

PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE 1

MODIFICATION ERREUR MATÉRIELLE CORRECTION CARTOGRAPHIQUE D'UN ZONAGE

LA TURBALLE

Délibération de lancement de la modification simplifiée n°1 par le Conseil Municipal le 14/04/2026
Approbation de la modification simplifiée n°1 par délibération du Conseil Municipal le



SOMMAIRE

PROCÉDURE ADMINISTRATIVE P.3

NATURE DU PROJET P.5

ÉVOLUTIONS ENVISAGÉES P.9



CHOIX DE LA PROCÉDURE

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de La Turballe a été approuvé le 22 février 2022.
L'approbation du PLU de La Turballe a fixé le règlement graphique et la vocation de chacune des parcelles de la commune. Aujourd'hui ce plan doit être revu pour corriger une erreur matérielle concernant une prescription de zonage précédemment constructible, zone Ub et qui apparait désormais en zone A.

PROCÉDURE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE

Le projet envisagé ici ne répond pas aux critères établis par l'article L.153-31 du Code de l'Urbanisme qui estime que le plan local d'urbanisme est révisé lorsque la commune décide :

1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
4° Soit 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 n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.
5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté. »

Le Code précise également à travers son article L153-45 que La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :
1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41
2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28
3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Considérant que le projet de modification :
- Ne répond pas au champ d'application des révisions;
- L'évolution de l'annexe est entreprise pour corriger une erreur matérielle

La commune a fait le choix d'engager une procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme.
Un arrêté a été pris en ce sens le 08 décembre 2025.

Seule l'annexe répertoriant les parcelles susceptibles de changer de zonage est concernée par cette modification simplifiée n°1.



PHASAGE DE LA PROCEDURE

Décision du maire engageant la procédure
(Art. L123-13-1 du CU)

Élaboration du projet de modification simplifiée
rapport de présentation du projet exposant les motifs
+ dossier PLU modifiées

Délibération du conseil municipal définissant les modalités de mise à disposition du public
(Art. L123-13-3 du CU)

Notification aux Personnes Publiques Associées
(Art. L121-4 du CU)

Publication et affichage des modalités de mise à disposition
(Art. L123-13-3du CU)

→ **Publication d'un avis dans un journal diffusé dans le département et affichage en mairie (8 jours au moins avant le début de la mise à disposition)**

Mise à disposition du public et des avis PPA avec registre
(Art. L123-13-3 du CU)

Bilan de la mise à disposition et délibération motivée d'approbation
(Art. L123-13-3 du CU)

Transmission au contrôle de légalité et mesures de publicité = opposabilité



CONTEXTE DE L'ÉVOLUTION DU PLU

- **Éléments de contexte et nature de l'erreur:**

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est le document de planification qui fixe les règles d'occupation et d'utilisation des sols sur le territoire communal. Il traduit le projet de développement urbain à travers le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et les documents graphiques et réglementaires.

Le PLU de La Turballe a été révisé en 2021 et approuvé par délibération du conseil municipal le 22 février 2022. Lors de cette révision, il a été constaté qu'un secteur précédemment constructible (zone Ub) apparaît non constructible (zone A) sur les documents graphiques. Or, des autorisations de construire étaient délivrées dans ce secteur au moment des travaux préparatoires, et aucun élément dans les études ou les échanges avec les Personnes Publiques Associées (PPA) ne laisse penser qu'il y ait eu une volonté de modifier la constructibilité de ce secteur. Après analyse avec le bureau d'études et le service instructeur de Cap Atlantique, il a été conclu qu'il s'agit d'une erreur matérielle.

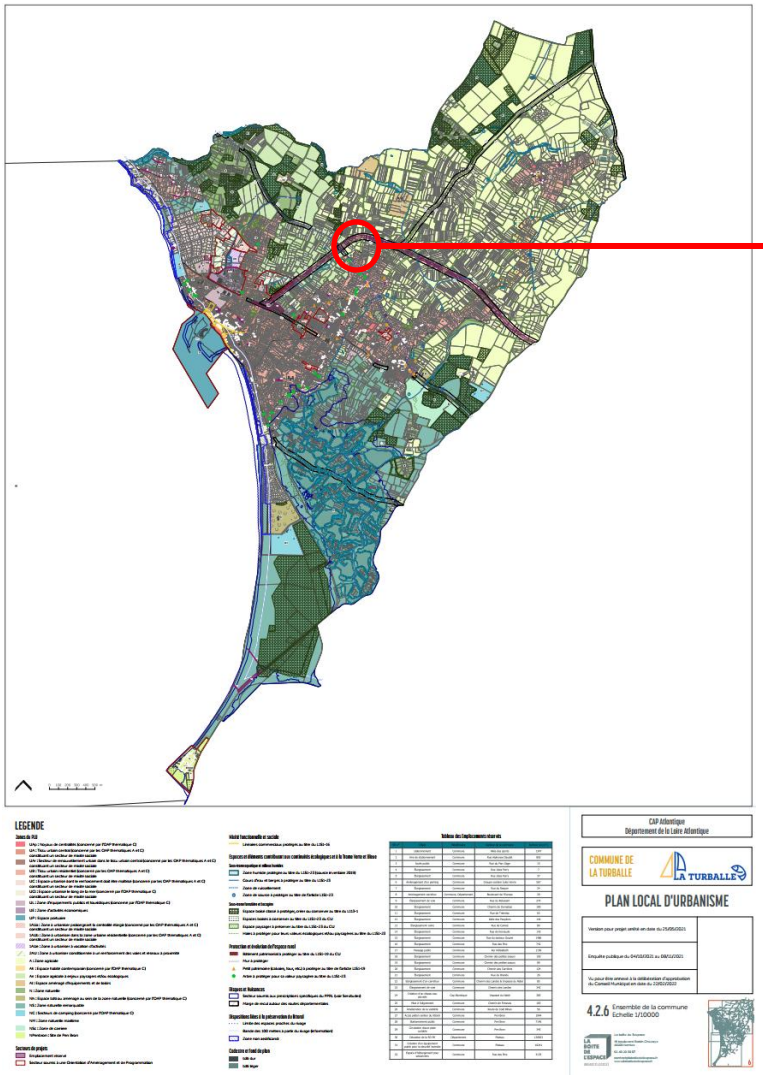
Conformément aux articles L.153-45 à L.153-48 du Code de l'urbanisme, la correction d'une erreur matérielle relève d'une procédure de modification simplifiée, qui ne remet pas en cause les orientations du PADD et ne nécessite pas d'enquête publique.

La modification simplifiée porte exclusivement sur la correction cartographique du plan de zonage, afin de rétablir le classement en zone UB des parcelles suivantes:
AO30, AO509, AO514, AO515, AO516, AO517, AO518 et AO519, actuellement classées par erreur en zone A.

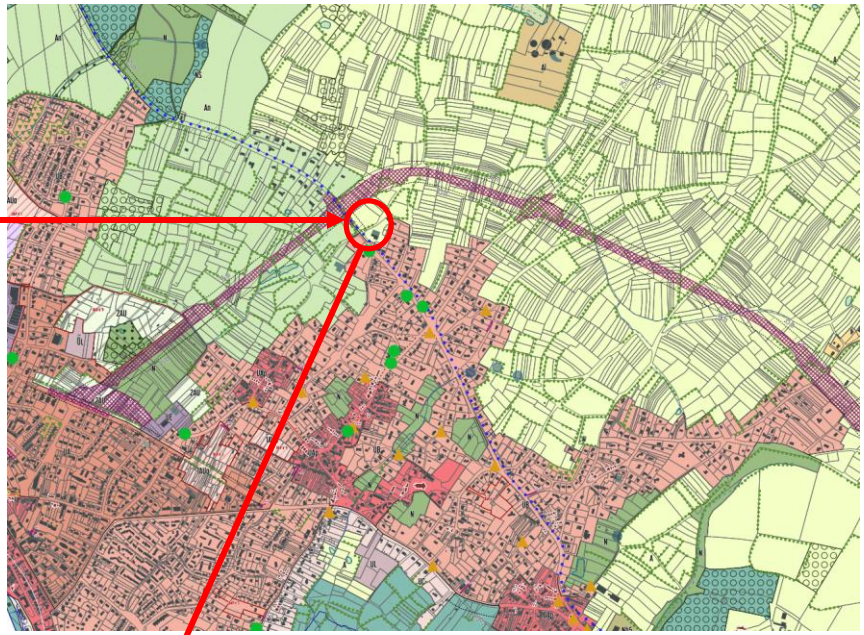


NATURE DU PROJET

CONTEXTE DE L'ÉVOLUTION DU PLU



Règlement graphique – PLU en vigueur



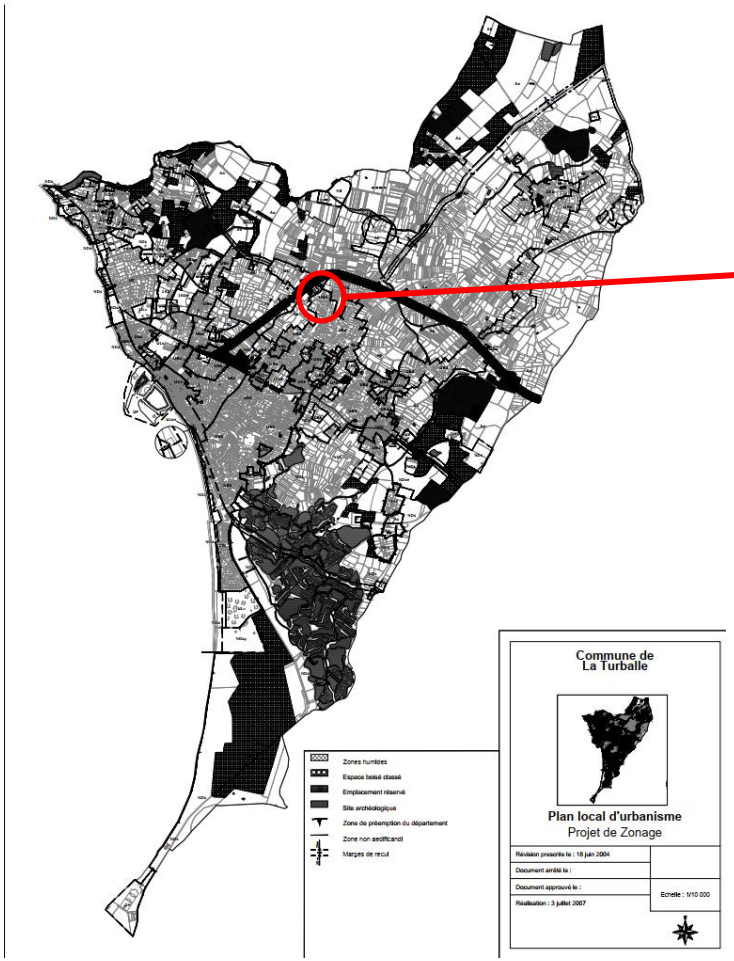
Règlement graphique – PLU en vigueur



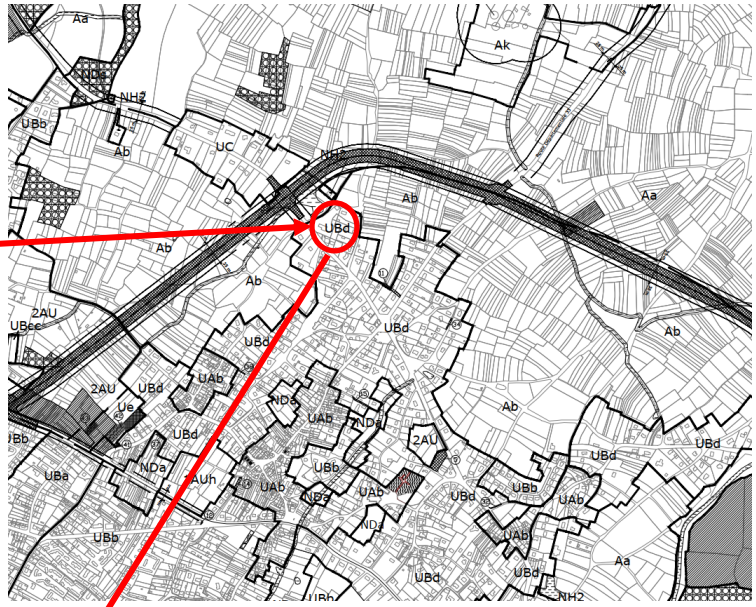
Parcelles concernées par la modification – PLU en vigueur



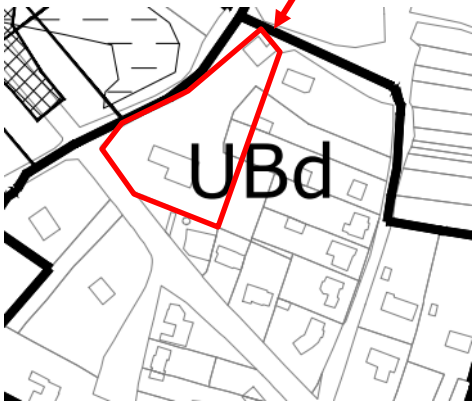
CONTEXTE DE L'ÉVOLUTION DU PLU



Règlement graphique – PLU 2021



Règlement graphique – PLU 2021



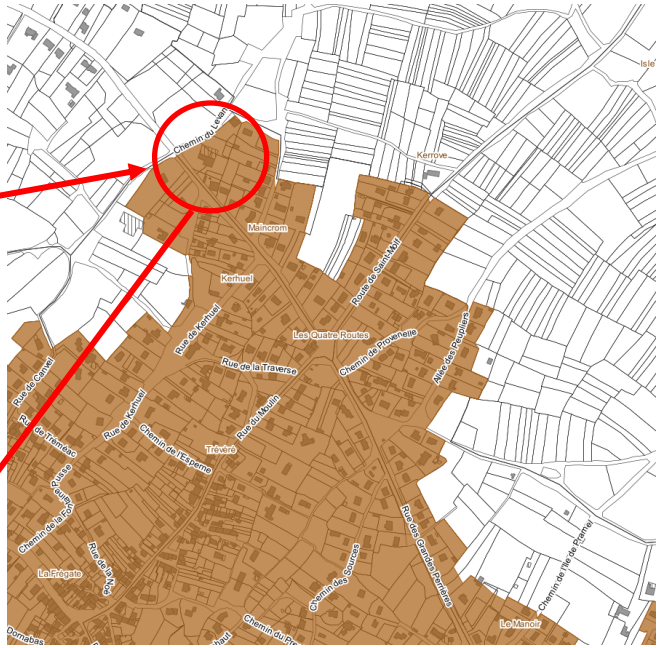
Parcelles concernées par la modification – PLU 2021



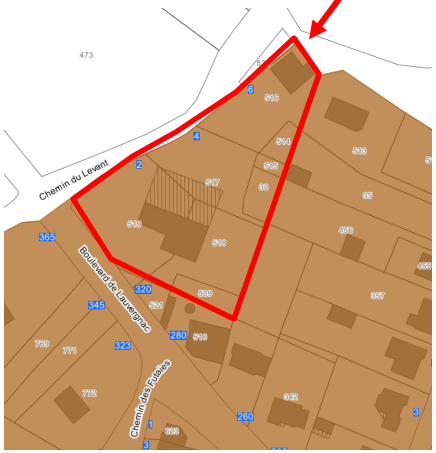
CONTEXTE DE L'ÉVOLUTION DU PLU



Règlement graphique – SCOT 2018 – 2026
Agglomération principale pouvant être développée



Règlement graphique – SCOT 20218– 2026
Agglomération principale pouvant être développée



Règlement graphique – SCOT 2018 – 2026
Agglomération principale pouvant être développée



EVOLUTION DU ZONAGE

La présente modification a pour objectif de corriger l'erreur matérielle ayant conduit au classement en zone A des parcelles AO30, AO509, AO514, AO515, AO516, AO517, AO518 et AO519. Cette rectification apparaît nécessaire afin de rétablir un zonage cohérent avec la réalité du territoire et avec les intentions initiales du document d'urbanisme.

En réintégrant ces parcelles dans leur zonage d'origine, la commune pourra redessiner la cartographie du PLU sur ce secteur conformément aux dispositions qui prévalaient avant la révision approuvée le 22 février 2022. Cette mise à jour permettra ainsi de restaurer la lisibilité du document, d'éviter des interprétations erronées et de sécuriser juridiquement les projets susceptibles d'être instruits dans ce périmètre.

Par ailleurs, cette correction contribuera à assurer une cohérence pleine et entière entre le règlement du PLU de La Turballe et les orientations du SCoT, lequel identifie ce secteur comme faisant partie de « l'agglomération principale pouvant être développée ». L'harmonisation entre ces deux documents de planification garantira une vision partagée de l'aménagement communal et intercommunal, et permettra de soutenir un développement maîtrisé et conforme aux objectifs stratégiques fixés à l'échelle du territoire