



# NOTE DE PRÉSENTATION

Concertation préalable du public

**REVISION ALLEGEE  
DU PLU SUR LE  
SECTEUR DE PEN  
BRON**

Dossier mis à la  
disposition du public  
durant toute la durée  
de la concertation

## **Contexte et objectifs :**

La commune engage une révision du plan local d'urbanisme, approuvé en 2022, afin d'adapter le document d'urbanisme aux enjeux actuels du secteur de la pointe de Pen Bron. Ce site emblématique par son patrimoine naturel et historique est aujourd'hui en pleine mutation. Cette révision vise à accompagner son évolution, tout en assurant la préservation de ses qualités paysagères, écologiques et patrimoniales.

Depuis la fermeture du centre de soins hélio-marins, il y a quelques années le devenir et la reconversion du site de Pen Bron représentent un enjeu fort pour notre territoire. Il se compose d'un ensemble bâti exceptionnel et unique sur le territoire, du fait de sa surface, sa valeur patrimoniale et les usages qui ont pu s'y dérouler, au cœur d'un espace naturel riche et protégé.

Les espaces naturels et boisées de la propriété d'origine sont en passe d'être acquis par le conservatoire du littoral ce qui représente une réelle opportunité de revalorisation et de protection de ces zones sensibles et fragiles. Il convient d'envisager la possible évolution du patrimoine bâti (plus de 7 000 m<sup>2</sup> de surface construite) et sa reconversion pour éviter les risques de dégradation du site auquel il est aujourd'hui soumis. La préservation doit pouvoir être permise par la réalisation d'un projet global mixte répondant aux impératifs de protections environnementales qui s'appliquent sur ce secteur tout en autorisant des activités encadrées et répondant aux capacités d'accueil du site.

Le projet de révision portera sur l'ajustement des documents réglementaires et graphiques du PLU concernant ce secteur spécifique, dans l'objectif de :

- Favoriser une reconversion maîtrisée du site ;
- Adapter les règles d'urbanisme aux nouvelles orientations d'aménagement et de valorisation du patrimoine ;
- Assurer la préservation des milieux naturels sensibles ;
- Prendre en compte les besoins locaux et les projets d'intérêt général ;
- Permettre l'évolution des bâtiments identifiés vers de nouvelles destinations et sous destinations dont notamment :
  - Hébergement hôtelier / Restauration ;
  - Hébergement touristique / résidence de tourisme ;
  - Commerce de détail ;
  - Salles d'arts et de spectacles ;
  - Centre de congrès et d'exposition ;
  - Equipement d'enseignement, de santé et d'action sociale ;
  - Equipements culturels.
- Permettre la création d'une zone U spécifique et circonscrite aux bâtiments historiques et à certaines annexes au sein seulement de laquelle les changements de destination seront autorisés et de cibler via une OAP les bâtiments à préserver et dont le changement de destination est autorisé et ceux à démolir ;

- De favoriser la démolition des bâtiments situés en dehors du zonage U ;
- De maintenir le zonage N sur l'ensemble des autres espaces ;
- D'encadrer et limiter les droits à construire sur le site de la pointe de Pen Bron, en identifiant les bâtiments et espaces au sein de la zone U qui pourraient évoluer en fonction de leur nature et de leur destination ;
- D'imposer un traitement architectural et paysager dans le respect des constructions existantes et de leur valeur patrimoniale et du milieu naturel (choix des matériaux, traitement des éventuelles clôtures, des volumes, des formes bâtimentaires, gestion des stationnements et de l'imperméabilisation des sols) ;
- De permettre la création et le réaménagement des circulations piétonnes à l'intérieur du site ainsi que l'aménagement d'espaces publics ;
- De permettre le réaménagement des poches de stationnement à l'intérieur du site (création et optimisation des stationnements existants).

### **Modalités de concertation :**

Conformément aux dispositions de l'article L 103- 2 du code de l'urbanisme, la commune met en place une concertation préalable du public pendant toute la durée d'élaboration du projet.

Dans ce cadre, plusieurs dispositifs permettront aux habitants, associations, usagers et acteurs du territoire de s'informer et de participer activement :

- Mise à disposition d'un registre en mairie pour recueillir les observations du public ;
- Création d'une page dédiée sur le site internet de la commune, avec possibilité de dépôt d'avis sur la boîte mails : [revisionplupenbron@laturballe.fr](mailto:revisionplupenbron@laturballe.fr)

À l'issue de la concertation, un bilan sera établi et présenté au Conseil municipal. Il permettra d'éclairer les décisions concernant le projet de révision du PLU.

### **Conclusion :**

La commune souhaite associer étroitement les habitants et les acteurs du territoire à cette démarche importante pour l'avenir de Pen Bron. Chacun est invité à contribuer à une vision partagée et équilibrée de l'évolution de ce site remarquable, à la croisée des enjeux de développement local et de préservation environnementale.