

COMMUNE DE LA TURBALLE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

Session ordinaire n°20241217 du 17 décembre 2024

Délibération n°21

**OBJET : PRESCRIPTION DE LA PROCEDURE DE REVISION ALLEGEE
DU N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) – SITE DE PEN BRON**

L'an deux mil vingt-quatre, le 17 décembre à 20H00, le Conseil Municipal de LA TURBALLE, dûment convoqué le 10 décembre 2024, s'est réuni en session ordinaire à la Mairie, sous la présidence de Monsieur Didier CADRO, Maire.

Nombre de Conseillers en exercice : 26

Présents : 18

M. Didier CADRO, Maire

M. Christian GAUTIER, M. Daniel DUMORTIER, Mme Emilie DARGERIE Mme Isabelle MAHE,

M. Didier MARION, Mme Karine DUBOT, M. Gérard BRION, Mme Véronique LE BIHAN, Adjoints

Mme Marie-Andrée JOUANO, Mme Elisabeth LEGUIL, M. Philippe TRIMAUD, M. Alain ALLIOT,

Mme Annie BARBOT, Mme Brigitte COUDOING, Mme Nadine COËDEL, M. Dominique GOËLO,

M. Michel THYBOYEAU, Conseillers Municipaux

Absents représentés par pouvoir écrit : 5

M. Jean-Yves AIGNEL, Conseiller Municipal, représenté par M. Didier CADRO, Maire

M. Henri GUYON, Conseiller Municipal, représenté par Mme Emilie DARGERIE, Adjointe

M. Loïc PEAN, Conseiller Municipal, représenté par M. Didier MARION, Adjoint

M. Emmanuel ROY, Conseiller Municipal, représenté par M. Michel THYBOYEAU, Conseiller Municipal

Mme Blandine CROCHARD-COSSADE, Conseillère Municipale, représentée par Mme Nadine

COËDEL, Conseillère Municipale

Absents non représentés par pouvoir écrit : 3

M. Jean-Luc AGENET, Conseiller Municipal

M. Pierrick GLOTIN, Conseiller Municipal

M. Gwénaél HERBRETEAU, Conseiller Municipal

Secrétaire de séance : Karine DUBOT

Gérard BRION, Adjoint, expose le rapport suivant :

Présentation de la décision :

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de La Turballe a été approuvé par délibération n° 01 du Conseil Municipal du 22 février 2022.

Il s'agit d'un document qui détermine les conditions d'un aménagement de l'espace respectueux des principes du développement durable en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction des besoins en matière d'habitat et d'équipements publics, d'activités économiques, commerciales ou touristiques, de sport, et de culture notamment.

Il traduit le projet d'aménagement et de développement de la ville une période d'environ 10/15 ans mais il doit rester évolutif afin de s'adapter aux modifications des textes législatifs et réglementaires, aux projets d'aménagement et développement qui peuvent émerger dans l'intervalle de deux procédures de révision générale.

Parmi les procédures d'évolution des PLU, figure la révision allégée. En effet, en application de l'article L153-34 du code de l'urbanisme, le PLU peut faire l'objet d'une révision selon la procédure allégée lorsque la révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ou de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ou de créer des orientations d'aménagement ou de programmation valant création d'une zone d'aménagement concerté ou est de nature à induire de graves risques de nuisance sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables ;

Il est envisagé de mettre en œuvre cette procédure d'évolution du Plan Local d'Urbanisme sur le secteur de la pointe de Pen Bron, afin de faire évoluer les éléments réglementaires, graphiques définis dans le PLU approuvé en 2022 pour permettre une évolution, la préservation et la reconversion du site aujourd'hui en pleine mutation.

Le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 22 février 2022 a classé le site de la pointe de Pen Bron en zone N Pen Bron, site inscrit et dont les bâtiments principaux constituent un patrimoine singulier qui doit pouvoir être réinvesti par des activités et entretenu pour assurer sa conservation sur le long terme.

Il fait également l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation n°11 dont 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.

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, de par 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 boisés 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 m² 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 (dont la loi littorale) tout en autorisant des activités encadrées et répondant aux capacités d'accueil du site.

Cela suppose une évolution des règles d'urbanisme actuellement en vigueur et de revoir le zonage de la pointe de Pen Bron, actuellement classé en « N Pen Bron ».

Il s'agit, par une procédure d'évolution du PLU de proposer un zonage U très circonscrit autour des bâtiments d'origine et présentant un intérêt patrimonial.

L'objectif est de permettre l'évolution des usages actuels par des changements de destination et de sous-destination pour l'exercice d'activités majoritairement touristiques, culturelles, d'hébergement, d'hôtellerie et de restauration ou encore de service.

L'évolution du site doit être possible mais en définissant un cadre très précis grâce à un zonage U très strict et une Orientation d'Aménagement et de Programmation qui imposent une grande qualité paysagère et architecturale et tiennent compte des questions liées à la fragilité écologique du site, sa vulnérabilité, les mobilités et les enjeux de circulation.

La procédure de révision allégée qu'il est proposé ici de mettre en œuvre devra s'articuler autour des objectifs suivants :

- permettre l'évolution et la préservation du site de la pointe de Pen Bron.

- permettre l'évolution des bâtiments identifiés vers de nouvelles destinations et sous destinations dont notamment :

- hébergement hôtelier / restauration
- hébergement touristique / résidence de tourisme / hébergement
- commerce de détail
- salles d'arts et de spectacles
- centre de congrès et d'exposition
- équipement d'enseignement, de santé et d'action sociale
- équipements 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 bâtementaires, 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).

DELIBERATION

VU le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment l'article L.2121-29,

VU le Code de l'urbanisme et notamment les articles L.103-2 et suivants, L151-1 et suivants, L153-1 et suivants L153-36 et suivants, les articles L. 153-41 à L.153-44,

VU le Code de l'environnement,

VU la délibération n° 01 du 22 février 2022 par laquelle le Conseil Municipal approuve le Plan Local d'Urbanisme,

VU l'avis favorable de la Commission Urbanisme en date du 03 Décembre 2024,

CONSIDERANT que au terme de l'article L153-34 du code de l'urbanisme, le PLU fait l'objet d'une révision selon la procédure allégée lorsque la révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ou de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ou de créer des orientations d'aménagement ou de programmation valant création d'une zone d'aménagement concerté ou est de nature à induire de graves risques de nuisance sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables ;

CONSIDERANT que le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 22 février 2022 a classé le site de la pointe de Pen Bron en zone N Pen Bron, site inscrit et dont les bâtiments principaux constituent un patrimoine singulier qui doit pouvoir être réinvesti par des activités et entretenu pour assurer sa conservation sur le long terme.

CONSIDERANT que le site de la pointe de Pen Bron fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation n°11 dont 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.

CONSIDERANT que le site de la pointe de Pen Bron est un site composé d'un ensemble bâti exceptionnel et unique sur le territoire, de par sa surface, sa valeur patrimoniale et les usages qui ont pu s'y dérouler, au cœur d'un espace naturel riche et protégé.

Il convient d'envisager la possible évolution du patrimoine bâti (plus de 7 000 m² 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 (dont la loi littorale) tout en autorisant des activités encadrées et répondant aux capacités d'accueil du site.

CONSIDERANT que les objectifs de la révision allégée sont de :

- permettre l'évolution et la préservation du site de la pointe de Pen Bron.
- permettre l'évolution des bâtiments identifiés vers de nouvelles destinations et sous destinations dont notamment :
 - hébergement hôtelier / restauration
 - hébergement touristique / résidence de tourisme / hébergement
 - commerce de détail
 - salles d'arts et de spectacles
 - centre de congrès et d'exposition
 - équipement d'enseignement, de santé et d'action sociale
 - équipements 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).

CONSIDERANT que la révision allégée ne porte pas atteinte aux orientations définies par le PADD en ce qu'elle permet notamment de répondre aux objectifs 3 et 4 du document approuvé le 22 février 2022,

CONSIDERANT qu'il y a lieu de préciser les modalités de la concertation du public conformément à l'article L103-2 et suivants et L300-2 du code de l'urbanisme et que la concertation fera à son terme, l'objet d'un bilan qui sera arrêté par le conseil municipal et joint au dossier d'enquête publique ;

Sur le rapport présenté par Gérard BRION, Adjoint,

Après délibération, à l'unanimité, le Conseil Municipal :

Article 1 : prescrit la révision allégée n° 1 du Plan local d'urbanisme de La Turballe dans les formes prévues aux articles L153-31 et suivants du code de l'urbanisme en vue de répondre aux objectifs définis ci-dessous :

Article 2 : approuve les objectifs poursuivis par la révision allégée n°1 du PLU tels que définis ci-dessous :

- permettre l'évolution et la préservation du site de la pointe de Pen Bron.
- permettre l'évolution des bâtiments identifiés vers de nouvelles destinations et sous destinations dont notamment :

- hébergement hôtelier / restauration
- hébergement touristique / résidence de tourisme / hébergement
- commerce de détail
- salles d'arts et de spectacles
- centre de congrès et d'exposition
- équipement d'enseignement, de santé et d'action sociale
- équipements 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).

Article 3 : fixe les modalités de la concertation, en application de l'article L103-3 et suivants et L300-2 du code de l'urbanisme en y associant pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants et acteurs concernés comme suit :

- Mise à disposition du public en Mairie aux jours et heures d'ouverture d'un dossier présentant le projet de révision allégée du PLU avec les plans, documents et études, au fur et à mesure de leur élaboration ;

- Mise à disposition du public, en mairie, d'un registre destiné au recueil des observations du public, pendant la durée de l'élaboration de la procédure, jusqu'à l'arrêt du projet ;

- Information du déroulé de la procédure sur le site internet de la ville ;

- Parution d'un article dans le magazine municipal

Article 4 : décide d'associer à la procédure de révision allégée n°1 du PLU, les personnes publiques citées aux articles L.132-7, L132-9 et L132-10 du code de l'urbanisme ;

Article 5 : dit que conformément à l'article L153-11 du code de l'urbanisme, cette délibération de prescription de la révision allégée n°1 sera notifiée aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L132-7 et L132-9 :

- Au Préfet
- A la Présidente du Conseil Régional
- Au Président du Conseil Général
- Au Président de l'EPCI chargé d'élaborer le Schéma de Cohérence Territoriale, du Programme Local de l'Habitat et compétent en matière d'organisation des transports urbains
- Au représentant de la Chambre de Commerce et d'Industrie
- Au représentant de la Chambre des Métiers
- Au représentant de la Chambre d'Agriculture
- A la section Régionale de la Conchyliculture
- Aux communes limitrophes

Cette délibération sera aussi transmise pour information au Centre national de la propriété forestière conformément à l'article R113-1 du code de l'urbanisme.

Article 6 : dit que cette délibération sera affichée en Mairie pendant un mois conformément aux articles R153-20 et R153-21 du code de l'urbanisme. Une mention de cet affichage sera insérée en caractère apparents dans un journal du Département.

Article 7 : autorise Monsieur Le Maire à signer tout document nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

Article 8 : autorise Monsieur Le Maire à solliciter auprès de l'Etat l'attribution d'une dotation pour compenser les dépenses liées à la procédure de révision allégée n°1 conformément à l'article L132-15 du Code de l'Urbanisme.

Pour extrait certifié conforme,
Le 17 décembre 2024,

Le Maire,

Didier CADRO



Secrétaire de séance,

Karine DUBOT

