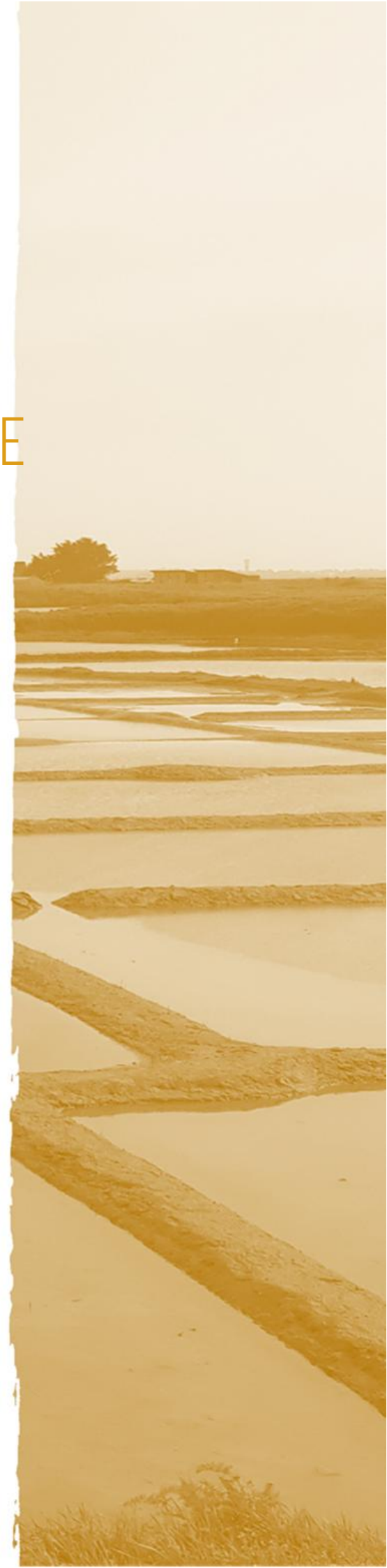
LA TURBALLE

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIECE N°III

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)



VERSION APPROUVEE

PLU 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

O. Lozachmeur
- Juriste -

DM EAU

Sommaire

OAP thématiques 4

OAP Thématique A « Qualité et optimisation du foncier » 5

OAP Thématique B « Cheminements » 7

OAP Thématique C « Qualité et simplicité des aménagements » 11

OAP sectorielles 14

Légende utilisée pour les schémas d'aménagement des Orientations d'Aménagement et de Programmation 16

Principes généraux aux OAP secteurs n°3 et suivants (OAP à vocation mixte) 17

Secteur 1 - «le Port et ses abords» 18

Secteur 2 - Marjolaine » « requalification et développement du quartier d'activités de la 20

Secteur 3 - « boulevard de l'Europe » 26

Secteur 4 - « Dornabas/Frégate » 29

Secteur 5 - « Rue du Requer » 31

Secteur 6 - « îlot Manoir/Grand Chemin » 33

Secteur 7 - « Marjolaine Nord-est » 35

Secteur 8 - « Clos des Simons » 37

Secteur 9 - « Clos Mora » 40

Secteur 10 - « Marjolaine Ouest » 41

Secteur 11 - « Pen Bron » 42

Synthèse programmatique des OAP sectorielles 45

Préambule

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables avait mis en avant les secteurs de développement potentiels de l'urbanisation. Les secteurs retenus sont soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation, en conformité avec le code de l'urbanisme. D'autres parties comme la centralité et le tissu aggloméré possèdent des forts enjeux de maitrise de l'aménagement. Des OAP sont également identifiées sur ces secteurs stratégiques en renouvellement urbain ou en densification.

Les opérations de construction ou d'aménagement devront être compatibles avec les orientations définies, c'est-à-dire qu'elles ne contredisent pas ou ne remettent pas en cause les orientations et principes édictés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Article L151-6 du code de l'urbanisme

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.
[...]

Article L151-7 du code de l'urbanisme

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

OAP thématiques

OAP Thématique A

« Qualité et optimisation du foncier »

CHAMP D'APPLICATION

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

CONTEXTE

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.

OBJECTIFS

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.

OAP

FORMES URBAINES

- **favoriser l'intégration paysagère des nouvelles constructions** pour prendre en compte l'environnement proche et favoriser la qualité des perceptions notamment depuis l'espace public.
- **limiter l'uniformisation des formes et des tissus bâtis** pour apporter un rythme.
- **préserver l'avenir et des possibilités d'évolutions** en faisant des choix judicieux **en matière d'implantations** des constructions (éviter de « boucher » un accès) **mais aussi en privilégiant des volumes bâtis simples** qui pourront évoluer en fonction des besoins des usagers.
- **préserver l'intimité des espaces extérieurs** par les choix afférant à l'implantation, aux vues, aux orientations etc. des nouvelles constructions.
- **Conserver au maximum les éléments végétaux et le patrimoine naturel lors des divisions et opérations.**

MIXITE ET DIVERSITE

- **proposer un découpage parcellaire et des organisations urbaines** diversifiées au sein d'une même opération (en matière de taille, d'implantations, d'exposition des logements…).
- **développer la diversité des typologies d'habitat** en faisant varier au moins un des 4 critères suivants (pour toute opération d'au moins 5 logements) : la taille (petit/moyen/grands), la catégorie (social/accession/location), le type (maison, appartement), l'accessibilité (plain-pied/étage).

ACCÈS ET SÉCURITÉ

- **limiter la multiplication des accès** donnant sur les voies ouvertes à la circulation et organiser la mutualisation des accès, notamment dans le cadre de permis d'aménager.
- **veiller à la sécurité des accès** donnant sur les voies ouvertes à la circulation, et notamment à la visibilité
- **éviter la multiplication d'entrées-sorties directes** de garage à l'alignement de l'emprise publique.

SURFACES DEDIEES A LA VOITURE

- **concevoir des espaces adaptés aux différents modes de déplacements résidentiels** au sein des opérations (gabarits adaptés, vitesse régulée, espaces partagés - sans trottoirs ni bas-côtés)
- **limiter l'imperméabilisation des surfaces dédiées à l'automobile** (stationnements, accès privatifs…)
- **définir les solutions de stationnement adaptées aux usages** (logement individuel/collectif) **et au fonctionnement au quotidien** (place à proximité directe du logement). Ainsi, l'opération doit proposer des solutions adaptées au projet architectural et paysager défini à l'échelle du logement ou le cas échéant de l'opération, en tenant compte des objectifs d'optimisation foncière et de nature en ville. **Sera ainsi recherchée la création d'espaces mutualisés et/ou privatifs, en extérieur non clos, directement accessibles depuis l'espace ouvert aux circulations.**

DENSITE MINIMALE

Il sera incité la **réalisation d'au moins un logement par tranche complète de 400 m² en UA ou de 600 m² en UB et 800 m² en UC** *(hors secteur UCl)* sur l'unité foncière d'origine où s'implante le projet. Le ou les logements existants et maintenus sont intégrés à ce calcul.

Les unités foncières d'origine, c'est-à-dire existantes au moment de l'approbation du PLU, constituent les surfaces de référence pour l'application de cette disposition.

Exemples

	Zone				
Parcelle de… (en m²)	UA	*400 à 800 m²*	*800 à 1200 m²*	*1200 à 1600 m²*	*Etc.*
Nb min. de logement		(1)+1	(1)+2	(1)+3	Etc.
Parcelle de… (en m²)	UB	*< 600 m²*	*600 à 1200 m²*	*1200 à 1800 m²*	*Etc.*
Nb min. de logement		1	1+1	1+2	Etc.
Parcelle de… (en m²)	UC	*< 800 m²*	*800 à 1600 m²*	*1600 à 2400 m²*	*Etc.*
Nb min. de logement		1	1+1	1+2	Etc.

Adaptations et cas particuliers

Pour des sites présentant des contraintes fortes (enclavement, relief, etc.) ou un fort enjeu patrimonial, une densité inférieure pourra être acceptée pour permettre une urbanisation cohérente du site.

Dans le cas d'un programme mixte (ex : local d'activité avec bureau et maison d'habitation), les constructions accueillant au moins 90 m² de surface de plancher affectée à d'autres vocations que le logement, comptent comme un logement supplémentaire pour l'application de la règle de densité

OAP Thématique B

« Cheminements »

CHAMP D'APPLICATION

La présente OAP concerne l'ensemble du territoire communal.

CONTEXTE

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.

OBJECTIFS

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.

OAP

SÉCURISER LES VOIES ROUTIÈRES EXISTANTES

Sauf lorsque les contraintes techniques l'empêchent, le traitement des voies ouvertes à la circulation automobile doit permettre de sécuriser les déplacements des modes doux (piétons et cyclistes) par un traitement adapté au type de voie et à sa fonction.

La continuité des itinéraires doit être recherchée et les traversées organisées. Cet objectif est particulièrement valable pour les traversées de routes départementales et voies communales structurantes qui ne permettent pas le passage sécurisé des modes doux et pour lesquelles des solutions devront être recherchées.

INTEGRER LES MODES DOUX EN AMONT DES PROJETS D'AMENAGEMENT

Le maillage en faveur des modes doux sera recherché à l'échelle de chaque secteur de projet, qu'il soit situé au sein de la zone urbaine ou en extension. Les opérations rechercheront aussi des connexions avec les liaisons douces existantes aux abords.

Les aménagements à venir devront prévoir autant que possible le bouclage des voies en impasse, la création de liaisons réservées aux modes doux, en particulier entre les équipements structurants, mais aussi la requalification de certaines voies pour permettre un partage équilibré entre les déplacements motorisés et ceux qui ne le sont pas.

SÉCURISER L'ACCES AUX ARRETS DE TRANSPORTS COLLECTIFS

L'aménagement des itinéraires piétons vers et depuis les arrêts de transports desservis régulièrement doit être réalisé dans le souci de faciliter et sécuriser l'accès des piétons à ces points de montées/descente. Les opérations d'habitat situées à proximité participent à cet objectif.

POURSUIVRE LA MISE EN VALEUR DES SENTIERS EN MILIEU NATUREL

La commune possède déjà des sentiers permettant de parcourir les espaces naturels du territoire. L'objectif est donc de poursuivre le développement de ces sentiers en recherchant notamment les liaisons entre les différents quartiers habités et points d'intérêt. Dans les zones présentant des enjeux forts en matière de biodiversité, l'aménagement de ces liaisons devra être réalisé en veillant à limiter l'impact sur les espèces, et leurs habitats.

Les cartes suivantes 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.




Zoom Coispéan
Sécuriser et organiser les modes doux sur les voies principales
Garantir un itinéraire cyclable intercommunal (itinéraire Vélocéan)
Cheminement existant
Cheminement cadastré à révéler
Connexion piétonne à assurer
Cheminement ou connexion piétonne à créer
0
0.1
0.2 km


La Turballe
Sécuriser et organiser les modes doux sur les voies principales
Garantir un itinéraire cyclable intercommunal (itinéraire Vélocéan)
Cheminement existant à conserver
Cheminement cadastré à révéler
Connexion piétonne à assurer
Cheminement ou connexion piétonne à créer
0
0.5
1 km

OAP Thématique C

« Qualité et simplicité des aménagements »

CHAMP D'APPLICATION

La présente OAP concerne toutes les zones U, AU, Ah, NPenbron et Nh (y compris dans les secteurs concernés par les OAP sectorielles définies ci-après).

CONTEXTE

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).

OBJECTIFS

La présente 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.

OAP

Donner la priorité à la conservation du sol naturel

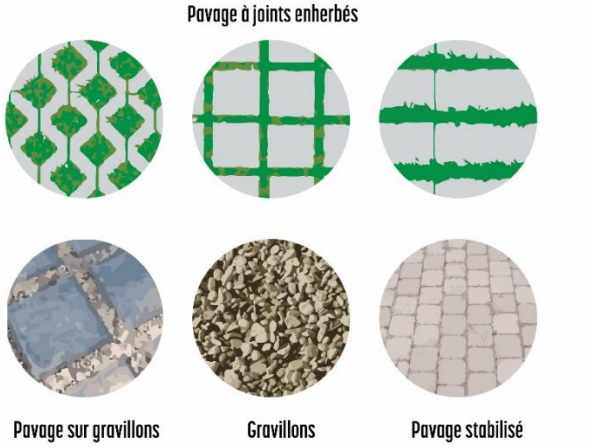
Les aménagements de toutes les surfaces non bâties seront attentifs aux objectifs de respect du cycle naturel de l'eau et du développement de la biodiversité. La préservation du sol naturel est la priorité.

Quand les usages prévus ou leur intensité ne le permettent pas, des solutions perméables ou semi perméables sont recherchées après avoir identifié si le sol existant présente une porosité suffisante.

En effet, si le sol ne présente pas une perméabilité suffisante, il pourra être décaissé sur plusieurs centimètres et être remplacé par du sable ou des graviers qui serviront de réservoir tampon avant l'infiltration dans le sol.

Exemples de traitement de sols à privilégier
sous réserve de conditions de mises en œuvre garantissant la perméabilité comme alternatives aux traitements imperméables (bitume, béton…)

- *surfaces enherbées, roches naturelles perméables,*
- *sol stabilisé, drainant,*
- *sol sablé, empierré ou gravillonné,*
- *dalles engazonnées, dalles alvéolaires…*
- *asphalte poreux, …*
- *matériaux non jointifs (pavés, platelage bois…)*
- …

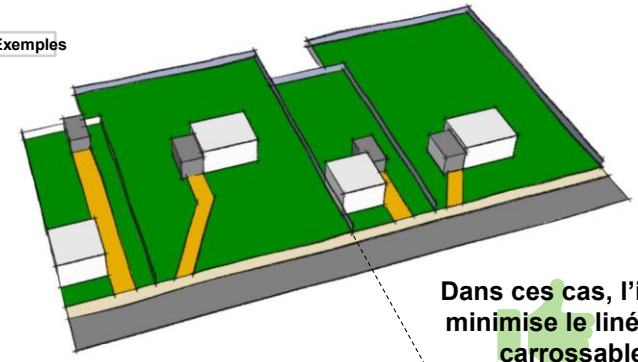


Porter une attention particulière aux accès automobiles et aux surfaces dédiées au stationnement

… en travaillant sur une implantation optimale de la construction, qu'il s'agisse de la construction principale (en limitant la distance de retrait de la voie) ou d'annexes en évitant l'implantation en fond de parcelle de garage et car-port.

En effet, ce type d'implantation va générer un besoin en allées automobiles qui sont le plus souvent traitées en revêtement imperméable.

Exemples

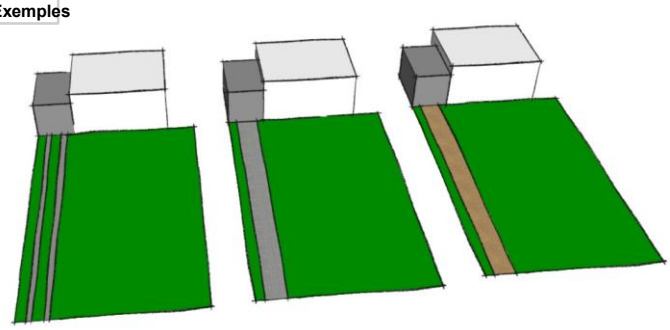


Dans ces cas, l'imp
minimise le linéair
carrossable.

Dans ces cas, l'implantation en retrait du garage, voire de la construction principale génère un linéaire important en allée carrossable.

… en travaillant sur les surfaces strictement nécessaires au passage des roues par exemple, ou en optant pour des matériaux perméables (pavés drainants, résines drainantes, …) et minimisant le bruit.

Exemples



Limiter les surfaces imperméables

Travailler sur des maté perméables/drainant

LIMITER LES ESPACES SUR DALLE et allées imperméables

- favoriser les terrasses sur plot ou à base de matériaux drainants
- favoriser les plages de piscine sur plot ou à base de matériaux drainants

Exemples de mises en œuvre

Sol stabilisé en voirie secondaire
Guérande, ZAC Maison Neuve



Traitement de la marge de recul : pavés à joints enherbés et bande de plaine terre / Guérande, ZAC Maison Neuve



Traitement en pleine terre sauf allée piétonne
Guérande, avenue du Gal de gaulle

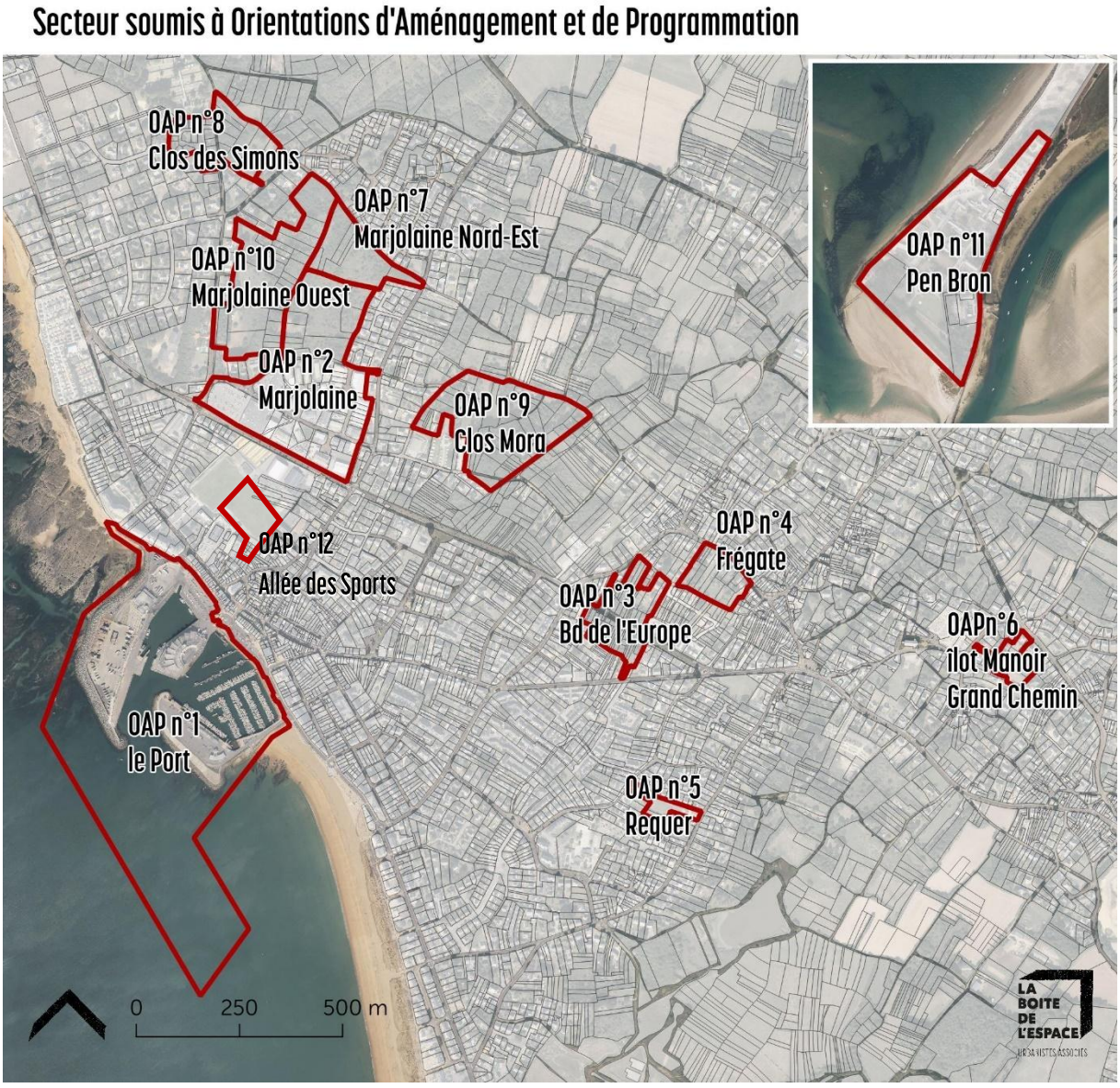


Aire de stationnement
Campbon



OAP sectorielles

Carte de localisation des secteurs soumis à OAP



Légende utilisée pour les schémas d'aménagement des Orientations d'Aménagement et de Programmation

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].*

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.



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.

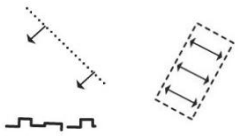


Elle implique notamment que soit conservé, aux pieds des végétaux, un espace de pleine terre suffisant pour garantir leur pérennité, que les bâtiments respectent un recul encore plus important et que ces éléments paysagers soient intégrés dans des emprises foncières adaptées permettant leur gestion (a 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.

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.

Principes généraux aux OAP secteurs n°3 et suivants

(OAP à vocation mixte)

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 imperméabilisées, 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.

Secteur 1 - «le Port et ses abords»



CONTEXTE



Le port de La Turballe accueille trois activités principales :

- Le port de pêche,
- Le port de plaisance,
- Une aire de réparation navale.

Par ailleurs, une activité saisonnière de transport de passagers est également présente (liaisons de transport et promenade). Enfin, en 2020, doit être installée une base de maintenance pour les barges du parc éolien en mer, autorisé au large de Saint-Nazaire (Parc du Banc de Guérande).



Le projet d'aménagement du port de La Turballe, initié par le Conseil Départemental de Loire-Atlantique, est porté depuis Janvier 2020 par le Syndicat Mixte des ports de plaisance et de pêche de Loire-Atlantique (Maître d'ouvrage). Ce projet a fait l'objet d'une concertation publique en 2018, prolongée par des ateliers d'échange organisés sous forme de comités consultatifs thématiques.
La nature de ce projet, lié aux conditions de sécurité non optimales à l'intérieur du port (agitation portuaire existante lors de fortes houles) va contribuer à faire évoluer les limites portuaires.

OBJECTIFS

En accueillant dans un futur proche des nouvelles activités liées à l'exploitation et la maintenance des éoliennes, l'objectif du projet d'aménagement repose sur quatre principes directeurs :

- Principe n° 1 : Satisfaire l'ensemble des besoins immédiats, à savoir la sécurisation de l'entrée du port et l'amélioration des conditions d'exploitation actuelles

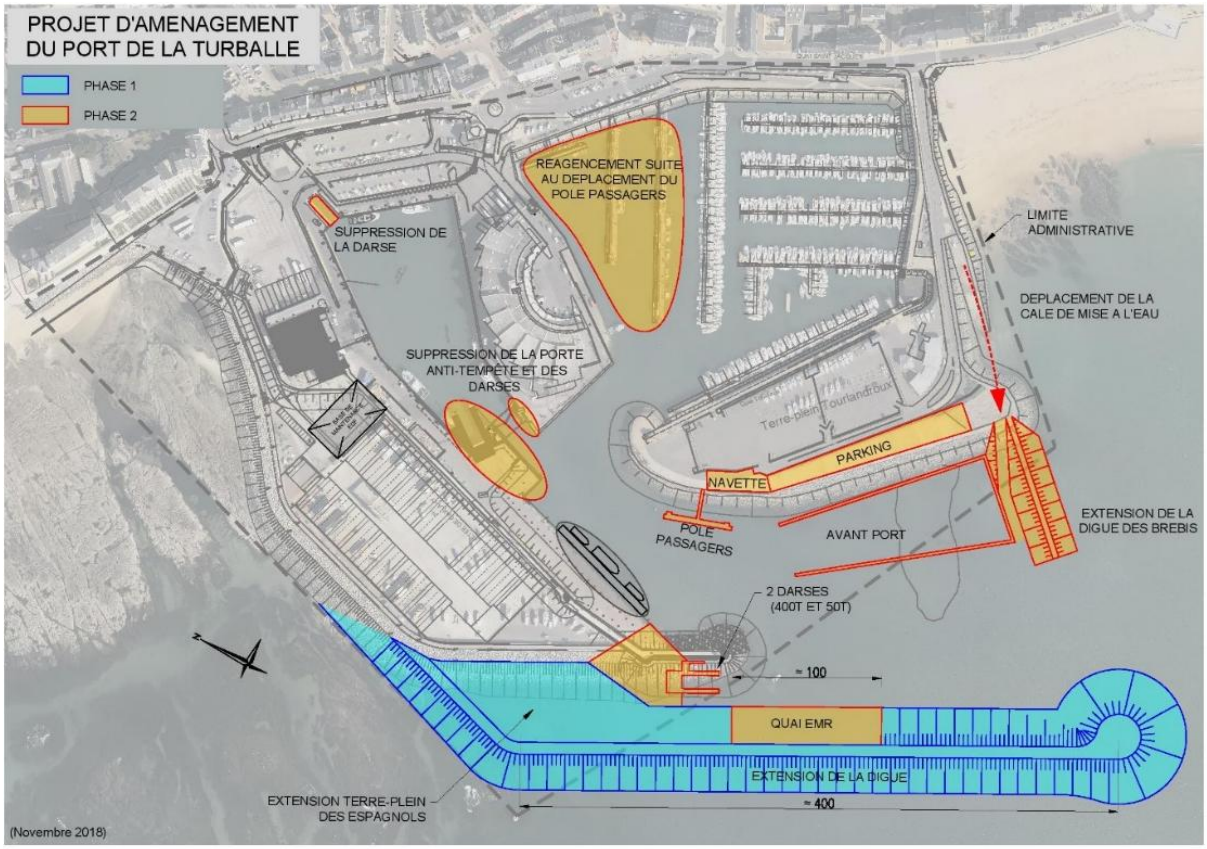
- Principe n° 2 : Permettre le développement des infrastructures sans remise en cause de celles existantes
- Principe n° 3 : Permettre un aménagement évolutif du port, en plusieurs étapes cohérentes pouvant être réalisées à des périodes différentes sur le moyen ou long terme ;
- Principe n° 4 : Permettre à terme un développement ambitieux du port, à savoir le développement des activités existantes et l'accueil de nouvelles activités.

L'objectif du réaménagement est d'optimiser le fonctionnement du port. Le quai est prolongé pour favoriser de nouveaux espaces et permettre de nouvelles activités tout en maintenant celles en place.
Les travaux devraient commencer fin 2020 et se terminer au bout de 30 mois pour la première tranche. Ce projet est porté par le département de Loire-Atlantique mais fortement accompagné par la commune.

Nouvelles activités sur le port :

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

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



<u>Remarque :</u> une déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU a été réalisée spécifiquement sur le projet de port. Celle-ci ne contenait pas d'OAP plus précise que le projet d'aménagement ci-dessus.

Nom du secteur	Type de projet	Surface couverte par le périmètre du secteur d'OAP	Surface opérationnelle (+ secteurs d'optimisation)	Composantes naturelles à conserver
«le Port et ses abords»	optimisation et développement d'un site portuaire existant	33,4 ha	/	/

Secteur 2 - « requalification et développement du quartier d'activités de la Marjolaine »

CONTEXTE

Situé à proximité immédiate du centre-ville de la Turballe, le quartier de la Marjolaine constitue le principal quartier d'activités de la Turballe, avec une trentaine d'entreprises implantées. Il est géré par Cap Atlantique dans le cadre de sa compétence liée à l'aménagement et à la gestion des parcs d'activités.

Situé à 400 mètres à vol d'oiseau du port, ce quartier constitue une base arrière du port pour certaines activités, dont la pêche qui participe à l'identité du quartier. Mais il accueille aussi de petites activités artisanales, des commerces et services.

Afin de maintenir l'attractivité des parcs d'activités existants sur son territoire, Cap Atlantique a décidé, en lien avec les orientations de son Schéma d'Accueil des Entreprises (SAE), d'engager, depuis 2013, un programme de requalification des parcs implantés sur son territoire. La requalification de la Marjolaine est prévue pour la période à venir. Le diagnostic réalisé et les enquêtes auprès des entreprises ont confirmé le besoin de "requalification" du site, mais aussi les besoins en développement de certaines entreprises. Car la Marjolaine constitue un quartier dense d'activités où le foncier a déjà été optimisé.

Aussi, la question d'une extension du quartier vers le Nord, de l'autre côté de la rue du Dr Gouret, doit permettre de répondre au développement des entreprises en place, mais aussi à l'implantation de nouvelles activités, notamment celles liées au développement du port et à des équipements publics.

OBJECTIFS

Coordonner l'évolution de ce secteur et de ses composantes (requalification d'un quartier déjà urbanisé et aménagement d'un nouveau quartier) afin de conforter l'existence d'un quartier d'activités de centre-ville, en intégrant les enjeux :

- de circulation et de desserte au sein du quartier mais aussi vers le port,
- de sécurisation et de continuité des circulations piétonnes et cyclables,
- d'organisation d'une interface harmonieuse avec les quartiers habités alentours.

VOCATION DES ESPACES ET PROGRAMMATION

Vocation

La vocation de la Marjolaine (par sa requalification et son développement) doit être confortée dans ces trois dimensions :

- l'accueil d'**activités liées aux productions et usages de la mer** (plaisance, nautisme, pêche, éolien en mer, transport maritime…) **confortant l'identité maritime de la Turballe.**
- l'accueil de **petites unités artisanales et industrielles qui participent à la diversification du tissu économique turballais**, dont les contraintes logistiques ou de nuisances justifient leur implantation dans un quartier d'activités plutôt que dans des tissus urbains mixtes.
- l'accueil **d'autres activités ou d'équipements publics** (de type bureau d'étude technique, centre de maintenance, centre technique…).

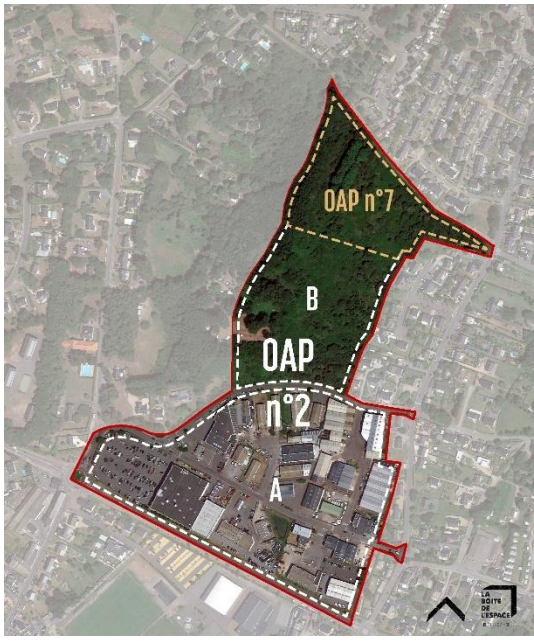
Ces activités relevent de différentes destinations et sous-destinations (entrepôts, industrie, activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle, exploitation agricole,…). Certaines disposent de liens fonctionnels avec le port qui justifient tout particulièrement leur implantation sur cette base arrière économique.

Par ailleurs, l'insertion du quartier au sein d'un tissu urbain constitué, à proximité directe du centre-ville, mais aussi à l'interface avec des quartiers d'habitat, justifie une attention particulière sur l'accueil d'activités aux nuisances limitées.

Programmation

Le périmètre de l'OAP couvre deux secteurs organisés de part et d'autre de la rue du Docteur Gouret :

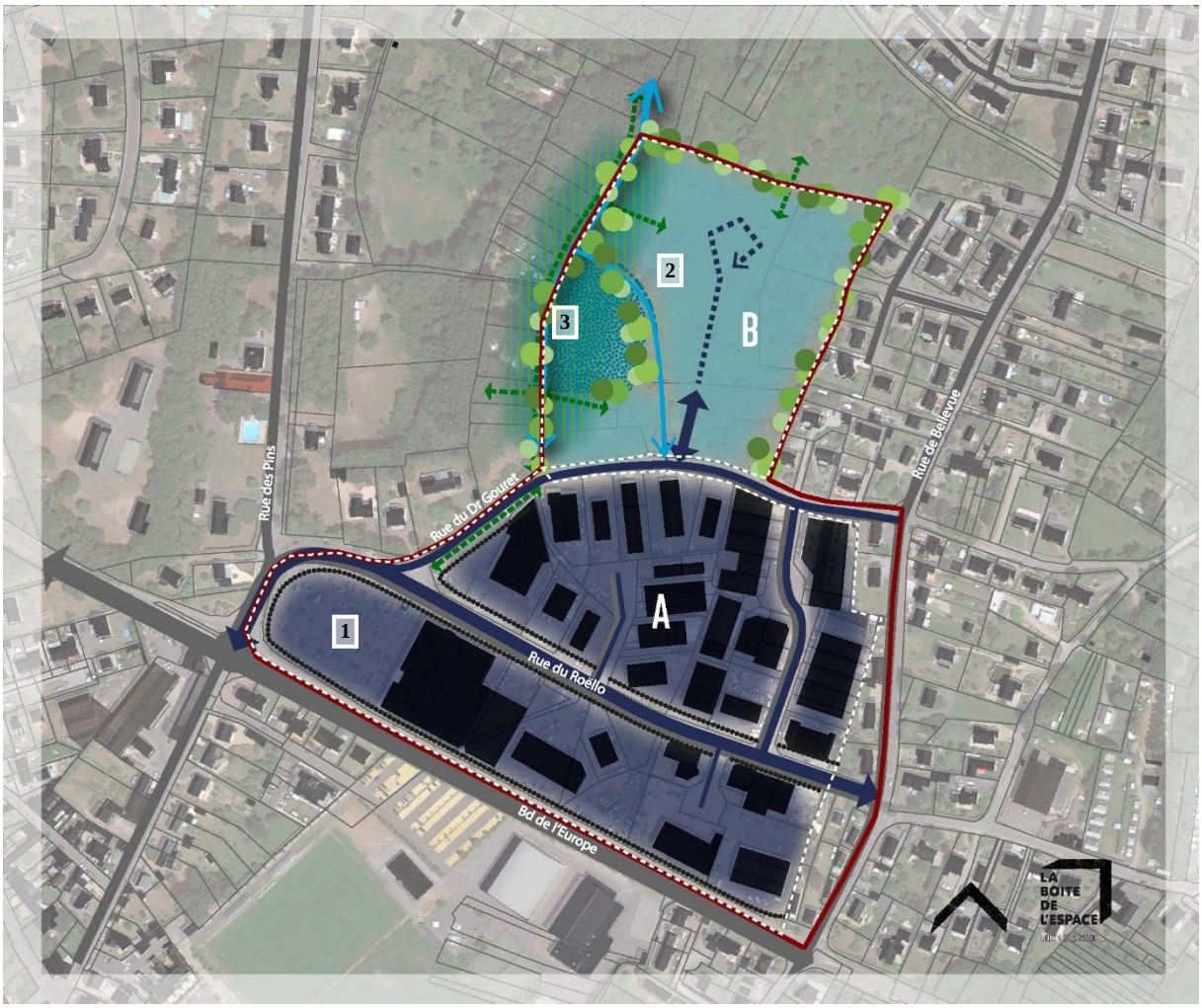
- Le **secteur sud (A)** couvre des espaces déjà urbanisés. Leur évolution s'inscrit dans un objectif global de requalification d'un quartier d'activités déjà optimisé mais en déficit d'image.
- Le **secteur nord (B)** concerne une enclave urbaine, aujourd'hui occupée par une friche naturelle. Son ouverture à l'urbanisation est possible dès l'approbation du PLU.



Secteurs de projets 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
A	Sud	Recomposition (U)	7.5 ha	/	/
B	Nord	Extension (AU)	3,5 ha	2.6 ha	*0.9 ha*
		TOTAL	11 ha	2,6 ha	*0,9 ha*

SCHÉMA DE PRINCIPE



VOCATION

Espace à vocation d'activités à requalifier

Espace à vocation d'activités à développer

PAYSAGE

Préserver les haies et les arbres aux franges du secteur nord en veillant au positionnement des accès et des constructions, et prévoir des plantations aux endroits clés du projet

Maintenir une coulée verte, espace tampon naturel, conservant autant que possible l'identité arborée du site, mais pouvant faire l'objet d'aménagements légers destinés à son ouverture au public, tout en veillant à la non-imperméabilisation de ces espaces…

… et en garantissant la préservation du cours d'eau et son espace de fonctionnement

Intégrer la préservation et la gestion d'une zone humide dont les contours restent à préciser à l'échelle du projet

ACCÈS ET DESSERTE

Hiérarchiser les voies autour d'une desserte principale (la rue du Roëllo) au gabarit adapté et aux accès sécurisés vers le boulevard de l'Europe

Qualifier le nouvel accès au secteur nord en s'appuyant sur l'adaptation de la rue du Dr Gouret

Développer ou qualifier les voiries secondaires et tertiaires de manière adaptée, en recherchant un bouclage

Assurer des connexions piétonnes avec les accès ou chemins 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.

IMPLANTATIONS ET QUALIFICATION DES VOIES

Rechercher une qualification des linéaires « vitrines » principaux du quartier et veiller à la qualité architecturale des façades donnant sur ces voies, de même qu'au traitement des espaces libres

[1] Les activités existantes à vocation commerciale ou de services, sans lien avec les activités industrialo-artisanales, peuvent toutefois évoluer au sein de leur unité foncière en veillant à améliorer leur insertion dans l'environnement et ne pas générer de contraintes nouvelles pour les autres activités en place (augmentation significative de la fréquentation notamment).

[2] En cohérence avec les activités implantées au sud de la rue du Dr Gouret, ce secteur doit permettre de conforter la vocation industrialo-artisanale de la Marjolaine dans une nouvelle échelle de parc d'activités, tout en permettant la diversification des activités et notamment l'ouverture à des activités liées à l'éolien en mer qui ne trouveraient pas place ailleurs dans le tissu urbain et auraient besoin de conditions d'accès et de desserte particulières (bureaux, entrepôts, etc.).
[3] Espace aujourd'hui concerné par une zone humide, il ne peut être urbanisé. La préservation de la zone humide constitue une priorité et peut s'articuler avec un aménagement d'espace public qualitatif.

ACCÈS, DESSERTE, VOIES ET ESPACES PUBLICS

Organisation des circulations motorisées

La desserte s'appuie sur les voies existantes au droit de ces secteurs. Aucun accès ouvert à la circulation automobile ne permettra de connecter le secteur vers les secteurs de projet situé à l'ouest ou au Nord.

Seuls un accès principal motorisé sera créé :

- rue du Dr Gouret, pour organiser la desserte interne du secteur Nord. Une **voie de desserte interne** permettra ainsi d'organiser l'accès aux unités foncières. Elle s'organise de manière à assurer le retournement des flux poids lourds (aire de retournement ou boucle viaire), et veillera à limiter ces flux le long des habitations existantes au droit du secteur.

Le traitement de la rue du Dr Gouret permettra, par ses dimensions, son traitement, et l'organisation de sa circulation :

- de ne pas constituer de coupure fonctionnelle entre le parc d'activités existant et le secteur nord à aménager.

Ainsi, elle constituera un axe secondaire du quartier, l'axe principal étant celui de la rue du Roëllo.

Organisation des circulations douces

L'aménagement et la requalification de ces secteurs veillera à créer ou prolonger des continuités douces existantes selon deux axes nord-sud et est-ouest. Ainsi :

- le chemin du Raud (au nord) sera maintenu dans son usage pédestre voire cyclable,
- une nouvelle liaison douce permettra, au droit du cours d'eau existant à l'ouest du secteur nord, de connecter le chemin du Raud à la rue du Dr Gouret.

Au sein du secteur sud, la requalification doit permettre de donner plus de lisibilité aux déplacements doux pour améliorer leur sécurité. Une attention particulière sera notamment portée à la continuité des liaisons douces entre celle débouchant du nord sur la rue du Dr Gouret et celles existant au sud du boulevard de l'Europe pour favoriser le maillage inter-quartier.

Au sein du secteur nord, l'aménagement doit garantir des perméabilités piétonnes vers les chemins existants (chemin de Raud) ou à créer aux abords du secteur (au sein de la coulée verte accompagnant le cours d'eau). Des connexions piétonnes assurent aussi une continuité de cheminement dans le prolongement des voies éventuellement créées en impasse.

Gestion du stationnement

La réponse apportée à la gestion du stationnement sur l'espace public, comme sur l'espace privé, doit être appréhendée selon les usages (visiteurs, personnel, véhicules lourds…) afin de réduire les problèmes de sécurité, notamment sur la voie publique, pour les modes les plus vulnérables (piétons, vélos).

Les projets intégreront des espaces à même de satisfaire à des conditions adaptées au stationnement vélo.

MUTUALISATION ET SOBRIÉTÉ

Mutualisation des équipements

La requalification du parc existant comme son développement doivent permettre d'optimiser le foncier en mettant en place des espaces et équipements mutualisés nécessaires au fonctionnement du parc (stationnement y compris cyclables, bornes éventuelles, espace ouvert etc.).

Développement des énergies renouvelables

La requalification du parc existant comme son développement doivent permettre de maximiser les fonctionnalités des surfaces, notamment les parkings et toitures, en faveur du développement de l'énergie photovoltaïque.

INSERTION PAYSAGÈRE ET QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE DES AMÉNAGEMENTS

Gestion de l'eau

La requalification du parc existant comme son développement doivent optimiser la gestion des eaux pluviales par des dipositifs adaptés pouvant être intégrés au projet paysager (noues, bassin…).

Les espaces de stationnement seront traités selon des dispositifs permettant l'infiltration des eaux pluviales.

Préservation de la zone humide

La zone humide existant dans le secteur nord (B) devra être préservée et intégrée à la composition d'ensemble du projet. Elle pourra constituer le support d'un espace d'agrément à l'interface entre le parc d'activités et le quartier d'habitat à développer à l'ouest du cours d'eau.

Qualité des franges du parc d'activités

Une attention particulière sera portée sur la qualité paysagère du site et la préservation de certaines lignes de force existantes. Il s'agit notamment de conserver des masses arborées aux endroits stratégiques du parc d'activités à développer et de les compléter si nécessaire à l'échelle de chaque unité foncière dans le cadre d'un projet paysager d'ensemble.
Les haies et talus encadrant le secteur nord seront notamment conservés dans une épaisseur suffisante pour assurer une interface qualitative permettant de masquer les arrières des parcelles.
Le ru existant à l'ouest du secteur nord sera révélé par la conservation d'une espace tampon conservant les qualités naturelles du site, en lien avec le projet d'habitat à l'ouest du ru. L'aménagement et l'entretien de cette coulée verte devront garantir l'espace de fonctionnement du cours d'eau et son caracétère naturel.

INTÉGRATION ARCHITECTURALE ET URBAINE DES CONSTRUCTIONS

D'une manière générale, la requalification du parc existant comme son développement doivent garantir une qualité des façades, des traitements de clôtures et des espaces extérieurs tout particulièrement aux franges du parc d'activités, en interface avec les voies, chemins ou parcelles habitées (à l'interface desquelles le traitement de clôture intégrera un traitement paysager susceptible de constituer un écran visuel).

Une attention particulière sera portée à la mise en place de façades urbaines qualitatives à l'occasion des projets et mutations le long des principales voies : le boulevard de l'Europe, la rue du Roëllo et dans une seconde mesure, la rue du Dr Gouret.

Le développement du secteur nord doit garantir des formes urbaines compactes et denses en veillant à conserver des espaces non imperméabilisés contribuant à l'identité du lieu.

Secteur 3 - « boulevard de l'Europe »

CONTEXTE

Ce secteur s'inscrit dans un quartier d'interface entre le pôle d'équipements adressés boulevard de la Fraternité et les villages historiques du coteau (Tréméac et Trévéré). La partie nord s'inscrit en continuité directe de la ZAC de Dornabas, quartier d'habitat sorti de terre dans les années 2015 et suivantes.

Traversé par le boulevard de l'Europe (RD99), ce secteur offre ainsi deux façades le long de cet axe structurant du fonctionnement turballais, amené à devenir à termes un boulevard urbain.

Aujourd'hui arborés, ces terrains constituaient jusque dans les années 1990 des prairies qui ont subi progressivement un enfrichement végétal. Ils constituent aujourd'hui une enclave impénétrable au cœur de l'enveloppe urbaine.

Ainsi, la situation et le positionnement de ce secteur en font un secteur d'intérêt pour penser au développement d'un quartier d'habitat diversifié aux portes du centre-ville et d'équipements publics, dans un cadre paysager qualitatif.

OBJECTIF

Coordonner l'évolution de ce secteur et de ses composantes (requalification d'un quartier déjà urbanisé et aménagement d'un nouveau quartier) afin de permettre la réalisation d'un programme d'habitat diversifié, en intégrant les enjeux :

- de diversification de l'offre en logements sur la commune, notamment pour produire des résidences principales diversifiées en matière de formes (logements semi-collectifs dits intermédiaires) et de type (production de logements locatifs sociaux, accession).
- d'ouverture de façades urbaines vers le boulevard pour limiter l'effet de coupure créé par ce dernier.
- d'organisation des circulations et de la desserte de ces secteurs situés le long d'une route départementale, possiblement amenée à être déclassée.
- de sécurisation et de continuité des circulations piétonnes.

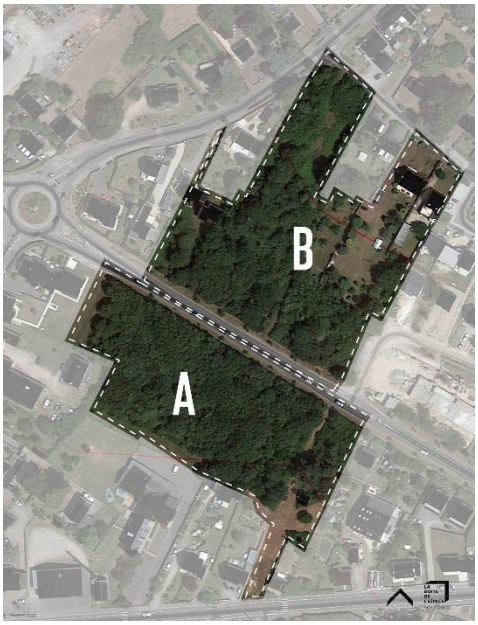
OAP

Vocation

Ce secteur a vocation à accueillir un programme de logement qui présente une diversité de typologie de logement, en associant des formes collectives ou intermédiaires à des formes individuelles en tenant compte de la composante arborée du site pour contribuer à la qualification des logements et au paysagement des espaces communs.

Programmation

Le périmètre de l'OAP couvre deux secteurs organisés de part et d'autre du boulevard de l'Europe :



[A] 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. Il doit faire l'objet d'une opération d'ensemble.

[B] 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. Il doit faire l'objet d'une opération d'ensemble.

L'opération devra ainsi permettre de produire environ 70 logements dont 40% de logements locatifs sociaux, à répartir entre les deux secteurs.

Les secteurs A et B peuvent faire l'objet d'une opération d'ensemble globale ou être aménagés séparément. Dans ce cas, les opérations respectent les objectifs en logements, y compris en matière de logements locatifs sociaux, définis ci-dessous à l'échelle de chaque secteur.

Secteurs de projets 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 LLS
A	Sud	Optimisation	1.2	1.1 ha	*Non quantifiées mais qualifiées sur le schéma*	40	(16 log.)
B	Nord	Optimisation	1.5	0.9 ha		30	(12 log.)
		TOTAL	**2.7 ha**	**2,0 ha**		**70**	**40%**

SCHÉMA DE PRINCIPE



VOCATION

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

... associée à des secteurs plus denses, sous forme d'habitat intermédiaire ou collectif, voire individuel groupé dense.

... s'appuyant aussi sur la mobilisation des fonds de jardins limitrophes

Adapter le périmètre opérationnel en concertation avec les propriétaires concernés et prolonger les principes de l'OAP en cas de projet de densification sur les terrains riverains.

ACCÈS ET DESSERTE

Qualifier les accès principaux en s'appuyant sur les rues existantes. Un accès secondaire pour le secteur sud pourra être créé sur le boulevard de l'Europe, au niveau de l'entrée du quartier de Dornabas.

Prévoir une desserte traversante de chaque secteur en prévoyant si besoin des attentes pour assurer un maillage à long terme

Affirmer des axes majeurs de circulation douce (nord-sud et est-ouest)

Préserver des possibilités de nouvelles liaisons douces (localisations indicatives, à confirmer par le projet)

IMPLANTATIONS ET QUALIFICATION DES VOIES

Rechercher une qualification du sud du boulevard par des séquences bâties formant un front urbain discontinu et veiller à la qualité architecturale des façades ouvertes sur le boulevard

Qualifier les abords entre le bâti et la voie de manière à renforcer le caractère habité, afin notamment de pacifier la circulation et de renforcer la place du piéton.

Travailler sur les implantations et l'orientation des logements pour rechercher...

À créer une dissymétrie des implantations permettant de maintenir des perceptions sur les espaces arborés et de créer des appartements traversants pouvant bénéficier d'une double exposition

À implanter les logements individuels en optimisant les accès aux logements, en favorisant les accès par le nord des parcelles et en dégageant des jardins plein sud

PAYSAGE

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

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

Secteur 4 - « Dornabas/Frégate »

CONTEXTE

Ce secteur s'inscrit à l'interface entre la ZAC de Dornabas, quartier d'habitat sorti de terre dans les années 2015 et suivantes, et les arrières du village historique de Trévéré. Il est ainsi dessiné par le chemin des Dornabas au sud, et la rue de la Frégate au nord.

Constitué principalement de fonds de jardin, il intègre aussi des bâtiments vacants pouvant faire l'objet de renouvellement urbain.

Ainsi, ce secteur inscrit dans la continuité directe du nouveau quartier de Dornabas, peut faire la transition avec le cœur de village et offrir, dans l'enveloppe urbaine, de nouvelles possibilités d'habiter à la Turballe, dans un cadre paysager qualitatif. Il est par ailleurs desservi par un arrêt de transports en commun situé rue de la Frégate à proximité directe du secteur.

OBJECTIF

Coordonner l'évolution de ce secteur afin de permettre la réalisation d'un programme d'habitat, en intégrant les enjeux :

- de gestion de l'assainissement (eaux usées, eaux pluviales),
- d'organisation des circulations et de la desserte de ces fonds de jardin,
- de maintien des continuités piétonnes au droit de la zone.
- D'orienter des maisons vers le sud et garantir des accès au nord

OAP

Vocation

Ce secteur a vocation à accueillir un programme de logements individuels qui prolonge l'esprit des volumétries environnantes en tenant compte de la composante jardinée voire arborée du site pour contribuer à la qualification des espaces extérieurs des logements.

Programmation

La mobilisation de ce secteur doit permettre de produire a minima 10 logements.

En matière de phasage, une opération d'ensemble n'est pas imposée. Toutefois, l'opération ne peut être réalisée que sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires à la viabilisation de l'ensemble de la zone (assainissement et création de la voie de desserte principale).

À terme, le développement d'une voie traversante permettra de créer des accès de part et d'autre de cet axe principal pour optimiser la densification du site.

Secteur de projet de l'OAP

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 LLS
Dornabas/Frégate	Optimisation	1.6 ha	0.6 ha	*Non quantifiées mais qualifiées sur le schéma*	10	3 log. 30%

SCHÉMA DE PRINCIPE



VOCATION

Déployer une opération résidentielle à dominante d'habitat individuel dans les volumétries existantes dans l'environnement immédiat.

Adapter le périmètre opérationnel en concertation avec les propriétaires concernés et prolonger les principes de l'OAP en cas de projet de densification sur les terrains riverains.

Permettre la mobilisation des fonds de jardins limitrophes en intégrant un éventuel accès à terme

PAYSAGE

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

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

ACCÈS ET DESSERTE

Qualifier les accès principaux en s'appuyant sur les rues existantes

Prévoir une desserte automobile traversante, réalisée si nécessaire au fur et à mesure en prévoyant si besoin des attentes pour assurer des possibilités de desserte à plus long terme et optimiser la densification de l'ensemble du secteur

Affirmer des continuités douces en prolongeant l'existant et en s'articulant avec le chemin des Dornabas

Secteur 5 - « Rue du Requer »

CONTEXTE

Ce secteur constitue un cœur d'îlot entre les rues du Requer et Henri Bournouveau, dans le quartier du Requer.

L'îlot dessiné par les rues du Requer, Henri Bournouveau, Théodore Botherel et du chemin des écoliers a été urbanisé au coup par coup, d'abord le long des rues, au coup par coup ou par opérations groupées. Plus récemment, cet îlot s'est densifié et en profondeur avec des constructions en second rideau au coup par coup qui ont multiplié les accès, souvent bitumés, vers les fonds de parcelle mais n'ont permis de recréer un maillage viaire fonctionnelle, l'îlot restant infranchissable sur plus de 350 mètres de rue.

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.

OBJECTIF

Coordonner l'évolution de ce secteur afin de permettre la réalisation d'un programme d'habitat adapté au site, en intégrant les enjeux d'organisation des circulations et de la desserte de ces fonds de jardin et en assurant une optimisation foncière du secteur.

OAP

Vocation

Ce secteur a vocation à accueillir un programme de logements individuels qui prolonge l'esprit des volumétries environnantes.

Programmation

Il n'est pas précisé de phasage ni d'obligation d'opération d'ensemble, cependant tout aménagement ou projet de construction devra apporter une vision cohérente avec l'OAP a minima à l'échelle de l'unité foncière existante à la date d'approbation du PLU concernée par le projet. La logique de la voie traversante devra être respectée par la ou les différentes opérations.

L'objectif est de permettre la production d'environ 10 logements.

Secteurs de projets de l'OAP

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 LLS
Bournouveau/Requer	Optimisation	0.6 ha	0.45 ha	*À préciser à l'échelle du secteur*	10	3 log. 30%

SCHÉMA DE PRINCIPE



VOCATION

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

... pouvant s'appuyer aussi sur la mobilisation des fonds de jardins limitrophes

Adapter le périmètre opérationnel en concertation avec les propriétaires concernés et prolonger les principes de l'OAP en cas de projet de densification sur les terrains riverains.

PAYSAGE

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

ACCÈS ET DESSERTE

Qualifier les accès principaux en s'appuyant sur les rues existantes

Prévoir une desserte traversante (pouvant être réalisée en plusieurs fois mais assurant a minima en attendant la continuité piétonne)

Assurer des connexions piétonnes avec les accès existants au droit du secteur

Secteur 6 - « îlot Manoir/Grand Chemin »

CONTEXTE

Ce secteur constitue un cœur d'îlot entre les rues du Manoir et du Grand Chemin (RD333), dans le quartier de Trescalan.

Longtemps utilisé pour des cultures de proximité, l'îlot s'est d'abord urbanisé le long de la rue du Manoir en restant ouvert sur la rue du Grand Chemin, qui n'a accueilli des constructions qu'au début des années 2000, fermant ainsi le cœur d'îlot.

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.

OBJECTIF

Coordonner l'évolution de ce secteur afin de permettre la réalisation d'un programme d'habitat adapté au site, en intégrant les enjeux d'organisation des circulations et de la desserte de ces fonds de jardin et en assurant une optimisation foncière du secteur.

OAP

Vocation

Ce secteur a vocation à accueillir un programme de logements individuels qui prolonge l'esprit des volumétries environnantes.

Programmation

Il n'est pas précisé de phasage ni d'obligation d'opération d'ensemble, cependant tout aménagement ou projet de construction devra apporter une vision cohérente avec l'OAP a minima à l'échelle de l'unité foncière existante à la date d'approbation du PLU concernée par le projet.

La logique de desserte par la voie principale devra être respectée par la ou les différentes opérations.

L'objectif est de permettre la production d'au moins 10 logements voire davantage en mobilisant les parcelles riveraines en densification/optimisation.

Secteurs de projets de l'OAP

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 LLS
Manoir Grand Chemin	Optimisation	0.8 ha	0.5 ha	*À préciser à l'échelle du secteur*	10	3 log. 30%

SCHÉMA DE PRINCIPE



VOCATION

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

Adapter le périmètre opérationnel en concertation avec les propriétaires concernés et prolonger les principes de l'OAP en cas de projet de densification sur les terrains riverains.

PAYSAGE

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

ACCÈS ET DESSERTE

Aménager l'accès principal depuis la rue du Grand Chemin, et organiser l'accès aux constructions depuis une voie de desserte principale

... qui peut se prolonger en étudiant la possibilité d'une desserte traversante vers la rue du Manoir, via l'allée des Mimosas.

Préserver la possibilité d'une desserte secondaire vers la partie sud-est.

Assurer la possibilité d'une connexion piétonne à long terme

Secteur 7 - « Marjolaine Nord-est »

CONTEXTE

Situé à proximité immédiate du centre-ville de la Turballe, le secteur de la Marjolaine 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 (OAP n°7) tout comme la partie Ouest (OAP n°10). Ces sites sont situés à deux pas des commerces, services et équipements.

OBJECTIF

Accompagner l'évolution de ce secteur situé en prolongement du centre-ville élargi en développant une offre diversifiée de logements dans un cadre arboré qualitatif, et en développant un programme qui permette d'ouvrir ce secteur au bénéfice de tous les habitants avec la création de liaisons douces d'orientation nord-sud et d'une coulée verte révélant la présence du ruisseau.

Les ambiances boisées et végétales devront être conservées et participeront à l'identité du secteur.

Les cheminements doux devront garantir une véritable porosité piétonne du site.

Le programme devra à la fois diversifier les typologies de logements et devra aussi composer des formes urbaines adaptées et qui s'insère dans le socle naturel et boisé du site.

OAP

Vocation : Ce secteur a vocation à accueillir un programme de logements mixant logements individuels et logements collectifs ou semi-collectifs.

Programmation : L'urbanisation devra se faire en continuité des espaces déjà urbanisés pour garantir une bonne intégration des futurs espaces résidentiels.

Une opération d'ensemble sera privilégiée.

Elle devra permettre de produire a minima 50 logements dont au moins 25 logements locatifs sociaux.

Secteur de projet de l'OAP

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 LLS
Marjolaine Nord-est	Mobilisation d'une enclave urbaine	2.5 ha	2.5 ha	*Non quantifiées mais qualifiées sur le schéma*	50	25 log. 50 %

SCHÉMA DE PRINCIPE



VOCATION

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

... associée à des secteurs plus denses, sous forme d'habitat intermédiaire ou de petit collectif.

Conserver des espaces libres ou peu bâtis pour gérer du stationnement, des espaces de détente ou des surfaces liées au fonctionnement de la zone.

Adapter le périmètre opérationnel en concertation avec les propriétaires concernés et prolonger les principes de l'OAP en cas de projet de densification sur les terrains riverains.

ACCÈS ET DESSERTE

Qualifier l'accès principal en s'appuyant sur la rue de Bellevue

Conserver une logique de desserte interne qui offre des implantations logiques et stratégiques, tout en limitant le linéaire de voirie et la place des accès.

Assurer des connexions piétonnes avec les accès existants, notamment dans le prolongement des voies créées à l'intérieur du secteur vers la coulée verte ou le chemin du Raud

IMPLANTATIONS ET QUALIFICATION DES VOIES

Implanter les logements individuels en optimisant les accès aux logements, en favorisant les accès par le nord des parcelles et en dégageant des jardins plein sud ou ouest

Garantir des aménagements ouverts de type placette ou carrefour adapté pour qualifier l'entrée de la zone et gérer le croisements des différents modes de déplacements.

Proscrire les giratoires ou aménagements peu urbains et non adaptés aux modes doux.

PAYSAGE

Maintenir une coulée verte, espace tampon naturel, conservant autant que possible l'identité arborée du site, pouvant faire l'objet de jardins ou d'espaces verts et libres, tout en veillant à la non-imperméabilisation de ces espaces...

... et en garantissant la préservation du cours d'eau et son espace de fonctionnement

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

Secteur 8 - « Clos des Simons »

CONTEXTE

Ce secteur s'inscrit en continuité de l'agglomération principale de la Turballe, de part et d'autre du chemin du Clos des Simons.

Déjà inscrit au PLU comme secteur d'extension, la tranche 1 a déjà été aménagée.

La tranche 2 n'a pas encore fait l'objet d'urbanisation. Elle est constituée de fonds de jardin, de prairies enherbées (non utilisées par l'agriculture) et de terrains boisés. Quelques parcelles sont cabanisées. Le chemin des Landes de Brandu, liaison douce appréciée, constitue une limite naturelle entre cet îlot triangulaire dessiné au sud par l'avenue Max de Geloës, et les espaces agro-naturels du coteau qui s'étendent vers le nord.

Ainsi situé à l'interface entre ces espaces et la partie urbanisée centrale de la Turballe, ce secteur offre ainsi un cadre particulièrement agréable et une accessibilité très bonne aux services et équipements, mais aussi à la mer.

OBJECTIF

Coordonner l'évolution de ce secteur afin de permettre la réalisation d'un programme d'habitat adapté au site, en intégrant les enjeux d'organisation des circulations et de la desserte avec les espaces environnants et en assurant une optimisation foncière du secteur.

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

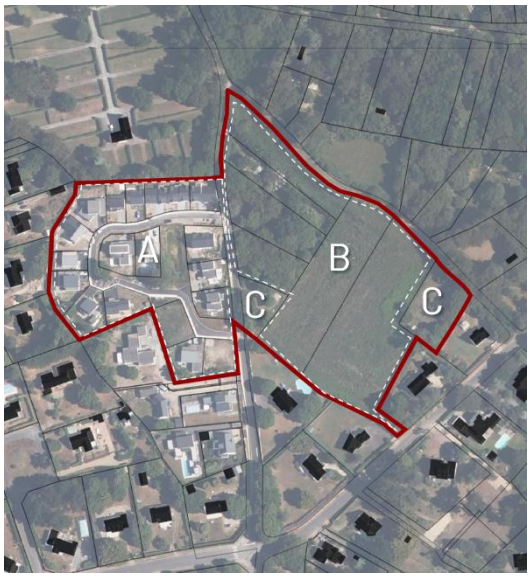
L'opération sera réalisée en plusieurs tranches pouvant être réalisées simultanément ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements, sous réserve de s'inscrire en continuité de l'urbanisation existante.

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 39 logements dont au moins 16 logements sociaux (dont 50% de logements locatifs sociaux).

Les secteurs C peuvent être aménagés individuellement.

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 sociaux (dont 50% de logements locatifs sociaux).



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 LLS
A	Tranche 1	(coup parti)	1.2 ha	-	-	22	6 log. 27%
B	Tranche 2	Extension	1.5 ha	-	*Réseau bocager*	39	16 log. 40%
		TOTAL	-		/	61	22

SCHÉMA DE PRINCIPE



VOCATION

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

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

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.

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

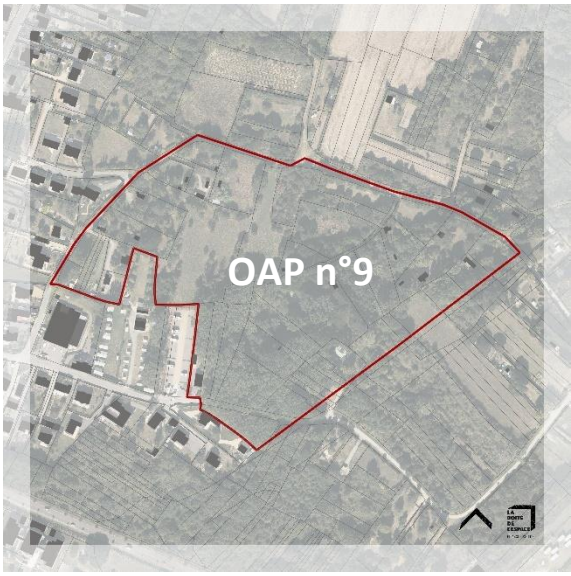
À implanter les logements individuels en optimisant les accès aux logements et en dégageant des jardins plein sud

Secteur 9 - « Clos Mora »

CONTEXTE

Situé à proximité immédiate du centre-ville élargi de la Turballe, le 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, et le futur barreau La Guérande-Turballe. Cette enclave à terme constituera un quartier d'entrée de ville.

Dans l'attente de la réalisation de la déviation, le secteur situé à l'ouest de la déviation, à l'appui du chemin de Raud et de la rue du Clos Mora, dispose des qualités requises pour développer un quartier d'habitat aux portes du centre-ville. 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 aux documents d'urbanisme précédents.



OBJECTIF

Organiser le développement d'un nouveau quartier résidentiel, qui constituera un quartier en entrée de ville, en proposant des conditions d'aménagement adaptées à la réalisation (ou non) de la déviation Guérande-la Turballe, à la connexion du quartier au centre-ville, et à la prise en compte de la trame verte et bleue au bénéfice des habitants du quartier mais aussi de la commune.

OAP

Vocation : Ce secteur a vocation à accueillir un programme de logements diversifié (individuels, semi-collectifs (intermédiaires), collectifs) et des activités compatibles avec ce tissu résidentiel dans les mêmes enveloppes bâties.

Programmation : L'opération sera réalisée en plusieurs tranches pouvant être réalisées simultanément ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements. Les différentes constructions et phases devront se faire en continuité des espaces urbanisés existants.

Les opérations devront permettre la réalisation d'environ 75 logements dont au moins 30 logements sociaux.

Secteurs de projet de l'OAP

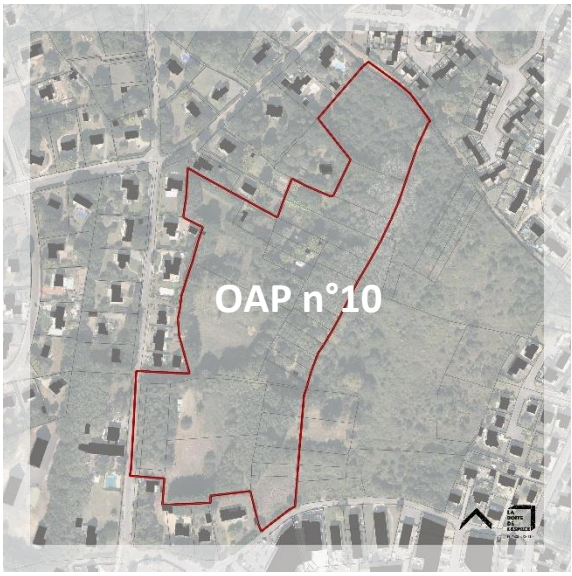
Nom du secteur	Type de projet	Surface couverte par le périmètre du secteur d'OAP	Surface opérationnelle	Composantes naturelles à conserver	Objectifs en logements	% ou nb de LLS
Clos Mora	Extension	6.27 ha	3 ha	*1.4 ha de boisements*	75	30 log. 40%

Remarque : ce secteur n'a pas de principes spatiaux ; ces éléments seront à travailler lors de l'ouverture de 2AU en 1AU du site.

Secteur 10 - « Marjolaine Ouest »

CONTEXTE

Situé à proximité immédiate du centre-ville de la Turballe, le secteur de la Marjolaine constitue une enclave arborée au sein de l'enveloppe urbaine de la Turballe. Accessible depuis quelques accès depuis la rue des Pins, une partie de ce secteur est déjà cabanisé.
Le site est traversé du nord au sud en son centre par un ruisseau qui finit canalisé et enterré dans le quartier d'activités. Si la partie Est doit faire l'objet d'un développement du quartier d'activités de la Marjolaine (OAP – secteur n°2), la partie ouest offre un cadre paysager qualitatif pouvant accueillir de l'habitat. Ce site est situé à deux pas des commerces, services et équipements.



OBJECTIF

Accompagner l'évolution de ce secteur situé en prolongement du centre-ville élargi en développant une offre diversifiée de logements dans un cadre arboré qualitatif, et en développant un programme qui permette d'ouvrir ce secteur au bénéfice de tous les habitants avec la création de liaisons douces d'orientation nord-sud et d'une coulée verte révélant la présence du ruisseau.

Les ambiances boisées et végétales devront être conservées et participeront à l'identité du secteur. Les cheminements doux devront garantir une véritable porosité piétonne du site.

OAP

Vocation : Ce secteur a vocation à accueillir un programme de logements mixant logements individuels et logements collectifs ou semi-collectifs.

Programmation : L'urbanisation devra se faire en continuité des espaces déjà urbanisés pour garantir une bonne intégration des futurs espaces résidentiels.

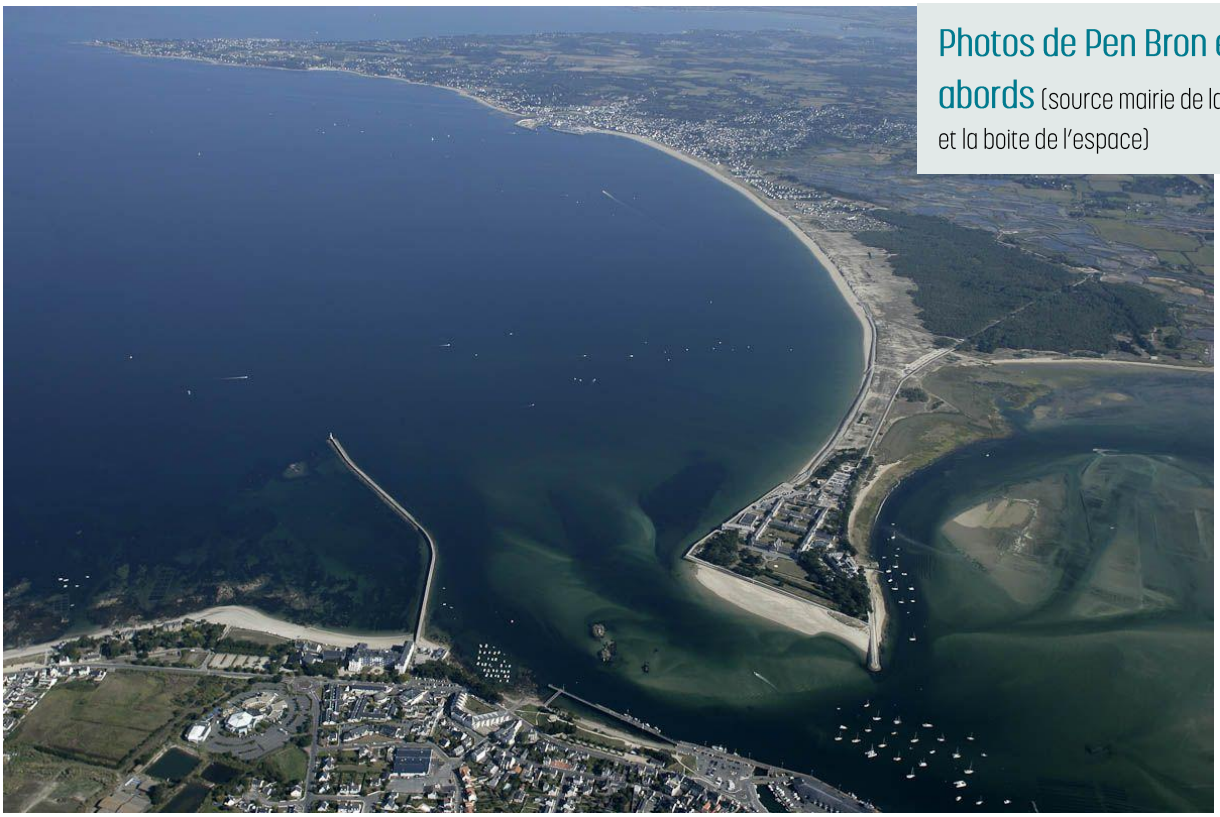
Les opérations devront permettre la réalisation d'environ100 logements dont au moins 33 logements sociaux.

Secteurs de projet de l'OAP

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 LLS
Marjolaine Ouest	Extension	6.35 ha	5 ha	*À préciser à l'échelle du secteur*	100	33 log. 30%

Remarque : ce secteur n'a pas de principes spatiaux ; ces éléments seront à travailler lors de l'ourverture de 2AU en 1AU du site.

Secteur 11 - « Pen Bron »



Photos de Pen Bron et abords (source mairie de la Turballe et la boite de l'espace)

CONTEXTE

Entre La Turballe et les marais salants de Guérande, s'étire un grand cordon sablonneux : la pointe de Pen Bron. Bordée par une forêt de pins, elle s'élance dans l'océan et longe le traict du Croisic. Plus grand massif dunaire naturel du département de Loire-Atlantique, Pen Bron, offre de belles balades iodées.

La presqu'île de Pen Bron est la partie la plus au Sud du territoire communal entourée d'eau de mer à l'Ouest, au Sud et à l'Est. Cette pointe est d'une longueur de plus de 1,2 km et abrite en son extrémité sud un certain nombre de constructions plus ou moins occupées.

Ce site inscrit et dont les bâtiments principaux constituent un patrimoine singulier, doit pouvoir être réinvesti par des activités et ainsi entretenu pour assurer sa conservation sur le long terme.





OBJECTIFS

L'objectif est de conserver un site entretenu, occupé : pour protéger à la fois le bon état des bâtiments et permettre l'entretien des espaces et du site dans sa globalité.

Outre le cheminement piéton le long du littoral et l'accès au public des abords du site aménagé, l'accessibilité à ce lieu doit être conservée pour faciliter le reprise d'activités diverses et variées en lien avec l'histoire du site de Pen Bron et en respect des ambiances existantes et de l'environnement proche.

Dans ce cadre, tout projet de réaménagement des abords ou des bâtiments se fera dans le respect à la fois du règlement mais aussi de la philosophie de la loi littoral et de ses dispositions particulières en lien avec Pen Bron.

C'est un travail sur les usages qui sont importants et qui doivent permettre de conserver un espace de qualité. Ce lieu peut accueillir :

- des métiers tournés vers la mer et activités ou loisirs connexes
- des activités pédagogiques pour éduquer ou former
- des évènements spécifiques en lien avec l'histoire de Pen Bron et de ses activités anciennes ou nouvelles
- des pôles associatifs
- des formes d'hébergement respectueuses des vocations existantes et des volumes déjà construits
- des séminaires d'entreprises ou autres
- [...]

Un réaménagement du lieu pourra donc allier rénovation, innovation et respect du site, de son architecture, de ses aménagements, paysages et espaces.





"Il faut permettre une réappropriation du lieu pour sa pérennité, pour la bonne santé de



Vue aérienne sur Pen Bron (Source : mairie)

OAP



COMPOSITION ET ARCHITECTURE

Réemployer les bâtiments et structures bâties existantes pour composer une reconversion du site, dans le respect des vocations historiques présentes sur le site.

Préserver les aspects, matériaux, implantations et détails architecturaux des bâtiments patrimoniaux existants et repérés au plan (en cohérence avec les prescriptions du règlement)

Contenir les modifications des traitements et aspects surfaciques au sein des espaces déjà artificialisés

PAYSAGE

Préserver les haies et les arbres en place et/ou recomposer les boisements et traitements végétaux des espaces naturels.

Conserver les vues sur les milieux naturels et maritimes

ACCÈS ET DESSERTE

Conforter un accès unique aux véhicules motorisés

Conforter un espace de qualité d'entrée du site, accessible et sécurisé pour les modes de déplacements doux. Permettre des espaces de stationnement pour les vélos respectueux du cadre et de l'environnement.

Conserver les cheminements piétons et assurer la continuité du sentier du littoral autour du site de Pen Bron.

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.

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.

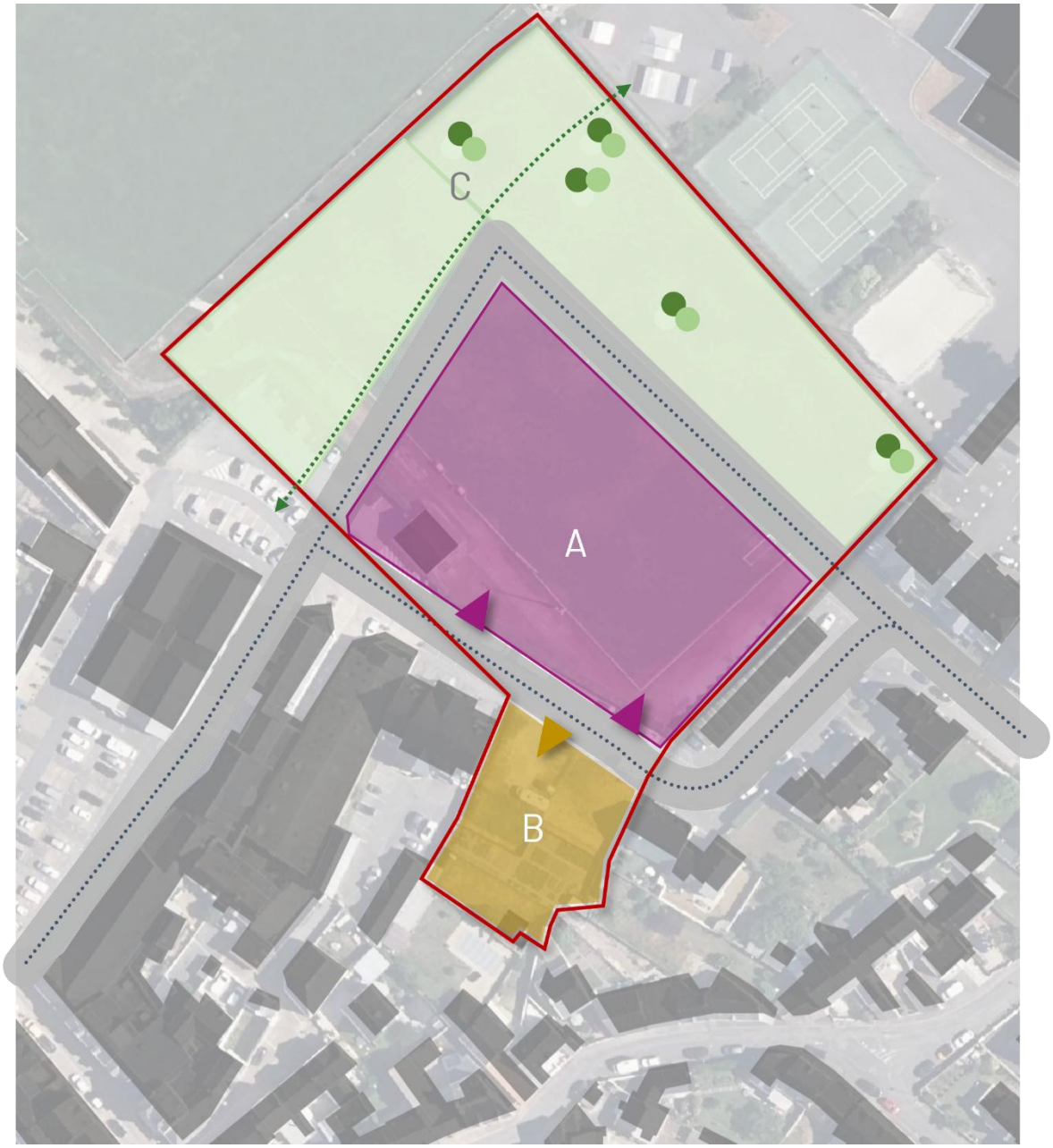
Programmation

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	

SCHEMA DE PRINCIPE



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

Synthèse programmatique des OAP sectorielles

Le tableau ci-dessous reprend les secteurs soumis à des OAP, 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 (et permet aussi de mesurer la consommation d'espace au réel).
- 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.
- **les surfaces** estimées liées à des **composantes naturelles majeures** à préserver (zones humides, zone boisée, coulée verte etc.)

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 LS 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*	61	22 36%
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%
12	« Allée des Sports »	Optimisation des tissus existants	1,23 ha	1,23	*1,23*		95	10
TOTAL			25,05 ha	16,78 ha	*6,43 ha*	-	386	147 38%

