



M^e Clémence Radé
Avocat au Barreau de Bordeaux | EI

Madame, Monsieur le Commissaire
Enquêteur

Bordeaux, le 11 mars 2024

N/Réf. : 24/020 - INDIVISION BRUN (CONSEIL)
Vos réfs : Enquête publique PLUi VAL DE L'EYRE

Madame, Monsieur le Commissaire-Enquêteur,

Je suis le conseil de l'indivision BRUN, propriétaires de la parcelle AV 0056 sur la commune de SALLES (route de minoy), actuellement classée en zone Ub du plan local d'urbanisme.

Cette parcelle est actuellement occupée par le camping parc du Val de l'Eyre, qui était titulaire d'un bail commercial.

Le locataire a fait l'objet d'un congé avec refus de renouvellement.

Dans le cadre du projet de PLUi, la parcelle est désormais classée en zone urbaine à vocation d'hébergement touristique dominant.

Ce classement ne permet que de l'hébergement hôtelier et touristique limitant ainsi nécessairement les possibilités de construire sur la parcelle.

Pour rappel, les zones urbaines ont vocation à être construites et la limitation des constructions ne peut être imposée que s'il s'agit du seul moyen d'atteindre les objectifs recherchés.

Le PADD précise (page 100) :

Pour conforter et développer la vocation touristique du Val de l'Eyre, le PLUi-H propose un zonage adapté pour les différents équipements présents sur le territoire de la CDC du Val de l'Eyre.

- **Secteur à vocation d'hébergements touristiques prédominante** => secteurs dans lesquels les dispositions du règlement écrit ont été adaptées pour assurer une cohérence avec la vocation touristique du territoire du Val de l'Eyre.

Cela répond à l'orientation n°1 du PADD : pérenniser et multiplier l'emploi sur le territoire.



Il y est précisé qu'il faut s'appuyer sur les aménités du territoire pour soutenir et développer une offre touristique complémentaire à celle du littoral en :

- Anticipant les besoins en permettant la création de nouveaux équipements et hébergements touristiques tout en préservant le cadre de vie,
- Valorisant une offre touristique en lien avec le patrimoine architectural et paysager local.

Contrairement aux autres objectifs développés dans le PADD, très peu d'éléments d'explication sur la nécessité de maintenir des espaces uniquement dédiés à une activité touristique sont fournis.

Cela est d'autant plus surprenant qu'en application du règlement du PLUi, les activités hôtelières et touristiques sont autorisées en zone urbaine dans les secteurs de mixité des fonctions renforcées, de mixité des fonctions sommaires, à vocation d'activités économiques dominante.

En conséquence, la possibilité de développer une offre touristique reste possible sur une large partie du territoire de la communauté de communes, et ce même sans limiter les possibilités de construction à cette offre.

A la lecture du PADD et du règlement graphique, l'on ne comprend pas en quoi limiter le droit à construire sur cette parcelle aux seuls établissements hôtelier ou de tourisme est de nature à permettre d'atteindre les objectifs décrits ci-dessus.

En effet, la commune de SALLES dispose déjà d'un camping « LE BILOS » et d'un STECAL « tourisme » dédié au château de SALLES.

La limitation du droit à urbaniser sur la parcelle appartenant à l'indivision BRUN et ce alors que le bail du camping actuellement installé a fait l'objet d'un congé avec refus de renouvellement porte atteinte à leurs droits.

Ces derniers ne souhaitant pas poursuivre une activité touristique sur la parcelle.

Cela est d'autant moins justifié que la parcelle en cause est située en centre bourg de la commune de SALLES, proche notamment des commerces (CARREFOUR situé juste en face) et des habitations de la commune.

Il n'y a donc aucune qualité intrinsèque à la parcelle qui justifierait de n'autoriser que de l'hébergement hôtelier ou touristique.

A cet égard, il convient notamment de rappeler qu'avant d'être un camping, la parcelle accueillait une usine.

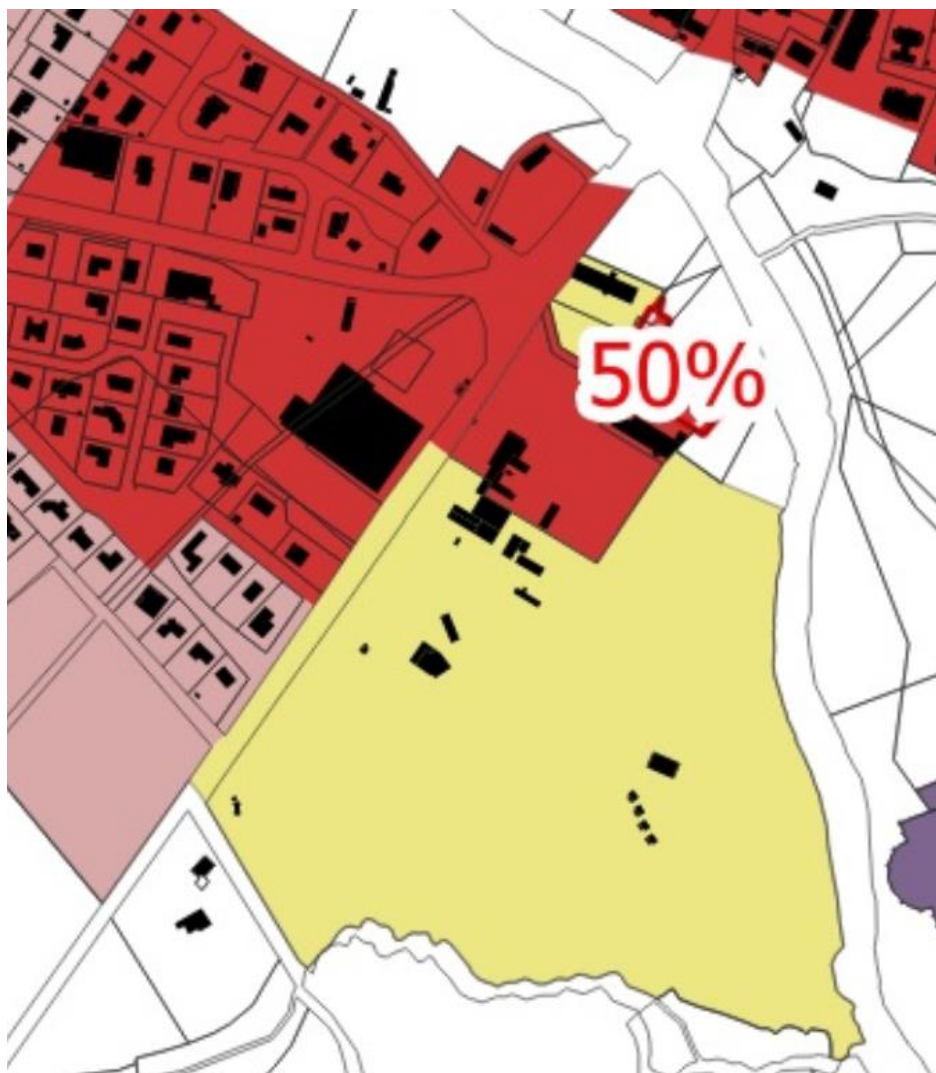
Ensuite, et compte tenu de l'emplacement du terrain et de la nécessité de densifier les centres bourgs, le classement en zone urbaine à vocation d'hébergements touristiques dominante n'est pas justifié.

Il convient en effet de pouvoir réaliser des logements sur cette parcelle et ce afin de respecter l'orientation 1 du principe n°2 du PADD : « Garantir la continuité du parcours résidentiel des ménages du Val de l'Eyre ».

Le PADD précise en effet : « Ainsi, le développement du parc de logements et la diversification des formes urbaines sont essentiels afin de garantir au plus grand nombre un logement adapté à ses besoins. Celui-ci sera cohérent avec l'armature du territoire qui se structure au travers des polarités principales des centres villes et centres bourgs des communes ».

En classant la parcelle AV 00056 de la commune de SALLES en zone urbaine à vocation d'hébergements touristiques dominante, le projet de PLUi de la communauté de communes du Val de l'Eyre va à l'encontre des objectifs nationaux d'urbanisme et des orientations de son PADD.

C'est la raison pour laquelle les membres de l'indivision BRUN sollicitent une modification du classement en zone urbaine à mixité de fonction renforcée, dans la continuité de ce qui est appliqué sur une partie de la parcelle et la parcelle voisine :



Dans l'attente,

Je vous prie de croire, Madame, Monsieur le commissaire-enquêteur, à l'assurance de mes sentiments distingués.

Clémence RADÉ
contact@clavocat.fr

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Radé', written over the printed name and email address.