274 communes exemptées, en 2018 et 2019, de l'obligation de construire des logements sociaux au titre de l'article 55 de la loi SRU, au titre des *« communes se situant en dehors des agglomérations de plus de 30.000 habitants et étant insuffisamment reliées 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.

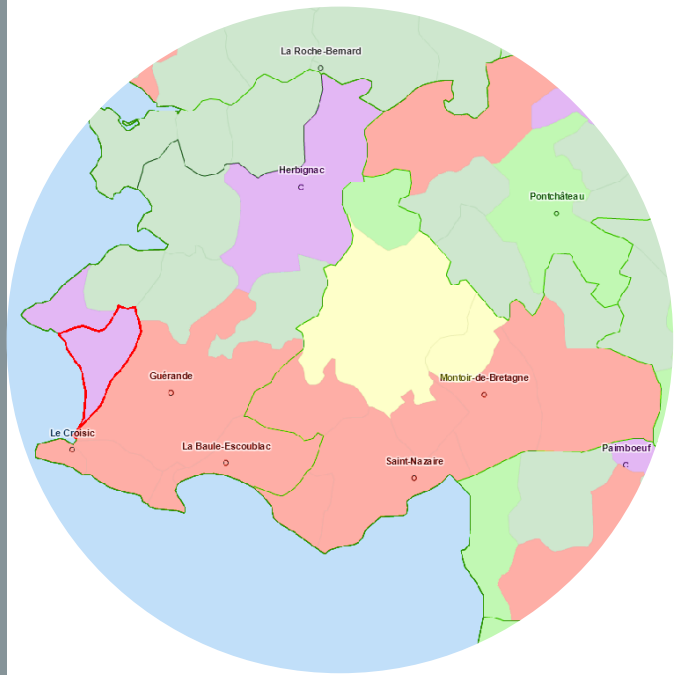
La France vue du ciel et de nuit....
source : NASA 2012





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





Le découpage en unités urbaines
Source : INSEE

3) 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.

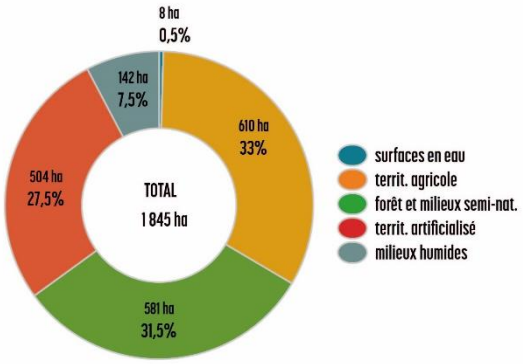
4) Terre, mer et marais

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.

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



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



5) 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.

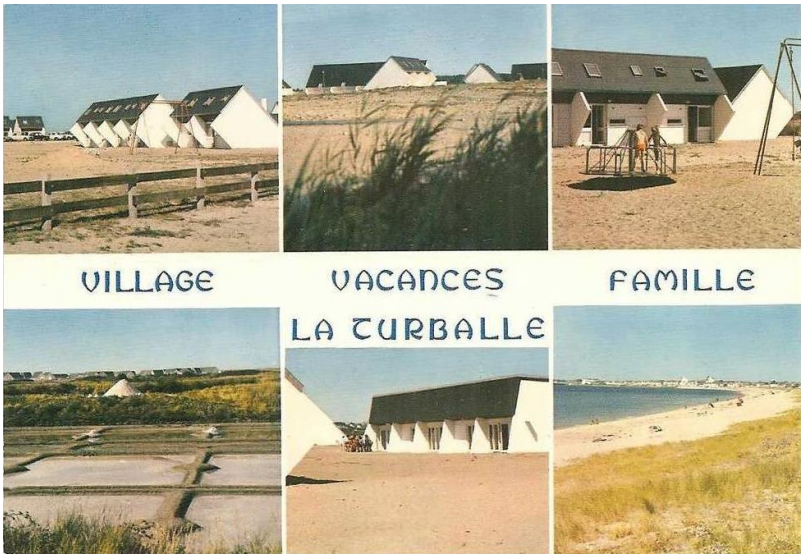
Le SCoT, dont la révision a été approuvée le 29 mars 2018, définit **des objectifs et des orientations à l'horizon 2035 avec lesquels le PLU de la Turballe doit être rendu compatible.**

6) ... 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.

Anciennes cartes postales
source : Archives départementales de Loire-Atlantique



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

* données INSEE 2018

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



Synthèse des enjeux

Une commune littorale de 4 500 habitants à l'année

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%)

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

4 500 habitants en 2016

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

en moyenne,
2,06 personnes par ménage

5 300 logements
en 2015

+ 35 logements/an
depuis 2010

1 logement sur 2 est une résidence secondaire
en 2015

c'était 1 sur 4 en 1968...

8,5% de logements sociaux SRU

Une économie productive et présentielle qui capte des actifs résidents

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

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

1 400 emplois domiciliés à la Turballe
en 2015

1 650 actifs dont 1 435 en emploi
en 2015

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

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

840 actifs viennent travailler chaque jour à la Turballe
en 2015

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

La séparation des fonctions, entre villégiature et économie productive

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

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**

La répartition de la population

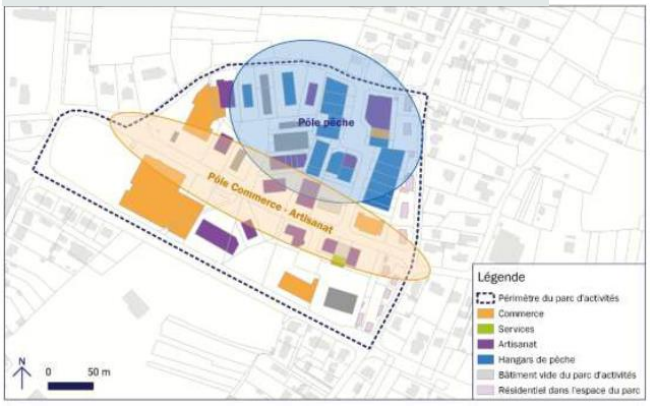


9 sièges d'exploitations agricoles professionnelles

à la Turballe en 2019

Le parc d'activités de la Marjolaine

addrn



La place du port



Un pôle de services et d'équipements

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.

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

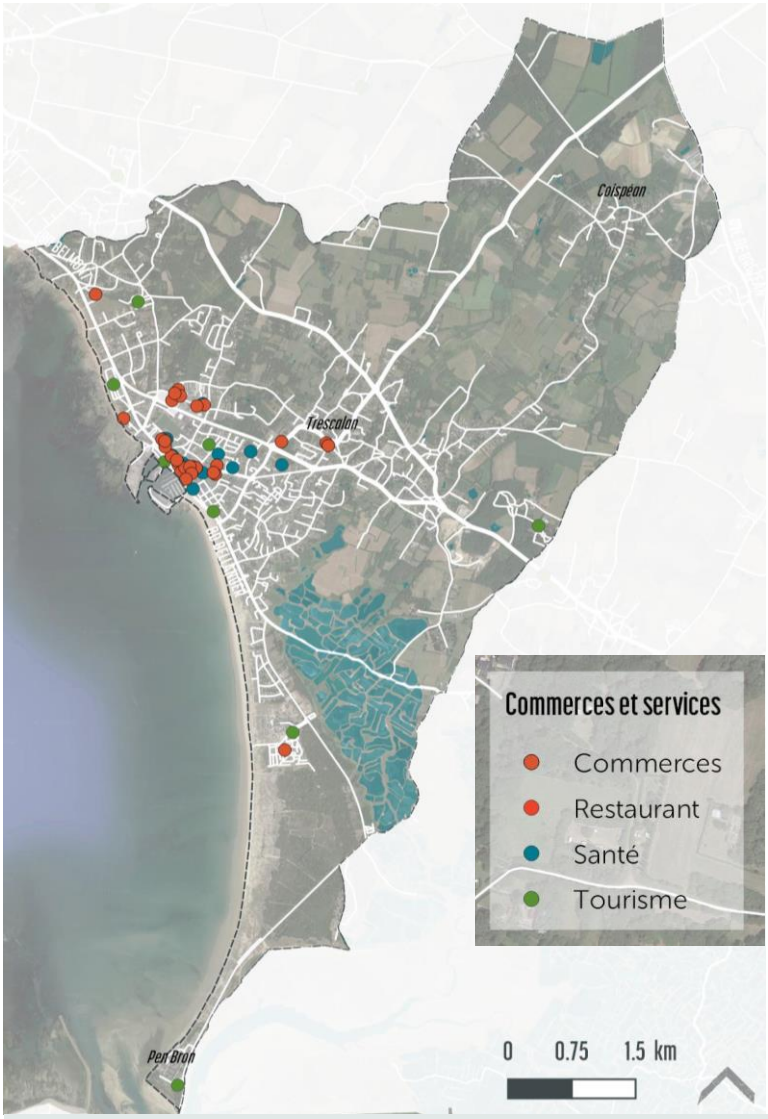
Une vocation touristique à conforter avec une offre d'hébergement à diversifier et développer

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



Des équipements, commerces et services d'échelle intermédiaire









Se déplacer à la Turballe

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.

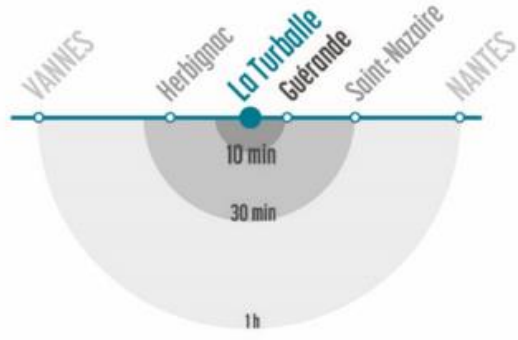
Un maillage viaire, et notamment les grands axes structurants, à structurer et hiérarchiser pour travailler des ambiances urbaines liées à cette organisation (intimité, sécurité, convivialité...)

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.

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



Des aménagements cyclables



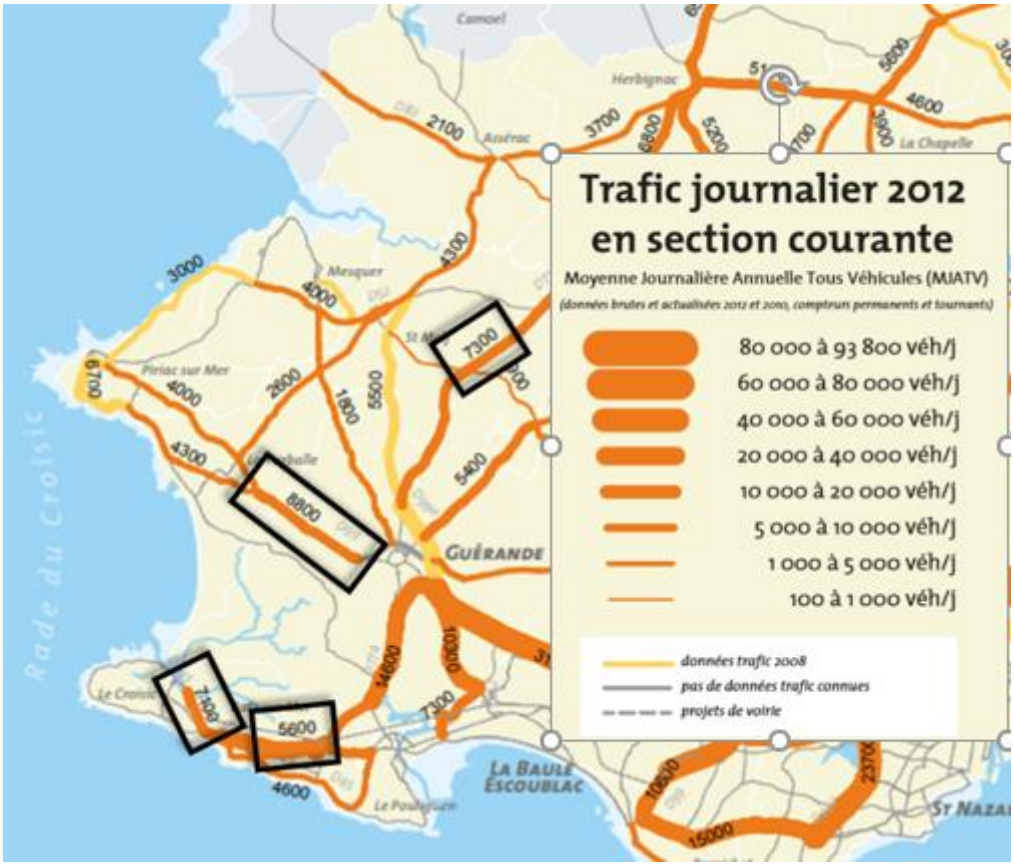




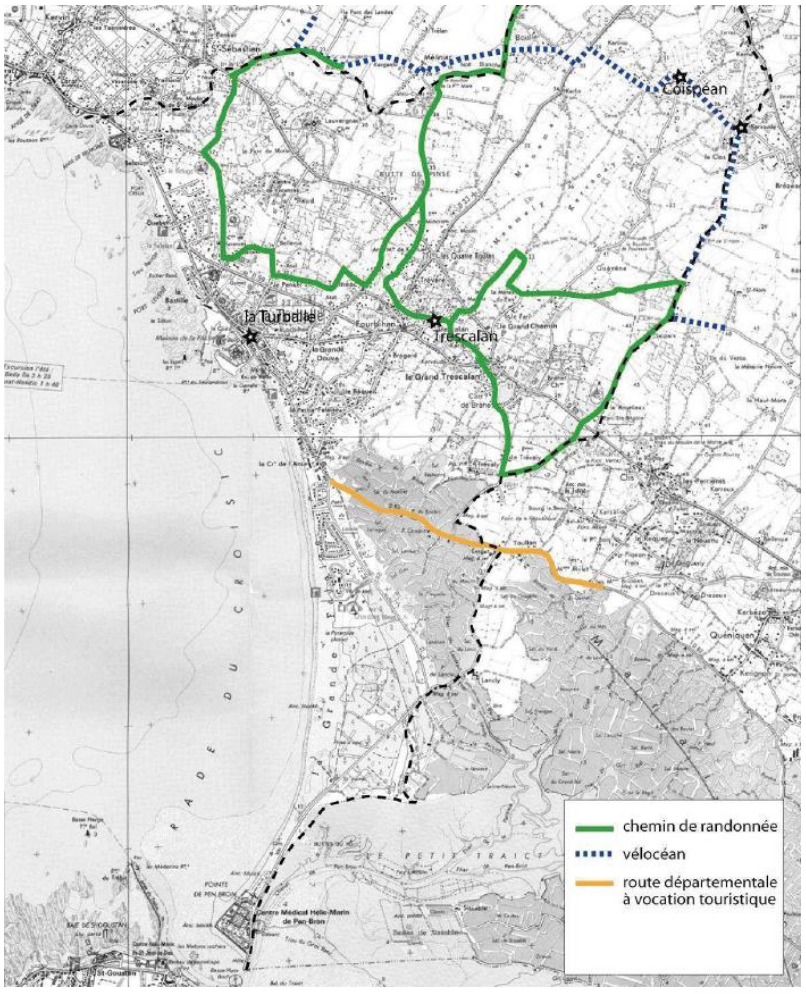
Une offre en transports en commun



Trafic routier journalier 2012 : un trafic parmi les plus importants de la presqu'île
Source : Conseil Départemental 44



Chemins de randonnée, cyclistes et piétons
Source : PLU de 2010



Patrimoines et paysages

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

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



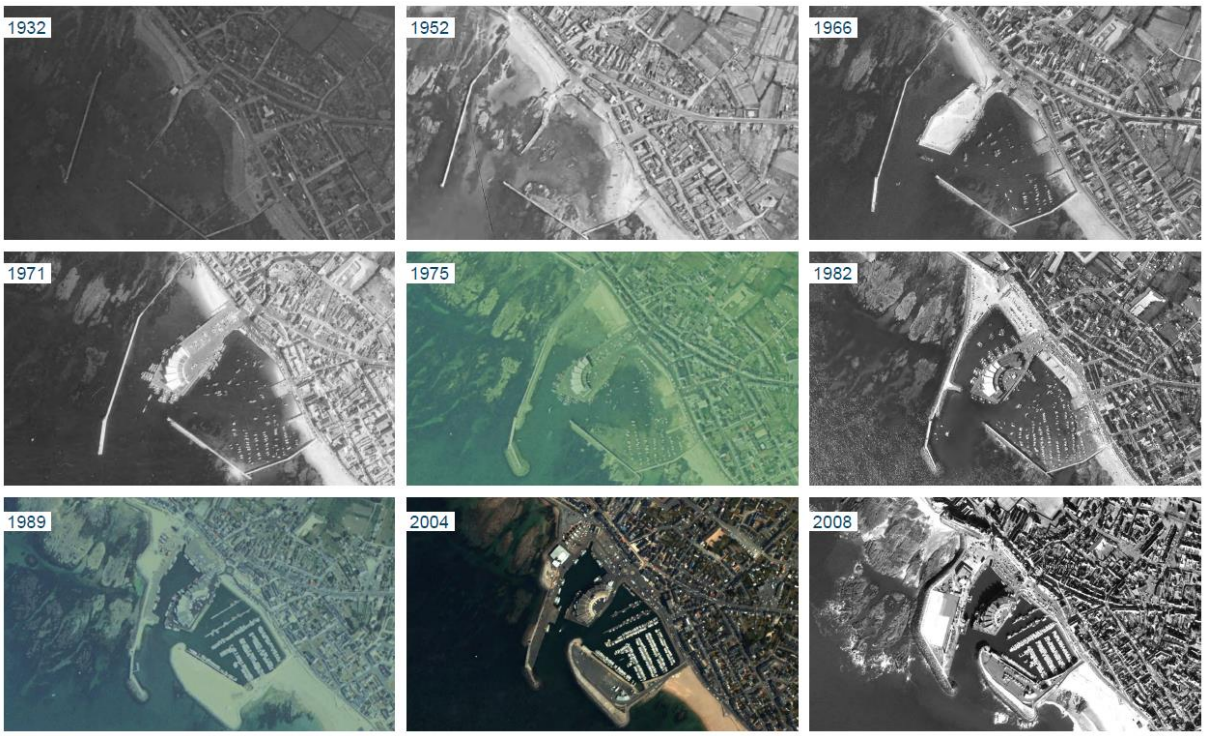








Interface Ville-Port depuis le début du 20ème siècle
Source AUP, diagnostic – projet d'aménagement du Port de la Turballe



B. L'état initial de l'environnement

1) Relief

La commune de La Turballe se caractérise par un relief peu marqué. L'amplitude de variation de l'altitude est faible puisque le point le plus bas de la commune se trouve à 0 m NGF contre 45 m NGF pour le point le plus haut. Les secteurs les plus élevés se situent sur la partie Est, tandis que l'altitude s'abaisse en direction de la mer, c'est-à-dire à l'ouest et au sud du territoire.

2) L'hydrographie

La commune de La Turballe se trouve à cheval sur 2 grands bassins versants

- Le bassin versant de la Baie de la Vilaine (75 %)
- Le bassin versant de l'estuaire de la Loire (25 %)

La Turballe est inscrit dans le SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) du bassin Loire Bretagne 2016-2021. Le territoire est concerné par 2 SAGE :Le SAGE Vilaine (nord-est) et le SAGE Estuaire de La Loire (le reste du territoire).

Le PLU doit être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par le SDAGE et les SAGE.

La commune possède un réseau hydrographique d'une densité plutôt faible, avec près de 20 km de cours d'eau. En plus de ces cours d'eau, on recense également 6,4 km de zones de ruissellement et 14 zones sourceuses. Le ruisseau de Brandu, au nord, marque la limite entre les communes de La Turballe (à droite sur l'image) et de Piriac-sur-Mer. Au sud du territoire, au niveau des marais salants, on recense plusieurs ruisseaux notamment l'Étier de Landrain et La Bondre du Briolet.

3) Eau potable

Cap Atlantique dispose de la compétence production et distribution d'eau potable. Dans ce cadre, Cap Atlantique réalise les travaux de création et de renouvellement des réseaux et des ouvrages d'eau potable sur son territoire. Pour la gestion de ce service public, Cap Atlantique a choisi comme mode de gestion la délégation de service public la DSP. C'est SEPIG Atlantique qui a été choisie comme délégataire par Cap Atlantique. Cette société a en charge la gestion au quotidien du service de distribution d'eau potable.

Cap Atlantique s'alimente majoritairement en eau potable depuis l'usine d'eau potable du Drézet, située sur la commune de Férel, dont la ressource en eau brute provient de la Vilaine.

La commune n'est pas concernée par un périmètre de captage d'eau potable.

Les principaux enjeux sont de préserver la ressource en eau potable (quantité, pollution), de maintenir un équilibre entre disponibilité de la source et besoins.

4) Eaux usées

La compétence assainissement collectif est assurée par Cap-Atlantique.

Les eaux usées de la zone agglomérée sont collectées par un réseau séparatif exclusif et raccordées à la station d'épuration intercommunale au lieu-dit Butte de Pinse sur la commune de la Turballe La maîtrise d'ouvrage est portée par la communauté d'Agglomération de la Presqu'île de Guérande Atlantique (Cap Atlantique). L'exploitation est assurée par Assainissement de la presqu'île de Guérande (APG).

Mise en service en 2004, cette station de type «Boues activées» à faible charge (code de la station : 0444211S0002) dispose d'une capacité de traitement de 40000 équivalents habitants. La station d'épuration est en effet dimensionnée pour traiter une charge journalière de DBO5 de 2400kg/j. Son débit nominal est de 8300 m3/J, réduit à 7900m3/J en période estivale. Les quatre communes la Turballe, Mesquer, Pipriac et Saint Molf sont raccordées sur cet outil. En 2018, 12 180 raccordements correspondant à 31200 habitants voyaient leurs effluents traités par cette station. Au cours des 3 dernières années, les pics de charges (max annuel) à traiter par la station d'épuration sont compris entre 24 148 (année 2016) et 25 799 (année 2018) EH.

Un zonage d'assainissement a été mise en place sur le territoire et validé au PLU en 2010. Ce zonage d'assainissement va être révisé parallèlement à la révision du PLU.

5) Eaux pluviales

En matière d'eaux pluviales, le centre bourg bénéficie d'un réseau de collecte des eaux pluviales du fait de sa desserte par un réseau de type séparatif. Au niveau de l'espace rural, les eaux pluviales sont généralement collectées soit par des fossés soit par les espaces naturels.

Un zonage d'assainissement pluvial a été élaboré en 2010 et sera révisé parallèlement à celle du PLU. Ainsi, toutes les zones d'urbanisation future de l'agglomération doivent faire l'objet de mesures compensatoires qui pourront être soit globales soit réparties.

6) Natura 2000

La commune de La Turballe comprend 3 sites Natura 2000 sur son territoire :

- ZSC : Marais salants de Guérande, traicts du Croisic et dunes de Pen-Bron (FR5200627), au sud
- ZPS : Marais salants de Guérande, traicts du Croisic et dunes de Pen-Bron (FR5210090), au sud
- ZPS : Mor Braz (FR5212013), à l'ouest

7) ZNIEFF

La commune compte 5 ZNIEFF.

3 ZNIEFF de type 1 :

- Lande de Trevaly (520014712)
- Marais salants de Batz-Guérande-Le Croisic (520006655)
- Massif dunaire de Pen-Bron (LA TURBALLE) (520006656)

2 ZNIEFF de type 2 :

- Pointe de Pen-Bron, marais salants et coteaux de Guérande (520016288)
- Zones résiduelles de Mesquer à la Turballe (520006657)

8) La sous trame aquatique

La commune compte près de 20 km de cours d'eau sur son territoire, 6,4 km de zones de ruissellement et de 14 zones sourceuses.

Les cours d'eau sont à la fois à considérer comme réservoirs de biodiversité et comme corridors. Ils constituent les lieux privilégiés de déplacement des espèces naturelles.

9) La sous trame zones humides

L'inventaire de 2009 a permis de recenser plus de 118 ha de zones hu dont 105 ha marais. Dans le cadre de la révision du PLU de la Turballe, l'inventaire communal des zones humides a été mis à jour.

L'inventaire 2019 précise l'inventaire sur une base Corine Biotopes. La mise à jour 2019 permet de recenser au total 112 ha.

Des inventaires complémentaires sur les secteurs de projet ont été réalisés, afin d'éviter l'ouverture à l'urbanisation de secteurs concernés par des zones humides.

10) La sous trame des boisements

Les boisements ou bosquets sont nombreux sur la commune.

Les peuplements et les essences présentes sont diversifiés. On retrouve essentiellement des boisements fermés de feuillus purs (châtaigniers, chênes, hêtres) et quelques boisements de conifères notamment de pins (maritime, sylvestre, noir) en partie sud.

Ces boisements constituent des habitats et des lieux de passage privilégiés pour les espèces liées aux milieux boisés recensées sur le territoire. Par ailleurs, les lisières de ces forêts constituent également des milieux particuliers abritant une biodiversité spécifique.

11) La sous trame bocagère

Un inventaire communal du maillage bocager a été fait par photo-interprétation. Sur La Turballe, le maillage bocager s'étend sur un linéaire d'environ 111 km. Ce caractère est un atout à maintenir, en lien avec les exploitants agricoles du territoire.

12) Obstacles à la continuité écologique

Sur La Turballe, les espaces urbanisés et les principaux axes de circulation (D33, D99, D333) constituent les principaux obstacles à la perméabilité écologique. Mis à part ces axes, les autres routes ne se caractérisent pas par une forte circulation, l'impact est donc jugé modéré. Enfin, si aucun obstacle à l'écoulement des cours d'eau n'est identifié par l'ONEMA, sur certains secteurs, la continuité écologique des cours d'eau est faible du fait du busage du réseau hydrographique.

13) Risques majeurs et nuisances

La commune est en zone de sismicité modéré (zone 3) et est globalement soumise à un aléa faible vis-à-vis du retrait-gonflement des argiles. Le secteur sud, au niveau des salines se caractérise par un aléa moyen. L'ensemble de la commune est concerné par le risque tempête et grains (vent). Certains massifs sont concernés par le risque feux de foprêt.

La Turballe est concernée par des risques littoraux (le risque d'inondation par submersion marine et érosion) et à ce titre, elle fait partie des communes concernées par le PPRL de la Presqu'île Guérandaise - Saint-Nazaire qui a été approuvé par arrêté du Préfet en date du 13 juillet 2016. Le PPRL vaut servitude d'utilité publique et est opposable aux tiers. Il doit être annexé au PLU et le PLU ne peut contrevenir aux dispositions du PPRL.

En matière de risques technologiques, sur La Turballe, aucun axe routier ne présente un risque de transports de matières dangereuses. Cependant, selon Le DDRM (Dossier Départemental des Risques Majeurs) et le BRGM, une canalisation transportant des hydrocarbures traverse la commune de la Turballe. Elle sera indiquée sur le plan des servitudes.

Les enjeux liés aux risques majeurs sont la prévention des biens et des personnes aux risques naturels et technologiques et la maîtrise de l'urbanisation dans les zones soumises aux risques.

14) Gestion des déchets

La Communauté d'Agglomération Cap Atlantique assure le service public de prévention et gestion des déchets ménagers et assimilés sur les 15 communes membres, dont La Turballe. Pour exercer ses compétences, Cap Atlantique dispose de 9 déchetteries, mais aucune ne se trouve sur la commune. Les enjeux du PLU sont de prendre en compte les installations de gestion des déchets en termes de localisation et de nuisances, puis de permettre un développement du tri sélectif et sa collecte dans les secteurs d'urbanisation future comme dans les tissus existants.

15) Climat, air et énergie

Soumis à l'influence océanique, le climat est doux de type océanique. Sa situation l'expose aux vents d'Ouest qui peuvent engendrer une augmentation de la pluviométrie en véhiculant les précipitations océaniques. La période estivale peut faire l'objet d'un déficit hydrologique variant fortement d'une année sur l'autre. Généralement, les températures et les précipitations se répartissent toutefois de manière relativement homogène tout au long de l'année, grâce au climat tempéré océanique. Cette situation est menacée par le changement climatique qui pourrait venir modifier les équilibres et impacter directement le territoire.

D'une manière générale, sur la commune, la qualité de l'air est globalement bonne et que les quelques pics de pollutions qui peuvent être enregistrés ne proviennent pas pour l'essentiel du territoire communal, mais ont plutôt une origine plus globale (aux différentes échelles : mondiale, nationale, voire régionale et départementale). Toutefois, l'implantation des fonctions urbaines (habitations, activités, commerces, équipements) doit permettre de limiter les déplacements motorisés individuels et de favoriser l'utilisation des transports collectifs et les modes doux. Enfin, au niveau énergétique, le développement des énergies renouvelables apparait comme un enjeu important.

Résumé du PADD

En révisant son Plan Local d'Urbanisme, La Turballe souhaite se doter d'un document stratégique affichant le cap quant au devenir de la commune en tenant compte du cap intercommunal fixé par le SCoT et de ses besoins identifiés à l'échelle locale.

Au cœur de ce document, englobant les aspects urbains, humains, environnementaux, économiques et patrimoniaux..., le Projet d'Aménagement et de Développement Durables détaille les orientations du projet politique et territorial.

Regroupées autour de 4 grands axes, les orientations du PADD sont le support d'une dynamique combinant au mieux les besoins de l'habitant et ceux du territoire.

Ils déclinent ce qui a été identifié comme les identités locales Ces grands axes sont :

Un travail de scénarii et de spatialisation a permis aux élus de se positionner sur le projet d'aménagement et de développement durables souhaité.



UNE PLACE PORTUAIRE DYNAMIQUE DU 21ÈME SIÈCLE À AFFIRMER

Préparer la modernisation de l'infrastructure portuaire

Maîtriser et orienter les flux de transit et de visiteurs

Inscrire le port dans les parcours touristiques

Conforter un centre urbain vivant

UN PATRIMOINE TERRE-MER À RÉVÉLER

Affirmer l'importance du socle naturel et paysager de la Turballe

Modérer la consommation d'espace et limiter l'étalement urbain

Développer la valeur productive du territoire sur le long terme

Valoriser la découverte du patrimoine paysager

Garantir la valeur écologique et fonctionnelle de la trame verte et bleue

Limiter la pression sur les milieux naturels

UNE STATION TOURISTIQUE À ANIMER À L'ANNÉE

Habiter la Turballe et ses villages

Travailler et consommer à la Turballe

Développer l'économie touristique et la mise en réseau des lieux

Garantir un niveau de services et d'équipements à la hauteur

UNE QUALITÉ DU CADRE DE VIE À AMPLIFIER PLUS ENCORE

Offrir le choix d'habiter la ville, la campagne, un quartier , ...

Développer la qualité des tissus urbains

Limiter l'imperméabilisation des sols

Donner la possibilité de se déplacer autrement

Limiter la vulnérabilité aux risques, pollutions et nuisances

Chiffres clés du PADD / rappels

Vers 5 000 habitants
(4 800/5 000)

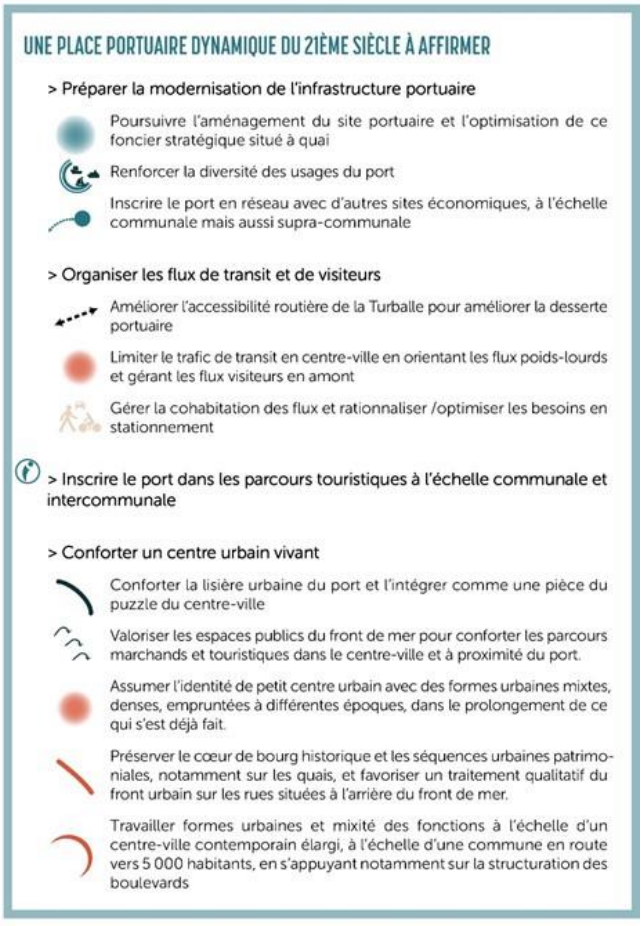
40 à 50 logements
à produire par an

500 logements
à horizon 10-12 ans

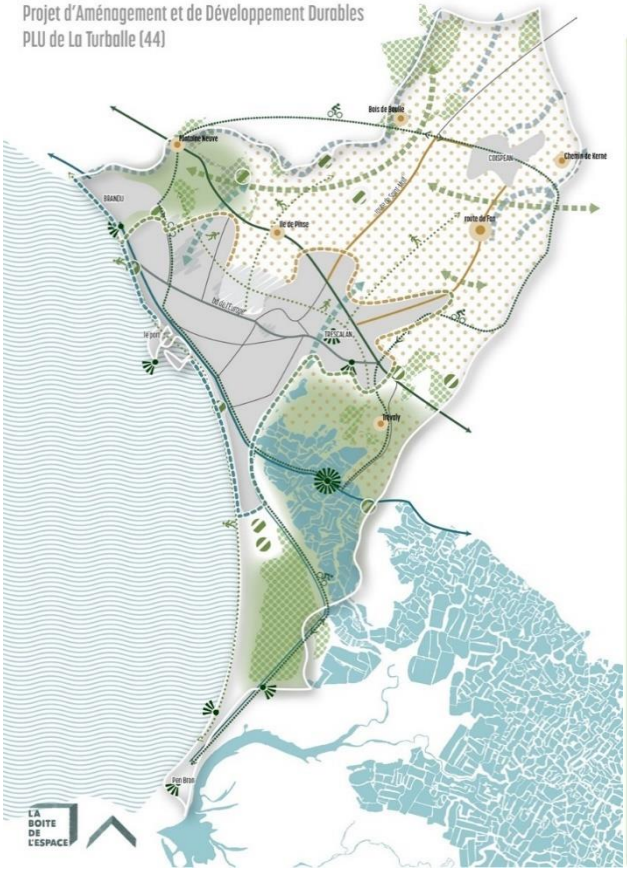
7,8 ha en extension
habitat, économie, équipements
(21,9 ha mobilisés)

Projet d'Aménagement et de Développement Durables
PLU de La Turballe (44)





Projet d'Aménagement et de Développement Durables
PLU de La Turballe (44)



UN PATRIMOINE TERRE-MER À RÉVÉLER

> Affirmer l'importance du socle naturel et paysager de la Turballe

Préserver l'équilibre entre les grands milieux
- océan
- marais salants
- espaces agricoles
- grands espaces naturels

Reconnaître le cadre environnant exceptionnel des lieux-dits habités ou équipements/activités qui y sont implantés et maîtriser leur évolution

Gérer les transitions entre espaces urbanisés et espaces agro-naturels et ménager une ceinture agro-naturelle entretenue et qualifiante, interface entre l'agglomération et le plateau agricole

> Développer la valeur productive du territoire sur le long terme

Garantir sur le long terme...
- ... la vocation cultivée ou pâturée des espaces agricoles
- ... l'identité productive des marais salants animés d'une agriculture et saliculture respectueuses du site exceptionnel qu'ils entretiennent

> Valoriser la découverte de ce patrimoine paysager

Garantir des vues emblématiques sur les sites à enjeu paysager

Conserver voire développer des itinéraires pédestres et cyclables

Valoriser la découverte de la Turballe et de ses différentes ambiances depuis les principales voies traversant la commune

> Garantir la valeur écologique et fonctionnelle de la trame verte et bleue

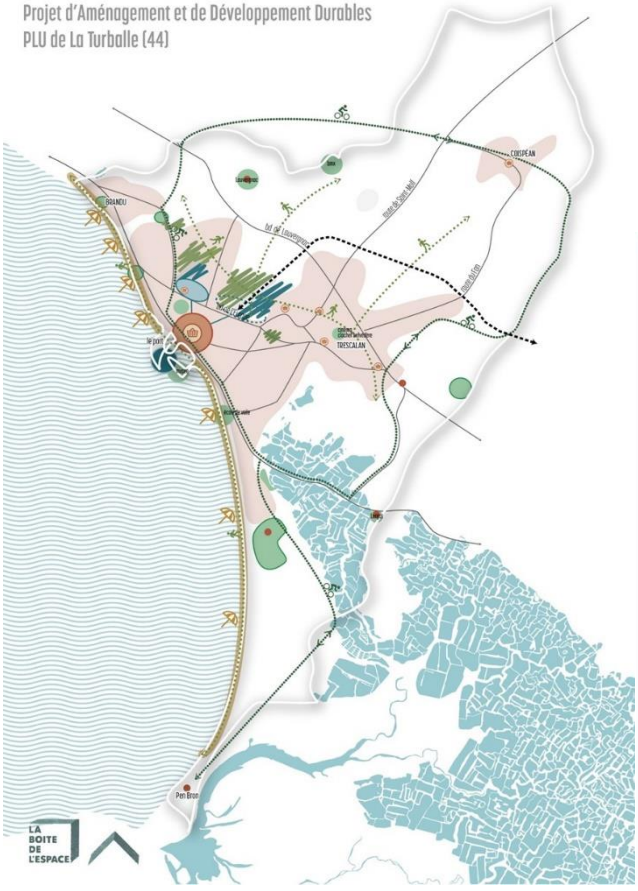
Protéger les principaux réservoirs de biodiversité du territoire

Protéger les milieux humides, les cours d'eau et leurs abords en prêtant une attention particulière aux zones humides et aux zones de source

Protéger les espaces boisés (et le maillage bocager) en adaptant le degré de protection au niveau d'enjeu paysager et écologique

Garantir la fonctionnalité des corridors écologiques (aquatiques et terrestres)

Projet d'Aménagement et de Développement Durables
PLU de La Turballe (44)



UNE STATION TOURISTIQUE À ANIMER À L'ANNÉE

> Habiter la Turballe et ses villages

Maîtriser la production de logements

Mobiliser de nouveaux espaces à urbaniser pour y permettre des opérations ayant un effet levier sur la diversification de l'habitat

> Pouvoir travailler et consommer à la Turballe

Favoriser la concentration d'emplois en centre-ville et la mixité fonctionnelle

Conserver un équilibre commercial en privilégiant la centralité et un seul site en périphérie
- Préserver le commerce de proximité et les services en coeur de bourg
- Faire des noyaux historiques d'éventuels relais de proximité
- Maîtriser l'évolution du site commercial de la Marjolaine

Conforter la vocation économique de quartiers d'activités stratégiques et connectés au centre-ville

Offrir des conditions favorables d'évolution aux autres sites

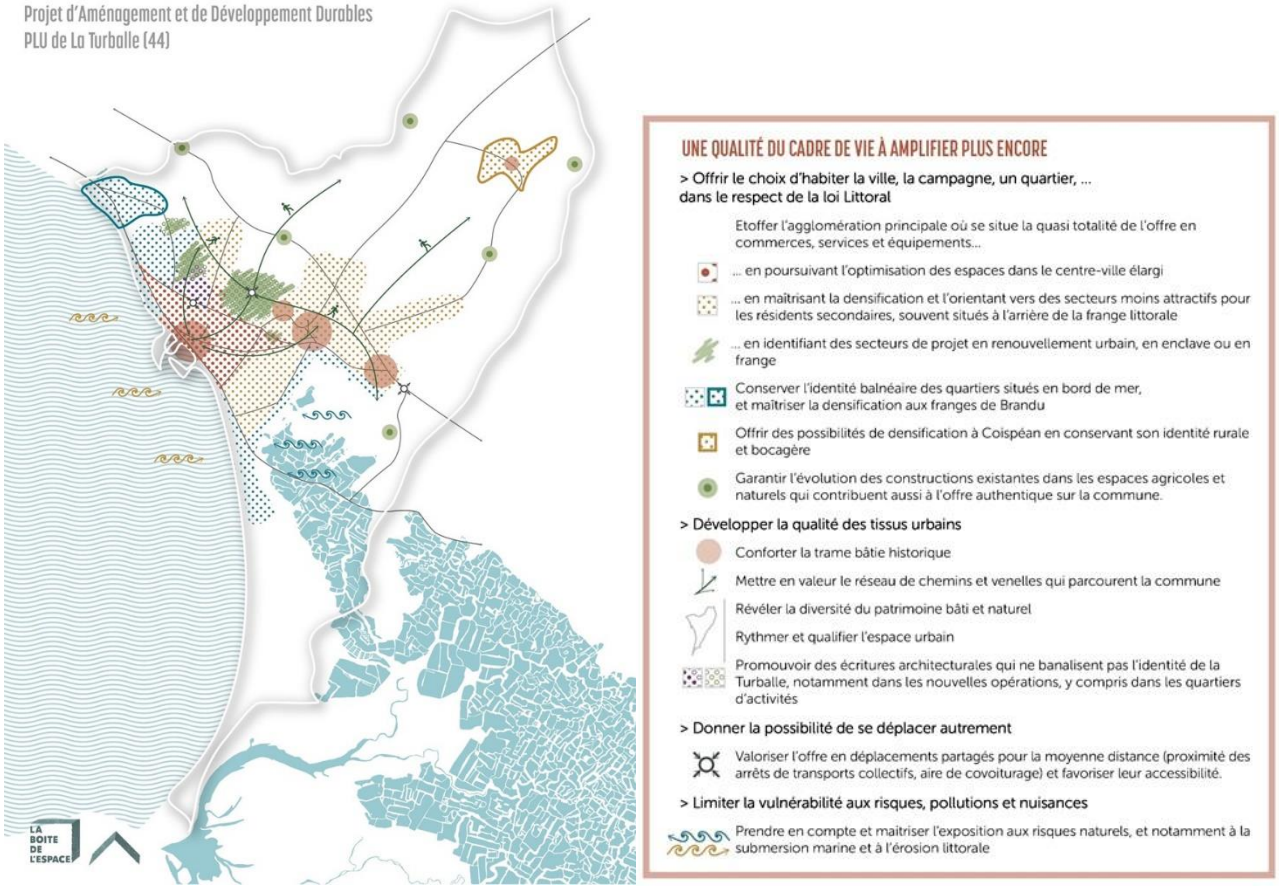
> Développer l'économie touristique

... en s'appuyant sur le socle agro-naturel

... et balnéaire

Mettre en réseau les sites, en privilégiant une logique de pôles ou en veillant à l'accessibilité par les modes actifs

Diversifier les solutions d'hébergement hôtelier (mutation de certaines structures, aménagement ou extension des structures existantes, création de nouvelles structures) pour s'adapter aux nouveaux usages touristiques



Résumé de la notice explicative du projet

Les choix retenus dans le PADD :

- découlent des **enjeux identifiés dans le diagnostic**. Il s'agit notamment de trouver un juste équilibre entre préservation de la qualité de vie et des espaces agro-naturels, et redynamisation d'une commune littorale dont les variations de population restent sensibles et où la diminution du nombre d'emplois sur la commune a pu fragiliser l'équilibre de ce pôle d'emplois locaux. Les enjeux s'appuient donc sur le diagnostic mais aussi sur le bilan du PLU révisé.
- prennent en compte **l'actualité de projets d'intérêt supra communal** qui concernent le territoire communal, et notamment la modernisation du port et les ambitions associées en matière d'attractivité économique, mais aussi l'existence du projet de déviation dit Guérande – La Turballe, déclaré d'utilité publique. Ainsi, ce projet constitue un projet phare qui justifie notamment les prévisions démographiques et économiques ambitieuses.
- s'inscrivent dans le cadre législatif et réglementaire défini par le code de l'urbanisme, mais aussi et surtout **par le SCoT de Cap Atlantique**, approuvé le 29 mars 2018 et opposable depuis le 20 juillet 2018. En effet, le SCoT constitue un cadre négocié entre les communes du territoire de la Presqu'île pour assurer un aménagement cohérent et équilibré. Le PLU doit être compatible avec les orientations et objectifs formulés par le

SCoT qu'il a travaillé à transposer à son échelle et à son horizon. Une partie des choix retenus relèvent notamment de la mise en compatibilité du PLU avec les orientations du SCoT.

- visent à mettre le PLU en conformité avec les lois ayant été promulguées depuis l'approbation du PLU antérieur. Ainsi, la révision du PLU est l'occasion de mettre le PLU en conformité avec de nombreuses dispositions du code de l'urbanisme, mais aussi à participer à répondre aux objectifs inscrits dans d'autres codifications, comme la tenue des objectifs de mixité sociale.

Ils sont établis en rapport avec le pas de temps retenu pour le temps du PLU (généralement jusqu'à sa prochaine révision générale), soit pour un horizon de 10 à 12 ans.

A. Les objectifs démographiques et de logements

L'exercice a consisté à vérifier que les objectifs démographiques et de logements définis pour la commune par le SCoT de Cap Atlantique pouvaient être transposés avec réalité à l'horizon 2030-2032 pour la Turballe.

Au regard de ce qui a pu être observé sur la dernière décennie, de la capacité d'accueil de la commune qui a connu un nombre d'habitants supérieur à celui observé en 2016, et de l'enjeu de la mixité sociale et du renouvellement des générations, le scénario retenu pour les prévisions à l'horizon 2030-2032 est le suivant :

- un objectif de 4 800 à 5 000 habitants, correspondant à la transposition de ceux fixés par le SCoT approuvé en 2018, l'ordre de grandeur variant selon la capacité à capter des résidents principaux et des familles dans le parc de logements.

- une production de logements de 40 à 50 logements par an, dont une partie pour couvrir les besoins liés au maintien de la population.

Prospective :
Rythme de développement retenu : au moins 0.3% par an > 0,6%/an

Logements à produire :
env. 500 logements

Rythme annuel :
env. 40 à 50 log/an sur 10-12 ans

B. La mixité sociale de l'habitat

Reprenant le PLH 2016-2021, le SCoT de Cap Atlantique a fixé un objectif de 22 logements locatifs sociaux par an soit 132 logements sur la période 2016-2021 et 44% de la programmation.

Au vu des difficultés de rattrapage de la commune, soumise à la loi SRU et à l'objectif de 25% de logements sociaux par rapport au parc de résidences principales, les objectifs du SCoT ont été retenus. Il s'agit de maintenir un cap volontariste pour la production de logements sociaux en mobilisant les outils adéquats du PLU mais aussi en poursuivant une politique d'acquisitions foncières permettant la sortie de programmes de logements sociaux.

Car au-delà des objectifs quantitatifs, la production de logements sociaux (mais aussi d'accession aidée) répond aux besoins de la population dont les revenus ne permettent pas d'acquérir dans le marché immobilier local privé. Mais cela rejoint aussi l'enjeu pour la commune d'accueillir des résidents à l'année plutôt que de mobiliser des logements pour des résidences secondaires, à l'enjeu du renouvellement des générations. En effet, les équipements sont bien dimensionnés et le vieillissement de la population, s'il doit être accompagné, incité aussi à penser à l'accueil de jeunes ménages pouvant développer un parcours résidentiel sur la commune.

Synthèse du programme habitat
Réalisation : la boite de l'espace

N° OAP	Nom du site	Type de projet	Surface couverte par le périmètre du secteur d'OAP	Surface opérationnelle	*dont déjà artificialisé, anthropisé ou occupé*	+ Composante naturelle majeure à conserver	Objectifs en nb de logements	% ou nb de LLS minimum
3	« boulevard de l'Europe »	Confortement de la centralité	2.7 ha	2.0 ha	*0.4 ha (jardins)*	*Non quantifiée mais qualifiée sur le schéma*	70	28 40%
4	« Dornabas/Frégate »	Mobilisation d'une enclave urbaine	16 ha	0.6 ha	*1ha (Maisons et jardins)*	*idem*	10	3 30%
5	« rue du Requer »	Optimisation des tissus existants	0.6 ha	0.45 ha	*0.15 ha (jardins et stationnement)*	*idem*	10	3 30%
6	« Îlot Manoir Grand Chemin »	Optimisation des tissus existants	0.8 ha	0.5 ha	*0.2 ha (jardins potagers)*	*idem*	10	3 30%
7	« la Marjolaine Nord-Est »	Mobilisation d'une enclave urbaine	2.5 ha	2.5 ha	-	*Non quantifiée mais qualifiée sur le schéma*	50	25 50%
8	« Clos des Simons »	Extension de l'agglomération principale	3 ha	15 ha	*0.2 ha (cabanes)*	*Non quantifiée mais qualifiée sur le schéma*	57	20 35%
9	« Clos Mora »	Extension à long terme	4.8	3 ha	*18 ha (Maisons, jardins, cabanes..)*	*Non quantifiée mais qualifiée sur le schéma*	75	30 40%
10	Marjo Ouest	Secteur à long terme en enveloppe	6.3	5 ha		*Non quantifiée mais qualifiée sur le schéma*	100	33 30%
TOTAL				0			382	145
								0.37958115

Le programme compris dans les OAP prévoit 145 logements sociaux (sur un total de 382, soit plus de 37%).

Le programme en cours ou opérations lancées prévoit la production de 70 logements sociaux dans le tissu aggloméré (sur un total de 140 logements en densification).

TOTAL : 145 + 70 = 215 logements sociaux.

BILAN : sur les 500 logements programmés dans le PLU, 215 seront des logements sociaux, et ce sur différentes localisations et opérations variées.

Cela correspond à environ **40% du programme** et permet de rattraper une partie du retard engendré par la commune.

C. Le développement économique

Le PADD s'inscrit dans la continuité du PLU précédent mais permet de préciser certains choix et d'actualiser les objectifs au vu de l'actualité de certains projets. Il s'agit notamment :

- de requalifier et conforter le parc d'activités économiques existant. Déjà prévue par le PLU précédent, la cohérence de l'affirmation du parc d'activités de la Marjolaine par rapport au projet intercommunal a été confirmée par le SCoT de Cap Atlantique.

- de prendre en compte la dimension touristique de la commune. Il s'agit notamment de favoriser la modernisation d'une offre créée il y a plusieurs décennies pour les principaux sites, mais aussi permettre la mise aux normes et l'entretien de ces infrastructures touristiques.

- prendre en compte les besoins des activités isolées comme à Pen Bron, Lauvergnac, Lergat, ou encore en entrée de ville depuis Guérande (entreprise de travaux publics).

- organiser la mixité fonctionnelle sans préjudice à l'affirmation de la centralité. L'affirmation de la centralité de la Turballe est ressortie comme une préoccupation majeure des élus. Aujourd'hui, cette centralité fonctionne relativement bien (du port à la Marjolaine en passant par le centre-ville), et cette caractéristique de commune qui vit à l'année grâce à un bouillonnement d'activités qui s'observe dans le centre-ville bénéficie directement à l'attractivité de la Turballe.

Principaux secteurs de projets liés au développement économique :

Nom du site	Type de projet
«le Port et ses abords» - zone UP et OAP	optimisation et développement d'un site portuaire existant
« requalification et développement du quartier d'activités de la Marjolaine » - zones UE, 1AUe et OAP	Mobilisation d'une enclave urbaine pour le développement d'un quartier d'activités existant
« Clos Mora » (2AU)	La zone 2AU du Clos Mora fera l'objet d'une modification du PLU, de la définition d'une orientation d'aménagement et de programmation et de l'actualisation de l'évaluation environnementale.

D. La politique commerciale

Le SCoT de Cap Atlantique défini des principes d'aménagement commercial à l'échelle de l'intercommunalité. Le commerce a vocation à être polarisé dans les centralités en privilégiant des continuités marchandes sur les secteurs concentrés.

Le PADD a été l'occasion de réfléchir à l'armature commerciale de la commune et son devenir. Il traduit ainsi un objectif d'équilibre

commercial qui repose à la fois sur la volonté (qui traverse tout le projet communal) de conserver un centre-ville animé, de ne pas s'opposer à ce que de petites implantations s'inscrivent dans les polarités de proximité pour participer à faire vivre ce patrimoine, et la reconnaissance du rôle d'offre complémentaire que joue le commerce de périphérie sur la commune. Ainsi, il s'agit :

- de donner la priorité à l'animation commerciale du centre-ville.

- de recentrer éventuellement le commerce sur des pôles de proximité (anciens villages dont le tissu, structuré par des espaces publics, se prête à accueillir une animation). Certains d'entre eux accueillent déjà des petites activités économiques ou équipements (restauration, cinéma) et pourraient être le support de petites commerces ou artisans (artisanat d'art, épicerie de proximité, café-bar...).

- Maîtriser le développement commercial en périphérie. Le PLU acte une maîtrise de l'évolution du commerce existant dans le parc d'activités de la Marjolaine.

E. Projet urbain et gestion de l'espace

Le projet urbain a été travaillé sous forme de scénarii. Ils ont permis d'aborder plusieurs thématiques transversales pour garantir la cohérence du projet communal : équipements, services, mobilités, activités, paysages...

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

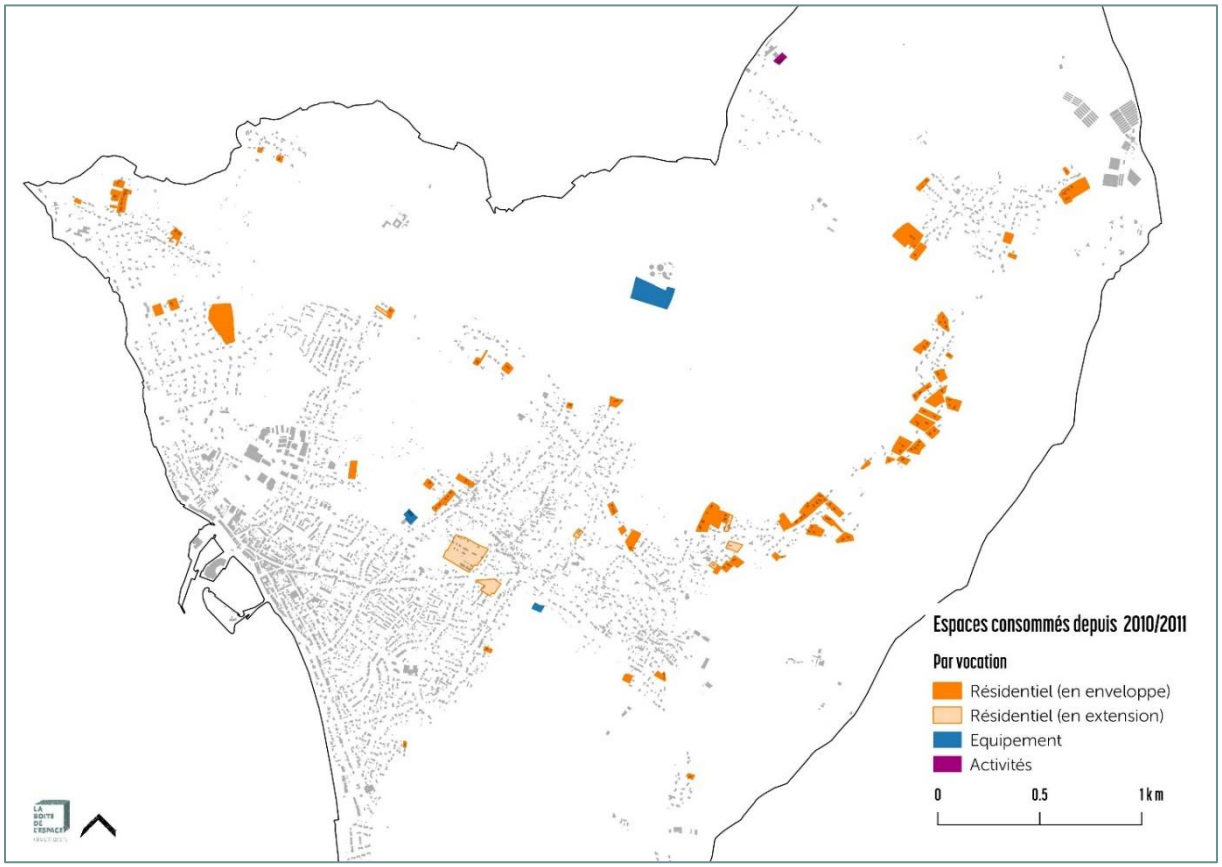
. Mais aussi une enveloppe urbaine de référence qui doit servir d'indicateurs aux objectifs de modération de la consommation d'espace par commune.

L'ancien PLU actait plusieurs secteurs de développement (zones AU), dont 25 ha en extension (secteurs du Clos des Simons et Tréméac, aujourd'hui appelé Clos Mora), et plusieurs secteurs en enveloppe urbaine comme les Dornabas, les Grandes Perrières, et la Marjolaine.

Le projet urbain du PLU s'est appuyé s'appuie en priorité sur les gisements existants dans l'ensemble des tissus urbanisés, les dents creuses... pour déduire ce potentiel de la production globale nécessaire. Ainsi, en cumulant l'ensemble des potentiels le PLU identifie un potentiel global de 300 logements, mais pas à court ni à moyen terme. Un peu moins de la moitié seront considéré avec une dureté foncière abordable.

Potentiel retenu en densification = 140 logements

Les espaces artificialisés entre 2010/2011 et 2021
Source : traitement la boite de l'espace



Synthèse des objectifs

390 logements attendus
<u>en enveloppe urbaine :</u>

secteurs de projets : 250 log.
dont Marjolaine Nord-est (50 logements)
Europe (70 logements)
Marjolaine Ouest (100 logements) – 2AU
Îlots Frégate, Requer, Manoir (30 logements)

+ densification naturelle estimée : +/- 140 log.
soit environ 12 logements par an
(divisions parcellaires, renouvellement urbain etc. au coup par coup / en fonction des initiatives des particuliers)

110 logements attendus
<u>en extension de l'enveloppe</u>

clos des Simons T2 : 35 logements

Clos Mora : 75 logements (2AU)

Potentiel pour les activités en site dédié :

Développement du port (OAP + UP)

Requalification de la Marjolaine et son développement (OAP + zones UE et 1AUe)

Programme équipements, services au Clos Mora (zone 2AU)

Bilan du potentiel de logement :

Densification naturelle : +/- 140 log.

Secteurs de projet :

en enveloppe : 250 log.

en extension : 110 log.

TOTAL : 500 log. potentiels

Le bilan spatial...

Ce potentiel repose pour moitié sur des opérations de densification et de renouvellement urbain, pour certaines, complexes, car reposant sur une initiative habitante, ce qui n'est pas assuré sur tous les sites durant le temps du PLU. C'est pourquoi la mobilisation de secteurs complémentaires situés en enclaves urbaines doit permettre d'avoir une effet levier en matière de production de logements dans le tissu urbain, mais aussi en matière de production de logements sociaux. Enfin, la mobilisation d'autres secteurs en extension participent à répondre de la même manière aux besoins en logements, et notamment à produire du logement locatif social.

Les besoins en développement économique relèvent de la même logique. Ainsi, il a été recherché des espaces en optimisation du tissu urbain qui répondent à une logique de développement du parc d'activités existant. En effet, la logique d'articulation avec la place portuaire confirme l'intérêt d'une base arrière du port, à proximité raisonnable permettant d'offrir des conditions de développement aux activités. Par ailleurs, reprenant les orientations définies par le SCoT, le PLU acte le développement d'un espace à vocation d'activités économique et/ou d'équipements au Clos Mora. Ces espaces autour du futur barreau routier et de renouvellement urbain possible sur le parc de la Marjolaine permettent ainsi d'assurer sur le long terme des solutions pour répondre aux besoins des activités liées à l'usage du port mais aussi au petit tissu artisanalo-industriel mais aussi d'équipements futurs pour se préparer faces à des évolutions des modes de vie.

Le programme porté par le PLU se déploie sur une surface opérationnelle en extension relativement restreinte, par rapport aux objectifs fixés par le SCoT, **à savoir 7.8 ha en extension** contre plus de 35 ha inscrits au SCoT ainsi répartis :

. Clos des Simons (tranche 2)	1,5 ha
. Clos Mora 2AU habitat	3 ha
. Clos Mora 2AU équipements	3.3 ha

En effet, les objectifs chiffrés affichés dans le PADD proposent une approche globale de la consommation d'espaces. Toutefois, la surface opérationnelle véritablement consommée sera moindre du fait de la conservation d'éléments naturels ou de la réalisation d'infrastructures décomptées par ailleurs. De la même façon certaines parties sont déjà anthropisés avec de la cabanisation (cf. carte de synthèse du programme spatial).

Avec 7.8 ha prévu en extension d'ici 2033 à 2035, les objectifs du PLU s'inscrivent bien en deçà des objectifs du SCoT mais aussi dans un souci de modération de la consommation de l'espace par rapport à la période passée où l'on a consommé 16,5 ha en extension depuis 2010/2011 pour de l'habitat pour un effet démographique limité.

À noter , le PLU anticipe la prise en compte de projets d'infrastructures qui ont déjà l'objet d'une évaluation environnementale : le projet d'extension du port de la Turballe (procédure en cours) et la déviation Guérande la Turballe (DUP datant de 2010 s'imposant au PLU).

Ces évaluations environnementales, basées sur l'application du PLU en révision qui prévoyait davantage de surfaces consommées que celles inscrites dans le PLU ici révisé, ont donc traité des effets cumulés en la matière.

Outils de mise en œuvre :

. OAP sectorielles

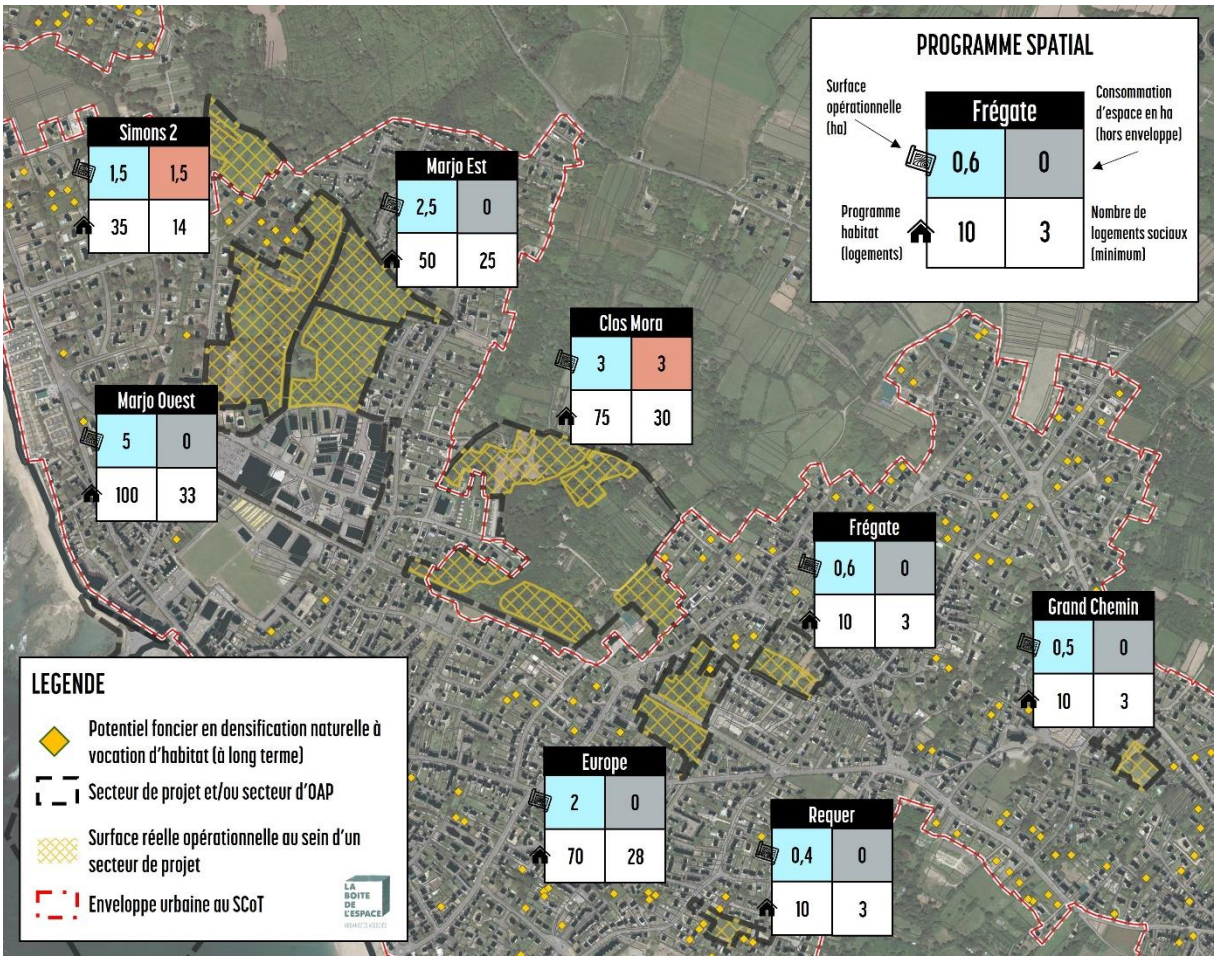
La définition d'OAP sectorielles qui précisent le programme de chacune des zones et laisse une place aux composantes naturelles à conserver vise à optimiser les surfaces aménagées.

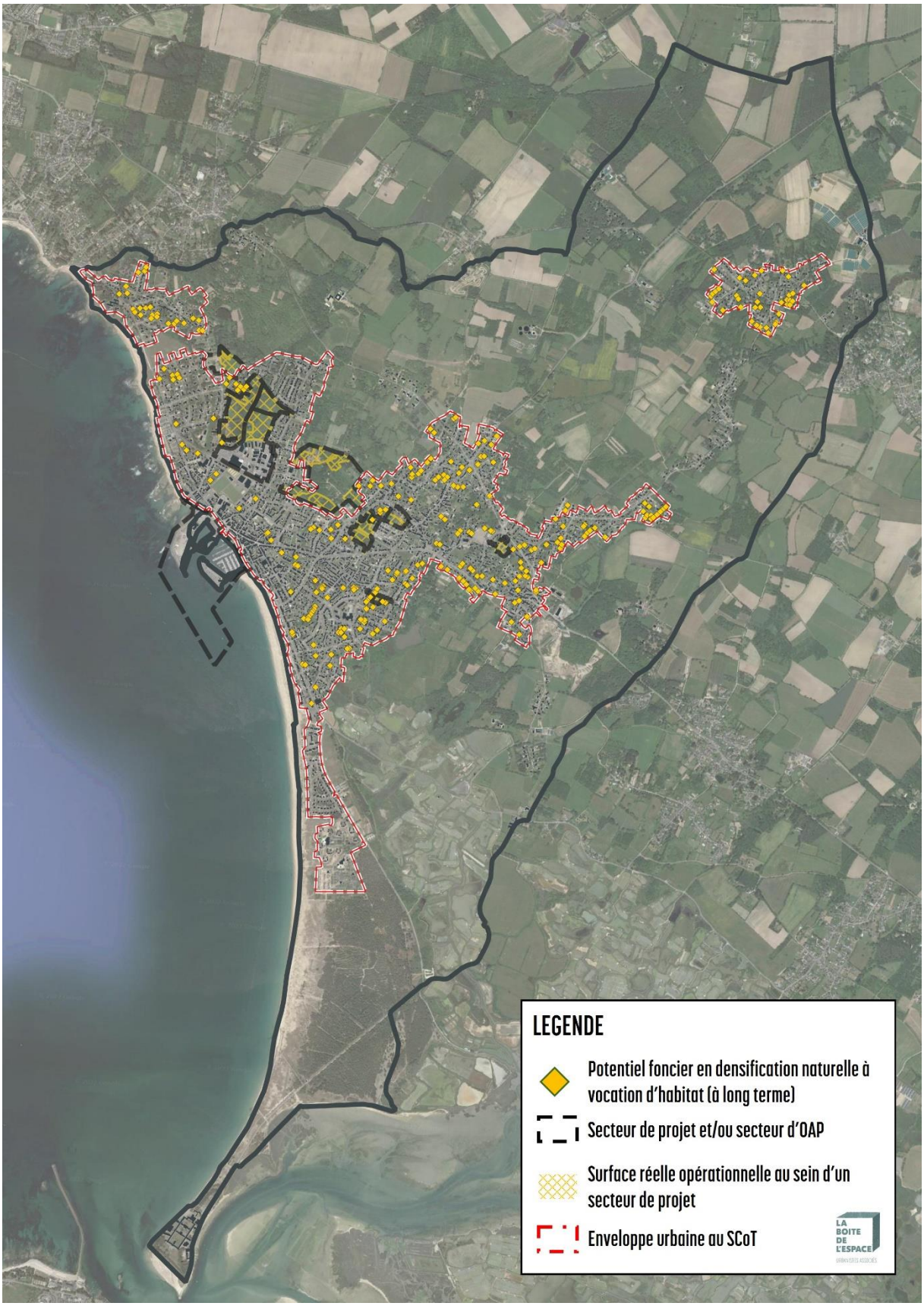
Le programme en logements est notamment défini à partir d'un principe de densité minimale de 20 log. /ha mais avec des variations au sein des secteurs

. OAP thématique qualité et densité

Elle vise à garantir l'optimisation des opérations d'habitat en prenant en compte les enjeux de déplacement, et des principes qualitatifs (comme la diversité des tailles de parcelles ou des types de logements).

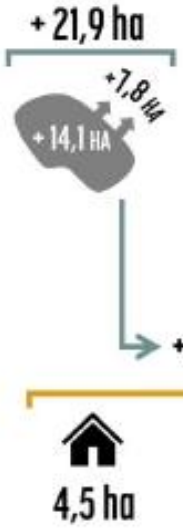
Elle donne par ailleurs un ordre de grandeur pour éviter que des grandes parcelles se divisent en compromettant les possibilités de densification à plus long terme.


PROGRAMME SPATIAL
Surface opérationnelle (ha)
Consommation d'espace en ha (hors enveloppe)
Programme habitat (logements)
Nombre de logements sociaux (minimum)
Frégate
0,6
0
10
3
Simons 2
1,5
1,5
35
14
Marjo Est
2,5
0
50
25
Clos Mora
3
3
75
30
Marjo Ouest
5
0
100
33
Frégate
0,6
0
10
3
Grand Chemin
0,5
0
10
3
Europe
2
0
70
28
Requer
0,4
0
10
3
LEGENDE
Potentiel foncier en densification naturelle à vocation d'habitat (à long terme)
Secteur de projet et/ou secteur d'OAP
Surface réelle opérationnelle au sein d'un secteur de projet
Enveloppe urbaine au SCoT
LA BOITE DE L'ESPACE


LEGENDE
Potentiel foncier en densification naturelle à vocation d'habitat (à long terme)
Secteur de projet et/ou secteur d'OAP
Surface réelle opérationnelle au sein d'un secteur de projet
Enveloppe urbaine au SCoT
LA BOITE DE L'ESPACE

OBJECTIFS DE MODERATION de la consommation d'espace (2022-2035)

Consommation d'espace future maximale = 21,9 ha



7,8 ha : c'est la consommation d'espace qui pourra se faire en extension de l'enveloppe urbaine. C'est un objectif modéré par rapport à la consommation passée ces dernières années.

14,1 ha : A contrario, la mobilisation de sites au sein du tissu aggloméré sera privilégiée.

La consommation d'espaces en extension

4,5 ha : Les opérations à vocation principale d'habitat en extension permettent de réaliser des opérations mixtes et de diversifier le programme logements.

3,3 ha : Des réserves foncières pour des équipements publics et pour améliorer l'offre de services pour la population et/ou les entreprises turballaises.



Et aussi des grands projets



31 ha s'ajoutent à la consommation d'espace actés par déclaration d'utilité publique pour deux projets d'infrastructures portés par le Département de Loire-Atlantique à savoir :

- l'aménagement du barreau Guérande - la Turballe (emplacement réservé de 15 ha sur la commune)
- l'extension des infrastructures portuaires en mer (la zone portuaire est agrandie de 16 ha).

F. L'agriculture et les activités primaires

Le SCOT de Cap Atlantique formule des objectifs territorialisés et qualitatifs en matière d'agriculture, notamment à travers la notion d'espaces agricoles pérennes. L'existence d'un PEAN à la Turballe permet de doter la collectivité d'un outil supplémentaire, hors PLU, pour favoriser la reconquête agricole.

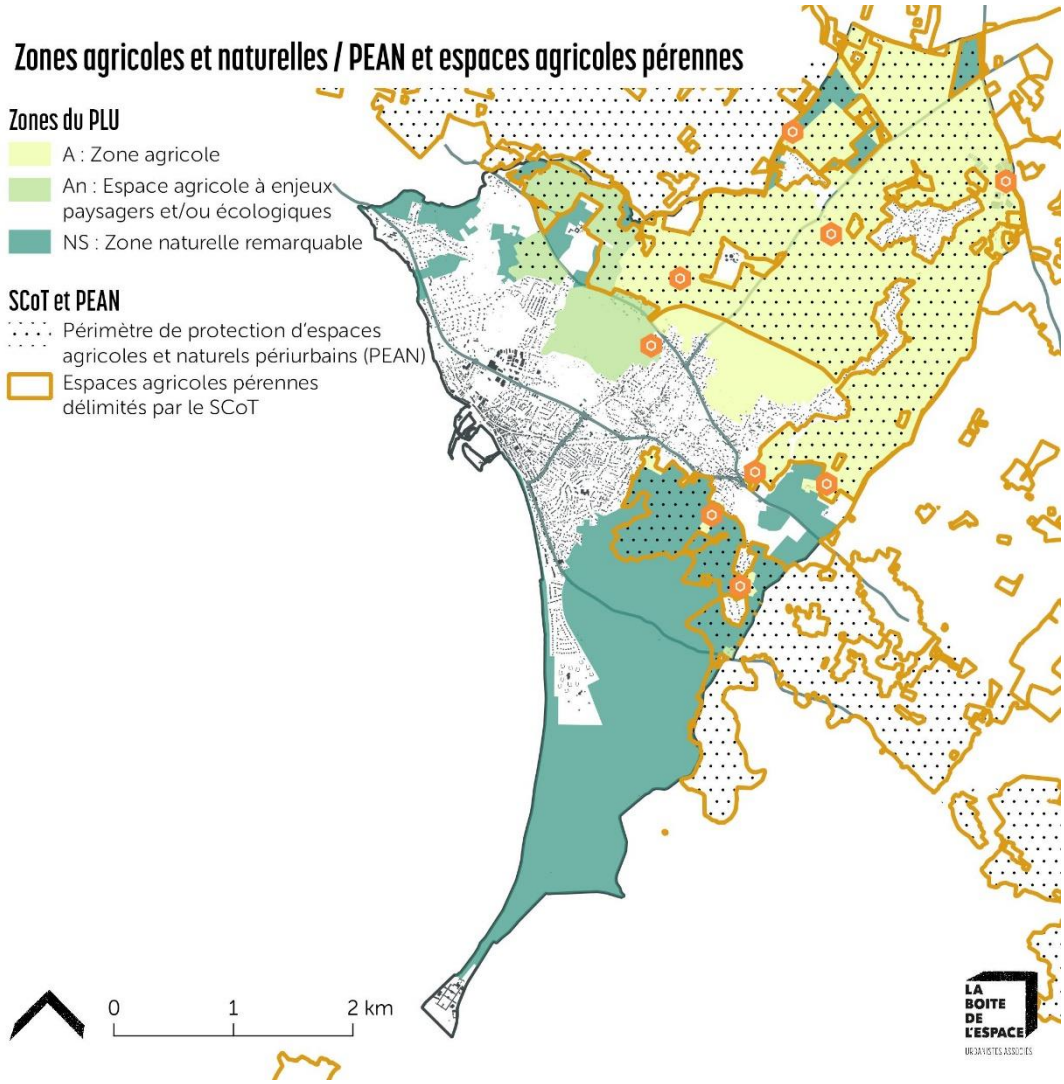
La commune de la Turballe se positionne dans une stratégie de reconquête des espaces agricoles en déprise. Un des enjeux était notamment de protéger les espaces agricoles et d'améliorer la lisibilité liée à la vocation des espaces et à leur rôle dans le projet communal.

Les besoins liés aux activités de pêche et de saliculture sont pris en compte dans les conditions offertes en l'état du droit s'appliquant aux communes littorales. Les marais salants sont aussi concernés par une zone Natura 2000 et un site classé, concentrant ainsi des enjeux qui sont pris en compte. Le projet communal vise donc à maintenir les capacités productives de ces espaces et répondre à leurs besoins en constructions, aménagements et installations, tout en prenant en compte la préservation du littoral, du paysage et de la biodiversité.

Les espaces agricoles pérennes

Notion introduite par le SCoT de Cap Atlantique (pas de définition existante au sens du code de l'urbanisme), il permette de s'assurer que les PLU donnent à voir une lisibilité suffisante pour les exploitants sur le long terme.

La commune de la Turballe se positionne dans une stratégie de reconquête des espaces agricoles en déprise. **Sont à considérer au titre des espaces agricoles pérennes dans le PLU les espaces non bâtis des espaces classés en A et An (donc hors Ah, Al),** soit environ 750 ha auxquels s'ajoutent des espaces situés en espaces remarquables (NS) autour de Lauvergnac et des marais salants.



Trouver le juste équilibre entre ces différentes dimensions a constitué un axe de travail pour à la fois offrir des conditions

satisfaisantes au développement d'une agriculture qui fonctionne beaucoup à la Turballe en circuits courts.

G. Politique de services et d'équipements

Le SCoT de Cap Atlantique insiste sur les différentes dimensions auxquelles répond la Turballe en termes d'armature territoriale à savoir un « pôle d'attraction locale résidentielle, économique et touristique ». Il prévoit ainsi une politique de services et d'équipements qui s'inscrit dans cet objectif, et notamment via le projet de développement du port, mais aussi, en intégrant la programmation du Clos Mora.

La commune possède un bon niveau d'équipements et de services, en particulier au niveau des professionnels de santé, ce qui favorise l'attractivité de la commune. À noter qu'ils sont bien dimensionnés (notamment pour une population résidente qui a été plus importante auparavant). L'objectif est donc de continuer à développer ces équipements et d'améliorer leur fonctionnement pour renforcer le niveau de services et la qualité des équipements.

Le projet vise donc à conforter l'offre en équipements et services autour notamment du centre-ville de la Turballe. En effet, le fait que la Turballe dispose d'un pôle d'équipements dans le bourg constitue un élément d'animation intéressant et offre des possibilités de mutualisation (notamment en matière de places de stationnement). Aussi ce secteur est-il maintenu dans sa vocation.

H. La politique des mobilités

Le SCoT de Cap Atlantique développe différents objectifs en matière de mobilité, en intégrant les grands projets liés à l'accessibilité routière et maritime de la Turballe (port et déviation Guérande-la Turballe), mais aussi au développement d'un système de mobilités locales adaptées et optimisées.

La Turballe est notamment citée par le développement de deux nœuds de mobilité d'intérêt intermédiaire (vers les équipements sportifs et au niveau de l'aire de covoiturage). L'objectif de ces nœuds de mobilité est de constituer des points d'intermodalité et notamment d'échanges piéton/vélo <> bus.

Le SCoT pose aussi les principes d'un développement de la politique cyclable et plus généralement de développement des déplacements des piétons.

La gestion des mobilités fait partie intégrante des réflexions qui ont permis de renouveler le projet urbain, notamment autour du principe de centralité élargie. En effet, la commune a travaillé à toutes les échelles, en intégrant tous les modes de déplacement, notamment les déplacements doux.

I. La gestion équilibrée des milieux et de la préservation des sites

Le SCoT de Cap Atlantique fixe un certain nombre d'objectifs en la matière. Pour rappel, il est intégrateur des schémas régionaux, notamment le Schéma Régional de Cohérence Écologique, ou les schémas liés à la gestion de l'eau (SAGE et SDAGE).

Le SCoT définit ainsi certains réservoirs de biodiversité et traduit des principes de trame verte et bleue. Par ailleurs, il reprend, à travers les dispositions de la loi Littoral et de la DTA transposées localement, les boisements significatifs, espaces remarquables et coupures d'urbanisation à prendre en compte.

La gestion équilibrée des milieux et la préservation des sites a constitué un axe important du projet porté par le PADD et ensuite traduit réglementairement. Il s'agit bien de valoriser les espaces remarquables, naturels, agricoles ou urbains, pour conforter des secteurs économiques, touristiques et/ou de loisirs. L'identité de la commune doit être conservée pour maintenir son caractère rural et maritime, et son patrimoine associé, et favoriser l'équilibre entre les habitants, les activités et les milieux.

Ainsi, si la préservation des marais salants et des espaces participant à la préservation du littoral (espaces remarquables, coupures d'urbanisation…) s'impose de fait, le projet travaille à conserver les caractéristiques de chaque entité paysagère : les marais salants, la frange maritime, le plateau agricole qui composent la mosaïque. L'eau constitue un enjeu commun, trait d'union entre les différentes parties du territoire.

Le territoire communal offre une diversité de milieux de qualité composés d'éléments riches, favorables au maintien et au développement de la biodiversité. L'objectif est de conserver toutes les composantes de cette trame verte et bleue et de préserver ces espaces naturels de toute urbanisation ou activité pour favoriser le développement de la biodiversité et le maintien de sa richesse.

J. La politique paysagère et patrimoniale

La Turballe est concernée par plusieurs servitudes en matière de patrimoine : périmètres liés aux monuments historiques, site classé et site inscrit. Ainsi une partie importante de la commune est couverte par des protections qui génèrent de fait des servitudes prises en compte lors des demandes d'autorisation. Le SCoT vise à développer l'authenticité du territoire notamment à travers la reconnaissance et la protection du patrimoine bâti, et la gestion des abords patrimoniaux. Ainsi, c'est à la fois la connaissance locale et la protection qui doivent être développées dans un souci de valorisation des identités locales.

À la différence de la plupart des communes voisines qui disposent d'une reconnaissance de leur patrimoine, souvent présent en plus grand nombre (Petites cités de caractère, sites patrimonial remarquables…), la Turballe n'est que rarement vu comme une cité de patrimoine. Pour autant, son patrimoine est diversifié et mérite d'être davantage révélé. C'est pourquoi le projet communal se positionne pour la préservation d'éléments de patrimoine qui participent à l'identité de la Turballe. Il s'agit à la fois d'éléments bâtis et d'éléments de paysage (bois, arbres…) pour lesquels il s'agit de garantir la pérennité sur le long terme. Ainsi, les ambiances urbaines et la qualité des espaces publics seront renforcées en conservant les éléments remarquables et architecturaux et en protégeant les espaces de respiration et végétalisés dans le tissu aggloméré.

K. La gestion durable des ressources

Le SCoT fixe des objectifs qualitatifs en la matière, notamment en matière de transition énergétique et d'économie circulaire. Il est à noter que les documents de planification disposent de peu d'outils

à effet direct sur ces questions. Mais ils disposent d'outils indirects qui permettent de ne pas bloquer certains types de projets ou de penser l'aménagement de l'espace dans une philosophie durable qui prend en compte ces dimensions.

La Turballe prend en compte les besoins de ses nouveaux habitants et activités en matière d'assainissement, d'eaux usées, d'accessibilité à l'eau potable ou encore de gestion des déchets. Dans ce cadre, des précautions spécifiques ont été prises dans le projet pour garantir la cohérence du développement avec la capacité d'accueil de la commune, la gestion des ressources et le bon fonctionnement de la ville.

Par ailleurs, le projet communal développe plusieurs orientations en faveur de la transition énergétique (production d'énergies renouvelables notamment)

L. La prise en compte des risques et des nuisances

Le Plan Local d'Urbanisme prend en compte les risques et les nuisances sur son territoire. L'accueil démographique et le développement des activités ne doit pas accentuer fortement ses risques. Les pollutions doivent être minimisées pour conserver un cadre de vie durable et de qualité.

Les espaces de développement de l'habitat prennent en compte la localisation des espaces existants et de développement des activités pour limiter les conflits et les expositions aux bruits et nuisances. La proximité entre les parcs d'activité et les secteurs résidentiels est notamment gérée à travers le zonage et les OAP.

Les risques naturels et les risques technologiques sont identifiés pour favoriser un aménagement durable du territoire.

Le PLU de la Turballe s'inscrit globalement dans la continuité du PLU, mais le projet urbain et l'approche réglementaire ont été actualisé, de nouveaux outils mobilisés comme la mobilisation d'orientations d'aménagement et de programmation sur de nouveaux secteurs, et un véritable effort sur la maitrise de la construction diffuse dans l'espace rural.

L'augmentation du total des zones est liée notamment à l'extension de la zone UP en mer pour correspondre aux besoins du projet de développement du port.

Les surfaces des zones dites constructibles ont diminué de 28 ha. Les zones AU diminuent de 12 ha et comptent 26 ha mais une partie des zones AU sont situées dans l'enveloppe urbaine, et concernent un report des zones. En effet il ne s'agit pas de +26 ha par rapport au PLU précédent mais de reprendre une partie des zones AU qui n'ont pas été mobilisées sur la période précédente.

Tableau zones / avant-après révision

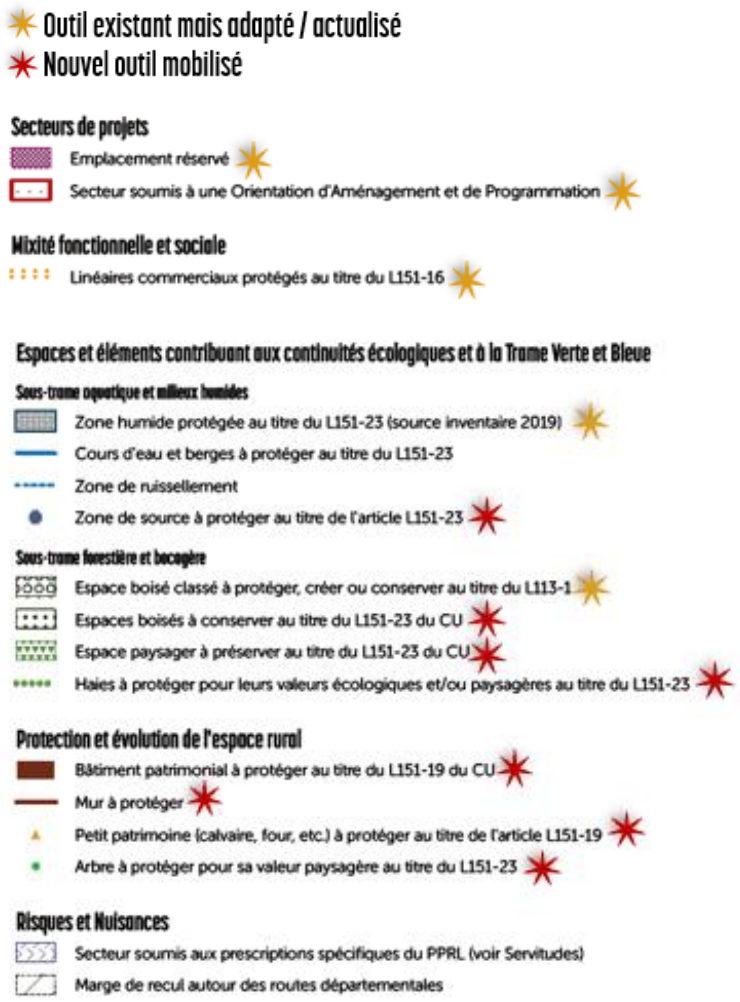
Zone	définition	surface (ha)
UA	Tissu urbain central	43.94
UAp	Noyaux de centralités	34.03
UAr	Secteur de renouvellement urbain dans le tissu urbain central	3.55
UB	Tissu urbain résidentiel	189.89
UC	Espace urbanisé dont le renforcement doit être maîtrisé	49.76
UCl	Espace urbanisé le long de la mer	26.44
UE	Zone d'activités économiques	8.69
UL	Zone d'équipements publics et touristiques	12.14
UP	Espace portuaire	33.03
	TOTAL ZONES URBAINES	401.45
1AUa	Zone à urbaniser prolongeant la centralité élargie	5.05
1AUb	Zone à urbaniser dans la zone urbaine résidentielle	2.56
1AUe	Zone à urbaniser à vocation d'activités	3.50
2AU	Zone à urbaniser conditionnée à un renforcement des voies et réseaux à proxi	15.39
	TOTAL ZONES A URBANISER	26.49
A	Zone agricole	663.06
Ah	Espace habité contemporain	14.22
An	Espace agricole à enjeux paysagers et/ou écologiques	106.62
N	Zone naturelle	78.80
NM	Zone naturelle maritime	3422.38
NS	Zone naturelle remarquable	518.95
NSc	Zone naturelle de carrière	13.74
	TOTAL ZONES A ET N PROTEGEES (HORS NM)	1395.38
	TOTAL ZONES A ET N PROTEGEES	4817.75
Al	Espace aménagé d'équipements et de loisirs	10.70
NC1	Secteurs de camping	2.99
NC2	Secteurs de camping	2.06
NC3	Secteurs de camping	8.79
NC4	Secteurs de camping	4.26
Nh1	Espace bâti ou aménagé au sein de la zone naturelle	1.70
Nh2	Espace bâti ou aménagé au sein de la zone naturelle	9.73
Nh4	Espace bâti ou aménagé au sein de la zone naturelle	0.39
Nh5	Espace bâti ou aménagé au sein de la zone naturelle	1.23
NPenbror	Site de Pen Bron	10.30
	TOTAL ZONES A ET N BATIES OU AMENAGEES (STECAL)	52.14
	TOTAL GENERAL (HORS NM)	1875.5
	TOTAL GENERAL	5297.8

PLU 2010	surface (ha)
UBa	28.7
UAa, UAb	45.8
UB (ts ss-s	245.0
UC	48.1
UCl, ULsl	7.4
UE	10.6
ULl, ULv	14.9
UP	17.4
	418.0
1AUh	3.0
1AUh1	6.6
1AUe	5.9
2AU	23.2
	38.7
Aa	623.5
pas d'équiv	*0.0*
Ab, Ac	157.4
NDa,NH2	39.1
pas d'équiv	*0.0*
NDs, NDse	524.5
pas d'équiv	*0.0*
	1344.5
AK, NS	15.4
NDc	20.8
UH, NH1	22.0
	58.2
TOTAL zo	514.9
TOTAL GE	1859.4

La traduction réglementaire a été l'occasion de compléter les outils œuvrant en faveur de la préservation de l'eau, du patrimoine et du paysage. En effet, des éléments géolocalisés ont été repérés et font l'objet de règles adaptées.

Les orientations d'aménagement et de programmation ont été revues. Certaines ont été supprimées, d'autres actualisées, d'autres enfin créées sur de nouveaux secteurs à enjeux. On en compte 7 en tout dont 2 portant sur des secteurs liés au développement économique (le Port et la Marjolaine Est).

La mobilisation des outils / avant-après révision



M. Résumé non technique des dispositions du PLU

Les dispositions du PLU se basent sur plusieurs outils :

- Les prescriptions règlementaires et dispositions applicables à toutes les zones
- Le règlement par zone
- Les OAP thématiques
- Les OAP sectorielles

1) Les dispositions du règlement applicables à toutes les zones



Les définitions du règlement : Ces éléments reprennent le lexique national de l'urbanisme et caractérisent les mots du règlement.

Les destinations : Le règlement du PLU utilise les destinations et sous destinations définies par le code de l'urbanisme en les illustrant sous la forme de pictogrammes.

Le linéaire commercial : En cohérence avec les orientations du PADD visant notamment à conforter et diversifier les commerces de proximité en centralité, le règlement définit des linéaires commerciaux protégés.



Les marges de recul : Le règlement reprend les marges de recul des voies départementales.



Les reculs d'implantations aux bâtiments agricoles : Le règlement du PLU précise la restriction d'implantation de l'habitat de 100m par rapport aux bâtiments agricoles

Secteurs soumis aux risques naturels : La Turballe est exposée à plusieurs risques naturels, faisant l'objet d'un Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL) qui comprend des prescriptions qui s'imposent à celles du PLU lorsque celles-ci sont plus permissives.



Les emplacements réservés : Les emplacements réservés présents sur la commune annoncent une volonté d'acquisition par la commune en vue de réaliser des aménagements d'intérêt public.



Secteur de projet faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation : Le PLU identifie des secteurs spécifiques de projets soumis à des orientation et des principes d'aménagement.



Bande des 100 mètres : La bande des 100 mètres est ajoutée au document graphique à titre informatif. Cette représentation permet de faire figurer cette disposition spécifique de la loi littoral qui traverse plusieurs zones et préconisent des règles différentes selon que l'on se situe en zone urbaine ou en zone non urbanisée (Cf ; Article 121-16 du CU)

Zone non aedificandi : La zone non aedificandi est un mélange entre la protection du littoral et des principes d'implantations. Il s'agit d'un secteur non constructible au sein de plusieurs zones le long du domaine public maritime. Cela correspond à un recul majeur depuis le littoral pour les futures constructions (cf. zones concernées et réglementations).



Espaces Proches du Rivage : Les Espaces Proches du Rivage (EPR) sont définis par la DTA Loire-Atlantique et repris par le SCoT de Cap Atlantique. Ils sont identifiés au plan de zonage car des dispositions spécifiques à la loi littoral s'appliquent sur ces EPR et ce en fonction du projet et de la zone dans laquelle on se situe.

Espaces remarquables : Les Espaces Remarquables sont identifiés au plan au travers de deux zones : la zone NS et la zone NM.

Bâtiment patrimonial à protéger : Dans le cadre du diagnostic patrimonial du PLU, un recensement du bâti rural et remarquable a été réalisé.



Petit patrimoine et murs à protéger : Les calvaires, fours, lavoirs, fontaines et autres éléments du petit patrimoine communal ainsi que les murs ont été identifiés sur la commune. Ils sont protégés au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme et sont soumis au permis de démolir.



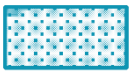
Changement de destination en zone A et N : Le changement de destination n'est pas autorisé en milieu rural. Il est seulement autorisé en Nh4 sur le secteur de Lergat.

Entité archéologique à prendre en compte dans l'aménagement : Le document graphique du règlement fait figurer à titre informatif les secteurs concernés par une sensibilité archéologique où des dispositions spécifiques s'appliquent au titre du code du Patrimoine.

Cours d'eau et berges à protéger : Les cours d'eau et plans d'eau identifiés au document graphique du règlement font l'objet d'une protection spécifique au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme pour des motifs d'ordre écologique, portant à la fois sur le cours d'eau (ou plan d'eau) et ses berges.

Axe de ruissellement : Les axes de ruissellement sont issus de l'inventaire des zones humides réalisé en 2019-2020 en parallèle de la révision générale du PLU.

Zone humide à préserver : Les secteurs identifiés au document graphique du règlement comme « zone humide à préserver » font l'objet d'une protection spécifique au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme pour des motifs d'ordre écologique.



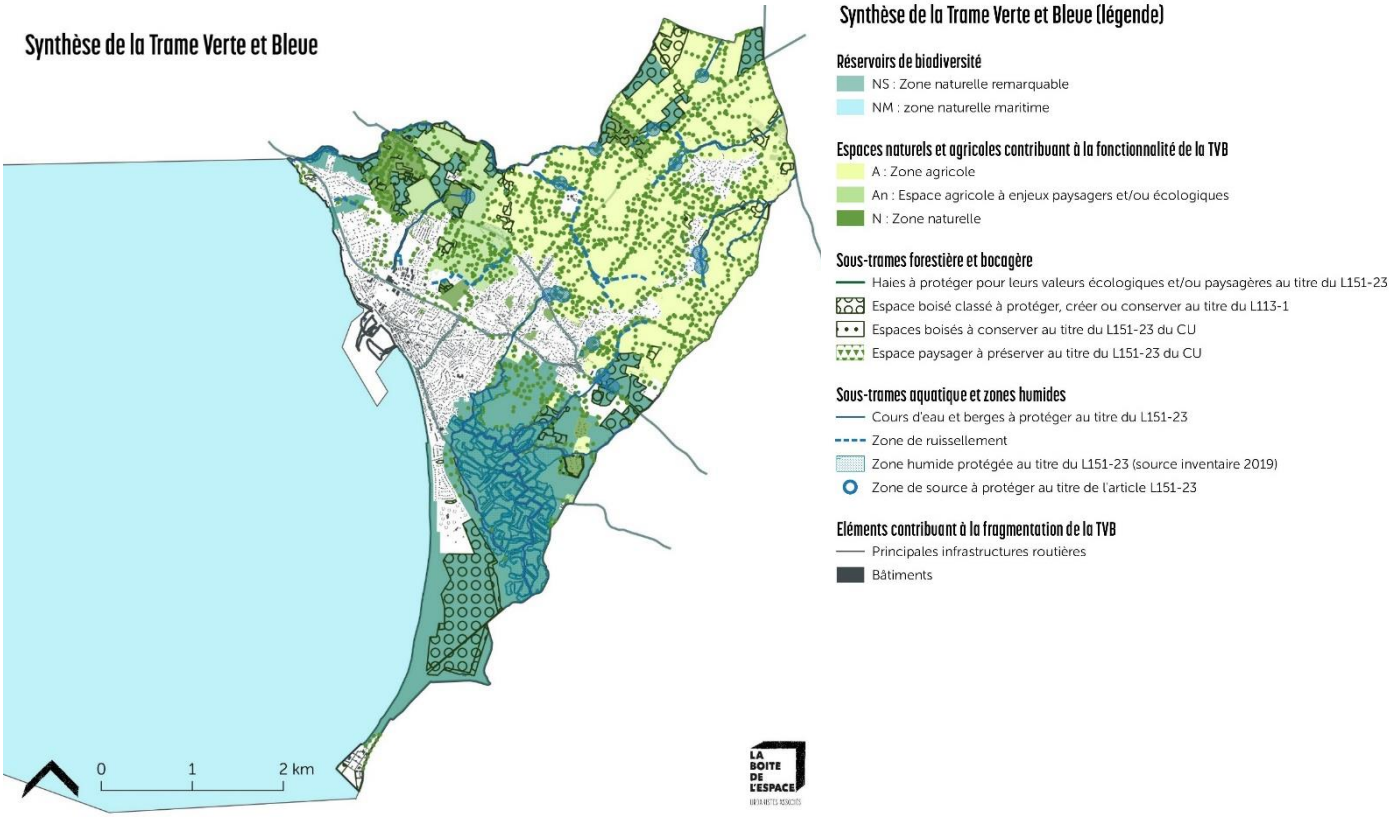
Zone de source : Les secteurs identifiés au document graphique du règlement comme « zone de source » font l'objet d'une protection spécifique au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme pour des motifs d'ordre écologique.

Espace boisé classé et boisements à conserver : Le PLU met en place deux types de protections relatives aux espaces boisés, la première au titre des espaces boisés classés du L113-1 du CU et la seconde au titre du L151-23, dénommé boisements à conserver, avec des prescriptions permettant des défrichements à certaines conditions.

Haie ou alignement d'arbre à protéger pour leur valeur écologique et/ou paysagère : Des haies ou alignements d'arbres à protéger pour leurs valeurs écologiques et/ou paysagères, identifiés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme figurent sur le document graphique du règlement.

Espace paysager à protéger : Des espaces paysagers à protéger ont été identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

Arbre remarquable : Les arbres remarquables à protéger sont identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme.



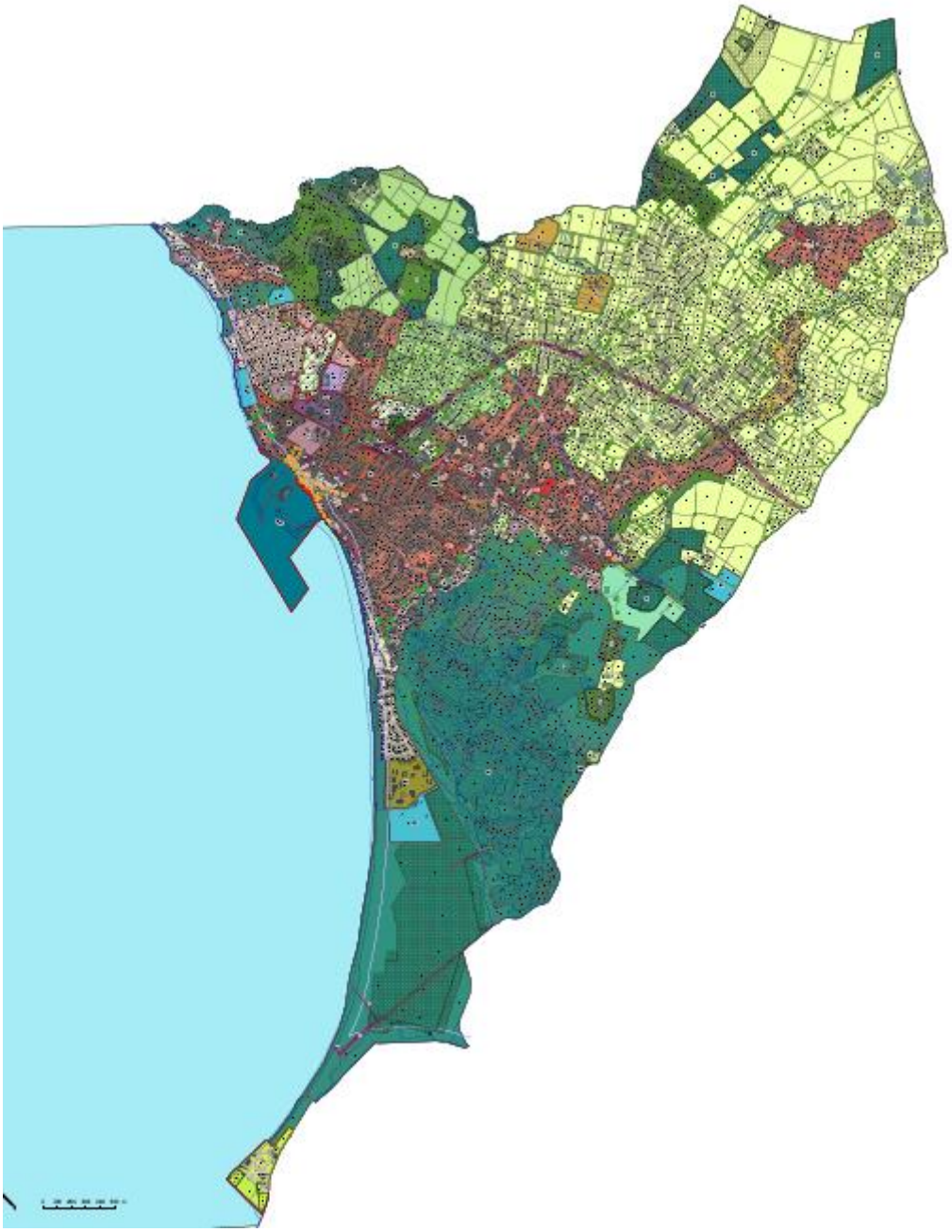
Stationnement : En cohérence avec les orientations du PADD visant à diversifier les mobilités et renforcer la connexion de la ville pour garantir son accessibilité et favoriser son bon fonctionnement, le PLU fixe un certain nombre d'obligations en termes de stationnement.

Desserte par les voies publiques ou privées : Le PLU prévoit des dispositions relatives à la sécurité et à la praticité des accès et voies internes aux projets. Il privilégie une exigence de résultat à une valeur chiffrée afin de ne pas surdimensionner inutilement les voies et aires de retournement.

Desserte par les réseaux : Le PLU définit les conditions d'un raccordement adéquat aux différents réseaux en fonction de la localisation du projet, en articulation avec les zonages d'assainissement.

Clôtures : Pour favoriser une harmonie de traitement, les dispositions liées aux clôtures sont applicables à toutes les zone. Des différences de traitements sont ajoutées par règlement de zone lorsque cela est nécessaire.

2) Le règlement par zone



Cf. règlement ensemble commune

3) Les OAP thématiques

Le PLU met en place des OAP thématiques visant à traduire à l'échelle de la commune certaines orientations du PADD en matière d'optimisation des espaces urbanisés, sous la forme d'une densité minimale pour les opérations de logements, ou encore de maintien de porosités de cheminements doux.

OAP Thématique « Qualité et optimisation du foncier »

La présente OAP concerne toute opération entrainant la création d'au moins un nouveau logement au sein des zones urbaines et à urbaniser, y compris dans les secteurs concernés par les OAP sectorielles.

Cette OAP s'appuie une approche thématisée :

- Formes urbaines : intégration paysagère, formes des tissus urbains, optimisation des implantations, intimité…
- Mixité et diversité : division parcellaire optimisée et diversifiée des typologies d'habitat
- Accès et sécurité : limiter la multiplication des accès, sécurité, visibilité…
- Place de la voiture : déplacements, imperméabilisation, stationnement, mutualisation…
- Densité : optimisation des opérations, minimum à produire,



OAP Thématique « cheminements »

La présente OAP concerne l'ensemble du territoire communal.

La Turballe est riche d'un réseau de chemins qui irrigue l'ensemble du territoire communal et notamment l'agglomération principale. Ces cheminements existants, parfois accompagnés de talus arborés de grande qualité, parfois traités comme sentes et venelles urbaines, méritent d'être préservés et les continuités complétées ou renforcées par d'autres liaisons douces.

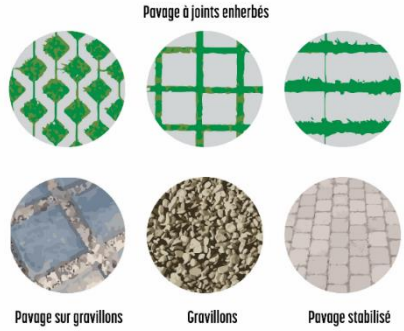
OAP Thématique « Qualité et simplicité des aménagements »

La présente OAP répond à l'orientation du PADD pour « limiter l'imperméabilisation des sols ».

Elle concerne toutes les zones U, AU (, y compris dans les secteurs concernés par les OAP sectorielles définies ci-après), Ah et Nh.

En cohérence avec le SCoT et plus largement, avec les objectifs de limitation de l'artificialisation des sols, le PLU attache une importance particulière à trouver le juste équilibre entre confort des aménagements et praticité, mais aussi préservation du cycle de l'eau et adaptation au changement climatique (limitation de l'effet de chaleur, érosion de la biodiversité). En effet, face au constat que de nombreux aménagements des espaces extérieurs contribuent à l'imperméabilisation des sols, la commune souhaite faire de ce sujet une priorité.

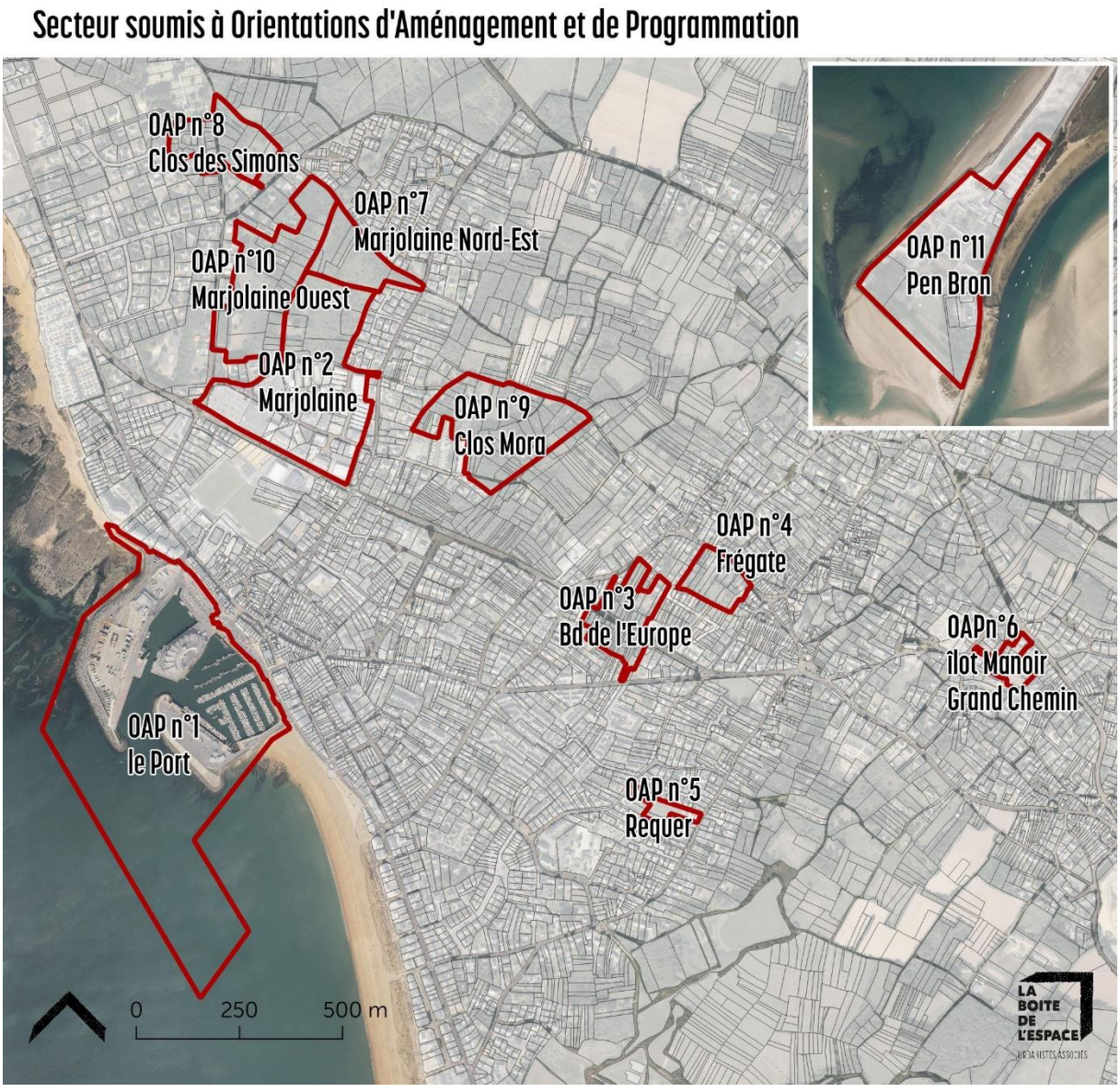
L'OAP thématique vise à favoriser les capacités d'infiltration des sols au service d'une meilleure gestion des eaux pluviales et de l'adaptation au changement climatique et ainsi à ouvrir la voie à un urbanisme négocié avec les porteurs de projets.



4) Les OAP sectorielles

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière.

Carte de localisation des secteurs soumis à OAP



5) Synthèse programmatique des OAP

Le tableau ci-dessous reprend les secteurs soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation, en précisant pour chacun :

- **la surface couverte par le périmètre du secteur d'OAP.** Celle-ci peut inclure des propriétés bâties riveraines en interaction avec le secteur de projet principal et s'étendre sur des portions de voies environnantes. C'est donc le plus large périmètre, reporté au document graphique du règlement.

- **la surface opérationnelle**, correspondant aux surfaces sur lesquelles portent plus précisément les intentions du projet. Quand le secteur de projet inclut des unités foncières déjà bâties, cette surface n'inclut que les fonds de jardin concernés (sur la base d'une estimation).
- **les surfaces** estimées liées à des **composantes naturelles majeures** à préserver (zones humides, zone boisée, coulée verte etc.)
- la **part de la surface opérationnelle concernée par des espaces déjà bâtis, artificialisés ou anthropisés** dits « secteurs d'optimisation ». Il s'agit de fonds de jardin, de terrains de loisirs, etc. qui font partie du périmètre mais font déjà l'objet d'un usage anthropique.

Secteurs d'OAP mixtes

N° OAP	Nom du site	Type de projet	Surface couverte par le périmètre du secteur d'OAP	Surface opérationnelle	*dont déjà artificialisé, anthropisé ou occupé*	+ Composante naturelle majeure à conserver
1	«le Port et ses abords»	Optimisation et développement d'un site portuaire existant	33,4 ha	Définie par le projet (terre-pleins existants et à créer)	18 ha	*Non quantifiée mais qualifiée sur le schéma*
2	« requalification et développement du quartier d'activités de la Marjolaine »	Mobilisation d'une enclave urbaine pour le développement d'un quartier d'activités existant et d'équipements publics	10,9 ha	2,9 ha	-	0,5 ha
11	« Pen Bron »	Réhabilitation encadrée d'un site remarquable et patrimonial	10,2 ha	-	-	

Secteurs d'OAP à dominante résidentielle

N° OAP	Nom du site	Type de projet	Surface couverte par le périmètre du secteur d'OAP	Surface opérationnelle	*dont déjà artificialisé, anthropisé ou occupé*	+ Composante naturelle majeure à conserver	Objectifs en nb de logements	% ou nb de LLS minimum
3	« boulevard de l'Europe »	Confortement de la centralité	2.7 ha	2.0 ha	*0.4 ha (jardins)*	*Non quantifiée mais qualifiée sur le schéma*	70	28 40%
4	« Dornabas/Frégate »	Mobilisation d'une enclave urbaine	1.6 ha	0.6 ha	*1 ha (Maisons et jardins)*	*Non quantifiée mais qualifiée sur le schéma*	10	3 30%
5	« rue du Requer »	Optimisation des tissus existants	0.6 ha	0.45 ha	*0.15 ha (jardins et stationnement)*	*Non quantifiée mais qualifiée sur le schéma*	10	3 30%
6	« Îlot Manoir Grand Chemin »	Optimisation des tissus existants	0.8 ha	0.5 ha	*0.3 ha (jardins potagers)*	*Non quantifiée mais qualifiée sur le schéma*	10	3 30%
7	« Marjolaine Nord-Est »	Mobilisation d'une enclave urbaine	2.5 ha	2.5 ha	-	*Non quantifiée mais qualifiée sur le schéma*	50	25 50%
8	« Clos des Simons »	Extension de l'agglomération principale	3 ha	1.5 ha	*0.2 ha (tranche 1, cabanes)*	*Non quantifiée mais qualifiée sur le schéma*	57	20 35%
9	« Clos Mora »	Extension à long terme	6.27 ha	3 ha	*1.8 ha (Maisons, jardins, cabanes,...)*	*1.4 ha (Boisements et EBC)*	75	30 40%
10	« Marjolaine Ouest »	Densification à long terme	6.35 ha	5 ha	*1.35 ha (Maisons, jardins, cabanes...)*	*Non quantifiée mais qualifiée sur le schéma*	100	33 30%
TOTAL			23.82	15.55	*5.2*	-	382	145 38%

N. Résumé non technique de l'articulation du PLU avec le autres plans et programmes

Le Plan local d'urbanisme s'inscrit dans un cadre règlementaire global et doit être compatible avec des documents de rang supérieur.

Le PLU de La Turballe est compatible avec les plans et programmes suivants :

- le SCoT de Cap Atlantique
- le PLH de Cap Atlantique
- le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne,
- le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Vilaine,
- le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Estuaire de La Loire
- le Plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) du bassin Loire-Bretagne (2016 – 2021).

Et prend en compte :

- Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) des Pays de la Loire

O. Résumé non technique de l'évaluation des incidences du PLU sur l'environnement par une approche thématique

L'évaluation des incidences du projet de PLU comporte plusieurs analyses différentes mais complémentaires pour aboutir à une perception réelle et la plus exhaustive possible des impacts potentiels positifs et négatifs du PLU sur l'environnement. Une première analyse des incidences du PLU sur l'environnement est faite à travers une approche thématique, au cours de laquelle les incidences de l'ensemble des pièces réglementaires du PLU sur les diverses grandes thématiques environnementales sont établies. Des mesures compensatoires sont définies dans le cas où des incidences négatives significatives ont persisté. Cette approche se focalise sur les principales thématiques analysées dans l'état initial de l'environnement :

- Milieux naturels et biodiversité
- Espaces agricoles
- Foncier
- Eau (cours d'eau, eau potable, eaux usées, eaux pluviales)
- Climat, air, et énergie
- Cadre de vie, paysages et patrimoine
- Risques naturels et technologiques
- Nuisances sonores
- Déchets.

1) Incidences du PLU sur la trame verte et bleue

Malgré l'urbanisation et le développement démographique, le projet souhaite préserver l'identité de la commune, la qualité du cadre de vie, et la richesse de l'environnement, en limitant la consommation de terres agricoles et d'espaces naturels. Ainsi, dans le but de garantir l'équilibre des milieux et préserver la qualité des sites, le PLU protège les espaces naturels, agricoles et forestiers mais aussi les continuités écologiques. Il entend notamment préserver et valoriser les réservoirs de biodiversité, ainsi que l'ensemble de la trame verte et bleue. Cette volonté de protéger les éléments de la perméabilité écologique se traduit par la mise en place de mesures de protection. Ainsi, en plus du zonage (N, NS, NM), des dispositions spécifiques complémentaires au zonage ont été prises dans le PLU et permettent de préserver les habitats naturels présents sur Monterblanc :

- Protection des 112 ha de zones humides (L151-23 du CU)
- Protection des 22 km de réseau hydrographique (L151-23 du CU)
- Protection des 14 zones sourceuses (L151-23 du CU)
- Protection des 111 km de maillage bocager (L151-23 du CU)
- Protection des 11 ha de boisements (L151-23 du CU)
- Protection des 209 ha de boisements (L113-1 du CU)

2) Incidences du PLU sur les espaces agricoles

D'une manière globale, le projet communal préserve les espaces agricoles. La volonté de préserver l'activité agricole se traduit par un recentrage des projets dans le tissu aggloméré, une identification de quelques changements de destination suffisamment à l'écart des activités agricoles en place et un règlement favorable aux activités agricoles au sein de la zone agricole.

La zone A, ou zone Agricole, comprend les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. La mise en place de ce secteur va permettre de favoriser le maintien des activités et des milieux agricoles, de permettre le développement et la diversification des activités agricoles sur le territoire, et de préserver les éléments de patrimoine et la qualité des sites et des milieux contribuant à l'identité du lieu.

Ainsi, le PLU laisse à l'agriculture, tout l'espace nécessaire à son maintien et à son développement, tout en protégeant les espaces naturels.

3) Incidences du PLU sur les sols et la consommation foncière

L'enjeu principal aujourd'hui est de permettre le développement de l'urbanisation pour accueillir les populations futures, tout en économisant le foncier. La limitation de l'étalement urbain et le recentrage dans le tissu aggloméré constituent donc des enjeux importants. Le projet privilégie les constructions dans le tissu aggloméré et limite très fortement les constructions dans l'espace rural.

Le projet du PLU prévoit un nombre minimal de 500 logements au cours des 12 prochaines années. Pour ce faire, le PLU entend limiter

la consommation d'espaces agricoles et naturels en maîtrisant les possibilités d'urbanisation de 7.8 ha en extension de l'enveloppe urbaine et de mobiliser de manière complémentaire des sites enclavés situés en enveloppe urbaine représentant un potentiel d'environ 140 logements situés dans l'agglomération principale de La Turballe.

Enfin, le document d'urbanisme doit optimiser la consommation d'espaces à destination de logements...

... en produisant au moins 40% des logements dans l'enveloppe urbaine, telle que définie par le SCoT de Cap Atlantique (incluant des enclaves urbaines comme la Marjolaine). Finalement, le PLU est allé au-delà avec plus de 75% dans l'enveloppe urbaine.

... en atteignant une densité d'au moins 20 logements par hectare dans les opérations consommant des espaces agricoles et naturels.

4) Incidences du PLU sur la ressource en eau

Pour préserver les ressources naturelles et notamment de préserver la qualité de l'eau, les cours d'eau, les zones sourceuses et les zones humides sont protégés au titre du L151-23 du CU.

En matière d'assainissement, la station d'épuration qui bénéficie d'une capacité de 40 000 équivalents habitants sera en mesure de traiter les eaux usées générées par le développement de l'urbanisation. Le PLU définit les conditions d'un raccordement adéquat aux différents réseaux en fonction de la localisation du projet, en articulation avec les zonages d'assainissement EU et EP qui sont révisés, parallèlement à la révision du PLU.

5) Incidences du PLU sur le climat, l'air et les énergies

Le PLU affiche sa volonté de prendre en compte le changement climatique et de réduire les consommations énergétiques à travers la préservation des ressources. Le PLU entend aller dans le sens d'une réduction de la consommation d'énergie et le développement des énergies renouvelables en ne faisant pas obstacle et en autorisant l'utilisation des énergies renouvelables. La problématique des déplacements est également mise en avant, notamment à travers le développement des liaisons douces non motorisées. Ce développement des liaisons douces aura des incidences positives sur la qualité de l'air et la réduction des consommations énergétiques. En outre, le PLU oriente le développement urbain sur le tissu aggloméré et limite très fortement l'urbanisation en milieu rural, ce qui permet d'induire une diminution des déplacements motorisés vers l'extérieur de la commune et ainsi réduire les consommations énergétiques.

6) Incidences du PLU sur le paysage et le patrimoine

La préservation et la valorisation du paysage est un enjeu inscrit au PLU, puisque le projet entend d'une manière générale valoriser et protéger les paysages. La localisation, l'architecture des futures constructions et leur insertion dans l'environnement, sont des éléments importants que le PLU prend en compte pour assurer la préservation du cadre de vie et du paysage

Par ailleurs, les espaces naturels (boisements, haies, cours d'eau, ...) sont protégés car, en plus de servir au maintien de la biodiversité, ils participent à la qualité du cadre de vie, en particulier à l'attractivité paysagère du territoire.

Au niveau patrimonial, un monument est protégé et fait l'objet de servitude de protection des monuments historiques classés ou inscrits (croix). De même, plusieurs bâtiments, éléments de patrimoine ne faisant l'objet d'aucune protection officielle à ce jour sont identifiés et protégés au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme. Ces éléments bâtis seront soumis au permis de démolir.

7) Incidences du PLU sur les risques majeurs

Le PLU prend en compte les risques naturels connus et les projets envisagés visent à ne pas accroître les biens et les personnes exposés. Pour prendre en compte la présence du risque de submersion marine, une trame spécifique au plan de zonage prenant en compte l'ensemble des aléas du PPRL (faible, moyen, fort) permet d'identifier les secteurs concernés. Elle n'ajoute pas de règlementation autre que celles inscrites dans le PPRL en vigueur. Toute construction dans tout secteur concerné devra être conforme aux dispositions du PPRL en vigueur.

8) Incidences du PLU sur les nuisances sonores

L'ensemble des zones à urbaniser s'intègre dans un tissu déjà urbanisé ou se situent en continuité. L'ouverture à l'urbanisation de ces zones aura une incidence faible en matière de nuisances sonores. De plus, les dispositions réglementaires encouragent le développement des linéaires doux (vélos, marche). Ceci se traduit par des mesures concrètes avec le maintien ou la création de pistes cyclables et de cheminements piétonniers. La pratique de la marche et/ou du vélo ne peut qu'avoir des répercussions positives sur le bruit en diminuant la circulation des véhicules motorisés qui occasionne des nuisances sonores. D'autre part, les projets de développement et les changements de destination ont été définis de manière à respecter des distances suffisantes par rapport aux structures agricoles en activité notamment pour éviter d'exposer les habitants de toutes les nuisances inhérentes à ces activités, notamment le bruit. Enfin, la marge de recul de 100 m de part et d'autre de la D99 a bien été prise en compte.

9) Incidences du PLU sur la gestion des déchets

La gestion des déchets est peu encadrée par les pièces règlementaires du PLU. Le règlement précise toutefois les zones où les dépôts de véhicules, les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers sont interdits. Dans les zones urbaines, naturelles et agricoles, le règlement précise également que tout nouvel accès ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la collecte des ordures ménagères. En outre, les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets doivent être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale devra être soignée. Enfin, l'augmentation de la population prévue par le PLU, va entrainer une augmentation des volumes de déchets. Les nouvelles habitations seront gérées

collectivement, conformément aux préconisations de l'organisme chargé de la collecte.

P. Résumé non technique de l'évaluation des incidences du PLU sur l'environnement par une approche spatialisée

En plus de l'approche par thématique réalisée précédemment, une analyse des incidences du PLU sur l'environnement a été faite à travers une approche spatialisée. Cette approche se focalise sur les zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du PLU. Il s'agit alors d'évaluer les incidences des projets portés par le PLU sur ces espaces présentant une sensibilité spécifique. Il s'agit essentiellement des secteurs de développement de la commune qui bénéficient d'une OAP.

Le plan de zonage du PLU ainsi que les orientations d'aménagement ont défini plusieurs secteurs de développement sur le territoire communal, pouvant avoir des incidences potentielles sur l'environnement.

L'urbanisation des différents sites de projet aura nécessairement des incidences sur l'environnement. Cependant, le PLU prévoit un grand nombre de mesures dont l'application permettra d'éviter ou de réduire de manière significative ces incidences. L'urbanisation de certains secteurs soumis à OAP génère la consommation d'espaces agricoles, de boisements ou de jardins privatifs et l'imperméabilisation des sols. Pour réduire ces impacts, le projet de PLU a privilégié le développement de l'urbanisation au sein ou en continuité du tissu aggloméré. Cette mesure évite l'artificialisation des sols et assure ainsi la préservation des paysages et des milieux naturels les plus emblématiques et le maintien des espaces agricoles et naturels. Les OAP prévoient un nombre minimum de logements (nombre de logements et densité minimaux) concourant à la maitrise de la consommation d'espace, évitant une consommation trop importante de terres agricoles et naturelles. Par ailleurs, de nombreuses haies bocagères et d'arbres isolés sont identifiées sur les terrains dévolus à l'urbanisation future. Afin de les préserver, elles sont prises en compte et conservées dans les OAP. Concernant les zones humides, des inventaires complémentaires ont été réalisés sur les secteurs de projet pour vérifier l'absence de zones humides. Au niveau paysager, si l'urbanisation modifie l'ambiance et les perceptions, La densité du bâti et le nombre de logements prévus sont en cohérence avec le bâti environnant. Les cheminements doux à préserver et ceux à créer sont également indiqués dans les OAP. D'une manière générale, les incidences attendues sont globalement toutes prises en compte dans les orientations d'aménagement ou au travers des dispositions réglementaires, permettant des impacts du PLU sur l'environnement que l'on peut qualifier de faibles.

Q. Résumé non technique de l'évaluation des incidences du PLU sur les sites NATURA 2000 et proposition de mesures

Le chapitre vise à analyser les incidences probables, directes ou indirectes, du projet de PLU sur les sites Natura 2000.

La commune de La Turballe comprend 3 sites Natura 2000 sur son territoire :

- ZSC : Marais salants de Guérande, traicts du Croisic et dunes de Pen-Bron (FR5200627), au sud
- ZPS : Marais salants de Guérande, traicts du Croisic et dunes de Pen-Bron (FR5210090), au sud
- ZPS : Mor Braz (FR5212013), à l'ouest

Le réseau Natura 2000 n'a pas vocation à la mise sous cloche d'un territoire mais bien de rechercher la compatibilité entre enjeux socio-économiques et écologiques, pour assurer la préservation des habitats et espèces menacés. Le PLU encourage, à travers les orientations de son PADD, la préservation et la protection de la richesse de la biodiversité et des milieux naturels. Cette préservation se traduit par une politique favorable au maintien des caractéristiques écologiques de la commune et du site Natura 2000:

- Un développement raisonné de l'urbanisation, et une localisation des secteurs de projets en dehors des sites Natura 2000.
- Un zonage adapté (NS) pour les parcelles implantées au sein de la zone Natura 2000, ainsi que des dispositions spécifiques complémentaires (boisements en EBC, haies protégées au titre de la loi paysage, zones humides protégées) qui respecte les objectifs de conservation des habitats et espèces d'intérêt communautaire.
- Un maintien et un développement de la trame verte et bleue sur la commune
- •Une station d'épuration des eaux usées en capacité de traiter les effluents générés par le développement démographique souhaité par le PLU.

Au vu de ces éléments, le projet de PLU aura des incidences positives sur les zones NATURA 2000, notamment du fait du classement de la totalité de la zone en secteur NS. Le PLU n'aura pas d'incidences négatives notables sur l'état de conservation des habitats et des espèces d'intérêt communautaire de ces sites.

R. Résumé non technique des critères, indicateurs et modalités retenues pour l'analyse des résultats de l'application du PLU de La Turballe

Afin d'évaluer les incidences réelles du PLU sur son environnement direct et indirect, la commune met en place un dispositif de suivi et d'évaluation des effets de la mise en œuvre de son projet de territoire. Au total, une cinquantaine d'indicateurs sont proposés et feront l'objet d'un suivi spécifique.

Les indicateurs ont pour objectif de donner une vision globale sur les évolutions du territoire dans les domaines où ont été identifiés les principaux enjeux. La commune a réalisé un état « 0 » de ces

indicateurs qui serviront de référentiel pour les évaluations suivantes. La périodicité du renseignement des indicateurs est variable selon la nature des données et peut se faire annuellement, tous les trois ans en moyenne, où durant toute la durée du PLU. Enfin, certains critères seront à analyser grâce aux informations recueillies lors des dépôts futurs de permis de construire (PC) et de déclaration préalable (DP). En synthèse, voici quelques indicateurs retenus pour l'analyse des résultats de l'application du PLU.

Milieux naturels et biodiversité

- Surface boisée à l'échelle communale
- Superficie des espaces boisés protégés au titre du L113-1 du CU
- Superficie des espaces boisés protégés au titre du L151-23 du CU
- Surface nouvellement défrichée, nouvellement plantée (par mesures compensatoires)
- Linéaire de haies bocagères sur le territoire, Linéaire de haies protégées
- Linéaire de haies nouvellement plantées, nouvellement défrichées
- Surface de zones humides protégées au titre du L151-23 du CU
- Nombre et superficie de zones humides nouvellement recensées, supprimées, renaturées
- SAU Totale sur la commune
- Nombre d'exploitations agricoles ayant leur siège sur la commune / utilisant des terres sur la commune
- Surface agricole consommée au cours de la durée du PLU

Ressources naturelles (sol, eau, énergie)

- Volume d'eau potable consommé annuellement pour l'AEP / moyenne par abonné
- Qualité de l'eau pour les paramètres mesurés
- Charge reçue de la STEP / Charge résiduelle de traitement
- Nombre d'habitations raccordées au réseau collectif / non raccordées au réseau collectif (ANC)
- Nombre de logements améliorés thermiquement (isolation par l'extérieur)
- Nombre de logements basse-consommation/passifs
- Suivi production d'énergies renouvelable (réseau de chaleur, photovoltaïque, panneaux solaires, ...).

Risques naturels et technologiques

- Nombre d'arrêtés de catastrophe naturelle par type de risque (État)
- Nombre d'installations classées (DREAL) sur la commune
- Part des PC délivrés dans les zones soumises à aléas (inondation / retrait-gonflement des argiles...)
- Nombre de travaux réalisés par la collectivité pour réduire la vulnérabilité des territoires

Nuisances et pollutions (bruit, pollutions atmosphériques, déchets, ...)

- Linéaires de liaisons douces (piétons, vélos) aménagés.
- Gisement d'ordures ménagères résiduelles collecté pour la commune
- Quantité annuelle de déchets ménagers résiduels produits par habitant
- Nombre d'anciens sites industriels et activités de services (BASIAS) susceptibles d'avoir généré une pollution
- Nombre de sites et sols potentiellement pollués (BASOL) appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif

S. Difficultés rencontrées

Comme pour toute évaluation, la difficulté d'une telle mission résulte :

- de la difficulté d'accéder à certaines données : certaines thématiques sont peu ou ne sont pas documentées, ce qui rend délicate toute évaluation ;
- de contraintes temporelles : l'élaboration du PLU est le résultat d'un travail de longue haleine s'étalant sur plusieurs années. Cela génère une difficulté relative à l'actualisation, et par conséquent, la fiabilité de certaines données. Par ailleurs, le travail itératif comporte nécessairement des allers retours qui nécessitent de soumettre le projet modifié à l'évaluation plusieurs fois.

Par ailleurs, comme toute appréciation d'impacts, l'évaluation comporte une part d'incertitude liée au fait que l'on estime a priori des effets qui peuvent ne pas se produire, ou se produire différemment (avec une autre intensité, ailleurs...). Ceci tient notamment au fait que l'on ne connaît et ne maîtrise pas tous les paramètres d'évolution d'un territoire, ni de réactions des espaces sur lesquels on intervient.

