

Sommaire détaillé du rapport de présentation

1.1 DIAGNOSTIC TERRITORIAL

1.2 ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Introduction : le territoire en quelques mots

1 La dynamique économique du territoire

1.1 L'intégration du Grand Dax au sein du département des Landes, un territoire au tissu productif diversifié

1.1.1 Le Grand Dax : un pôle d'emploi conséquent et attractif qui rayonne à l'échelle du département

1.1.2 Une économie dynamique, marquée par le poids du secteur tertiaire et l'économie présente

1.1.3 Une activité agricole et sylvicole très présentes

1.2 Les documents cadres guidant le développement économique du Grand Dax

1.3 Une offre foncière attractive

1.4 Le maintien d'une offre commerciale satisfaisante

1.4.1 Une zone de chalandise commerciale conséquente localisée principalement sur le pôle urbain

1.4.2 Un développement commercial cadré par les orientations du document d'aménagement commercial intégré au schéma de cohérence territoriale approuvé en mars 2014 par l'agglomération

1.4.3 La redynamisation du centre-ville de Dax

1.5 Le tourisme, un outil de promotion du territoire et de développement économique, notamment à travers les activités liées au thermalisme

1.5.1 Une identité territoriale se caractérisant par le thermalisme, support de son développement économique

1.5.2 Une identité territoriale se caractérisant par le thermalisme, support de son développement économique

1.5.3 Le thermalisme, moteur de développement économique autour du « bien vieillir »

1.5.4 Le thermalisme, à l'origine d'une activité touristique porteuse, qui ne demande qu'à être élargie à l'ensemble du territoire

1.6 La diversification des activités : se positionner sur les secteurs innovants

1.7 La dynamique économique du territoire / synthèse

2 L'eau: une ressource fragile, mais un vecteur de développement

2.1 Un riche patrimoine naturel de cours d'eau et nappes souterraines véritable atout pour le territoire

2.2 Des cours d'eau sensibles en période d'étiage et des nappes souterraines quantitativement disponibles

2.3 Des cours d'eau et nappes souterraines sensibles aux rejets domestiques et agricoles

2.4 Un développement à proximité de la ressource, induisant une vulnérabilité face aux risques

2.4.1 Un risque inondation très présent

2.4.2 Le risque de rupture de barrage et de digue, un enjeu local

2.4.3 Le risque de remontées de nappes, une problématique à l'échelle départementale et locale

2.5 Une augmentation de population et de pressions vis-à-vis de la ressource en eau à intégrer pour un développement durable

2.5.1 Une ressource en eau valorisée via les prélèvements pour l'eau potable

2.5.2 Une ressource en eau valorisée avec les prélèvements pour le thermalisme

2.5.3 La gestion des rejets des eaux usées (assainissement collectif)

2.5.4 La gestion des rejets des eaux usées (assainissement individuel)

2.5.5 La gestion des rejets des eaux pluviales

2.6 L'eau : une ressource fragile, mais un vecteur de développement / synthèse

3 Le socle patrimonial paysager, naturel et urbain. L'identité du Grand Dax

3.1 Des socles paysagers variés

3.1.1 Les vallées de l'Adour et du Luy

3.1.2 La lande boisée

3.1.3 Les collines de Chalosse

3.1.4 Le paysage urbain, la partie agglomérée

3.2 Un patrimoine bâti riche et de qualité

3.2.1 Un socle historique structurant

3.2.2 Des protections réglementaires du patrimoine bâti : les monuments historiques et l'AVAP (devenu Site Patrimonial Remarquable, en cours de révision)

3.2.3 Un Site Patrimonial Remarquable (anciennement ZPPAUP/AVAP) à Dax

3.2.4 Des sites archéologiques nombreux

3.2.5 Un Site Patrimonial Remarquable (anciennement ZPPAUP/AVAP) à Dax

3.2.6 Un inventaire complémentaire visant à identifier le patrimoine vernaculaire à protéger

3.2.7 Un tissu bâti traditionnel de caractère noyé dans un étalement urbain pavillonnaire, des formes urbaines banalisantes

3.2.8 Des entrées de villes et de bourgs de qualité hétérogène

3.2.9 Le patrimoine culturel et vernaculaire du Grand Dax

3.2.10 Le patrimoine urbain et naturel identitaire du Grand Dax (composantes bâties) / synthèse

3.3 Une diversité de cours d'eau et de zones humides siège d'une luxuriante biodiversité

3.4 Une omniprésence de boisements à la richesse écologique hétérogène

3.5 Des milieux ouverts et semi-ouverts de qualité localisés sur les collines de Chalosse

3.5.1 Les milieux bocagers (haies et prairies)

3.5.2 Les landes

3.6 De nombreuses richesses de par la diversité des milieux présents sur le Grand Dax

- 3.6.1 Une diversité d'autres milieux localisés d'intérêt
- 3.6.2 Des zonages d'inventaire, de protection et de gestion du patrimoine naturel qui démontrent l'intérêt écologique du territoire
- 3.6.3 Des zonages de protection du patrimoine naturel qui démontrent l'intérêt paysager du territoire
- 3.7 Vers la traduction d'une trame verte et bleue à l'échelle du PLUi
- 3.8 Le patrimoine naturel identitaire du Grand Dax / synthèse
- 3.9 Une ressource foncière à préserver
 - 3.9.1 Potentiel agronomique des sols
 - 3.9.2 Productions végétales
 - 3.9.3 La consommation foncière au cours de la période passée

4. L'habitat : un cadre de vie pour tous

- 4.1 Des dynamiques démographiques qui traduisent l'attractivité du territoire, également marquées par un vieillissement de la population
 - 4.1.1 Un développement récent largement impacté par la crise immobilière
 - 4.1.2 Une population qui continue de croître malgré le ralentissement du rythme de construction
 - 4.1.3 Une attractivité territoriale portée par un solde migratoire très positif...
 - 4.1.4 ...notamment depuis les communes côtières
 - 4.1.5 Une croissance réalisée principalement au profit de la couronne périurbaine
 - 4.1.6 Une évolution des structures familiales et un fort vieillissement : des besoins en logements à anticiper
 - 4.1.7 Une évolution de la taille des ménages qui reflète le vieillissement observé
 - 4.1.8 D'importantes disparités de revenus entre la ville-centre et les autres communes du Grand Dax
 - 4.1.9 Des dynamiques démographiques qui traduisent l'attractivité du territoire, également marquées par un vieillissement de la population / synthèse
- 4.2 Un parc de logements diversifié mais une tendance à la spécialisation selon les secteurs géographiques
 - 4.2.1 Un parc de logements structurellement orienté vers la réponse aux besoins en logements familiaux, mais des efforts de diversification effectués sur la période récente
 - 4.2.2 Un parc plus récent qu'à l'échelle départementale
- 4.3. Un marché du logement qui s'avère relativement accessible malgré des couts du foncier dissuasifs pour une partie de la population
 - 4.3.1 Une croissance du parc de logements continue, au bénéfice du maintien de la population
 - 4.3.2 Un marché de la promotion neuve assez peu dynamique
 - 4.3.3 Un marché de la revente impacté par la pression immobilière du littoral et qui exclut une partie des ménages locaux
 - 4.3.4 Un parc locatif privé concentré sur le pôle urbain et relativement abordable au regard des revenus des ménages locaux
 - 4.3.5 Un territoire marqué par une hausse de la vacance et une baisse des résidences secondaires

- 4.3.6 Un parc largement sous-occupé
- 4.3.7 Une sur-occupation limitée dans l'ensemble du parc, mais des situations de sous-occupation importantes
- 4.3.8 Un segment du parc privé, accueillant une population précaire et présentant des enjeux d'amélioration
- 4.3.9 Une part de la population qui reste fragile, y compris dans le parc privé
- 4.3.10 Un phénomène de vacance en nette croissance, et qui concerne largement la ville de Dax
- 4.3.11 Un parc de copropriétés présentant des signes de fragilité
- 4.3.12 Une offre sociale largement concentrée, sur la commune de Dax, et orientée vers les moyennes et grandes typologies
- 4.4 Des actions en faveur des publics « spécifiques »
 - 4.4.1 De nombreux dispositifs existants pour la réponse aux besoins et l'accompagnement des publics en difficulté
 - 4.4.2 Des locations à destination des curistes en adéquation avec les attentes
 - 4.4.3 Un accompagnement nécessaire à l'accueil et la sédentarisation des Gens du Voyage
- 4.5 Dynamiques résidentielles et parc de logements / synthèse

5 Un territoire de courtes distances

- 5.1 Une mobilité responsable : Une politique engagée depuis l'adoption du plan de déplacement urbain en 2012
- 5.2 Des constats en faveur d'un développement des modes alternatifs à la voiture particulière
- 5.3 Un réseau de transport en commun performant s'adaptant au développement de l'urbanisation
 - 5.3.1 Le réseau urbain
 - 5.3.2 Le transport à la demande
- 5.4 Le report modal : de nouvelles pratiques sur le territoire
 - 5.4.1 Le covoiturage
 - 5.4.2 Les navettes Vitenville en lien avec les parkings relais
- 5.5 L'accompagnement de la pratique du vélo sur le territoire
- 5.6 Les pôles générateurs de déplacements
- 5.7 Des capacités de stationnement
 - 5.7.1 Dans le centre-ville de Dax
 - 5.7.2 Sur le pôle d'échanges multimodal, dans le quartier de la gare
 - 5.7.3 Sur le centre-ville de Saint-Paul-lès-Dax
 - 5.7.4 Dans les parkings relais de Dax et Saint-Paul-lès-Dax
 - 5.7.5 Le stationnement dans les zones commerciales de Dax et de Saint-Paul-lès-Dax
 - 5.7.6 Les capacités de stationnement des véhicules motorisés sur les 18 autres communes
 - 5.7.7 Dans les parkings de covoiturage du Grand Dax
 - 5.7.8 Analyse quantitative des capacités de stationnement des véhicules motorisés sur le Grand Dax

5.7.9 Les capacités de stationnement des véhicules hybrides et électriques

5.7.10 Les capacités de stationnement des vélos

5.8 Synthèse Mobilité

6 Pour un développement vertueux

6.1 Des risques naturels conditionnant le développement urbain

6.1.1 Le risque lié à la l'omniprésence de boisements : un territoire vulnérable aux risques de feux de forêts et de tempêtes

6.1.2 Des risques de mouvements de terrain plus ou moins marqués selon les secteurs

6.1.3 Sismicité

6.2 Des risques et nuisances technologiques conditionnant le développement du territoire

6.2.1 Des risques industriels réduits, concentrés en zone urbaine

6.2.2 Les sites et sols pollués, des nuisances limitées

6.2.3 Le risque lié au transport de matières dangereuses

6.2.4 Les nuisances sonores, un enjeu important pour le territoire

6.3 Pour un développement vertueux : Les risques et nuisances du Grand Dax / synthèse

6.4 Des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre identifiés principalement dans les secteurs résidentiel et du transport

6.4.1 Au contraire une consommation d'espace sur les 10 dernières années engagée pour réduire les consommations énergétiques et les émissions de gaz à effet de serre

6.4.2 Des consommations énergétiques moins importantes qu'à l'échelle de la région

6.4.3 Un parc bâti énergivore

6.4.4 Le développement de modes de transport alternatifs au véhicule personnel, une ambition affichée dans le PCET du Grand Dax

6.4.6 Des projets en cours de réflexion pour valoriser énergétiquement les ressources locales

6.5 Pour un développement vertueux : le profil énergétique du Grand Dax / synthèse

6.6 Pour un développement vertueux : Synthèse des enjeux environnementaux à prendre en compte dans le projet

7 Annexe : Diagnostic agricole et forestier de la Communauté d'Agglomération du Grand Dax (Chambre d'Agriculture des Landes, septembre 2017)

7.1 Caractéristiques agricoles du territoire

7.1.1 La Surface Agricole Utile (SAU)

7.1.2 Les exploitations, en nombre et en taille

7.1.3 Le foncier agricole

7.2 Hommes et entreprises

7.2.1 L'emploi agricole

7.2.2 Les entreprises des secteurs amont et aval

7.3 Productions agricoles

7.3.1 Les productions végétales

- 7.3.2 Les activités d'élevage
- 7.4 Prise en compte des pratiques agricoles
 - 7.4.1 L'irrigation des terres agricoles
 - 7.4.2 Les contraintes liées aux élevages
 - 7.4.3 Les démarches environnementales
 - 7.4.4. L'agritourisme
- 7.5 Synthèse et enjeux

1.3 JUSTIFICATIONS DES CHOIX

1 Justifications des choix pour établir le projet d'aménagement et de développement durables

2 Justifications des objectifs de modération de la consommation foncière et de lutte contre l'étalement urbain

- 2.1 Analyse de la consommation foncière
 - 2.1.1 Méthodologie d'analyse
 - 2.1.2 Ajustement – compléments
- 2.2 Résultats de l'analyse : présentation de la consommation totale de foncier
- 2.3 Analyse du potentiel de densification au sein des espaces bâtis
 - 2.3.1 Délimitation de l'enveloppe des espaces bâtis
 - 2.3.2 Identification du potentiel de densification en dehors des espaces urbains
 - 2.3.3 Vérification de l'analyse par photographie aérienne et par sessions de terrain
- 2.4 Identification du potentiel constructible au sein de l'enveloppe bâtie
- 2.5 Justification du respect des objectifs de modération de consommation foncière
 - 2.5.1 Justification du respect des objectifs de modération foncière fixés par le SCoT
 - 2.5.2 Objectifs de modération foncière au regard de la décennie passée

3 Justifications de la compatibilité entre le PLUi-H et le SCoT

4 Justifications des orientations du volet Habitat (PLH-POA)

- 4.1 Préambule
- 4.2 Des orientations et actions qui permettent une réponse aux enjeux du territoire
- 4.3 Traduction des objectifs du PADD dans le programme d'orientation et d'actions

5 Justifications des choix retenus pour la délimitation des zones et des règles qui y sont applicables

- 5.1 Préambule
 - 5.1.1 Les différentes trames de zones
 - 5.1.2 Les trames et classements spécifiques
- 5.2 Justifications des choix retenus pour la délimitation des zones

5.3 Justifications des choix liées aux prescriptions

6 Justifications des choix pour établir les orientations d'aménagement et de programmation

6.1 Les OAP sectorielles

6.2 Les OAP thématiques

7 Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas de rang supérieur

7.1 Hiérarchie des normes

7.2 Articulation (compatibilité) du PLUi-H vis-à-vis des documents mentionnés à l'article L.131-4 du code de l'urbanisme

7.3 Articulation (prise en compte) du PLUi-H vis-à-vis des documents mentionnés à l'article L.131-5 du code de l'urbanisme

7.4 Le SCoT du Grand Dax

7.5 Le PDU du Grand Dax

7.6 Le plan d'exposition au bruit de l'aérodrome de Dax Seyresse

7.7 Le plan climat air énergie du Grand Dax

1.4 ANALYSE DES INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

1 Description de la méthodologie mise en œuvre pour l'évaluation environnementale

1.1. Contexte général de la mission

1.1.1 Présentation de l'étude

1.1.2 Planning d'interventions et réunions

1.2. Démarche mise en œuvre pour élaborer l'état initial de l'environnement et identifier de manière stratégique les enjeux environnementaux auxquels le territoire doit répondre

1.2.1 L'identification des enjeux environnementaux

1.2.2 La prise de connaissance du diagnostic territorial afin d'appréhender les enjeux urbanistiques corrélés ou antagonistes aux enjeux environnementaux

1.3. Démarche mise en œuvre pour analyser le PADD : un projet politique passe au crible de l'évaluation environnementale pour une meilleure intégration des objectifs de développement durable

1.4 Démarche mise en œuvre pour analyser le projet de développement de la CA du Grand Dax et veiller à la bonne traduction réglementaire des enjeux environnementaux

1.4.1 Analyse quantitative des besoins et comparaison avec les « requêtes » communales

1.4.2 Choix du positionnement des zones à urbaniser et des secteurs à densifier, basé sur la prise en compte des composantes environnementales

1.4.3 Analyse environnementale ciblée sur les secteurs de développement

1.4.4 Zoom méthodologique sur l'évaluation des incidences environnementales et paysagères

1.5. Limites de la méthode

2. Analyse des incidences du PLUi sur les composantes environnementales du territoire

2.1 Les incidences notables du PLUi-H sur les richesses naturelles et écologiques, et les mesures mises en œuvre pour les supprimer, les réduire ou les compenser

2.1.1 Des enjeux aux objectifs du PADD

2.1.2 Les incidences du projet de développement et les choix de zonage portant sur les richesses naturelles et écologiques

2.1.3 Les outils règlementaires mobilisés en faveur des richesses naturelles et écologiques

2.1.4 Approche territorialisée : Zoom sur les zones sensibles, susceptibles d'être impactées par la mise en œuvre du projet

2.1.5 Synthèse de l'analyse des incidences

2.2 Les incidences notables du PLUi-H sur les composantes bâties, et les mesures mises en œuvre pour les supprimer, les réduire ou les compenser

2.2.1 Des enjeux aux objectifs du PADD

2.2.2 Les incidences du projet de développement et les choix de zonage portant sur les composantes bâties

2.2.3 Les outils règlementaires mobilisés en faveur des composantes bâties

2.2.4 Approche territorialisée : Zoom sur les zones sensibles, susceptibles d'être impactées par la mise en œuvre du projet

2.2.5 Synthèse de l'analyse des incidences

2.3 Les incidences notables du PLUi-H sur la ressource en eau, et les mesures mises en œuvre pour les supprimer, les réduire ou les compenser

2.3.1 Des enjeux aux objectifs du PADD

2.3.2 Les incidences du projet de développement et les choix de zonage portant sur la ressource en eau

2.3.3 Les outils règlementaires mobilisés en faveur de la ressource en eau

2.3.4 Approche territorialisée : zoom sur les zones sensibles, susceptibles d'être impactée par la mise en œuvre du projet

2.2.5 Synthèse de l'analyse des incidences

2.4 Les incidences notables du PLUi-H sur le développement vertueux, et les mesures mises en œuvre pour les supprimer, les réduire ou les compenser

2.4.1 Des enjeux aux objectifs du PADD

2.4.2 Les incidences du projet de développement et les choix de zonage portant sur développement vertueux

2.4.3 Les outils règlementaires mobilisés en faveur du développement vertueux

2.4.4 Synthèse de l'analyse des incidences

2.5 Zoom sur le projet du golf

3 Analyse des incidences du PLUi sur le réseau Natura 2000

3.1 Natura 2000 et documents d'urbanisme

3.1.1 Cadre Juridique

3.1.2 Objectifs de la démarche d'évaluation des incidences Natura 2000

3.2 Le réseau Natura 2000 sur le territoire du Grand Dax

3.3 Les incidences sur les habitats d'intérêt communautaire

3.3.1 Les deux sites Natura 2000 de l'Adour et de ses barthes

3.3.2 Le site des tourbières de Mées

3.3.3 Les zones humides de l'arrière dune du Marensin

3.4 Les incidences sur les espèces d'intérêt communautaire

3.4.1 L'Adour, Les Barthes de l'Adour et le site des tourbières de Mées (Directive Habitat)

3.4.2 Les Barthes de l'Adour (Directive Oiseaux)

3.4.3 Les zones humides de l'arrière dune du Marensin (Directive Habitat)

3.5 Conclusion

4 Indicateurs de suivi du projet

5 Annexes

1.5 RESUME NON TECHNIQUE

1.6 ANNEXES

1 Diagnostic agricole et forestier de la Communauté d'Agglomération du Grand Dax

Cartes du diagnostic agricole et forestier de la Communauté d'Agglomération du Grand Dax

Cartes des consommations foncières 2006-2018 par commune

Cartes des potentiels fonciers

2 Etude transmission/reprise des exploitations sur la Communauté d'Agglomération du Grand Dax

Carte des sièges d'exploitation selon les perspectives de succession

Carte des parcelles selon l'année prévue de libération de l'exploitation

Carte des parcelles selon les perspectives de succession

3 Consommation foncière – potentiels fonciers

Cartes des consommations foncières 2006-2018 par commune

Cartes des potentiels fonciers