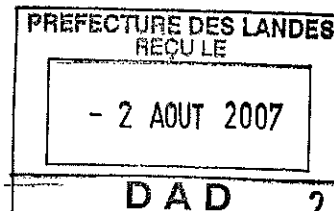


DÉPARTEMENT DES LANDES
EUGENIE-LES-BAINS (40320)

PLAN LOCAL D'URBANISME
Elaboration

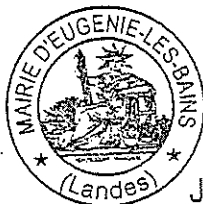
Projet d'aménagement et de développement durable

2



Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 26 JUIL. 2007

Le Maire :



Le Maire

Jean-Baptiste LEON

 PACT DES LANDES
HABITAT & DÉVELOPPEMENT

46, rue Baffert - 40100 DAX
Tél. : 05 58 90 90 51 - Fax : 05 58 90 90 50
e-mail : urbanisme@pactdeslandes.org

Marielle Lévy



En collaboration avec
Marielle Lévy - Paysagiste D.P.L.G.
6, Imp. Roger Despons
40000 Mont-de-Marsan
Tél / fax : 05 58 06 26 80
e-mail : marielle.levy@wanadoo.fr

Sommaire

- 1. Le projet de la commune p. 3
- 2. Les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme
 - 2.1. Accompagner le développement de l'activité thermique et poursuivre les actions en faveur du tourisme de santé p. 4
 - 2.2. Concilier l'accueil permanent et saisonnier de populations, tout en respectant la qualité du cadre de vie p. 5
 - 2.3. Préserver l'identité paysagère, à dominante rurale p. 7

Illustrations graphiques

Le projet communal : orientations générales de développement à l'échelle du territoire communal p. 8

Le projet communal : orientations générales de développement du bourg p. 9

1. Le projet de la commune

Face à la forte demande, non satisfaite, d'installation sur la commune (construction en vue d'accession à la propriété, recherche de logements locatifs à l'année), un des objectifs est de proposer de nouveaux sites pour le développement de l'urbanisation sur la commune, étant donné le déficit de terrains constructibles disponibles, inhérents à un manque de réserves foncières communales, à la rétention de terrains constructibles (prix excessifs, parcelles cultivées), et au classement en zone constructible de parcelles peu attractives.

Pour cela, la commune doit composer avec :

- ☐ une activité thermale prégnante, support essentiel de l'activité économique et touristique sur la commune,
- ☐ une activité agricole dynamique,
- ☐ un environnement naturel riche mais contraignant (relief boisé et réseau hydrographique) qui participe à la qualité du cadre de vie

La commune entend préserver et encourager ces activités, indissociables de son dynamisme et de son attractivité.

La volonté d'intégrer des projets communaux a également participé à l'impulsion de la révision. En effet, un agrandissement de l'école est aujourd'hui indispensable pour répondre à l'explosion démographique que connaissent les communes membres du regroupement scolaire. Cette extension suppose le déplacement du camping municipal, dont le site va être utilisé pour étendre l'école, ce qui va permettre d'agrandir celui-ci et d'en améliorer les équipements.

Ces enjeux, conjugués aux atouts et faiblesses relevés dans le diagnostic, et à la prise en compte des articles L. 110 et L. 121-1 du code de l'Urbanisme qui fixent les principes fondamentaux que doivent respecter les documents d'urbanisme, ont permis à la commune de construire son projet d'urbanisme et de développement pour répondre aux besoins identifiés.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable ici exposé définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme qui ont servi de guide et de justification à la définition graphique et réglementaire du PLU.

2. Les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme

2.1. Accompagner le développement de l'activité thermale et poursuivre les actions en faveur du tourisme de santé

- Accompagner l'activité thermale
 - o Favoriser des activités complémentaires de la cure, telles que la promenade par le développement et la réhabilitation de cheminements piétons (liaison piétonne reliant le bourg d'est en ouest en projet, requalification du chemin du Ponchet) ;
 - o Soutenir la diversification des produits touristiques aux échelles communale et intercommunale ;
 - o Un projet de casino est à l'étude, sachant que le classement en station hydrominérale est nécessaire.
- Permettre la diversification de l'activité thermale
- Développer l'hébergement touristique sur la commune
 - o Un projet communal phare : le déplacement et l'extension du camping (investissement sur des équipements de qualité) ;
 - o Encadrer les projets locatifs saisonniers d'initiative privée ;
 - o Conforter les relations établies entre les exploitants agricoles et les curistes en promouvant les actions en faveur d'une offre locative liée à l'activité agricole (hébergements de type gîte rural).

Une identité/spécificité économique qui influe sur l'urbanisation de la commune.

2.2. Concilier l'accueil permanent et saisonnier de populations, tout en respectant la qualité du cadre de vie

- Maîtriser l'extension urbaine à proximité des zones déjà urbanisées

- Densifier le bourg, urbaniser en profondeur à son contact ;
- Limiter le développement linéaire vers les quartiers périphériques ;
- Appuyer les secteurs à développer sur des quartiers existants ;
- Favoriser l'intégration des futures zones à urbaniser : créer une continuité paysagère, marquer les nouveaux seuils de la ville par des alignements d'arbres structurants (soigner les entrées de ville), favoriser les liaisons douces inter-quartiers dans la mesure du possible ;
- Prendre en considération le risque inondation à proximité du Bahus.

- Renforcer l'entité du bourg

- Développer, maintenir et adapter les équipements publics, les commerces et les services, en fonction de la demande et des besoins :
 - agrandissement des écoles, du camping ;
 - déplacement du camping et réaffectation des bâtiments et/ou sites ;
 - création d'une zone de loisirs dans et autour du camping : piscine, cours de tennis, parcours de santé, sentiers pédestres ;
 - création d'un « immeuble commercial » (4/5 commerces) équipé d'un espace de stationnement,
 - projet de cabinet médical ;
- Améliorer la traversée du centre-bourg pour remédier aux problèmes de sécurité, de stationnement et d'encombrements (RD11) ;
- Inciter aux circulations douces : création d'une véritable articulation urbaine autour d'un axe piétonnier reliant le nouveau camping au lieu-dit « Nicolas » via le centre bourg et les thermes ; requalification du chemin du

Ponchet qui va atténuer les dangers de la circulation piétonne aux abords de la RD11).

- Favoriser la mixité sociale sur le territoire
 - o Diversifier les formes d'habitat (densification/pavillonnaire aéré/camping) et la vocation des logements (permanent/saisonnier, accession à la propriété/locatif) ;
 - o Concilier l'accueil de seniors (propositions de promoteurs immobiliers pour projets résidentiels pour personnes âgées) et le maintien sur le territoire communal des jeunes ménages locaux.

Un développement urbain et économique devant respecter l'identité paysagère d'Eugénie-les-Bains

2.3. Préserver l'identité paysagère, à dominante rurale

- Soutenir l'activité agricole et permettre sa diversification
 - o Conserver une part importante du territoire communal en zone agricole ; zone définie grâce à une enquête agricole menée auprès de 35 exploitants de la commune et à un travail de terrain conjugué à l'utilisation de photographies aériennes ;
 - o Promouvoir la diversification de cette activité (vente de produits fermiers, partage des savoir-faire par le biais de visites, hébergement touristique).

- Préserver et mettre en valeur les espaces naturels
 - o Protéger les zones boisées ;
 - o Préserver et mettre en relief l'identité communale, la respecter et s'appuyer sur cette dernière pour tirer le meilleur parti fonctionnel et paysager ;
 - o Préserver et valoriser le cadre de vie : espaces verts, abords du Bahus, parcours de santé, accompagnement paysager autour des arènes, etc. ;
 - o Utiliser des essences locales ou proches, s'harmonisant avec l'environnement, et ainsi mettre en valeur l'identité communale ;
 - o Considérer le patrimoine naturel comme support du développement touristique.

Le projet communal : orientations générales de développement à l'échelle du territoire communal



Le bourg : renforcement de son entité



Les entrées de bourg : enjeux en terme d'image, de seuil et de limite urbaine



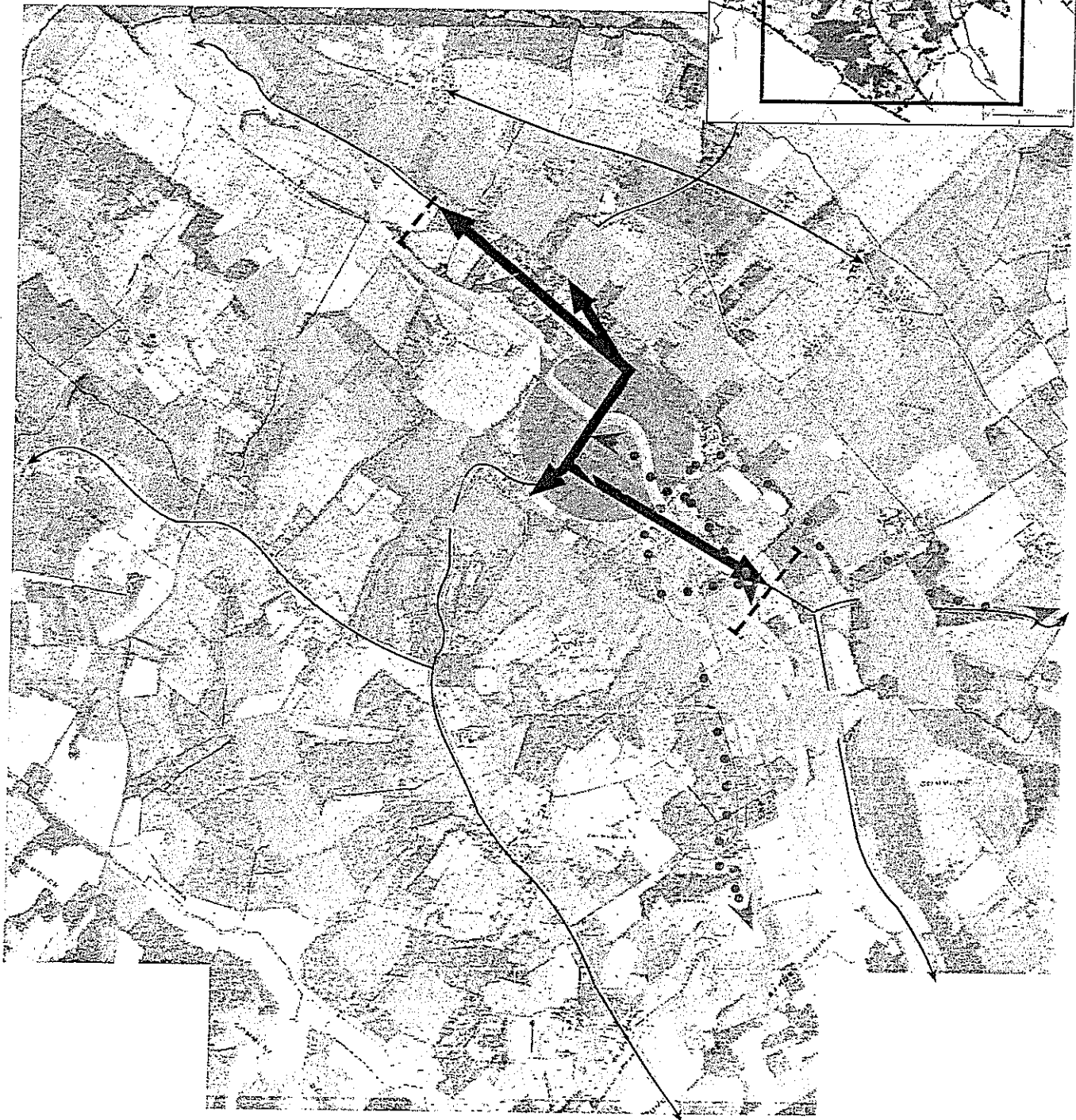
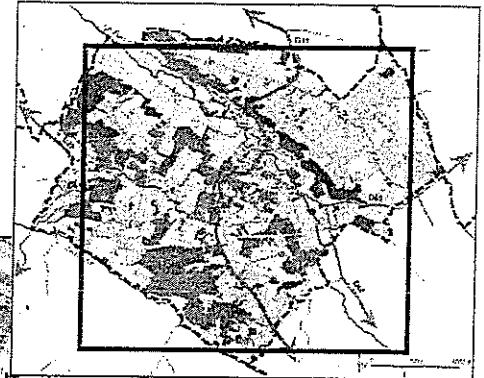
Les zones de quartiers : les secteurs en développement appuyé sur des quartiers existants



Les promenades
mise en valeur du Bahus,
réhabilitation des promenades



préservation des zones boisées des coteaux,
soutien à l'activité agricole



Le projet communal : orientations générales de développement du bourg



renforcement du pôle urbain de services



urbanisation en épaisseur au contact du bourg



ouverture à l'urbanisation envisageable dans les limites du bourg



préservation de l'identité et de l'activité thermique du centre-bourg

soutien à l'activité agricole



mixité des usages entre habitat permanent et saisonnier à organiser



seuils urbains à affirmer aux entrées du bourg



urbanisation sensible à encadrer en entrée de bourg



Bahu et sa ripisylve à préserver et à mettre en valeur : protéger le boisement et aménager une promenade continue



protection des fronts boisés



continuité des liaisons douces à assurer dans les nouveaux quartiers

