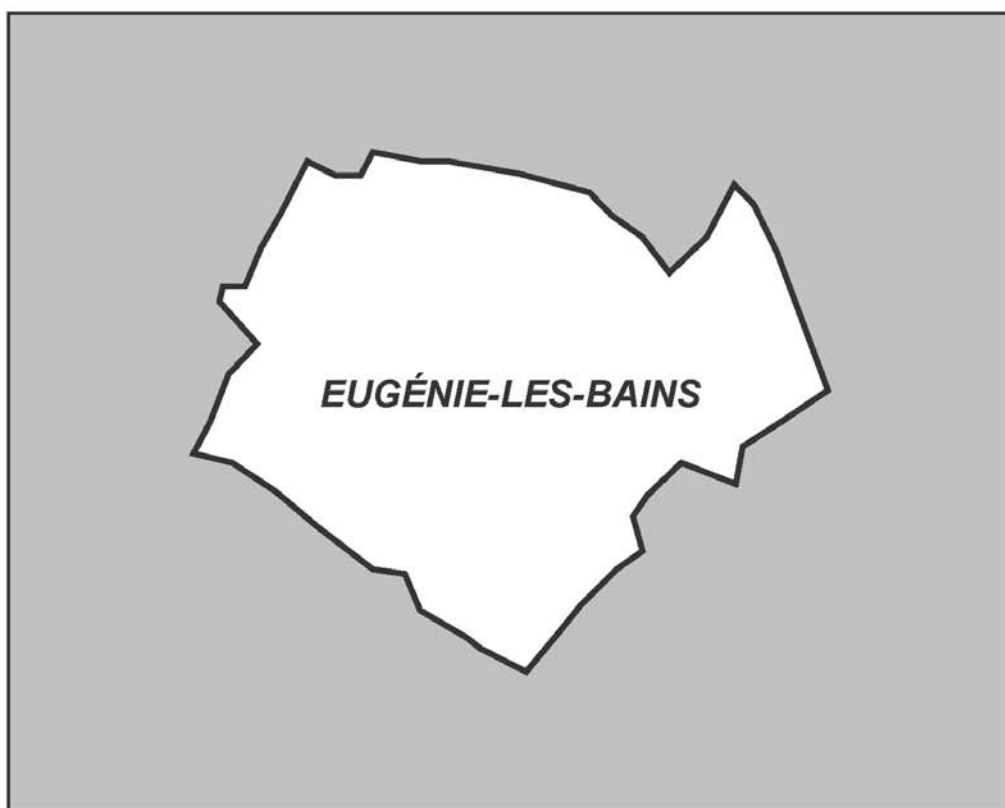


COMMUNE D'EUGÉNIE-LES-BAINS

1 - ANNEXE AU RAPPORT DE PRESENTATION

1ÈRE MODIFICATION DU PLU



PLU APPROUVE
par délibération du Conseil Municipal
du 26 juillet 2007

PLU MODIFIÉ par délibération du
CONSEIL COMMUNAUTAIRE
du 9 novembre 2016

Architectes D.P.L.G.

Urbanistes D.E.S.S.

Paysagistes D.P.L.G.

38, quai de Bacalan
33300 BORDEAUX

Tél : 05 56 29 10 70

Email :
contact@agencemetaphore.fr



Affaire n°16-22e

SOMMAIRE

1	DEROULEMENT DE LA PROCEDURE	1
2	OBJET DE LA MODIFICATION.....	2
3	PRESENTATION DES MODIFICATIONS.....	4
3.1	Exposé des motifs.....	4
3.2	Modifications du plan de zonage	5
4	ANALYSE DU SITE ET IMPACT DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT	6
5	JUSTIFICATIONS.....	7

1 — DEROULEMENT DE LA PROCEDURE

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Eugénie les Bains a été approuvé le 26 juillet 2007.

Il a été décidé de procéder à une modification du P.L.U d'Eugénie les Bains, procédure de modification instituée par la loi SRU qui s'applique dans les conditions définies aux articles L.153-36 à L.153-40 du code de l'Urbanisme :

Article L153-36

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article [L. 153-31](#), le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

Article L153-37

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

Article L153-38

Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

Article L153-39

Lorsque le projet de modification a pour objet ou pour effet de modifier les règles d'urbanisme applicables à l'intérieur d'un périmètre de zone d'aménagement concerté créée à l'initiative d'une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune, l'avis de cette personne publique est requis préalablement à l'approbation du plan local d'urbanisme modifié.

Lorsque la zone d'aménagement concerté a été créée à l'initiative d'un établissement public de coopération intercommunale, cette approbation ne peut intervenir qu'après avis favorable de cet établissement public.

Article L153-40

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles [L. 132-7](#) et L. 132-9.

Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

A noter que dans le cadre de ses compétences la Communauté de Communes d'Aire sur l'Adour, dont fait partie la Commune d'Eugénie les Bains a prescrit le 9 décembre 2014 l'élaboration d'un PLU intercommunal ; son PADD est en cours d'élaboration.

2 — OBJET DE LA MODIFICATION

(Cf. plan de situation, page suivante)

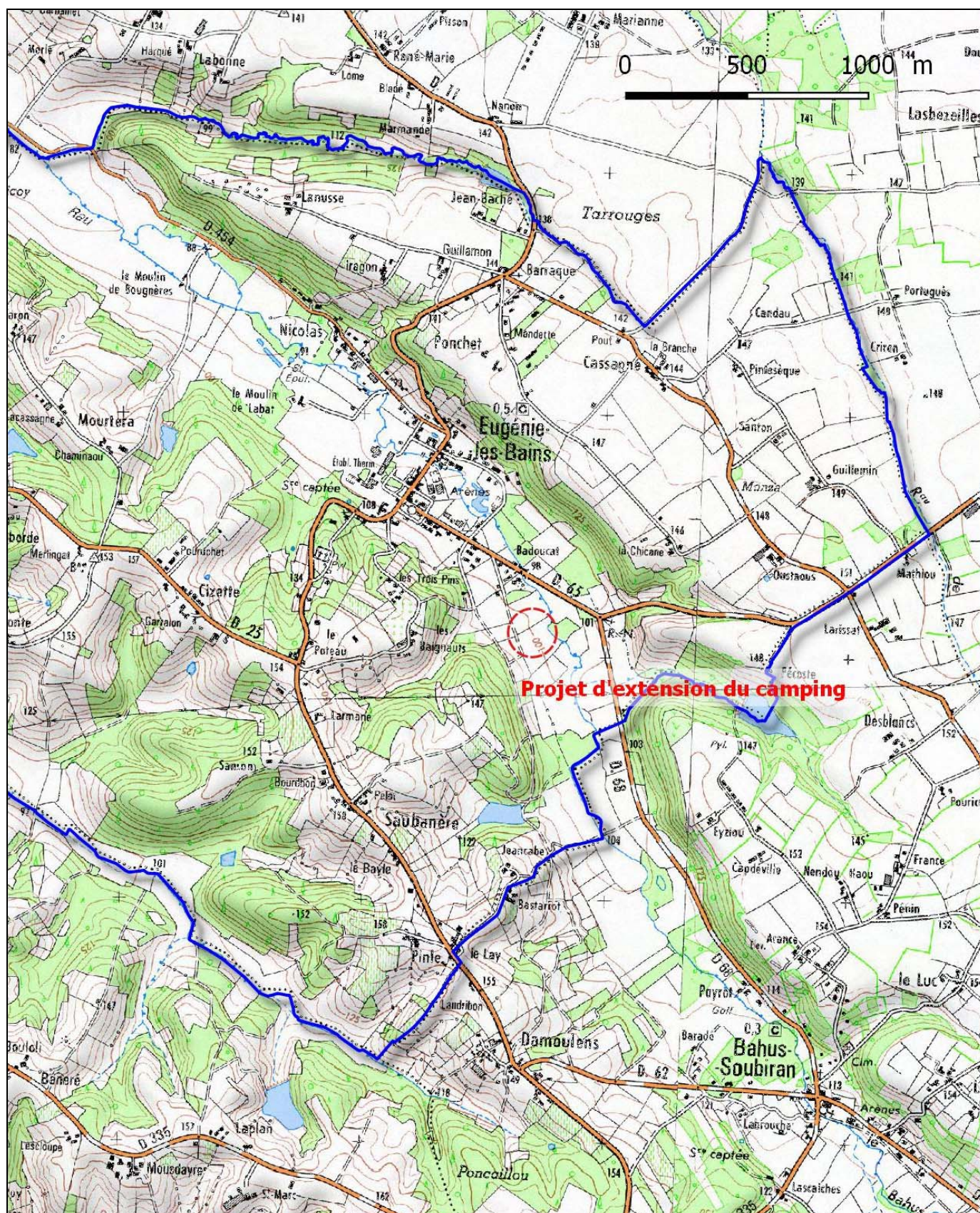
Les changements apportés au P.L.U. concernent la modification :

- du **Plan de zonage** :
 - Déclassement d'une partie de zone 2AU en zone Uc au lieu dit « Le Mouliot ».

Le dossier de modification comprend donc :

- le présent Rapport de Présentation
- un extrait du plan de zonage, (avant et après modification)

PLAN DE SITUATION



3 — PRESENTATION DES MODIFICATIONS

3.1 Exposé des motifs

Le Camping des Sources, situé Route du Mouliot, à moins d'un kilomètre du centre-bourg d'Eugénie-les-Bains et de ses thermes, est classé trois étoiles et dispose actuellement d'une centaine d'emplacements.

Pour faire face à l'augmentation de sa fréquentation, l'établissement souhaite augmenter sa capacité d'accueil en hébergement de 26 unités, en procédant à l'extension de son périmètre sur une superficie d'environ 6 500 m².

Cette extension constitue un enjeu important pour la commune et pour la station thermale d'Eugénie les Bains, car ce camping répond de manière importante aux besoins en hébergement de la station, en développant une offre de qualité à un coût raisonnable pour les curistes.



Vue de l'intérieur du camping actuel *Vue de la limite actuelle du camping*

*Abords du Bahu en zone Nr i
au droit de l'extension*



Vue du site d'extension depuis la route du Mouliot



Vue du site d'extension depuis les abords du Bahu

3.2 Modifications du plan de zonage

(Cf. extraits plan de zonage)

Il est procédé au déclassement d'une partie de la zone 2AU, (partie de parcelle 265 section F), représentant une superficie d'environ 6 500 m², en zone Uc, destinée à accueillir des aménagements, équipements et installations liés à l'activité de camping et de caravanage, aux loisirs et aux activités sportives.

Afin de favoriser l'insertion du camping vis à vis des espaces agricoles et naturels, et de traiter de manière qualitative cette limite avec la campagne, il est porté sur le plan de zonage une bande de plantations à réaliser au titre de l'Article L 151-19 du code de l'urbanisme afin de réaliser une haie champêtre d'essences locales à port libre.

4 — ANALYSE DU SITE ET IMPACT DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

Le site de l'extension est composé d'une parcelle agricole, sans caractéristiques écologiques particulières compte tenu de sa mise en valeur agricole ; il est actuellement classé en zone 2AU au PLU.

Cette modification de la zone 2AU se situe en dehors des secteurs soumis au risque d'inondation pris en compte dans le PLU de 2007 à travers le zonage Nr i des abords du Bahus, et le zonage 2AU i qui s'applique à une partie de cette zone 2AU, (non concernée par la présente modification).

La partie de l'unité foncière constituant l'assiette de terrain du projet classée en zone Nr i sera laissée en espace vert et plantée d'arbres tiges d'essences locales adaptée à ce milieu, (chênes, frênes, ...).

Compte tenu de ces éléments et de la vocation d'hébergement touristique de la zone Uc, il n'y a pas d'impact négatif particulier sur l'environnement qui puisse être identifié.

5 — JUSTIFICATIONS

Par ailleurs, le présent projet de modification répond ainsi au champ d'application prévu par le Code de l'Urbanisme (articles L. 153-36 à L.153-40).

La présente modification ne :

- porte pas atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU approuvé en 2007 car elle vise une extension d'une activité de camping existante classée en zone Uc par déclassement d'une zone 2AU,
- n'a pas pour effet de réduire un espace boisé classé, une protection édictée en raison de la valeur agricole des terres, des risques de nuisance, de la qualité des sites ou de milieux naturels, car il se situe en dehors d'espaces boisés sur des terrains agricoles habituellement cultivés en maïs, il ne concerne pas les abords boisés du Bahus qui sont classés en Nr i,
- ne comporte pas de graves risques de nuisance puisque le projet concerne l'extension d'un camping, et ainsi une vocation résidentielle,
- ne réduit pas les périmètres de zones agricoles dites zones A ou naturelles dites zones N, car le projet concerne une zone classée en 2AU.