LA TURBALLE

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIECE N°II

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

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

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

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



LA BOITE DE L'ESPACE
URBANISTES ASSOCIÉS

DM EAU & Olivier Lozachmeur, juriste

Sommaire

Préambule 3

Qu'est-ce qu'un PADD ? 3
Article L151-5 du code de l'urbanisme 3
Le PADD de la Turballe 3

UNE PLACE PORTUAIRE DYNAMIQUE DU 21ÈME SIÈCLE À AFFIRMER 4

Préparer la modernisation de l'infrastructure portuaire 5
Maîtriser et orienter les flux de transit et de visiteurs 6
Inscrire le port dans les parcours touristiques 6
Conforter un centre urbain vivant 7

UN PATRIMOINE TERRE-MER À RÉVÉLER 9

Affirmer l'importance du socle naturel et paysager de la Turballe 10
Modérer la consommation d'espace et limiter l'étalement urbain 10
Développer la valeur productive du territoire sur le long terme 12
Valoriser la découverte du patrimoine paysager 13
Garantir la valeur écologique et fonctionnelle de la trame verte et bleue 13
Limiter la pression sur les milieux naturels 14

UNE STATION TOURISTIQUE À ANIMER À L'ANNÉE 16

Habiter la Turballe et ses villages 17
Travailler et consommer à la Turballe 18
Développer l'économie touristique et la mise en réseau des lieux 19
Garantir un niveau de services et d'équipements à la hauteur 19

UNE QUALITÉ DU CADRE DE VIE À AMPLIFIER PLUS ENCORE 21

Offrir le choix d'habiter la ville, la campagne, un quartier , ... 22
Développer la qualité des tissus urbains 23
Limiter l'imperméabilisation des sols 23
Donner la possibilité de se déplacer autrement 24
Limiter la vulnérabilité aux risques, pollutions et nuisances 24

PREAMBULE

Qu'est-ce qu'un PADD ?

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables est un document stratégique dans le dossier de PLU : il incarne une feuille de route que se donne la commune pour les 10 à 12 ans à venir.

Si chaque commune est libre de formuler ses propres orientations et d'écrire ainsi un projet politique et territorial qui lui est propre, cet exercice se fait dans le cadre fixé par le code de l'urbanisme et les documents de planification supra-communaux. Il s'agit ainsi de prendre en compte toutes les dimensions et d'articuler les aspects urbains, humains, environnementaux, économiques et patrimoniaux etc. du territoire.

Débat
Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables a été débattu au Conseil Municipal du 23 mars 2021.

Article L151-5 du code de l'urbanisme

Le contenu du projet d'aménagement et de développement durables est défini par le code de l'urbanisme.

Ainsi le PADD doit définir :

« 1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles. »

Le PADD de la Turballe

Au cœur du projet de Plan Local d'Urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, détaille et organise les orientations du projet politique et territoriale la Turballe. **Il se décline selon 4 grands axes, non hiérarchisés et complémentaires**. Certaines de ces orientations sont spatialisées sur des documents graphiques qui accompagnent et illustrent le texte du PADD.

1

UNE PLACE PORTUAIRE DYNAMIQUE DU 21ÈME SIÈCLE À AFFIRMER



UNE PLACE PORTUAIRE DYNAMIQUE DU 21ÈME SIÈCLE À AFFIRMER

Si l'on connaît la Turballe, c'est souvent pour son port de pêche. Celle-ci constitue une activité emblématique et le port s'est imposé au fil du temps comme une infrastructure autour de laquelle gravitent plusieurs activités liées à cette dimension maritime (plaisance, réparation navale, transports de passagers, tourisme etc.). Équipement stratégique à l'échelle départementale voire régionale, centre de gravité historique de la commune, site touristique, pièce du centre-ville, la place portuaire turballaise est un site qui concentre des enjeux importants pour le fonctionnement du centre-ville et plus généralement de la commune.

Le projet de modernisation du port, porté par le Département, va constituer un élément d'actualité majeur pour la Turballe dans la prochaine décennie. Au-delà des aménagements du site portuaire lui-même, ce projet constitue ainsi une opportunité à saisir pour tout le tissu économique local et plus généralement le renforcement de l'attractivité de la commune dont les effets doivent être maîtrisés. Il s'agit ainsi d'écrire une nouvelle page de l'histoire du port de la Turballe et de son rapport à la ville.



Préparer la modernisation de l'infrastructure portuaire

Poursuivre l'aménagement du site portuaire, en mer et à terre, et l'optimisation de ce foncier stratégique situé à quai en confortant les besoins des activités en présence, et/ou en permettant à de nouvelles activités de prendre place dans la commune.

Renforcer la diversité des usages du port (pêche, énergies marines renouvelables, productions aquacoles, plaisance, transports de passagers, tourisme, etc.) en organisant leur cohabitation sur le site et à ses abords.

Inscrire le port en réseau avec d'autres sites économiques...

... que ce soit à l'échelle locale avec le quartier de la Marjolaine qui constitue déjà une base arrière, mais aussi son extension ou le développement d'autres sites (par exemple un port à sec).

... mais aussi à l'échelle supra-communale, en pensant son articulation avec d'autres sites portuaires et son accessibilité maritime en lien avec d'autres sites économiques (notamment le port du Croisic, et les ports des îles de Bretagne Sud).

Maîtriser et orienter les flux de transit et de visiteurs

Améliorer l'accessibilité routière de la Turballe depuis Guérande et les grands axes de la Presqu'île pour améliorer la desserte portuaire, en accompagnant la réalisation du barreau Guérande-La Turballe.

Limiter le trafic de transit en centre-ville…

… en organisant les flux depuis les entrées de ville jusqu'au port, notamment en orientant les flux poids-lourds et visiteurs sur certains axes adaptés

… en gérant la cohabitation des flux (voiture, camion, vélo, piéton), notamment à l'approche du centre-ville, autour du port et des espaces économiques.



Rationnaliser et hiérarchiser les besoins en stationnement liés aux visiteurs, professionnels et usagers avec des solutions adaptées à l'échelle de différents périmètres : aux abords immédiats du port, à l'échelle du centre-ville, aux portes du centre-ville.

Favoriser la mutualisation des espaces de stationnement stratégiques notamment aux abords des grandes infrastructures et équipements structurants.

Inscrire le port dans les parcours touristiques

Consacrer le port de la Turballe comme un point d'entrée/de départ maritime vers les îles de Bretagne Sud en confortant la fonction de transports de passager et en prévoyant des aménagements et des infrastructures adaptées.

Asseoir sa position complémentaire dans l'offre touristique de la Presqu'île, en développant son identité industrialo-portuaire intéressant un tourisme de découverte économique, en optimisant sa desserte en transports collectifs et en le maintenant comme un point d'étape dans les boucles touristiques (pédestres et cyclables).



Conforter cette centralité touristique dans la commune en maintenant des équipements touristiques sur le site ou à ses abords et en maintenant des vues emblématiques et des aménagements d'espaces publics qui participent à la mise en valeur du port depuis les quais.

Valoriser les espaces publics et les séquences bâties patrimoniales du front de mer en lien avec les linéaires commerçants pour conforter les parcours marchands et touristiques dans le centre-ville et à proximité du port.

Conforter un centre urbain vivant

… à l'échelle d'environ 5 000 habitants qui devraient fréquenter la commune à l'année d'ici 10 à 12 ans.

UN CENTRE URBAIN

Conforter l'identité d'un port de centre-ville et l'intégrer comme une pièce du puzzle urbain : garantir une interface ville-port vivante, dynamique, qui s'inscrive dans le prolongement du centre-ville et de ses usages sans effet de rupture ou de fermeture.

Préserver le cœur de bourg historique et les séquences urbaines patrimoniales, notamment sur les quais, et favoriser un traitement qualitatif du front urbain sur les rues situées à l'arrière du front de mer.

Assumer l'identité de petit centre urbain avec des formes urbaines mixtes, denses, empruntées à différentes époques, dans le prolongement de ce qui s'est déjà fait, parfois en renouvellement urbain.

Travailler formes urbaines et mixité des fonctions à l'échelle d'un centre-ville contemporain élargi, à l'échelle d'une commune en route vers 5 000 habitants, en s'appuyant notamment sur la structuration des boulevards.

UNE CENTRALITÉ

Préserver la diversité des fonctions dans ce centre-ville où l'on travaille, où l'on habite, où l'on vient faire ses courses, bénéficier des services et équipements (équipements, activités de services, commerces, hébergement hôtelier etc.).

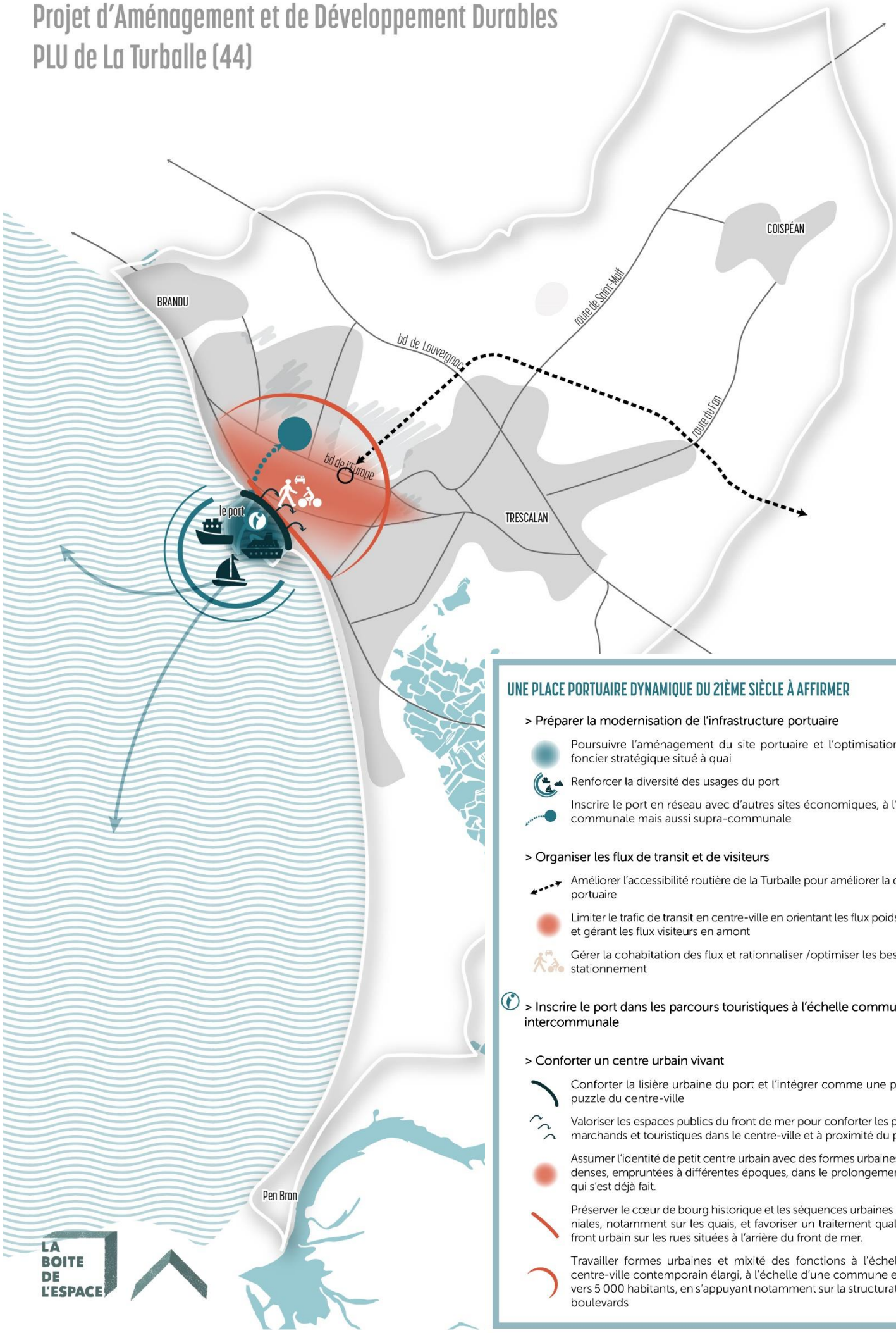
Saisir l'opportunité du développement des activités liées au port pour développer l'offre locale de services et équipements comme par exemple compléter l'offre d'hébergement ou créer de nouveaux services professionnels (location d'espaces de travail) dont pourraient bénéficier les habitants et actifs du territoire.







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



UNE PLACE PORTUAIRE DYNAMIQUE DU 21ÈME SIÈCLE À AFFIRMER

> Préparer la modernisation de l'infrastructure portuaire

Poursuivre l'aménagement du site portuaire et l'optimisation de ce foncier stratégique situé à quai

Renforcer la diversité des usages du port

Inscrire le port en réseau avec d'autres sites économiques, à l'échelle communale mais aussi supra-communale

> Organiser les flux de transit et de visiteurs

Améliorer l'accessibilité routière de la Turballe pour améliorer la desserte portuaire

Limiter le trafic de transit en centre-ville en orientant les flux poids-lourds et gérant les flux visiteurs en amont

Gérer la cohabitation des flux et rationnaliser /optimiser les besoins en stationnement

> Inscrire le port dans les parcours touristiques à l'échelle communale et intercommunale

> Conforter un centre urbain vivant

Conforter la lisière urbaine du port et l'intégrer comme une pièce du puzzle du centre-ville

Valoriser les espaces publics du front de mer pour conforter les parcours marchands et touristiques dans le centre-ville et à proximité du port.

Assumer l'identité de petit centre urbain avec des formes urbaines mixtes, denses, empruntées à différentes époques, dans le prolongement de ce qui s'est déjà fait.

Préserver le cœur de bourg historique et les séquences urbaines patrimoniales, notamment sur les quais, et favoriser un traitement qualitatif du front urbain sur les rues situées à l'arrière du front de mer.

Travailler formes urbaines et mixité des fonctions à l'échelle d'un centre-ville contemporain élargi, à l'échelle d'une commune en route vers 5 000 habitants, en s'appuyant notamment sur la structuration des boulevards

LA BOITE DE L'ESPACE

2

UN PATRIMOINE TERRE-MER À RÉVÉLER



UN PATRIMOINE TERRE-MER À RÉVÉLER

Les plages, les marais salants, le coteau guérandais en rebord de plateau bocager et agricole, composent les différentes facettes de la Turballe. Si la dimension maritime et littorale fait l'objet d'un encadrement et de protections qui ont permis la préservation de ces espaces sensibles, le coteau et le plateau incarnent une dimension agricole côté terre qui mérite d'être davantage mise en valeur. C'est bien dans la complémentarité de ces deux dimensions, terrestres et maritimes, que la Turballe peut bénéficier d'une attractivité durable.

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



Préserver l'équilibre entre les grands milieux qui fondent l'identité locale (le marais, la côte, le coteau, le plateau) en affirmant leur vocation, tantôt naturelle, tantôt urbaine, tantôt agricole, tantôt agro-naturelle.

Reconnaître le cadre environnant exceptionnel des lieux-dits habités qui y sont implantés et y maîtriser l'évolution du bâti existant.

Respecter les principes de valorisation et de protection du littoral : traduire à l'échelle communale ses principes (espaces boisés significatifs, espaces remarquables en mer et à terre, coupures d'urbanisation) et tenir compte des conditions d'urbanisation qui y sont liés. *Ces éléments ont été pour partie précisés par le SCoT de Cap Atlantique (notamment l'extension limitée de l'urbanisation en espaces proches du rivage, quantifiée par le SCoT en termes de consommation d'espaces, densification possible de Brandu et Coispéan, maintien des coupures d'urbanisation) ou découlent de l'application du code de l'urbanisme (notamment en bande des 100 mètres et en espaces remarquables).*

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

La logique de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain repose sur deux approches différentes, à la fois qualitative et quantitative.

La commune de la Turballe, dans une logique mesurée de la consommation d'espace, s'inscrit en deçà des objectifs chiffrés formulés par le SCoT de Cap Atlantique.

- **La commune régule sa consommation** : en quantifiant les hectares en extension de l'enveloppe urbaine.
- **La commune limite son expansion** : en assumant un programme de développement urbain en majeur partie en enveloppe urbaine (telle que définie par le SCoT, document de référence).

Quantitativement : les objectifs chiffrés

Limiter la consommation d'espaces agricoles et naturels en maîtrisant les possibilités d'urbanisation au maximum de **8 ha en extension** de l'enveloppe urbaine sur les 10 à 12 prochaines années. Ces sites fléchés à urbaniser sont déjà en partie anthropisés par des résidences de loisirs voire artificialisés.
Il s'agit donc de **réduire de plus de 50% la consommation d'espaces en extension urbaine** par rapport à la période précédente 2011-2021, tout en permettant un développement significatif des activités voire équipements renforçant le rôle de la Turballe dans sa position de pôle d'attraction résidentiel, économique et touristique prévu par le SCoT.

Voir le zoom consacré aux objectifs de modération de la consommation d'espaces en annexe du document.

La commune est par ailleurs concernée par des projets d'infrastructures routières ayant fait l'objet de Déclaration d'Utilité Publique : la déviation Guérande-la Turballe.
Porté par le Département, ce projet occupe une surface d'environ 15 ha d'espaces agro-naturels. Le calendrier de réalisation reste incertain à ce jour et est prévu pour corréler avec les travaux d'infrastructures portuaires en mer.

Mobiliser de manière complémentaire des espaces situés en enveloppe urbaine et représentant un potentiel sur **environ 15 ha situés dans l'agglomération principale de La Turballe.**

Optimiser la consommation d'espaces à vocation d'habitat

- **… en produisant plus de 50% des logements dans l'enveloppe urbaine**, telle que définie par le SCoT de Cap Atlantique (incluant des enclaves urbaines comme la Marjolaine).
- **… en atteignant une densité d'au moins 20 logements par hectare** dans toutes les opérations.

Géographiquement

Stopper le mitage et la consommation de nouveaux espaces naturels et agricoles en extension ailleurs qu'en continuité de l'agglomération principale de la Turballe.



Favoriser un modèle de développement qui optimise les espaces situés en enveloppe agglomérée des principaux lieux de vie de la commune. Il s'agit notamment de s'appuyer sur des secteurs stratégiques de renouvellement urbain, de densification ou encore d'enclave urbaine à proximité directe du centre de la Turballe (le secteur de la Marjolaine notamment), ou en dehors des Espaces Proches du Rivage.

Qualitativement

Poursuivre et maîtriser l'urbanisation en enveloppe urbaine pour favoriser une optimisation raisonnée et qualitative qui tienne compte de la qualité des ambiances urbaines existantes, d'un fonctionnement urbain optimisé, et du cycle de l'eau (notamment des problématiques de ruissellement urbain).

Phaser - dans l'espace et dans le temps - l'ouverture à l'urbanisation des sites de développement urbain afin de permettre une programmation maîtrisée en fonction des besoins.

Conserver des qualités paysagères et naturelles sur les sites de projet, et intégrer aux projets une part d'espaces de nature en ville (zone humide existante conservée, espaces verts, espaces boisés).

Gérer les transitions entre espaces urbanisés et grands espaces agro-naturels :

- **... en stoppant l'urbanisation linéaire** le long des voies et en conservant des coupures vertes entre principaux espaces urbanisés
- **... en préservant des espaces non bâtis de transition** avec les espaces à forte valeur écologique et/ou paysagère.
- **... en permettant seulement à certaines franges de s'épaissir** en veillant à limiter l'impact sur l'usage agricole.

Développer la valeur productive du territoire sur le long terme



Favoriser le développement des activités primaires et valoriser les activités agricoles, salicoles, halieutiques qui jouent un rôle essentiel dans l'identité authentique de la Turballe et dans l'entretien de ses paysages.

Les inscrire dans une approche intégrée, respectueuse des milieux et paysages...

- ... en veillant à l'intégration paysagère des constructions dans les paysages agro-naturels et urbains
- ... en garantissant des conditions d'exploitation fonctionnelles (accès aux sites exploités, localisation des constructions en fonction des besoins d'exploitation)

S'appuyer notamment sur les orientations données par le projet agricole et paysager du coteau de Guérande et de la plaine de Congor qui favorise l'adaptation, la modernisation et la création d'installations agricoles et salicoles en tenant compte des enjeux de paysage, de préservation du Littoral et des besoins fonctionnels agricoles.



Garantir sur le long terme...

- **... la vocation cultivée ou pâturée des espaces situés sur le plateau**
- **... l'identité productive des marais salants** animés d'une agriculture et saliculture respectueuses du site exceptionnel qu'ils entretiennent et qui constitue leur support de travail, notamment en intégrant les besoins en salorges.

Favoriser la reconquête des friches agricoles et permettre notamment des projets de proximité (maraichage, jardins potagers) à l'interface avec les espaces urbanisés.

Valoriser les autres ressources du territoire et notamment...

... **la ressource en bois bocager et boisements** qui s'est développée sur le territoire

... **la production d'énergies renouvelables en permettant l'installation de moyens de productions compatibles avec la sensibilité paysagère et environnementale** de la commune et non consommateurs de foncier agricole.

Valoriser la découverte du patrimoine paysager

Garantir des vues emblématiques sur le grand paysage, notamment l'océan et les marais salants, mais aussi côté terre grâce aux éléments bâtis offrant une vue à 360° (comme le clocher belvédère de Trescalan) et garantir des accès visuels plus confidentiels ponctuels.

Conserver voire développer des itinéraires pédestres et cyclables (Vélocéan, GR34, boucles locales) - notamment depuis la mer vers le plateau, mais aussi à travers le plateau et le marais - en ponctuant ces parcours d'espaces publics qualitatifs (aires de pique-nique, sites à visiter, aires de jeux)

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

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

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



Protéger les principaux réservoirs de biodiversité du territoire (les milieux maritimes résiduels autour de Brandu, et l'ensemble constitué des marais salants de Guérande, traict du Croisic et dunes de Pen-Bron), en particulier lorsqu'ils participent aux continuités écologiques d'intérêt régional **et porter une attention particulière à leurs abords.**

Protéger les milieux humides, les cours d'eau et leurs abords en prêtant une attention particulière...



... aux **zones de source** qui constituent les points d'alimentation essentiels à ces cours d'eau

... aux **zones humides et à leurs abords**, notamment lorsqu'elles sont situées en dehors des espaces déjà protégés, en prévoyant un encadrement adapté

... **à limiter la création de nouveaux plans d'eau.**

Protéger les espaces boisés et le maillage bocager en adaptant le degré de protection au niveau d'enjeu paysager et écologique, et en veillant à...

... favoriser **l'entretien** des boisements et haies existantes pour limiter l'enfrichement des espaces agro-naturels.

... permettre **la valorisation et la gestion** de façon durable ce potentiel (bois d'œuvre, bois de chauffage/filière bois-énergie par exemple).

Garantir la fonctionnalité des corridors écologiques (aquatiques et terrestres) en veillant à éviter et atténuer les ruptures, notamment autour des infrastructures de transit, et en prévoyant si nécessaire des conditions de remise en état.

Participer à la sensibilisation des populations sur la mobilisation d'une palette végétale locale et diversifiée, et à la prévention contre les espèces invasives.

Limiter la pression sur les milieux naturels

Protéger la ressource en eau et maîtriser le cycle de l'eau en veillant à la bonne gestion en amont des eaux pluviales et des eaux usées et notamment...

... en prenant en compte la problématique locale de ruissellement des eaux pluviales

... en favorisant la fonction épurative des sols par infiltration, mais aussi le tamponnage ou le prétraitement par certaines solutions de stockage

... en protégeant et utilisant de façon économe la ressource en eau potable

... en limitant l'imperméabilisation des sols et en renforçant la place du végétal dans tous les espaces.

Maîtriser le circuit des déchets et favoriser leur tri et leur valorisation.

Prendre en compte la pression démographique saisonnière dans les solutions apportées à ces questions.



UN PATRIMOINE TERRE-MER À RÉVÉLER

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

Préserver l'équilibre entre les grands milieux

- océan
- marais salants
- espaces agricoles
- grands espaces naturels

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

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

> Développer la valeur productive du territoire sur le long terme

Garantir sur le long terme...

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

> Valoriser la découverte de ce patrimoine paysager

Garantir des vues emblématiques sur les sites à enjeu paysager

Conserver voire développer des itinéraires pédestres et cyclables

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

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

Protéger les principaux réservoirs de biodiversité du territoire

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

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

Garantir la fonctionnalité des corridors écologiques (aquatiques et terrestres)

3

UNE STATION TOURISTIQUE À ANIMER À L'ANNÉE



UNE STATION TOURISTIQUE À ANIMER À L'ANNÉE

Si la Turballe, comme la plupart des communes littorales, attire des résidents secondaires, la présence du port, d'activités, de services et d'équipements permet à la commune de s'imposer comme une cité animée de près de 4 600 habitants à l'année. Ainsi, l'effet hors saison y est limité, tout comme l'effet commune dortoir par la présence d'actifs y travaillant, mais aussi de retraités pratiquant la commune en journée. Les nouveaux usages touristiques (tourisme de week-end et d'escapades, y compris pendant les vacances scolaires d'hiver) y contribuent aussi.

La commune, classée station de tourisme, entend bien relever le défi de pérenniser son attractivité touristique en continuant à développer ses aménités et infrastructures dédiées. Il s'agit ainsi de garantir un environnement dynamique toute l'année qui bénéficie à ses habitants et à ses entreprises.

Habiter la Turballe et ses villages

Assumer la responsabilité de pôle d'attraction locale au sein de la Presqu'île fixée par le SCoT de Cap Atlantique, en s'assurant du maintien de la population et du renouvellement des générations, et en inscrivant la commune dans une trajectoire de croissance démographique durable d'au moins 0,3% par an.

Assurer une production de logements suffisante pour permettre à la fois de répondre aux besoins des habitants en place, à leur parcours résidentiel sur la commune, et au renouvellement des générations notamment par l'accueil de jeunes ménages et d'actifs. Il s'agit de produire environ 500 logements et ainsi maintenir le rythme de production d'environ 45 à 50 logements par an d'ici 10 à 12 ans.

Rééquilibrer l'offre en faveur d'un habitat utilisé à l'année (résidences principales occupées par leurs propriétaires ou par des locataires) et offrir aux habitants **la possibilité d'un parcours résidentiel complet en poursuivant la diversification de l'offre en logements** (taille, modes d'occupation, formes urbaines diversifiées), et en tenant aussi compte des besoins en accueil spécifique (logements d'urgence, logement saisonnier, gens du voyage etc.).

Maîtriser la production de logements pour favoriser le maintien voire l'arrivée des actifs et de leurs familles, notamment en maintenant une programmation volontariste pour rattraper le déficit en logements locatifs sociaux, et facilitant la création d'une offre d'accession aidée à destination des jeunes ménages. Il s'agit d'au moins répondre aux objectifs en la matière définis par le Programme Local de l'Habitat intercommunal.

Entretenir l'attractivité des logements existants occupés en résidences secondaires, favoriser leur transformation en résidences principales, et le retour sur le marché des logements vacants.

Prendre en compte les besoins en adaptation des logements (énergie, vieillissement, mais aussi besoins d'une pièce en plus, d'annexes).

Travailler et consommer à la Turballe

Consacrer le rôle de la Turballe comme pôle d'attraction locale économique sur la Presqu'île de Guérande en pérenisant les activités et les emplois présents, et en développant de nouvelles activités qui contribuent à asseoir la diversité voire la spécificité du tissu économique turballais.

Favoriser la concentration des emplois en centre-ville en offrant les conditions propices au maintien des activités et équipements existants voire en créant des conditions opportunes au développement d'autres activités compatibles avec la proximité résidentielle (comme des bureaux, des espaces attractifs pour les micro-entreprises ou le coworking) dans un centre-ville élargi.

Conforter la vocation économique du quartier d'activités de la Marjolaine et son identité liée aux activités portuaires, maritimes et nautiques ou la maintenance de l'éolien off-shore en requalifiant le site et en développant un nouvel espace économique en continuité du site existant. Travailler la couture urbaine entre les espaces et prendre en compte le contexte environnemental et résidentiel des abords.

Conserver un équilibre commercial sur la commune en limitant le développement d'enseignes en périphérie et en adaptant les protections des structures commerciales en centralité.

Préserver le commerce de proximité et les services au coeur de centre-ville, et faire des noyaux historiques (Tréméac, Trévéré, Trescalan et Coispéan) d'éventuels relais en matière de commerces et services de proximité, ou de commerces et services spécialisés participant à qualifier et valoriser l'identité de ces lieux à travers d'autres activités comme par exemple l'art et la culture, la restauration, ou l'hébergement hôtelier.

Maîtriser l'évolution des commerces existants dans les quartiers d'activités et maintenir l'existence d'un seul pôle commercial hors centralité.

Garantir une mixité fonctionnelle des secteurs urbains résidentiels pour assurer un minimum d'animation et de vie dirune et à l'année dans ces quartiers, tout en veillant à ce que ces fonctions ne concurrencent pas les fonctions de centralité et ne soient pas incompatibles avecc la tranquillité résidentielle par ailleurs recherchée.

Maintenir les autres activités existantes sur la commune et leur permettre d'évoluer dans le respect de leur environnement, notamment celles existant dans les tissus résidentiels, ou de façon isolée quand elles participent pleinement au tissu économique (par exemple : Bréhet, village vacances) ou au patrimoine local (par exemple : Lergat, Lauvergnac).

Offrir des conditions favorables à un projet sur le site de Pen Bron qui en permette son entretien et sa valorisation, tout en tenant

compte de la sensibilité littorale et paysagère du site. De la même façon, garantir des conditions favorables au maintien et au développement des activités de réception et de restauration sur le domaine de Lauvergnac.

Encadrer le développement des activités relevant de la restauration dans des sites stratégiques fréquentés en milieu aggloméré tout en favorisant les regroupements pour conserver des lieux de rencontres attractifs, conviviaux et dynamiques.

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

Diversifier les solutions d'hébergement hôtelier dans l'ensemble de la commune tout en permettant une recomposition de l'offre (mutation de certaines structures, aménagement ou extension des structures existantes, création de nouvelles structures) pour s'adapter aux nouveaux usages touristiques.

Développer les activités de loisirs, en privilégiant leur regroupement et/ou en veillant à leur accessibilité par les modes actifs.

Affirmer voire révéler les polarités touristiques (le port, les plages, le cinéma, Trescalan, Pen Bron, Lergat…) par des aménagements d'espaces publics ou l'animation de ces lieux et favoriser les liaisons douces ou maritimes entre ces lieux.

Mutualiser l'aménagement d'espaces publics conviviaux auprès des équipements touristiques et des sites de consommation.

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

Entretenir, pérenniser et adapter l'offre en équipements et services (écoles, services petite enfance, Poste etc.) parfois dans une logique de mutualisation avec les communes riveraines (équipements sportifs notamment), ou en complétant l'offre pour asseoir le rôle de la Turballe comme pôle d'attraction locale.

Favoriser l'implantation des équipements structurants au plus près de la centralité et de ses abords.

Veiller à la cohérence de la capacité des réseaux d'électricité, d'adduction en eau potable et d'assainissement avec les possibilités d'urbanisation offertes et la saisonnalité marquée en été.

Faciliter la distribution par les réseaux (eau potable, eaux usées, réseaux numériques, service déchets) en prévoyant l'essentiel de l'accueil des nouvelles constructions au sein de l'agglomération principale ou à ses abords directs.

Permettre le déploiement des sources locales de production d'énergies renouvelables en veillant à leur compatibilité avec leur environnement.

Accompagner le développement ou l'adaptation des infrastructures numériques, et notamment la couverture intégrale de la commune en fibre optique, en permettant l'installation des ouvrages techniques nécessaires dans des endroits adaptés.



UNE STATION TOURISTIQUE À ANIMER À L'ANNÉE

> Habiter la Turballe et ses villages

Maîtriser la production de logements

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

> Pouvoir travailler et consommer à la Turballe

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

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

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

Faire des noyaux historiques d'éventuels relais de proximité

Maîtriser l'évolution du site commercial de la Marjolaine

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

Offrir des conditions favorables d'évolution aux autres sites

> Développer l'économie touristique

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

... et balnéaire

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

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

4

UNE QUALITÉ DU CADRE DE VIE À AMPLIFIER PLUS ENCORE



patrimoine local

paysage de la rue

ambiances turballaises

nature en ville

ville apaisée

échelle du vélo et du piéton

esprit village

UNE QUALITÉ DU CADRE DE VIE À AMPLIFIER PLUS ENCORE

Habiter la Turballe relève aujourd'hui de différentes réalités tant en matière de géographie - selon que l'on se situe à Trévaly, route du Fan, Coispéan, Brandu, à Bellevue ou encore sur le front de mer, etc. - que de formes urbaines – selon que l'on habite un pavillon, une ancienne villa, une maison de pêcheurs, un petit immeuble collectif, etc.

Il s'agit donc de s'assurer que dans la prochaine décennie, cette diversité reste d'actualité et garantisse des modes d'habiter qui répondent à différentes aspirations (proximité des équipements et services, campagne, ville...). Plus généralement, il s'agit de faire en sorte que les transformations du paysage urbain et les choix de développement participent à qualifier le cadre de vie des habitants. Et cette qualité de vie se joue aussi sur le plan des déplacements, en œuvrant à s'assurer de l'évolution vers une commune plus apaisée.

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

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

> **... en identifiant des secteurs de projet** en renouvellement urbain, mais aussi en mobilisant des espaces libres enclavés, en développant une frange stratégique permettant de recomposer une entrée de ville (le Clos Mora) ou en poursuivant l'aménagement d'une frange en partie cabanisée (Clos des Simons).
>
> **... en maîtrisant la densification et l'orientant** vers des secteurs moins attractifs pour les résidents secondaires, notamment à l'arrière de la frange littorale et au sein du continuum aggloméré.

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

Offrir des possibilités de renforcement maîtrisé de l'habitat et de structuration à Coispéan en conservant son identité rurale.

Permettre l'évolution des constructions existantes dans les espaces agricoles et naturels qui contribuent aussi à l'offre authentique sur la commune, et étudier les possibilités de densification compatibles avec la loi Littoral .

Renouveler les modes d'habiter en produisant des formes urbaines diversifiées, adaptées aux usages contemporains, et en développant notamment des typologies intermédiaires entre le logement collectif et le logement pavillonnaire.

Donner une identité aux nouvelles opérations (en fonction par exemple de leur localisation et de leur environnement immédiat, de la présence ou non d'une armature paysagère identitaire) et travailler particulièrement les franges et transitions avec les espaces urbanisés environnants.

Respecter les principes d'urbanisation en commune littorale en favorisant le renforcement de l'agglomération et des villages.

Développer la qualité des tissus urbains

Conforter la trame bâtie historique (à travers le respect des implantations, les accès par venelles notamment) autour des noyaux historiques (bourg, Tréméac, Trévéré, Trescalan, Coispéan, etc.)

Révéler la diversité du patrimoine bâti et naturel, en trouvant un niveau de protection approprié aux éléments repérés, et en cherchant à prolonger la trame verte et bleue au sein des espaces urbanisés

Rythmer et qualifier l'espace urbain en portant une attention particulière…

… au traitement du **paysage de la rue**, notamment des clôtures, et de l'espace au contact de la rue

… à **l'équilibre végétal/minéral** à l'échelle des quartiers, et notamment du secteur le plus dense du centre-ville, en réflechissant à des espaces publics de respiration, ou en renforçant la dimension jardinée de certaines rues, de cœurs d'îlots ou de quartiers résidentiels,

… aux **séquences urbaines le long des grands axes urbains** pour rythmer la traversée de la Turballe, et qualifier les ambiances habitées le long de ces axes.

Promouvoir des écritures architecturales qui ne banalisent pas l'identité de la Turballe, qu'il s'agisse des quartiers d'activités comme des quartiers d'habitat, mais qui valorisent la dimension contemporaine de la commune.

Limiter l'imperméabilisation des sols

Trouver un équilibre entre densification et limitation de l'artificialisation/végétalisation des sols en milieu urbain pour limiter les effets de chaleur dans les secteurs de la commune les plus minéraux.

En lien avec la préservation de la Trame Verte et Bleue, **limiter l'imperméabilisation de certains secteurs stratégiques,** notamment pour préserver les capacités d'écoulement des crues, mais aussi sur le coteau guérandais.

Travailler sur les sujets qui sont souvent à l'origine d'une imperméabilisation des sols (le traitement des accès privatifs, les espaces affectés au stationnement, …) et faire œuvre de pédagogie auprès des habitants.

Donner la possibilité de se déplacer autrement

Développer une approche par axe et par quartier de la mobilité avec des aménagements adaptés :

.. sur les axes principaux qui jouent un rôle de liaisons interquartiers et de transit, intégrer les besoins en aménagements pour les vélos et piétons.

... en dehors des axes principaux, aller dans le sens d'un partage de l'espace public et de voiries apaisées, notamment dans les quartiers résidentiels, ou dans le centre-ville.

Anticiper le reclassement possible du boulevard de l'Europe à terme pour l'intégrer dans la centralité élargie et connecter les futurs espaces stratégiques d'emplois, de services et de consommation.

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

Favoriser le développement de la mobilité électrique en facilitant l'implantation de nouvelles bornes de recharge ou en favorisant le développement de solutions sur l'espace privé, notamment dans les collectifs.

Rationaliser le stationnement pour répondre aux besoins mais aussi limiter le réflexe automobile et préparer l'avenir en osant des solutions innovantes dans les nouvelles opérations, d'autant plus dans un contexte d'attractivité touristique.

Anticiper les besoins en création d'espaces de stationnement en entrée de ville ou aux abords des sites fréquentés stratégiques pour limiter le place de la voiture en ville.

Intégrer les besoins en stationnement vélo résidentiel mais aussi auprès des pôles générateurs de déplacement (plages, équipements, services et commerces...).

Limiter la vulnérabilité aux risques, pollutions et nuisances

Prendre en compte et maitriser l'exposition aux risques naturels, et notamment à la submersion marine et à l'érosions littorale, principaux risques présents sur la commune, afin d'assurer la sécurité des personnes et la réduction de la vulnérabilité des biens et des activités.

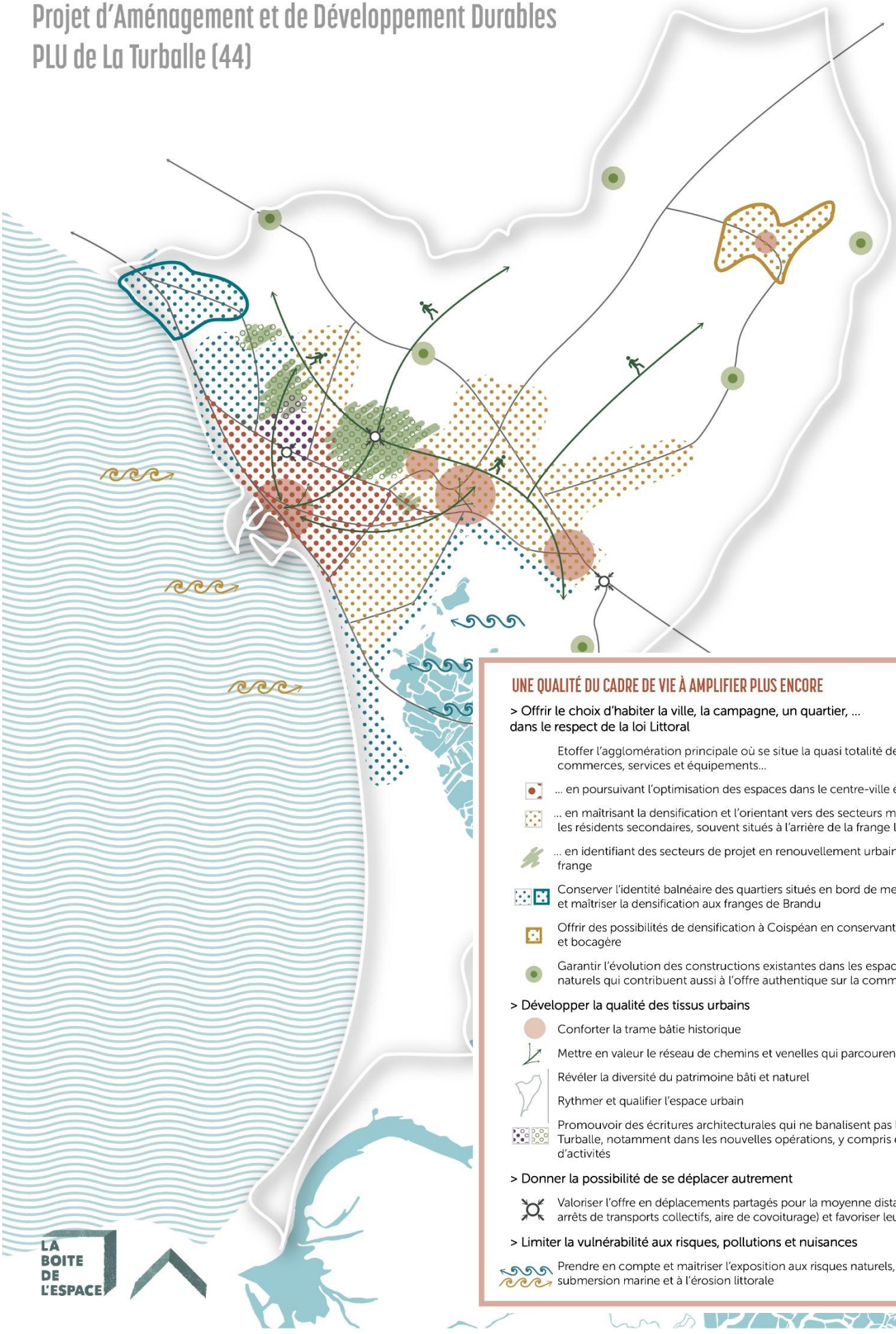
Développer la « culture du risque » par l'information de la population sur les risques liés au contexte géographique (littoral et risques liés commes les tempêtes, la submersion, l'érosion ; les feux de forêt ; l'exposition au radon ; le retrait gonflement des argiles ; le risque sismique) ou anthropique (classement sonore des infrastructures, sites potentiellement pollués etc.).

Prendre en compte et maitriser les principaux risques technologiques, existants sur la commune, et notamment la présence d'une canalisation d'hydrocarbure.

Préserver des zones de calme, notamment dans les quartiers les plus résidentiels.

Participer au développement des énergies renouvelables afin de réduire les émissions de polluants atmosphériques, en maîtrisant l'impact paysager et environnemental des installations, mais aussi en offrant des conditions d'accueil satisfaisantes à la base de maintenance du parc éolien en mer.

Favoriser la production de bâtiments économes en énergie (habitat et tertiaire) à travers les nouvelles opérations, et garantir des conditions favorables à l'isolation thermique du parc bâti existant.



UNE QUALITÉ DU CADRE DE VIE À AMPLIFIER PLUS ENCORE

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

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

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

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

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

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

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

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

> Développer la qualité des tissus urbains

Conforter la trame bâtie historique

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

Révéler la diversité du patrimoine bâti et naturel

Rythmer et qualifier l'espace urbain

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

> Donner la possibilité de se déplacer autrement

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

> Limiter la vulnérabilité aux risques, pollutions et nuisances

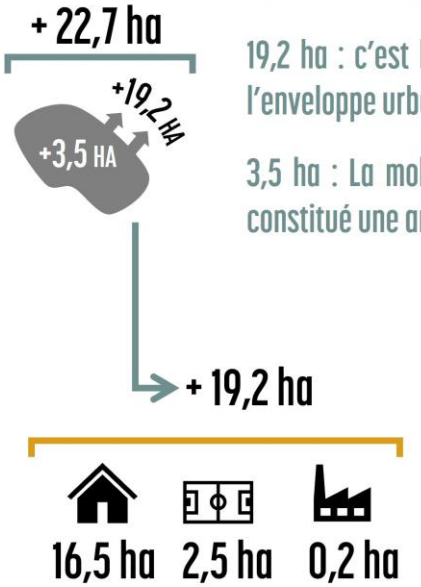
Prendre en compte et maitriser l'exposition aux risques naturels, et notamment à la submersion marine et à l'érosion littorale

LA BOITE DE L'ESPACE

ANNEXE

Comprendre les objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espaces

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



Consommation d'espace totale = 22,7 ha

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

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

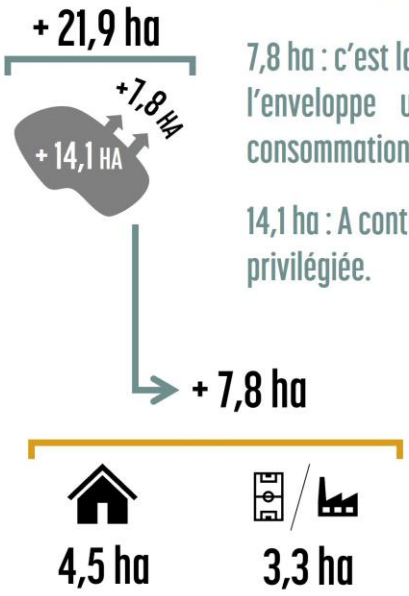
La consommation d'espaces en extension

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

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

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

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



Consommation d'espace future maximale = 21,9 ha

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

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

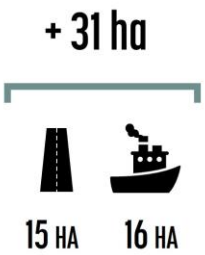
La consommation d'espaces en extension

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

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



Et aussi des grands projets



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

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

