PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE :

LA TURBALLE (44)

LA TURBALLE

Modification de droit commun n°1 du PLU

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 22 avril 2025,
Le maire,

Notice de présentation 2024

1. CONTEXTE DE LA PROCEDURE
2. OBJETS DE LA PROCEDURE ET JUSTIFIACTIONS
3. MODIFICATIONS DES PIECES DU PLU
4. INCIDENCES PREVISIBILES SUR L'ENVIRONNEMENT

1. CONTEXTE DE LA PROCEDURE

Historique

Le Plan Local d'Urbanisme de La Turballe a été approuvé le 22 février 2022.

Mis à jour par arrêté le 21 novembre 2022 et le 10 novembre 2023 pour intégrer les zonages d'assainissement (eaux pluviales/eaux usées) et pour faire évoluer les secteurs d'information sur les sols, la présente procédure est la première modification du PLU.

Elle comporte plusieurs objets, fixés par délibération du conseil municipal en date du 30 janvier 2024 :

- **Toilettage du règlement écrit**
- **Création d'emplacements réservés chemin du Parc Broussard et chemin de Brandu**
- **Ajustement des dispositions concernant certains secteurs stratégiques :**
  - Ajustement de l'OAP du Clos des Simons
  - Création d'un sous-secteur UA1 et d'une OAP pour le projet de résidence séniors dans le bourg et suppression de l'emplacement réservé n°1



Compatibilité de la procédure avec le code de l'urbanisme

Les évolutions apportées ne remettent pas en cause l'économie générale du projet, ne réduisent pas une zone agricole, naturelle ou forestière, ne réduisent pas un espace boisé classé, une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ne sont pas de nature à induire de graves risques de nuisances, n'ont pas pour effet d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou fait l'objet d'acquisitions significatives de la part de la commune ou de l'EPCI compétent, ne créent pas des orientations d'aménagement et de programmation valant création de zone d'aménagement concerté.

Une procédure de modification peut donc être menée – Article L153-31 et L153-36 du code de l'urbanisme.

Conformément à l'article R104-12 du code de l'environnement, la présente procédure de modification est soumise à examen au cas par cas par l'autorité environnementale, qui donnera son avis sur la nécessité ou non de réaliser une évaluation environnementale.

Compatibilité de la procédure avec le PADD du PLU

La procédure vise à toiletter le règlement écrit, à créer des emplacements réservés, à ajuster l'OAP du Clos des Simons ainsi qu'à prévoir un zonage et une OAP spécifiques pour le projet de résidence sénior et de densification dans le bourg.

La réécriture de certaines dispositions du règlement écrit n'affecte pas le PADD, elle modifie à la marge certaines règles pour faciliter la production de logements sociaux et/ou l'instruction des autorisations d'urbanisme.

La création d'emplacements réservés chemin du Parc Broussard et chemin de Brandu n'affecte pas le PADD, elle a pour but d'améliorer l'aménagement de la voirie et sa sécurité.

L'ajustement de l'OAP du Clos des Simons ne remet pas en cause la logique même du projet déjà intégré au PLU. De plus, les ajustements permettent une diversification de l'offre en logements : intermédiaire et collectif, ce qui est compatible avec les orientations du PADD.

L'intégration du projet de résidence séniors est compatible avec le PADD du PLU qui prévoit de participer à offrir un parcours résidentiel complet, dans un secteur bien desservi et bénéficiant de la présence de commerces de proximité.

2. OBJETS DE LA PROCEDURE ET JUSTIFICATIONS

1. TOILETTAGE DU RÈGLEMENT ÉCRIT

Un certain nombre de dispositions du règlement écrit sont à faire évoluer, pour faciliter la production de logements sociaux et/ou l'instruction des demandes d'autorisations d'urbanisme. Les modifications apportées sont présentées ci-dessous, elles apparaissent en rouge :

1. Autoriser les fenêtres de toits dans les « 2e combles » des constructions (existantes et nouvelles) : règle pour ne pas créer de nouveau logement en autorisant les fenêtres de toit mais de permettre seulement une pièce en plus

Zones U (sauf UE et UP) – 1AU (Sauf 1AUE)

ARTICLE 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

TOITURES

Les constructions présentent soit des **toitures à pentes dites traditionnelles**, soit des **toitures terrasses ou à faible pente**, soit une **combinaison des deux**, soit des **toitures monopentes.**

~~Les ouvertures percées en toiture ou en attique correspondent à un seul niveau habitable.~~

Les fenêtres de toits dans les combles pour création d'un deuxième niveau habitable sont autorisées, sous réserve qu'elles ne créent pas de nouveau logement.

Dans le cas de toitures traditionnelles :

- le faîtage principal sera parallèle à la grande longueur du bâtiment et la toiture aura deux versants principaux.
- la couverture des constructions et des annexes doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat et les enjeux de cohérence patrimoniale avec les noyaux historiques de la commune.
- l'aspect « ardoise naturelle » est ainsi le plus souvent à privilégier avec une pente qui doit être comprise entre 40° et 45°.

Une pente inférieure peut être autorisée :

- les toitures en chaume, autorisées si elles s'intègrent à l'environnement bâti. Dans ce cas, la pente est inférieure à 50°.
- pour les bâtiments annexes et les appentis,
- pour prolonger une construction existante sur l'unité foncière ou en limite séparative sur le fonds voisin.

[...]

2. Réduire la largeur des accès en cas d'une division en drapeau : Au PLU en vigueur, la largeur des accès doit être à minima de 3,50m pour répondre aux enjeux de sécurité incendie. Cependant dans le cas d'une division en drapeau pour un seul logement on peut envisager de permettre une largeur inférieure.

DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES – STATIONNEMENT, DESSERTE PAR LES VOIES ET RESEAUX

Desserte par les voies publiques ou privées (article 8 de chaque zone)

Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée.

L'accès devra avoir une largeur minimale de 3,50 mètres. Toutefois, dans le cas d'une construction de second rang, pour un seul logement, une largeur de 3 mètres peut être admise.

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiés et dont l'édification est demandée. A ce titre, les caractéristiques des voies créées doivent répondre aux critères d'accessibilité de la défense incendie et protection civile et doivent une largeur minimale de 4 mètres.

Les voies en impasse desservant plusieurs logements doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et si nécessaire à ceux des services publics de faire aisément demi-tour. Les dimensions de l'aménagement seront fonction du nombre de logements desservis et du type de véhicules devant manœuvrer. Cette disposition ne s'applique pas lorsqu'il est aménagé une voie de bouclage réservée aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, collecte des déchets ménagers, etc.).

3. Faciliter la production de logements sociaux : à intégrer en zone UB et UC

ARTICLE 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

DISPOSITIONS RELATIVES A LA MIXITE SOCIALE

Sont pris en compte pour l'application de cette règle les logements dits « sociaux », considérés au sens de l'article L 302-5 du Code de la Construction et de l'habitat.

Répartir l'offre en logement social dans la commune

En compatibilité avec le SCoT, les opérations d'aménagement et de construction réalisées sous forme de ZAC, lotissement, permis groupés intégrant une programmation en logements, comportent 30 % de logements sociaux minimum.

Cette règle s'applique pour tout programme d'habitat de 5 logements ou plus, ou de 500 m^2 ou plus de surface de plancher.

> Faciliter la production de logement social

La hauteur de façade peut être majorée pour la réalisation de programmes de logements comportant des logements sociaux, dans la limite du rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre de logements total du programme, sans dépasser le seuil de 30% et doit permettre d'organiser un rapport d'échelle adapté avec les constructions mitoyennes.

La majoration des règles de hauteur permet donc pour une opération qui comporterait 30% de logements locatifs sociaux de monter à :

- 5,20m (4m +30%) au sommet de façade et 9,10m (7m +30%) au point le plus haut en zone UB hors bande principale et en zone UC. Cela permet un plus fort dératellement dans le premier cas, mais des constructions qui restent en R+C
- 9,10m (7m +30%) au sommet de façade et 14,30m (11m +30%) au point le plus haut en zone UB dans la bande principale. Cela permet 1 niveau de plus dans le deuxième cas, sous réserve de respecter le rapport d'échelle avec les constructions mitoyennes.

4. Permettre les petits collectifs en Uap, en ajustant les règles de hauteurs

ARTICLE 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

GABARIT (HAUTEUR ET EMPRISE AU SOL)

Dans le cas d'un projet de logements sociaux en bâtiment collectif, la hauteur maximale des constructions est fixée à : 7,00m au sommet de façade et 11,00m au point le plus haut, quelle que soit la bande d'implantation (principale ou secondaire).

Pour les autres constructions, les dispositions suivantes s'appliquent :

> Maintenir une compacité bâtie autour d'un volume principal

Le volume principal des constructions s'inscrit dans une bande de 10 mètres maximum d'épaisseur calculée à partir d'une des façades qui constitue alors la façade de référence sur le terrain d'assiette du projet.

La hauteur maximale des constructions dépend ainsi de la distance à la façade de référence :

Distance comptée à partir de la façade de référence	**0 à 10 mètres** inclus	**> 10 à 15 mètres** inclus	**> 15 mètres**
Hauteur maximale autorisée	**7 mètres** au sommet de façade **11 mètres** au point le plus haut	**4 mètres** au point le plus haut	**3 mètres** au point le plus haut

5. En zone A, assouplir les règles de hauteur pour le bâti agricole : favoriser l'activité tout en préservant les paysages

ARTICLE 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Un recul doit être respecté autour des constructions agricoles engendrant un périmètre sanitaire en application du principe de réciprocité. Ces modalités sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

Constructions destinées à l'exploitation agricole

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder ~~6~~ 12 **mètres au point le plus haut.**

Les constructions s'implantent **à l'alignement ou en retrait d'au moins 5 mètres** par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques en adaptant leur retrait à la prise en compte des enjeux de sécurité, routière et sanitaire notamment.

Les constructions s'implantent **en limite ou en retrait d'au moins 1 mètre des limites séparatives,** en respectant un **recul minimal de 10 mètres vis-à-vis des limites** séparatives de parcelles riveraines déjà bâties abritant une construction à usage d'habitation non liée à l'exploitation agricole.

Cette règle ne s'applique pas pour des constructions de moins de 5 mètres de hauteur n'engendrant pas de nuisances particulières, qui peuvent s'implanter avec un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Dans le secteur An

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40 m^2 supplémentaires par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU.

Dans le reste de la zone A

Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol.

6. Ajuster la définition du coefficient de pleine terre

DISPOSITION APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES - DEFINITIONS

Coefficient de pleine terre

Proportion entre la surface en pleine terre à ne pas imperméabiliser (devant rester en pleine terre : enherbée, plantée ou bêchée) et la surface de l'unité foncière du projet.

Est considérée comme surface en pleine terre tout espace non construit. Il peut être enherbé, planté ou bêché, perméable à l'eau. Le sous-sol est libre de toute installation ou construction (hors réseaux) sur une profondeur permettant, entre autres, de recevoir des plantations (y compris d'arbres de haute tige). La surface de pleine terre peut également être aménagée afin de recueillir et de favoriser l'infiltration la plus directe possible des eaux de ruissellement à la parcelle.

7. Modification les règles applicables en zone UB et UC, pour permettre la densification des tissus urbains

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

CHAPITRE II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Coefficient de pleine terre

Le coefficient de pleine terre minimal est fixé à ~~40 %~~ 30%.

Lorsque sur une unité foncière existante à la date d'approbation du PLU et accueillant une construction principale, la surface d'espace vert de pleine terre à maintenir est supérieure à la surface d'espace vert de pleine terre existante majorée de 30m^2, il sera admis une réduction de la surface d'espace vert de pleine terre de 30m^2 maximum pour permettre l'extension et/ou la création de locaux annexes. Cette possibilité est utilisable une seule fois à partir de la date d'approbation du PLU.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

CHAPITRE II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Coefficient de pleine terre

Le coefficient de pleine terre minimal est fixé à ~~60 %~~ 50%.

Lorsque sur une unité foncière existante à la date d'approbation du PLU et accueillant une construction principale, la surface d'espace vert de pleine terre à maintenir est supérieure à la surface d'espace vert de pleine terre existante majorée de 30m^2, il sera admis une réduction de la surface d'espace vert de pleine terre de 30m^2 maximum pour permettre l'extension et/ou la création de locaux annexes. Cette possibilité est utilisable une seule fois à partir de la date d'approbation du PLU.

8. Dispositions relatives à la production de logements aidés

Modifier les termes « logements locatifs sociaux » par « logements sociaux » pour permettre plus de souplesse dans la réalisation des programmes.

ARTICLE 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

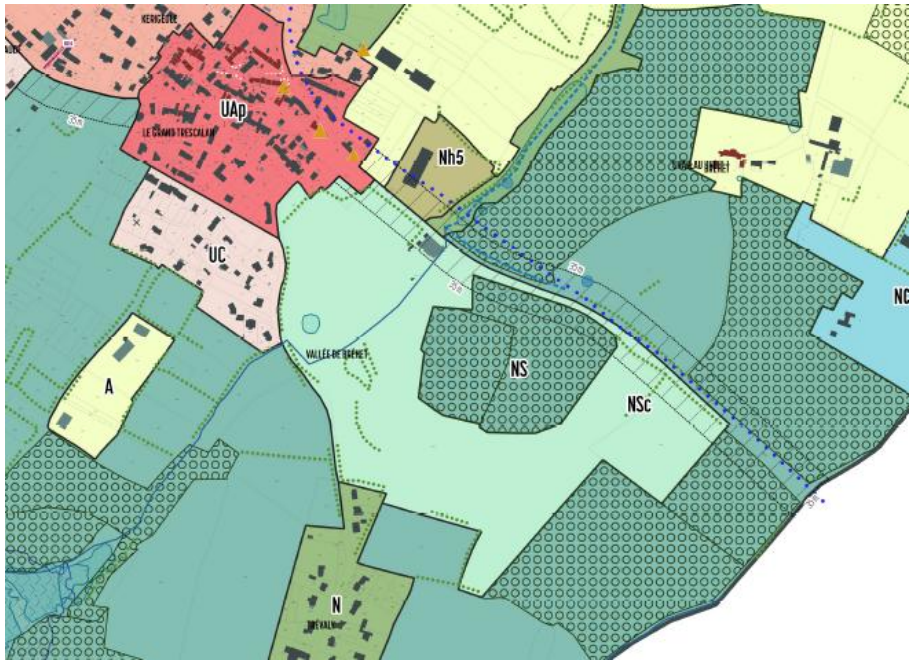
DISPOSITIONS RELATIVES À LA MIXITÉ SOCIALE

Sont pris en compte pour l'application de cette règle les logements dits « sociaux », considérés au sens de l'article L302-5 du Code de la Construction et de l'habitat.

⇒ Modifier définition en plus des termes

Le terme « logement social » comprend :
- Les logements familiaux PLAI (prêt locatif aidé d'intégration), PLUS (prêt locatif à usage social), PLS (prêt locatif social)
- Les logements communaux conventionnés
- Les logements en ULS (usufruit locatif social)
- Les logements conventionnés avec l'ANAH (agence nationale de l'habitat)
- Le prêt social location-accession (PSLA)
- Le bail réel solidaire (BRS)
- La vente de logements locatifs sociaux conventionnés à des ménages
- Tout autre dispositif listé par le code de la construction et de l'habitat

9. Règlement de la zone NSc (Carrière du Bréhet)



Objectif : permettre de poursuivre l'activité de recyclage en zone NSc dans la carrière du Bréhet en entrée de ville, à l'issue de l'autorisation d'exploitation de l'ISDI (prolongation obtenue jusqu'en 2027).

La zone NSc 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 et au recyclage des matériaux inertes issus des chantiers du territoire.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NS

CHAPITRE I : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

ARTICLE 1 ET 2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Dans le secteur NSc, sont autorisés :

Sont autorisé, sous réserve de ~~contribuer à la création et~~ maintenir la continuité paysagère du site de la carrière du Bréhet et de participer au traitement et à la valorisation des ressources minérales du territoire dans une démarche d'économie circulaire, les remblais et dépôts inertes de ~~matériaux~~. Terres naturelles (terres, argiles, limons). Sont également autorisées, sous réserve d'être intégrées au paysage et de contribuer à l'économie circulaire du territoire, les activités de recyclage et de transit des matériaux inertes produits par les chantiers du territoire tels que les déblais, déblais pierreux, les bétons et les enrobés bitumeux inertes

10. Imposer la plantation d'arbres sur les aires de stationnement

DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES - STATIONNEMENT, DERSSERTE PAR LES VOIES ET RESEAUX

Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il respecte les normes minimales exigées en matière de stationnement automobile et de stationnement sécurisé des vélos.

EN MATIERE DE STATIONNEMENT AUTOMOBILE

> Règles générales

Objectifs à respecter

Le nombre de places de stationnement minimal est défini page suivante.

Dans le cas de la réalisation de places sur un terrain privé autre que celui de l'opération, celui-ci ne devra pas être distant de plus de 300 mètres du premier et le constructeur devra apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places (au moment du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme).

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations dans les conditions fixées par l'article L151-33 du code de l'urbanisme.

Application de la règle

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 2,5 x 5 mètres pour une place de stationnement, auxquels s'ajoutent les voies d'accès et de circulation nécessaires au parking, qui doivent être correctement dimensionnées.

Surfaces dédiées au stationnement

Dans le cas de constructions neuves de 3 logements et plus, la moitié de la surface dédiée aux places de stationnement doit être intégrée à la construction et/ou traitée en ouvrage, et/ou être traitée en surface perméable dans le respect des principes définis dans l'OAP « Modération de l'artificialisation des sols ».

En cas de création ou de requalification des aires de stationnement, il sera planté un arbre de haute-tige pour 10 places de stationnement, sauf installation d'ombrières photovoltaïques.

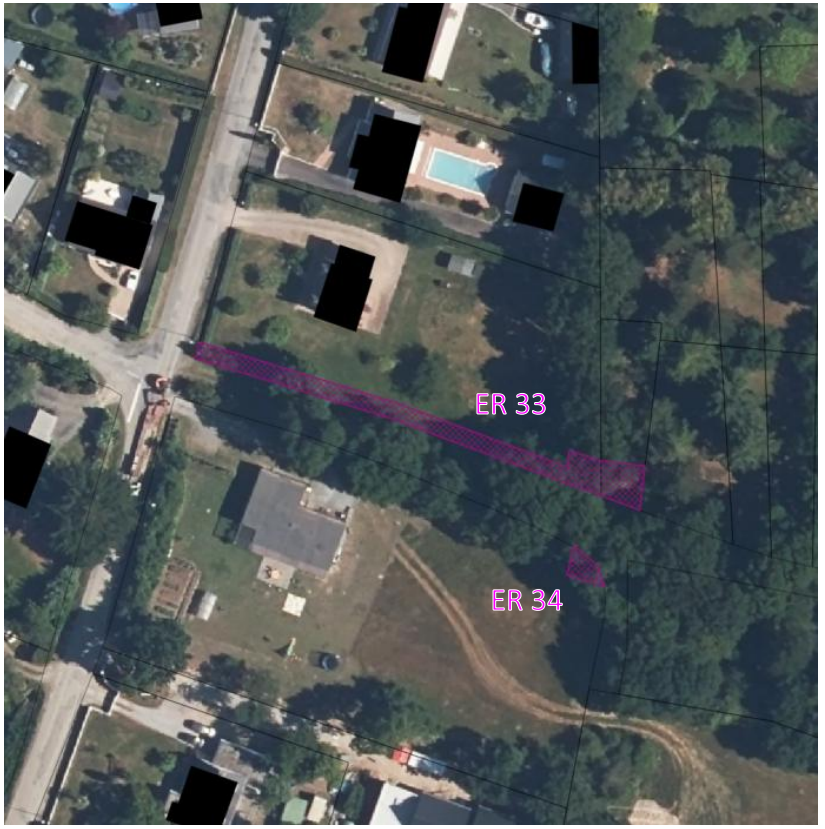
> Règles selon les destinations et sous-destinations

[...]

2. CREATION D'EMPLACEMENTS RESERVES

Objectif : La commune souhaite créer deux emplacements réservés à Coispéan, chemin du Parc Broussard, pour le réaménagement de la voie d'accès permettant de desservir les parcelles situées à l'arrière, en zone Ub au PLU en vigueur.

ER n°	Objet	Bénéficiaire	Secteur de la commune	Surface (en m²)
33	Réaménagement de la voie d'accès	Commune	Chemin de Parc Broussard	298
34	Réaménagement de la voie d'accès	Commune	Chemin de Parc Broussard	25



3. SECTEURS STRATEGIQUES – Clos des Simons

Ajustement de l'OAP – Clos des Simons

Objectif : permettre la réalisation de l'opération sur la partie Est

Il est donc décidé de :

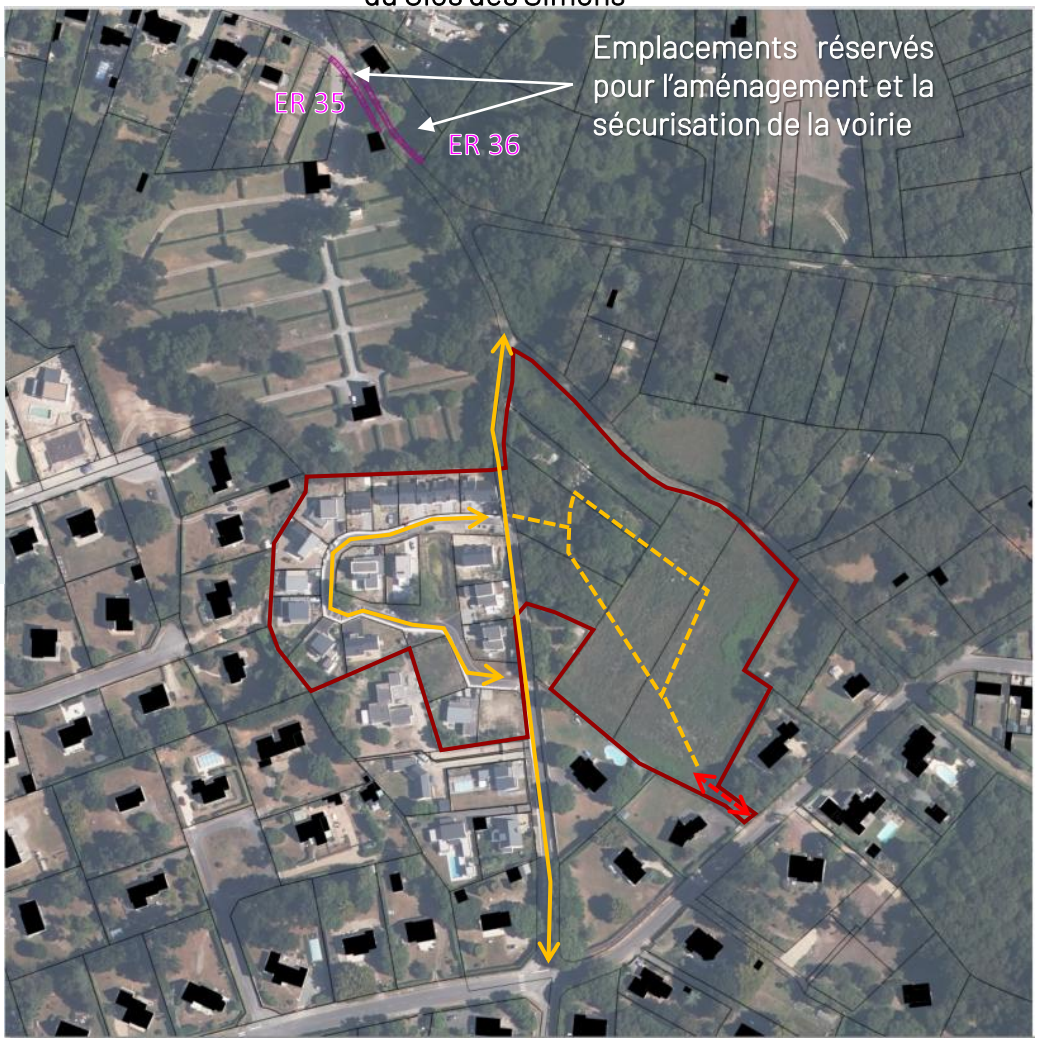
- Redéfinir l'emprise du projet
- Redéfinir en conséquence la densité de logements attendue
- Réaliser un seul accès par le Chemin des Simons
- Prévoir une entrée/sortie piétons/cycles par le Sud, toutefois suffisamment large pour les véhicules de secours

L'accès au secteur se fera par le chemin du Clos des Simons de manière à déboucher face à l'accès Nord de la phase déjà réalisée de l'OAP à l'Ouest.

Deux emplacements réservés (commune) pour l'aménagement et la sécurisation de la voie au Nord du chemin du Clos des Simons – Chemin de Brandu sont créés pour fluidifier et sécuriser les déplacements (ER35 = 75m^2 / ER36 = 98m^2).

Pour minimiser les flux de véhicules sur l'avenue Colonel Max de Geloes, un accès est créé, réservé dans un premier temps aux piétons/cycles et véhicules de secours. Il pourra éventuellement être ouvert aux véhicules motorisés si besoin à l'avenir.

Illustration des principes de circulation dans le secteur du Clos des Simons



Voie carrossable à double sens existante

Voie carrossable à double sens

Voie piétons/cycles permettant aussi le passage des véhicules de secours si besoin

3. SECTEURS STRATEGIQUES – Clos des Simons

Ajustement de l'OAP – Clos des Simons

OAP au PLU en vigueur

VOCATION

Déployer une opération résidentielle à dominante d'habitat individuel...

... associée à des secteurs plus denses, sous forme d'habitat intermédiaire ou de petit collectif dans un esprit de parc habité

PAYSAGE

Préserver les haies, des arbres isolés et bosquets en veillant au positionnement des accès et des constructions et prévoir si nécessaire des plantations aux endroits clés du projet

Rechercher une gestion intégrée des pluviales (localisations indicatives, à confirmer par le projet)

ACCÈS ET DESSERTE

Organiser les accès en s'appuyant sur deux accès créés de part et d'autre du chemin du Clos des Simons

Hiérarchiser les voies de desserte interne autour d'une desserte principale « bouclante »

Organiser la desserte interne en veillant à limiter le nombre de voies en impasse et en adaptant le gabarit en fonction du type de circulation et desserte envisagée (sens unique/double sens)...

Assurer des connexions piétonnes avec les cheminements existants au droit du secteur, notamment dans le prolongement des voies créées à l'intérieur du secteur ou vers le chemin des Landes de Brandu.

Conserver une possibilité d'accès secondaire (entrée ou sortie) sur la rue Max de Geloes.

IMPLANTATIONS ET QUALIFICATION DES VOIES

Intégrer un espace public permettant une accroche bâtie et d'intégrer qualitativement stationnement visiteurs,

Travailler sur les implantations et l'exposition des logements pour chercher...

À structurer un espace public qualitatif, pouvant intégrer du stationnement visiteurs et des éléments de paysage participant à la gestion de l'eau sur le secteur

À implanter les logements individuels en optimisant les accès aux logements et en dégageant des jardins plein sud



Ajustement de l'OAP – Clos des Simons – *les modifications apparaissent en rouge*

OAP

Vocation

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.

Programmation

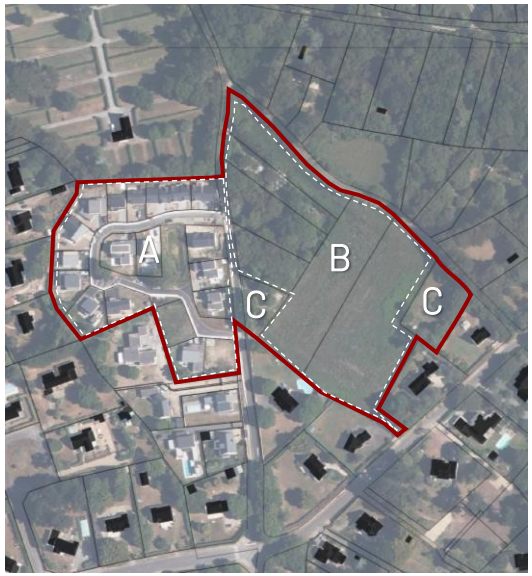
L'opération sera réalisée en plusieurs tranches pouvant être réalisées simultanément ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements, sous réserve de s'inscrire en continuité de l'urbanisation existante.

Le secteur A situé à l'ouest du chemin du Clos des Simons en cours de réalisation permettra la réalisation de 22 logements dont 6 logements locatifs sociaux.

Le secteur B situé à l'est du chemin du Clos des Simons sera réalisé en une ou plusieurs fois. La ou les opérations devront permettre la réalisation d'environ ~~35~~ 39 logements dont au moins ~~14~~ 16 logements ~~locatifs~~ sociaux (dont 50% de logements locatifs sociaux).

~~*Remarque : En cas de réalisation en plusieurs fois, chaque opération respectera la densité de 20 logements par hectare et la réalisation de 30% de logements locatifs sociaux.*~~

Les secteurs C peuvent être aménagés individuellement.



Secteurs de projet de l'OAP

N°	Nom du secteur	Type de projet	Surface couverte par le périmètre du secteur d'OAP	Surface opérationnelle	Composantes naturelles à conserver	Objectifs en logements	% ou nb de LS
A	Tranche 1	(Réalisée)	1,2 ha	-	-	22	6 log. 27%
B	Tranche 2	Extension	~~1,8 ha~~ 1,5 ha	~~1,5 ha~~ -	*Réseau bocager*	~~35~~ 39	~~14~~ 16 log. 40%
		TOTAL	-		/	61	22

3. SECTEURS STRATEGIQUES – Clos des Simons

Ajustement de l'OAP – Clos des Simons - *les modifications apparaissent en rouge*

VOCATION

Déployer une opération résidentielle ~~à dominante~~ d'habitat individuel, intermédiaire et collectif

~~... associée à des secteurs plus denses, sous forme d'habitat intermédiaire ou de petit collectif dans un esprit de parc habité~~

PAYSAGE

Préserver les haies, des arbres isolés et bosquets en veillant au positionnement des accès et des constructions et prévoir si nécessaire des plantations aux endroits clés du projet

Rechercher une gestion intégrée des pluviales (localisations indicatives, à confirmer par le projet)

ACCÈS ET DESSERTE

Organiser un accès depuis le chemin du Clos des Simons

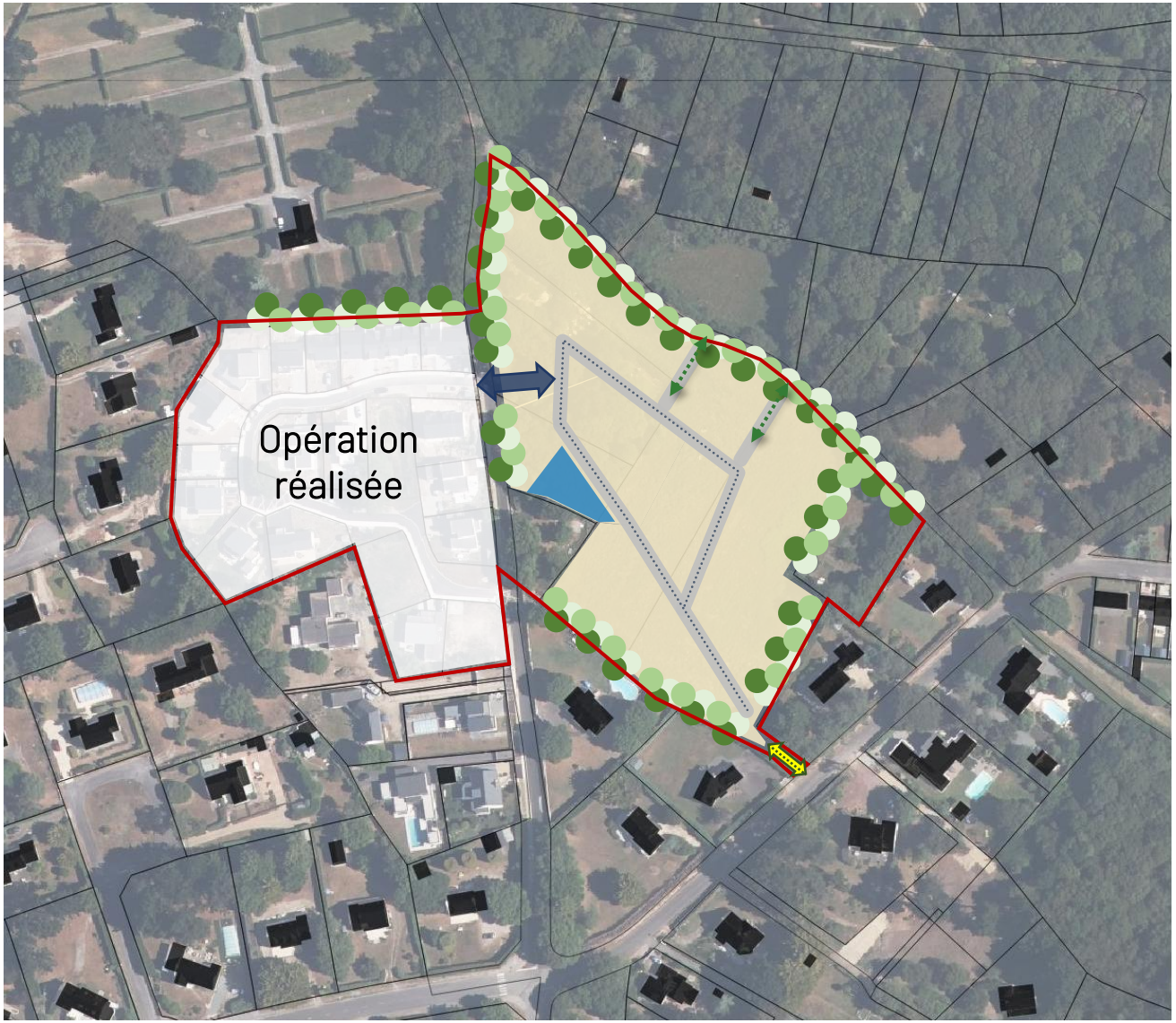
Organiser la desserte interne en veillant à limiter le nombre de voies en impasse et en adaptant le gabarit en fonction du type de circulation et desserte envisagée (sens unique/double sens)...

Assurer des connexions piétonnes avec les cheminements existants au droit du secteur, notamment dans le prolongement des voies créées à l'intérieur du secteur ou vers le chemin des Landes de Brandu.

Conserver une possibilité d'accès secondaire (entrée ou sortie) sur la rue Max de Geloes.

~~IMPLANTATIONS ET QUALIFICATION DES VOIES~~

~~Intégrer un espace public permettant une accroche bâtie et d'intégrer qualitativement stationnement visiteurs.~~



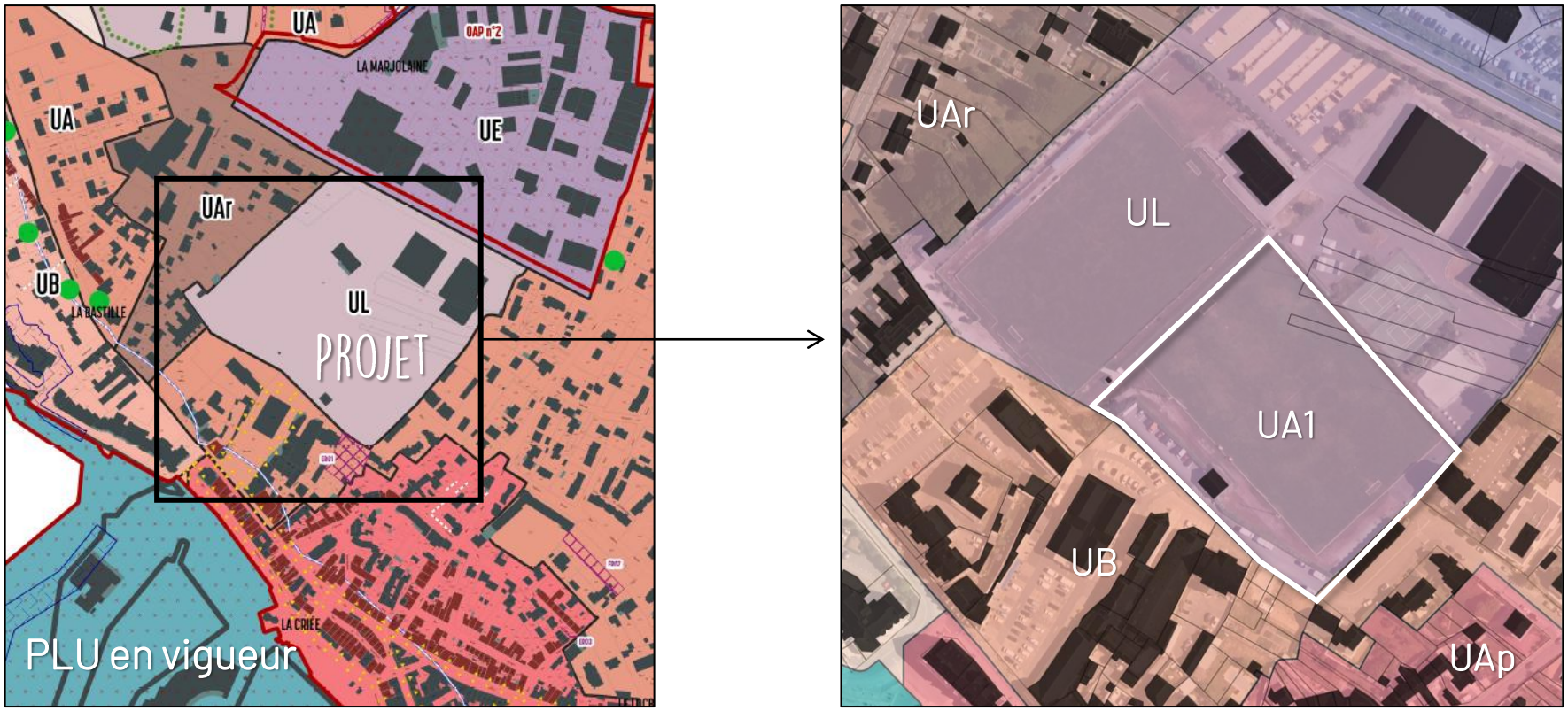
3. SECTEURS STRATEGIQUES – Allée des sports

Intégration du projet de résidence séniors au PLU

Objectif : permettre la réalisation du projet de résidence séniors dans le bourg

Il est donc décidé de :

- Créer un sous-secteur UA1
- Créer une OAP intégrant le projet de résidence séniors
- Supprimer l'emplacement réservé n°1 prévu pour du stationnement car intégration à l'OAP



3. SECTEURS STRATEGIQUES – Allée des sports

Intégration du projet de résidence séniors au PLU

Création du sous-secteur UA1 dans la zone UA – les modifications apportées au règlement écrit de la zone UA figurent en rouge

HAUTEUR

⇒ Favoriser la constitution d'un front bâti sur voie

Le volume principal des constructions s'implante dans la bande d'implantation principale.

Les constructions doivent s'inscrire dans un gabarit délimité par un plan vertical surmonté d'un plan incliné à 30°. Les hauteurs maximales du plan vertical et du sommet du plan incliné sont définies ci-dessous.

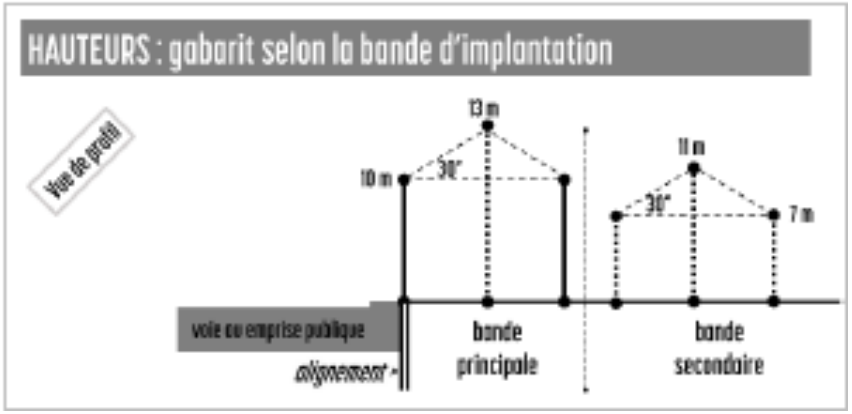
Dans le secteur UAr, la hauteur des constructions ne peut excéder **10 mètres** au sommet de façade (plan vertical) et **13 mètres** au point le plus haut quelle que soit la bande d'implantation (principale ou secondaire). Quelle que soit la forme retenue (toiture en pente, toiture terrasse), la construction doit correspondre à maximum 3 niveaux de plancher (R+2).

Dans le secteur UA1, la hauteur des constructions ne peut excéder **14 mètres** au point le plus haut quelle que soit la bande d'implantation (principale ou secondaire). Quelle que soit la forme retenue (toiture en pente, toiture terrasse), la construction doit correspondre à maximum 3 niveaux de plancher (R+3).

Dans le reste de la zone, la hauteur des constructions ne peut excéder :

- 10 mètres au sommet de façade (plan vertical) et 13 mètres au point le plus haut dans la bande principale.
- 7 mètres au sommet de façade (plan vertical) et 11 mètres au point le plus haut dans la bande secondaire.

Dans l'ensemble de la zone : la hauteur totale des annexes est limitée à 3 mètres maximum.



3. SECTEURS STRATEGIQUES – Allée des sports

Intégration du projet de résidence séniors au PLU

Création du sous-secteur UA1 dans la zone UA – les modifications apportées au règlement écrit de la zone UA figurent en rouge

IMPLANTATIONS

Sauf en zone UA1, les constructions s'implantent de manière adaptée au contexte urbain dans lequel elles s'inscrivent (paysage de la rue, implantations de constructions voisines en limite séparative…) puis à la configuration parcellaire, en respectant les conditions suivantes.

On distingue une bande d'implantation principale et une bande d'implantation secondaire.

- La bande d'implantation dite « principale » s'étend jusqu'à 15 mètres à partir de l'alignement des voies et emprises publiques existantes, modifiées ou créées.
- La bande d'implantation dite « secondaire », s'étend au-delà de 15 mètres à partir de l'alignement des voies et emprises publiques existantes, modifiées ou créées.

[…]

En zone UA1, les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en retrait d'au-moins 3,00 des voies et emprises publiques.

Elles doivent également être implantées en limite ou retrait d'au-moins 3,00m des limites séparatives.

Intégration du projet de résidence séniors au PLU
Création d'une OAP sectorielle

Secteur 12 – « Allée des sports »

CONTEXTE

Ce secteur au Nord-Ouest du centre-ville s'inscrit au Sud du complexe sportif entre le quartier d'activités de la Marjolaine et un quartier à la fois résidentiel et commercial en retrait du front de mer.

Il est constitué principalement d'un terrain de foot auquel s'ajoute un ensemble de fonds de jardins.

Ainsi, ce secteur faisant partie intégrante du centre-ville, son aménagement peut permettre de créer une transition qualitative entre le complexe sportif et l'habitat en offrant de nouvelles possibilités d'habiter à La Turballe. Il est par ailleurs desservi par deux arrêts de transports en commun situés rue du Maréchal Juin et boulevard de l'Europe, à moins de 500 mètres.

OBJECTIF

Permettre la réalisation d'une opération résidentielle à vocation d'habitat (intermédiaire ou collectif), qui pourra accueillir des commerces et services en rez-de-chaussée et l'installation d'une résidence pour les séniors autonomes. L'aménagement contiguë d'une aire de stationnement à terme permettra de facilité l'accès au secteur en parallèle des liaisons douces.

Ces aménagements seront accompagnés de la création d'un parc public ludique et sportif, de manière intégrée aux équipements attenants.

Intégration du projet de résidence séniors au PLU
Création d'une OAP sectorielle

Secteur 12 – « Allée des sports »

OAP

Vocation
Ce secteur a vocation à accueillir une opération de renouvellement urbain, composée d'une résidence pour les séniors autonomes, d'une aire de stationnement, d'un parc public ludique et sportif et de logements (intermédiaires ou collectifs) et à terme, des équipements publics.

Programmation
Le périmètre de l'OAP couvre trois secteurs :
Le secteur A situé au Nord de l'Allée des sports permettra la réalisation d'environ 85 logements, sous forme de résidence pour les séniors autonomes.
Le secteur B situé au Sud de l'Allée des sports sera aménagé en une fois. L'opération d'aménagement d'ensemble devra permettre la réalisation d'au-moins 10 logements comprenant au moins 30% logements sociaux dont 50% de logements locatifs sociaux.
Une attention particulière sera portée à la hauteur, au sens de faîtage et à l'épannelage des constructions, pour assurer une transition entre les constructions situées à l'Est (R+C) et les constructions situées à l'Ouest (R+1+C). Le sens de faîtage principal devra être parallèle à la rue.
Le secteur C situé à l'Ouest de la zone est dédié à l'aménagement d'une aire de stationnement publique, à l'aménagement d'un parc public ludique et sportif et d'équipements publics.

Secteurs de projet de l'OAP

N°	Nom du secteur	Type de projet	Surface opérationnelle	Objectifs en logements	% ou nb de LS
A	Tranche 1	Résidence séniors	+/- 5000m²	85	-
B	Tranche 2	Logements	+/- 1300m²	10	30%
C	Stationnements, équipements et parc public		+/- 6000m²	-	-
		TOTAL		95	

3. SECTEURS STRATEGIQUES – Allée des sports

Intégration du projet de résidence séniors au PLU
Création d'une OAP sectorielle

Secteur 12 – « Allée des sports »

VOCATION

Réaliser une opération résidentielle à vocation d'habitat (intermédiaire ou collectif), qui pourra accueillir des commerces et services en rez-de-chaussée. Le secteur B devra faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble

Installer une résidence pour les séniors autonomes

Aménager un parc public ludique et sportif, conserver et rénover les équipements attenants (skate parc, city stade, ...), une aire de stationnement publique et des équipements publics

PAYSAGE

Végétaliser les espaces publics

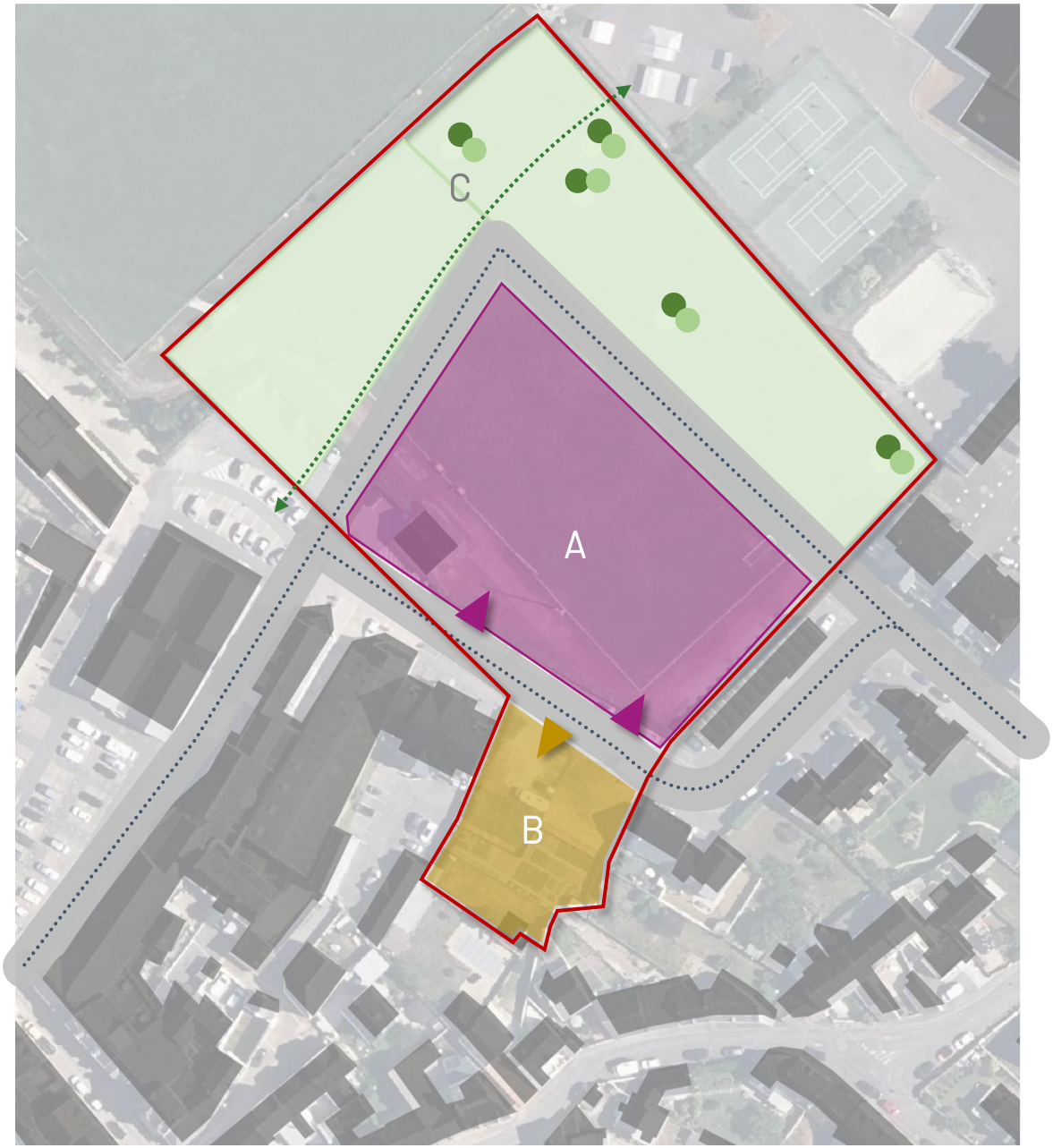
ACCÈS ET DESSERTE

Voie structurante existante et à créer

Accès principaux à la résidence séniors par l'Allée des Sports

Organiser l'accès aux logements par une entrée unique

Assurer des connexions piétonnes avec les cheminements existants, permettre la jonction par liaison douce à travers le nouveau quartier



4. MODIFICATIONS APPORTEES AUX PIECES DU PLU

4. MODIFICATIONS APPORTEES AUX PIECES DU PLU

Les modifications apportées aux pièces du PLU concernent le règlement écrit, le règlement graphique et les OAP.

Les modifications du règlement écrit et des OAP ont été présentées aux pages précédentes.

Les modifications du règlement graphique figurent aux pages suivantes.

4. MODIFICATIONS APPORTEES AUX PIECES DU PLU

Règlement graphique avec modification



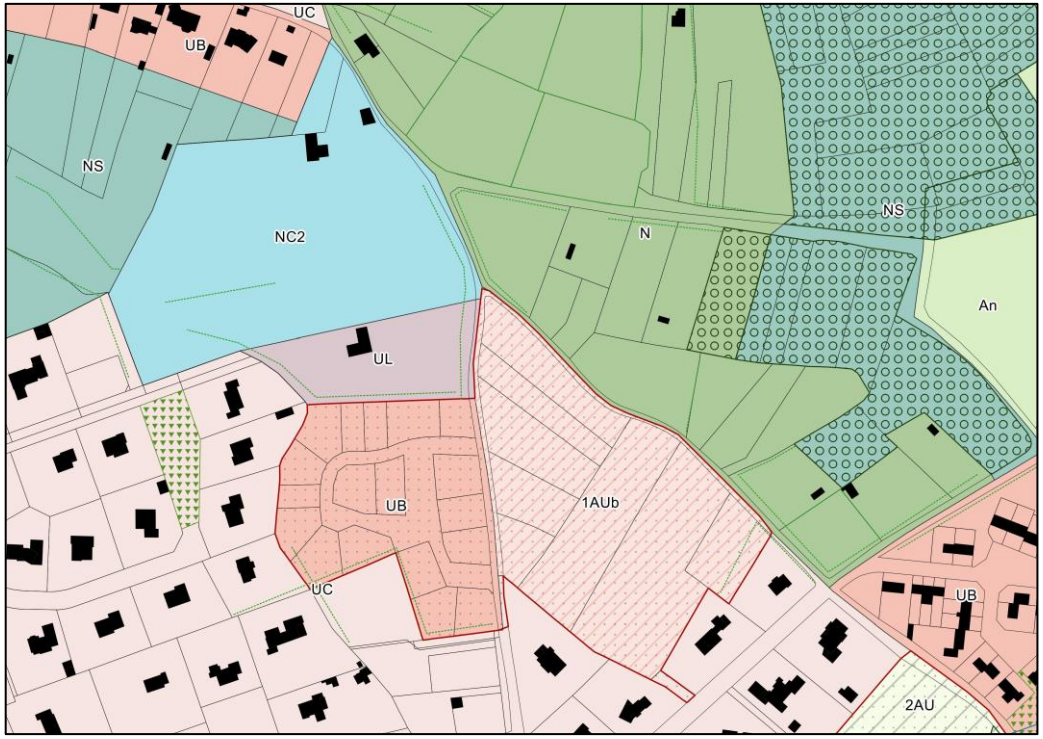
Règlement graphique après modification



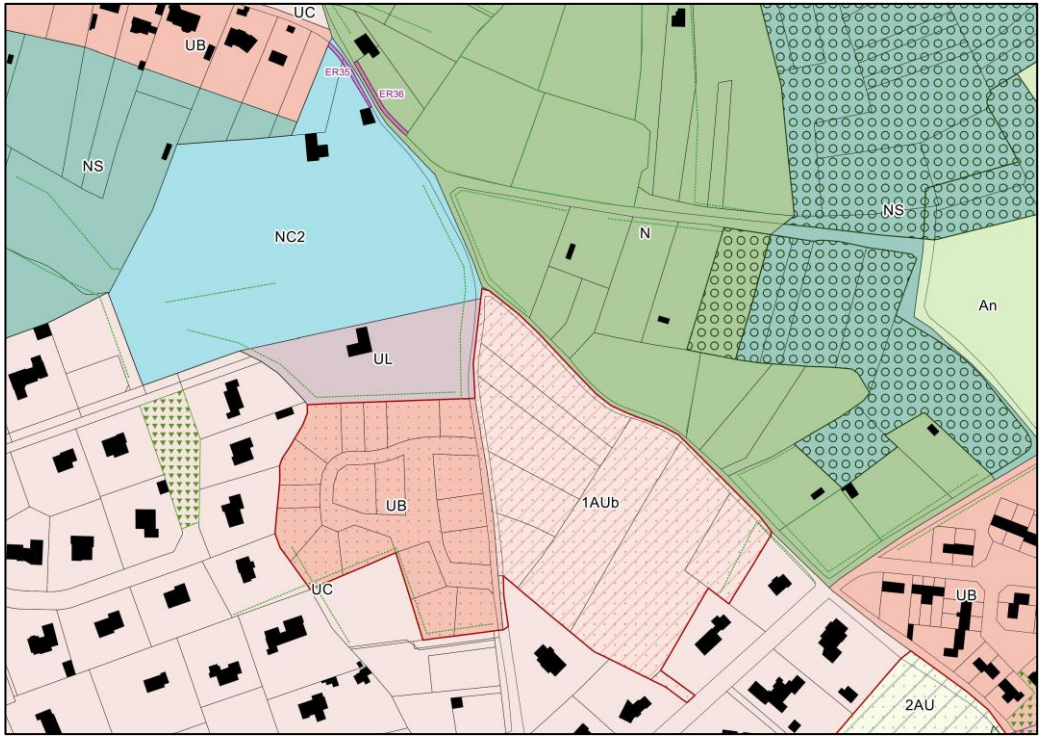
Création de deux emplacements réservés chemin du Parc Broussard à Coispéan pour le réaménagement de la voie d'accès

4. MODIFICATIONS APPORTEES AUX PIECES DU PLU

Règlement graphique avec modification



Règlement graphique après modification



Création de deux emplacements réservés chemin de Brandu pour l'aménagement et la sécurisation de la voirie

4. MODIFICATIONS APPORTEES AUX PIECES DU PLU

Règlement graphique avec modification



Règlement graphique après modification



Suppression de l'emplacement réservé n°1 et création du sous-secteur UA1 et de l'OAP intégrant le projet de résidence séniors

5. INCIDENCES PREVISIBLES SUR L'ENVIRONNEMENT

5. INCIDENCES PREVISIBLES SUR L'ENVIRONNEMENT

Incidences prévisibles sur l'environnement des modifications apportées au PLU

Modifications apportées	Incidences prévisibles sur l'environnement
Toilettage du règlement écrit	Les modifications apportées sont mineures et ont pour objectif de clarifier les droits à construire dans certains secteurs, d'apporter de la souplesse dans les règles concernant la production de logements sociaux et de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme. En zone A, les hauteurs des constructions sont assouplies pour ne pas compromettre l'activité mais restent plafonnées à 12 mètres pour limiter les incidences sur le paysage. Les modifications n'ont pas d'incidence notable sur l'environnement.
Création d'emplacements réservés chemin du Parc Broussard	Les modifications apportées restent à la marge, les deux emplacements réservés se situent en zone Ub au PLU en vigueur et constituent un outil de maîtrise foncière. Les modifications n'ont pas d'incidence sur l'environnement.
L'ajustement de l'OAP du Clos des Simons	Les modifications apportées à l'OAP du Clos des Simons déjà classée Ub et 1AUb au PLU en vigueur restent à la marge : ajustement des accès, ajustement des secteurs opérationnels et donc adaptation de la densité attendue et création d'emplacements réservés. Les modifications n'ont pas d'incidence sur l'environnement.
L'intégration du projet de résidence séniors	Les modifications apportées ne concernent que 1,3ha de foncier déjà artificialisés (terrains de sport), situés dans l'enveloppe urbaine du centre-ville. Ces terrains sont déjà constructibles, les modifications apportées aux règles d'urbanisme n'ont donc pas d'incidence sur l'environnement.