HABITAT MOBILITÉS ÉCONOMIE ENVIRONNEMENT PATRIMOINE

PLUi

Plan Local d'Urbanisme intercommunal GRAND DAX

Réunions publiques octobre 2017

Quels enjeux pour demain ?

LE GRAND DAX
COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION

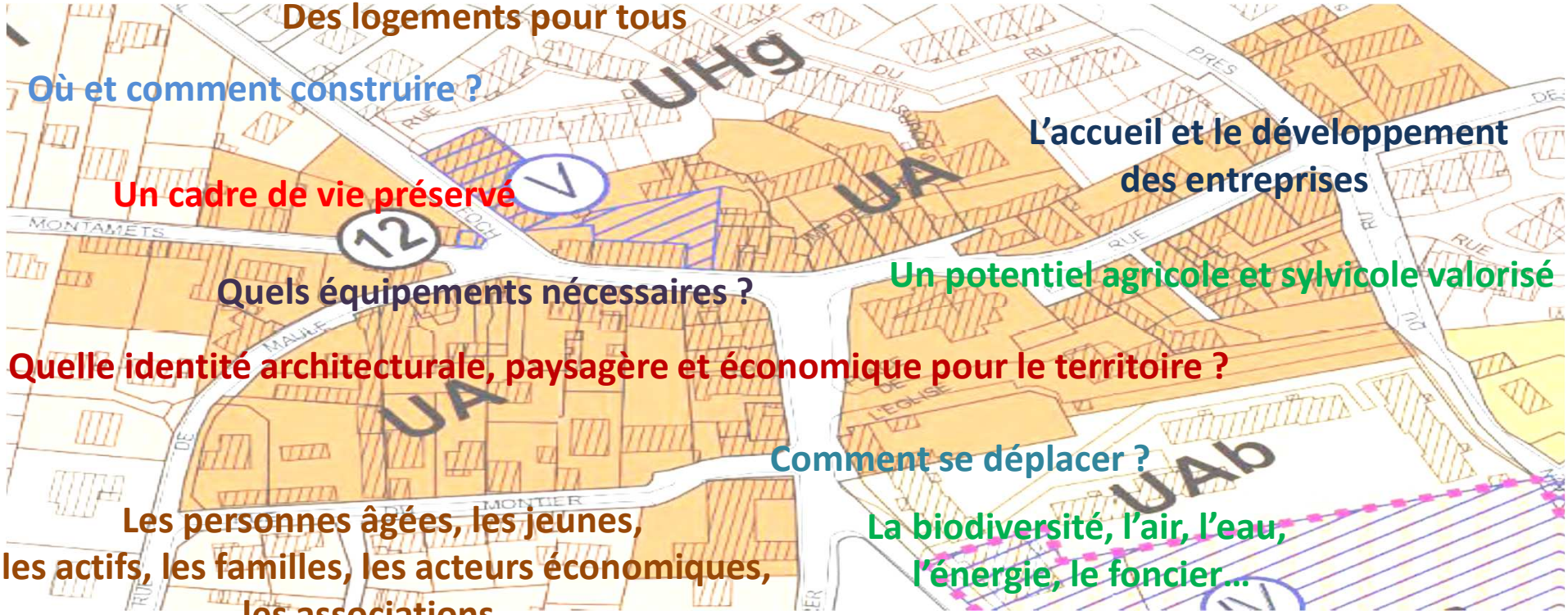
+ d'info sur **grand-dax.fr**

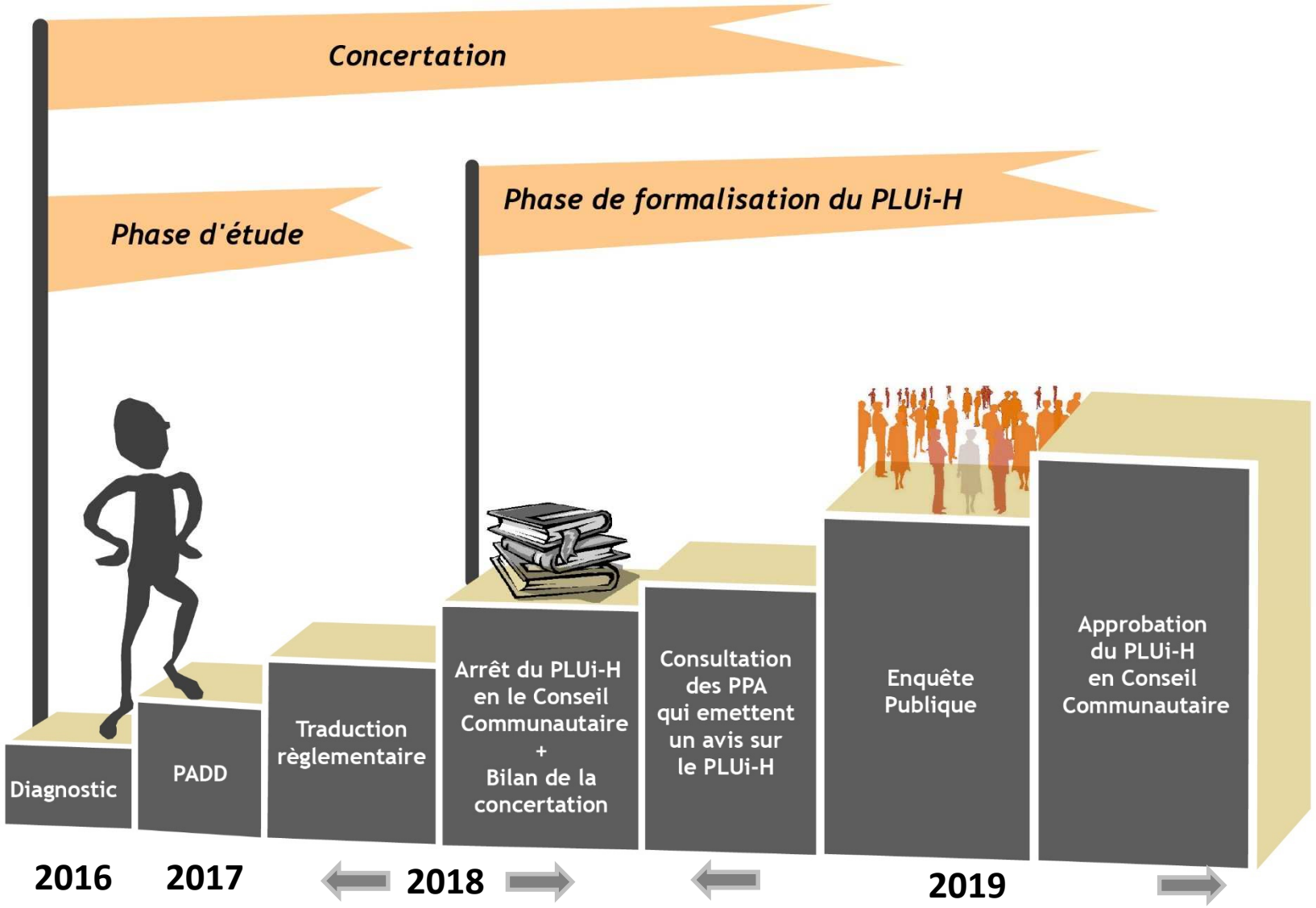
1

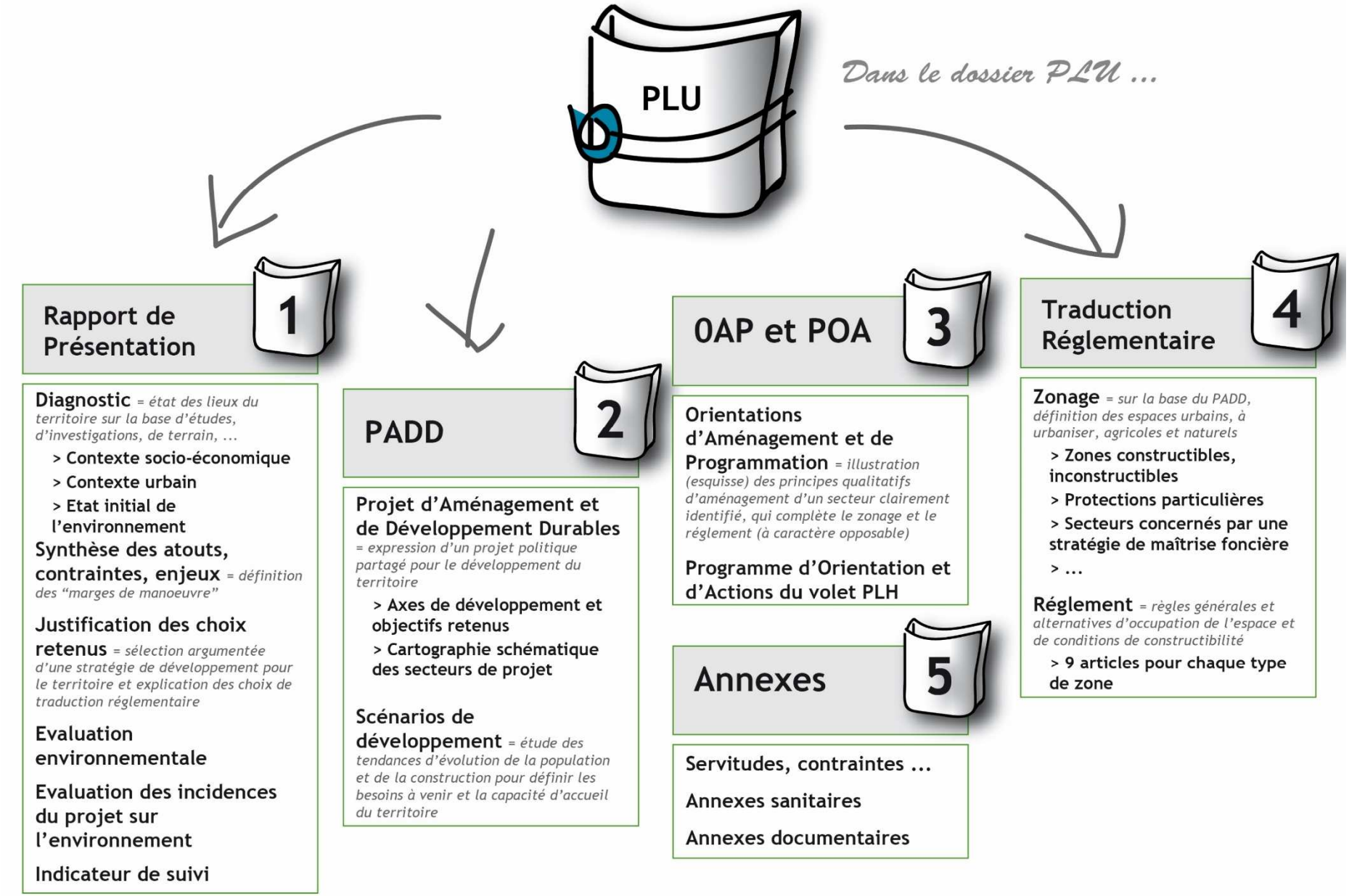
Le PLUi, un document structurant pour le territoire

Le PLUi-H en quelques mots :

- La règlementation de **l'occupation des sols** via la détermination de **règles de construction,**
- Le remplacement des documents d'urbanisme communaux par **un document unique à l'échelle intercommunal,**
- **L'intégration du Programme Local de l'Habitat (PLH)** pour la mise en œuvre de la politique de l'habitat à l'échelle de l'intercommunalité, **Un projet de développement durable et cohérent** à l'échelle des 20 communes de l'Agglomération,
- **Une politique d'aménagement pour une réponse aux besoins actuels et futurs du territoire**




Concertation
Phase d'étude
Phase de formalisation du PLUi-H
Diagnostic
PADD
Traduction règlementaire
Arrêt du PLUi-H en le Conseil Communautaire + Bilan de la concertation
Consultation des PPA qui emettent un avis sur le PLUi-H
Enquête Publique
Approbation du PLUi-H en Conseil Communautaire
2016
2017
2018
2019


PLU
Dans le dossier PLU ...
Rapport de Présentation
1
Diagnostic = état des lieux du territoire sur la base d'études, d'investigations, de terrain, ...
> Contexte socio-économique
> Contexte urbain
> Etat initial de l'environnement
Synthèse des atouts, contraintes, enjeux = définition des "marges de manoeuvre"
Justification des choix retenus = sélection argumentée d'une stratégie de développement pour le territoire et explication des choix de traduction réglementaire
Evaluation environnementale
Evaluation des incidences du projet sur l'environnement
Indicateur de suivi
PADD
2
Projet d'Aménagement et de Développement Durables = expression d'un projet politique partagé pour le développement du territoire
> Axes de développement et objectifs retenus
> Cartographie schématique des secteurs de projet
Scénarios de développement = étude des tendances d'évolution de la population et de la construction pour définir les besoins à venir et la capacité d'accueil du territoire
0AP et POA
3
Orientations d'Aménagement et de Programmation = illustration (esquisse) des principes qualitatifs d'aménagement d'un secteur clairement identifié, qui complète le zonage et le réglement (à caractère opposable)
Programme d'Orientation et d'Actions du volet PLH
Annexes
5
Servitudes, contraintes ...
Annexes sanitaires
Annexes documentaires
Traduction Réglementaire
4
Zonage = sur la base du PADD, définition des espaces urbains, à urbaniser, agricoles et naturels
> Zones constructibles, inconstructibles
> Protections particulières
> Secteurs concernés par une stratégie de maîtrise foncière
> ...
Réglement = règles générales et alternatives d'occupation de l'espace et de conditions de constructibilité
> 9 articles pour chaque type de zone

Schémas et Documents de cadrage Nationaux, Régionaux, Départementaux, …

PLUi
Plan Local d'Urbanisme intercommunal
GRAND DAX

2

Les points clés, le contexte local

DEMOGRAPHIE

Chiffres clés

- ***54 500** hts en 2013*
- ***+ 8500 habitants** depuis 1999*
- *Une croissance liée au solde migratoire*
- *Une croissance des plus de 60 ans de **2,0 % par an***
- *Une taille moyenne des ménages de **1,99** (2,4 hors polarités et 1,8 dans le pôle urbain)*
- ***19700€** de revenus médians annuel par Unité de Consommation (20 100 € en France)*

Besoins / enjeux

- **Le maintien de l'attractivité résidentielle du territoire tout en confortant l'équilibre spatial de la croissance démographique**
- **L'accueil de familles sur le territoire pour contrebalancer le phénomène de vieillissement, par la production de logements qui répondent à leurs attentes et leur budget.**
- **La réponse aux besoins liés au vieillissement de la population, en poursuivant la diversification du parc engagée et en adaptant le parc existant aux nouveaux besoins**
- **La réponse aux besoins des ménages les plus fragiles économiquement, rencontrant des difficultés particulières d'accès au logement**

LOGEMENT

Chiffres clés

- ***53 %*** *de propriétaires occupants et* ***47 %*** *de locataires (dont 10 % en logements locatifs sociaux).*
- ***Moins de 400 logements*** *construits / an depuis 2008, et* ***moins de 200*** *depuis 2013*
- *2 communes prochainement soumises au rattrapage SRU (20% de logements sociaux) : Narrosse et St-Vincent-de-Paul.*

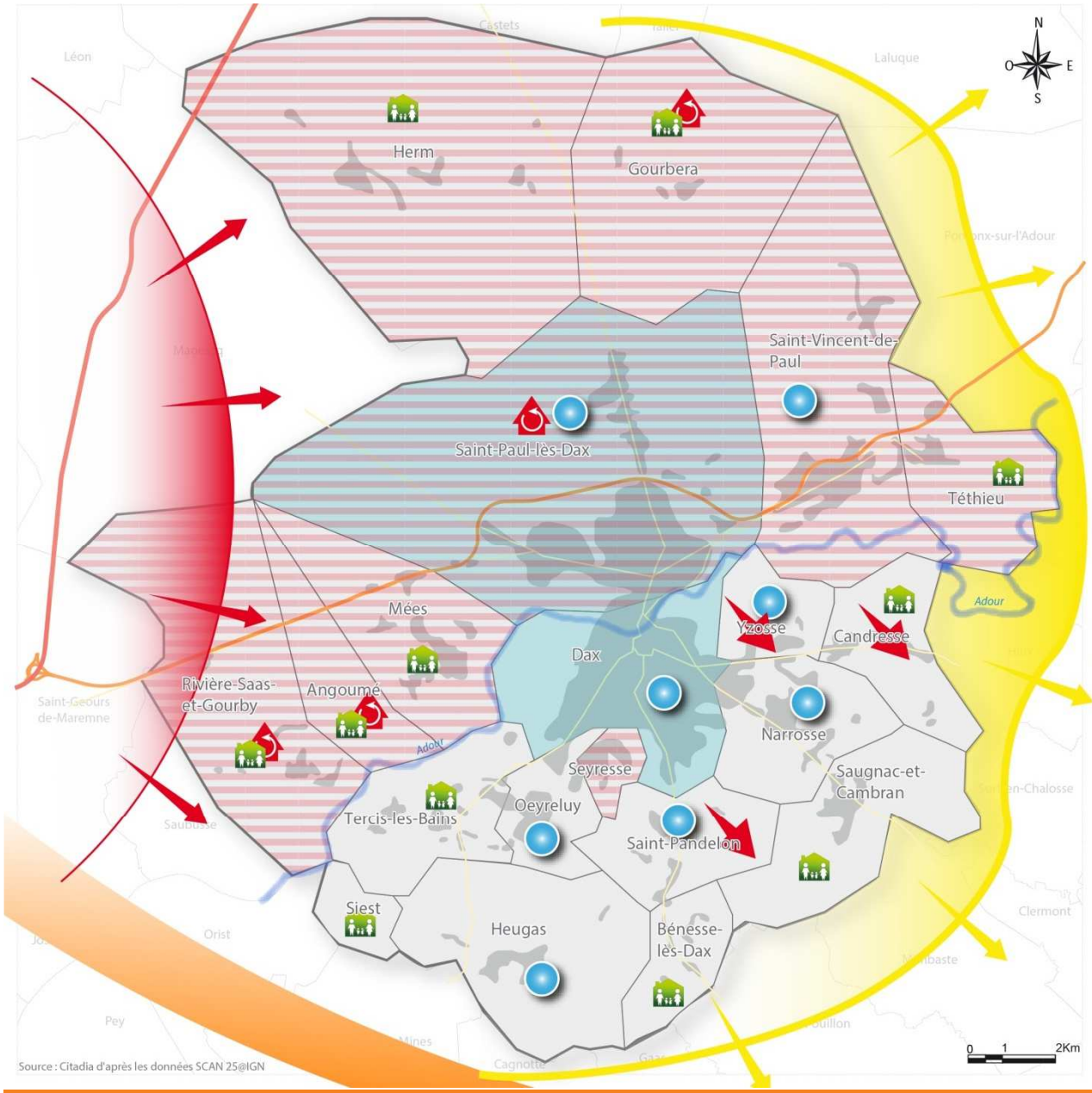
  Dax atteint ***20 %*** *de logements sociaux ;*

  283 logements sociaux supplémentaires à produire *à St Paul lès Dax*
- *Plus de* ***300 logements sociaux financés*** *depuis le début du PLH*
- *8 communes sans logement social et 7 dans lesquelles le taux est < 5 %*
- ***8,1 %*** *de vacance, soit* ***1000 logements*** *vacants supplémentaires depuis 99*
- **1300 demandes** en instance, **80 %** orientées vers les T1/T2/T3

Besoins / enjeux

- **La relance de la production de logements pour répondre aux enjeux socio-démographiques du territoire (mixité sociale et générationnelle)**
- **L'équilibre de l'offre sociale entre les quartiers et les communes et la lutte contre la concentration des situations de fragilité sociale**
- **Le respect des obligations de la loi SRU et l'anticipation du basculement futur de certaines communes dans la géographie SRU**
- **La lutte contre la dégradation du parc ancien (insalubrité, déperditions énergétiques…), qu'il soit privé ou social et la maitrise de la vacance structurelle, notamment dans la ville-centre.**

SYNTHESE DEMOGRAPHIE ET HABITAT



Légende :

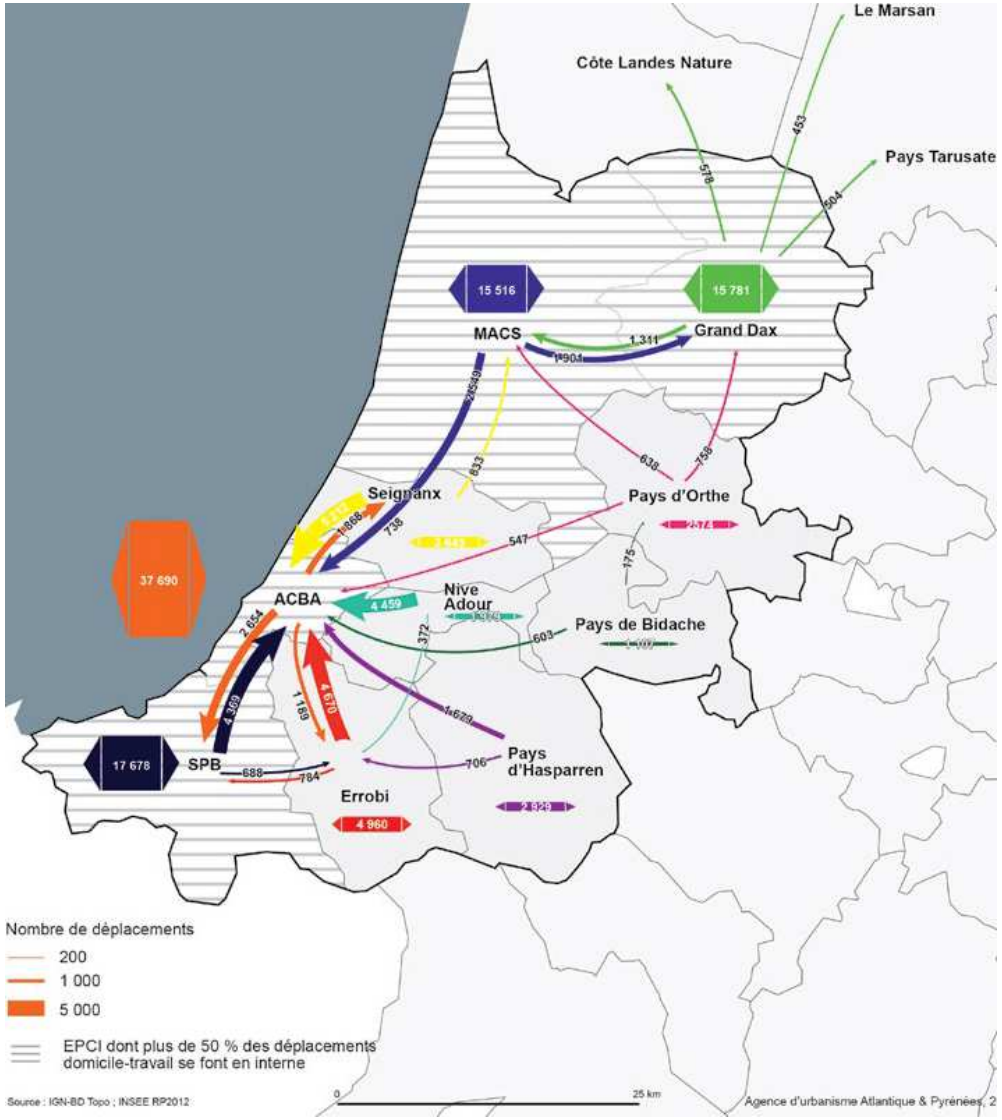
Une forte dichotomie entre le pôle urbain et les communes périphériques

- Coeur de l'Agglo, caractérisé par des revenus plus faibles, un parc majoritairement locatif, la présence d'une offre sociale, et l'importance des résidences secondaires
- Hors du pôle urbain, une prépondérance de l'accession à la propriété individuelle et des ménages globalement familiaux
- Communes présentant une composante très familiale
- Communes connaissant un fort vieillissement
- Vacance résidentielle marquée

Des dynamiques démographiques différenciées

- Forte croissance démographique et fort rythme de construction
- Arrivées de ménages depuis les secteurs littoraux
- Report démographique au delà des limites de l'agglomération
- Commune en décroissance démographique

DEPLACEMENTS ET MOBILITES



Besoins / enjeux identifiés

- **Une accessibilité du territoire de qualité mais une nécessaire anticipation de l'arrivée de la LGV**
- **De nombreux déplacements internes au territoire (plus de 80%) mais réalisés à 84% en véhicules individuels**
- **Un étalement urbain à maîtriser pour limiter les besoins de déplacements motorisés**
- **Une place donnée aux cycles et piétons de plus en plus importante mais qui nécessite encore des investissements conséquents**
- **Un réseau de transports collectifs de plus en plus efficace mais qui reste difficilement concurrentiel par rapport à la voiture (fréquence, faible densité, …)**
- **Un nécessaire accompagnement du report modal en travaillant sur tous les champs (stationnement, navettes, voies bus, …)**
- **Un schéma cyclable en cours**

ECONOMIE

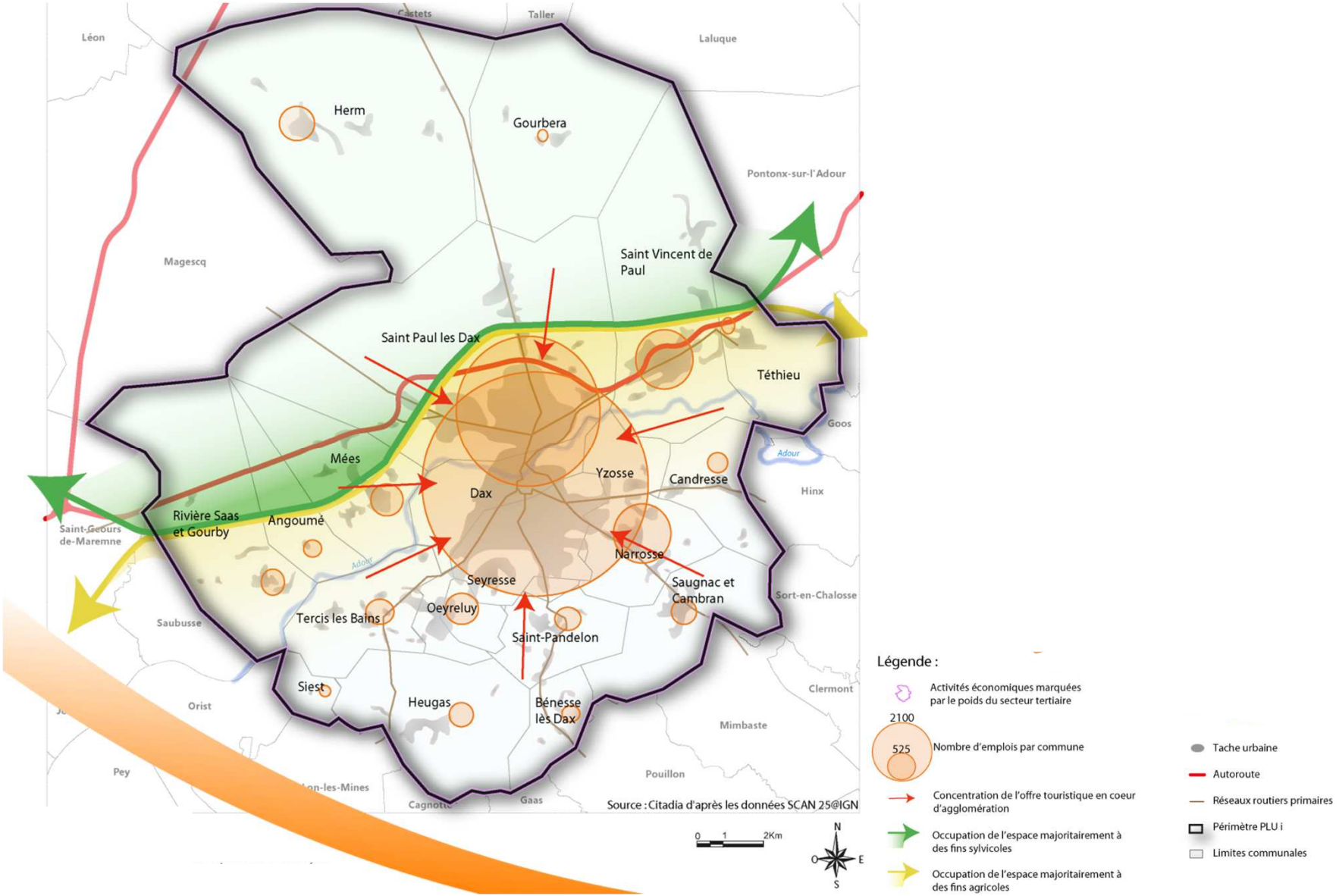
Chiffres clés / constats

- Des activités économiques se concentrant essentiellement dans le pôle urbain (Saint-Paul-Lès-Dax et Dax => 80% de l'emploi)
- Des projets stratégiques porteurs d'une nouvelle dynamique sur le territoire (Village Alzheimer, Golf, LGV, le pôle gare…)
- Le développement de zones d'activités économiques importantes, créatrices d'emplois (le nombre d'emplois sur le territoire a augmenté de 20% entre 2007 et 2013, passant ainsi de 21 200 à 25 315)
- Des outils et structures supports du développement économique et des innovations : Très haut Débit sur tout le territoire, data center, Pulséo, AQUI O Thermes...
- Un foncier attractif
- Le thermalisme : une filière structurante pour l'économie du Grand Dax et porteuse d'une identité reconnue au-delà du territoire
- Un recul de l'activité agricole

Besoins / enjeux identifiés

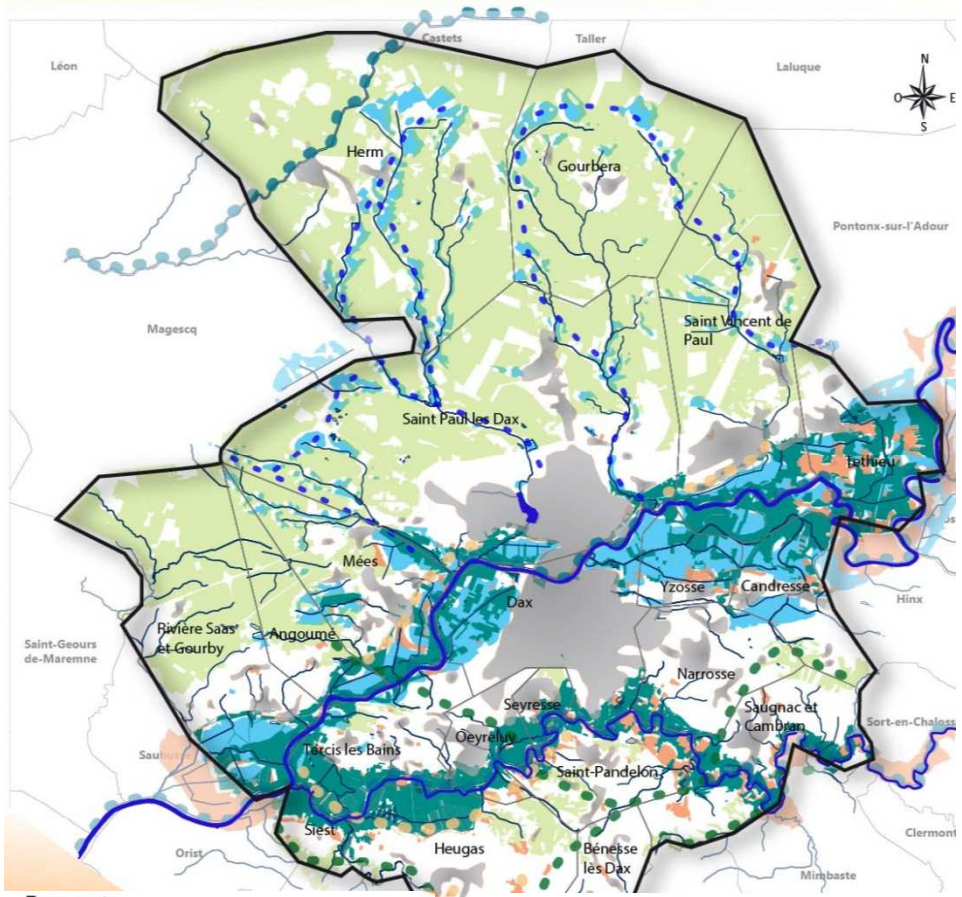
- La répartition équilibrée des activités économiques sur le territoire
- L'accompagnement et la valorisation des activités thermales, vecteur d'identité sur le territoire
- La diversification et la répartition équilibrée de l'offre touristique (en lien avec le tourisme vert, les aménagements cyclables…)
- L'intégration paysagère de toutes les zones d'activités économiques (industrielles, artisanales et commerciales) et la requalification des ZAE existantes
- L'accessibilité des zones par les différents modes de transports alternatifs à la voiture particulière
- L'accompagnement et le soutien à la pérennité de l'activité agricole (faciliter la transmission, développer les circuits courts, gestion du foncier)

SYNTHESE ECONOMIE



ENVIRONNEMENT / BIODIVERSITE

DE NOMBREUSES RICHESSES ECOLOGIQUES

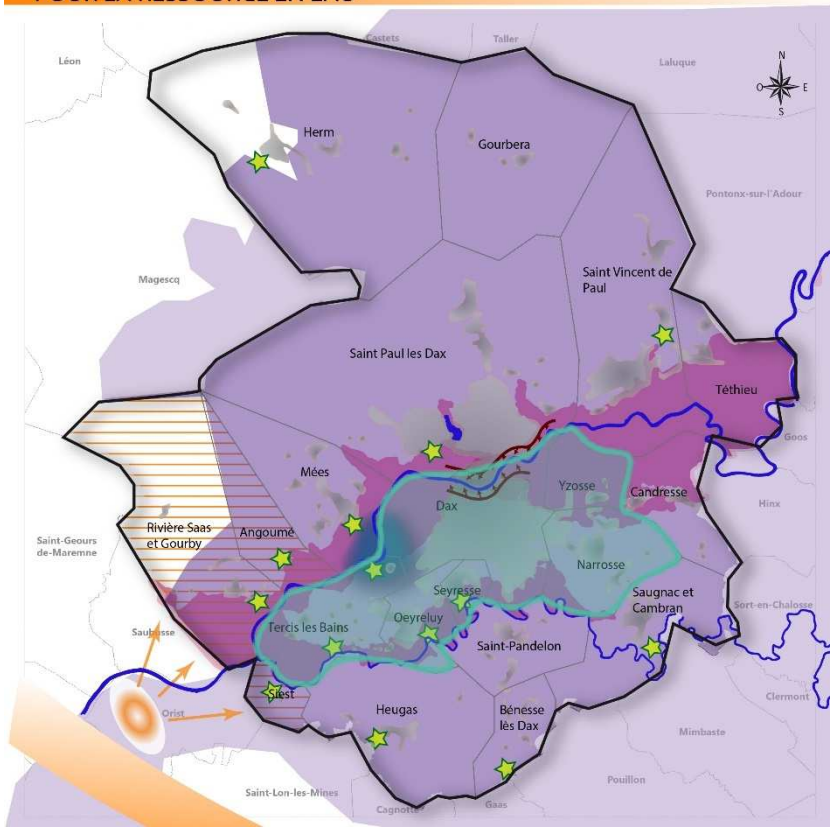


Besoins / enjeux

- **La maîtrise de l'urbanisation, de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers**
- **L'intégration des zones humides en tant que zones de protection forte**
- **La mise en place d'actions favorisant des pratiques agricoles et sylvicoles respectueuses de la sensibilité des sites protégés (maintien des structures paysagères : bosquets ripisylves, vergers, haies, prairies, etc.)**
- **Le maintien des réservoirs et corridors (TVB), en lien avec l'équilibre économique-environnemental – Barthes/Forêts/Zones Humides-Milieux Agricoles**
- **La préservation et le développement de la nature en ville**

ENVIRONNEMENT / LA QUESTION DE L'EAU

UNE URBANISATION DEVELOPPEE SUR DES SECTEURS SENSIBLES POUR LA RESSOURCE EN EAU



Une ressource vulnérable à la pollution par les nitrates et pesticides d'origine agricole

Le captage d'eau potable d'Orist, alimentant les communes de Rivière, Angoumé et Siest, présentant des problématiques liées à la présence de pesticides

Le captage d'eau de Saubagnac (nappe alluviale de l'Adour), alimentant les communes de Dax, Yzosse, Narrosse, Seyresse, Oeyreluy et Tercis-les-Bains, dont la zone d'impluvium est sensible à l'urbanisation

Des stations d'épuration conformes, permettant de couvrir en assainissement collectif une large part des zones aménagées

Un risque d'inondations conditionnant le développement futur, des zones urbanisées vulnérables

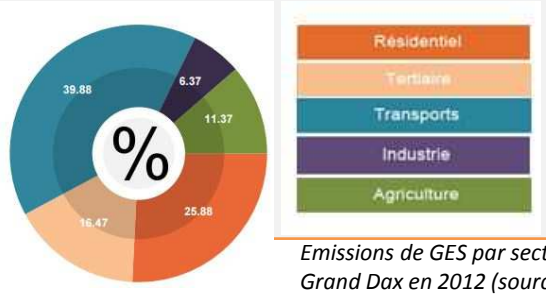
Besoins / enjeux

- **La prise en compte du risque d'inondations par le respect du PPRI, la prévention du risque notamment par la préservation des zones d'expansion des crues et des zones humides**
- **Le contrôle des nuisances diffuses sur la ressource par la maîtrise de l'urbanisation, afin d'assurer une alimentation en eau potable de qualité, mais également le maintien des activités liées à l'eau**
- **L'adéquation entre les choix d'extension urbaine et les secteurs pouvant être desservis par les réseaux d'assainissement collectif**

ENVIRONNEMENT / LE PROFIL ENERGETIQUE DU TERRITOIRE

CONSTATS

- *Des consommations énergétiques et émissions de GES par habitant moins importantes que sur le département ou la région, un bilan positif à développer*
- *Plusieurs démarches (PCET, TEPOS, Schéma Cycle) qui engagent le Grand Dax dans une politique de diminution de son poids énergétique et d'adaptation aux effets du changement climatique*
- *Des projets (territoire bio inspiré) qui permettent de réduire les coûts et de participer à l'économie du territoire : rénovations groupées du bâti énergivore, émergence de circuits courts, études des potentiels énergétiques*
- *D'importantes ressources (forêt, espaces agricoles, eaux thermales) mobilisables pour développer le recours aux énergies renouvelables (méthanisation, bois énergie, géothermie) → des projets étudiés sur le territoire*
- *Une attractivité (thermalisme) ayant une incidence sur les consommations énergétiques*
- *Des transports et un modèle de développement dominés par l'utilisation de la voiture personnelle, augmentant les émissions de gaz à effet de serre*
- *Des contraintes (environnementales, humaines) pour développer l'éolien → un potentiel faible*

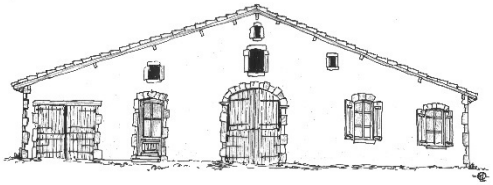


Emissions de GES par secteur pour le Grand Dax en 2012 (source : ORECCA)

BESOINS / ENJEUX IDENTIFIES

- **La contribution aux objectifs énergétiques du Grand Dax affichés dans son PCET**
- **Le développement, dans les opérations d'aménagement, de circulations douces pour limiter l'utilisation systématique du véhicule personnel et contribuer à un cadre de vie agréable / La réflexion, dans le choix des zones de développement, des possibles liaisons avec les itinéraires cyclables alentours (en lien avec le Schéma Cycle)**
- **La promotion de nouveaux logements à faibles coûts énergétiques, pour les nouvelles constructions ou les rénovations**
- **La valorisation des ressources du territoire par le développement des énergies renouvelables, vers la transition énergétique : l'essor de la géothermie et de la méthanisation, la poursuite du développement de la filière solaire**

FORMES URBAINES ET PATRIMOINE

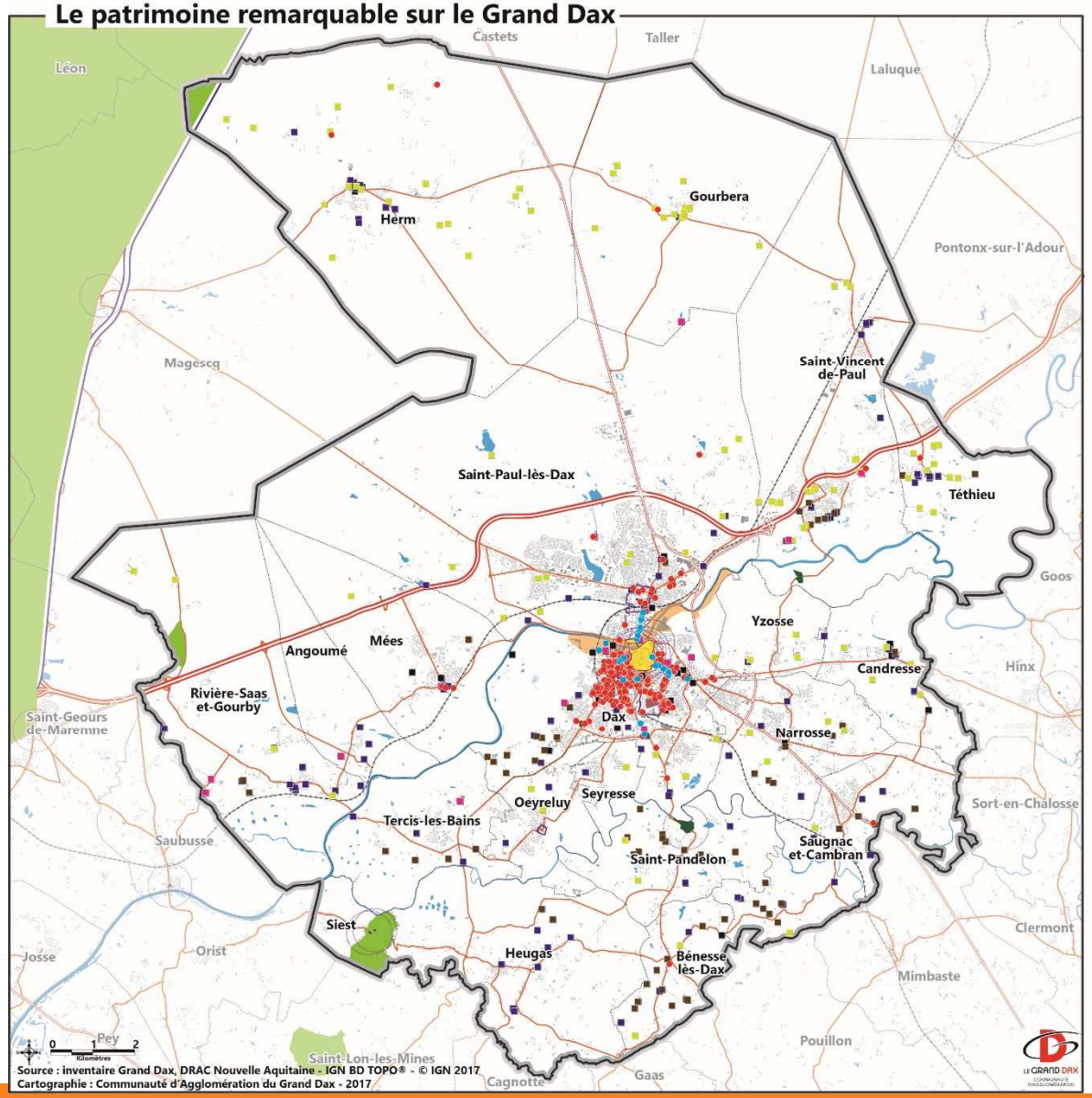


Besoins / enjeux

- **La conciliation de la valorisation du patrimoine et du développement du Grand Dax. L'intégration dans la démarche de PLUi de :**
  - ✓ **l'inventaire participatif du patrimoine lancé en avril 2017 sur l'agglomération**
  - ✓ **Les inventaires patrimoniaux du Grand Dax et de la Ville de Dax**
  - ✓ **l'AVAP**
  - ✓ **Les fiches descriptives de l'atlas des paysages**
- **La recherche d'un développement harmonieux et équilibré entre l'agglomération centrale et les bourgs en s'employant à préserver l'identité distincte des bourgs, la qualité des extensions urbaines et le maintien d'un cadre de vie de qualité**
- **La mise en relation paysagère et urbaine de la structure initiale des bourgs avec les nouveaux ensembles d'habitat. La prise en compte des codes d'implantations traditionnels et le maintien d'un équilibre entre espaces de vie, formes de bâti, valorisation et relecture du patrimoine local sans tomber dans le pastiche**
- **La poursuite des opérations d'embellissement, d'aménagement d'espaces publics et de valorisation des bourgs et de l'agglomération centrale**

FORMES URBAINES
ET PATRIMOINE

Le patrimoine remarquable sur le Grand Dax



Patrimoine remarquable recensé en vue de sa prise en compte dans le PLUi-H au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

- **Maison de villégiature**
  art-déco, balnéaire, régionaliste, régionaliste/art-déco, régionaliste/moderne
- **Immeuble**
  art-déco, éclectique, régionaliste
- **Maison forestière ou airial**
- **Maison chalossaise**
- **Maison de maître ou château**
- **Patrimoine public**
  Ecole, poste, salle des fêtes, arènes, lavoir, monument aux morts
- **Autre patrimoine**
  moulin, grange, etc

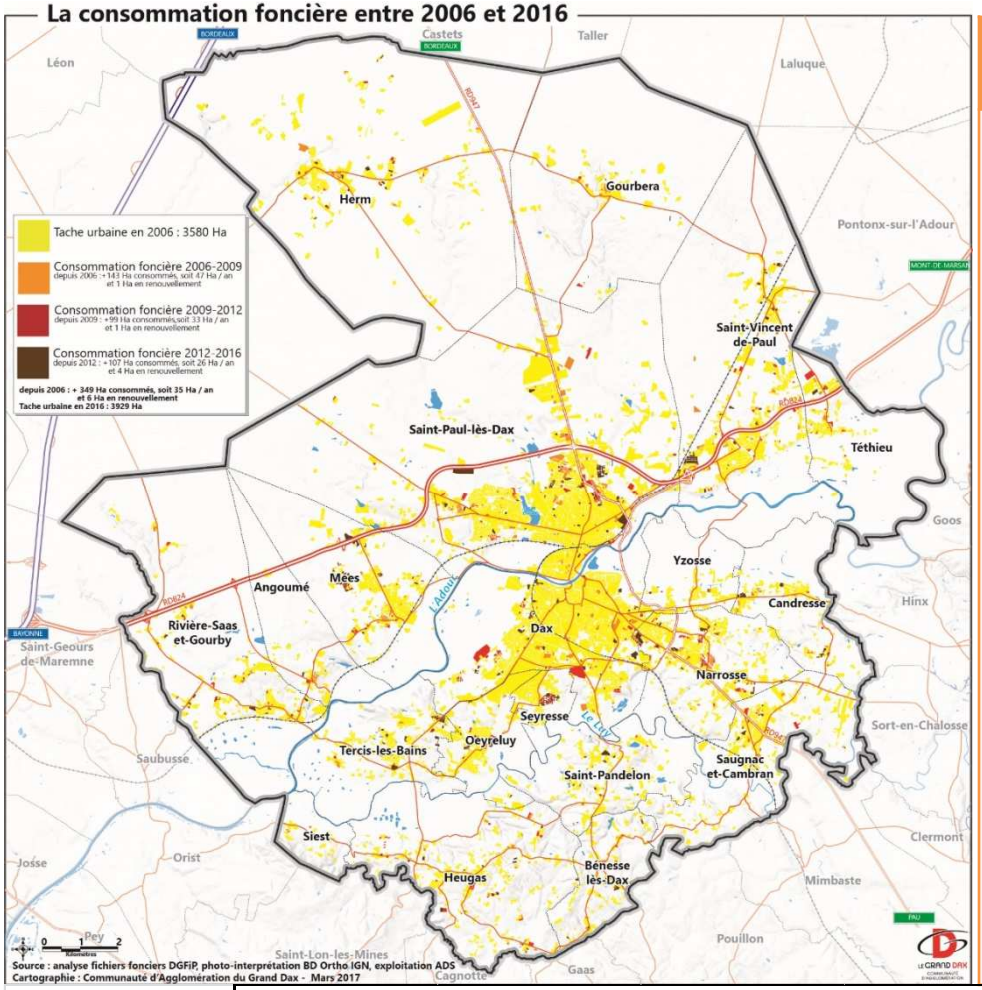
Patrimoine bâti remarquable faisant l'objet de mesures de protection au titre des monuments historiques

- **Site patrimonial remarquable (règlement ex-ZPPAUP)**
- **Site patrimonial remarquable - révision en cours (règlement ex-AVAP)**
- **Périmètre de protection modifié des monuments historiques**
- **Périmètre de protection des monuments historiques (500 m)**
- **Immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques**

Patrimoine naturel remarquable faisant l'objet de mesures de protection au titre des sites classés ou inscrits

- **Site classé**
- **Site inscrit**

FONCIER



Besoins / enjeux

- **La modération de la consommation foncière, notamment pour l'habitat, entrainant des adaptations importantes des documents d'urbanisme anciens**
- **Le développement de formes urbaines plus compactes, adaptées aux revenus et aux aspirations des ménages**
- **La priorisation des choix d'extension urbaine à proximité des équipements et services, en renforçant notamment les polarités**
- **La plus importante prise en compte des activités agricoles et sylvicoles présentes ou à venir sur le territoire**
- **La priorisation du développement au sein des enveloppes urbaines existantes**

	constats					
PERIODE	**Consommation constatée 2006-2012**		**Consommation constatée 2012-2016**		**Consommation constatée 2006-2016**	
DESTINATION	**Consommation**	**Rythme annuel**	**Consommation**	**Rythme annuel**	**Consommation**	**Rythme annuel**
HABITAT	170	28	72	18	242	24
ECONOMIQUE ET EQTS	68	11	36	9	98	10
TOTAL	**238**	**40**	**108**	**27**	**340**	**34**
Source : Diagnostic Foncier EPFL Landes - ADACL, mars 2011						

3

Et demain ?

Limiter le développement urbain au contact des zones de risques
Maîtriser l'étalement urbain, privilégier le renouvellement urbain
Modérer la consommation de foncier agricole et naturel
Favoriser l'émergence de formes urbaines novatrices mais identitaires
Faciliter la rénovation thermique des bâtiments
Inciter à la production d'énergies renouvelables

Rééquilibrer la structure démographique en veillant à attirer des actifs et des jeunes en centre urbain, notamment en créant une offre de logement recherchée par ce type de population
en centre urbain, en compensant la densité par des espaces privatifs et collectifs de qualités

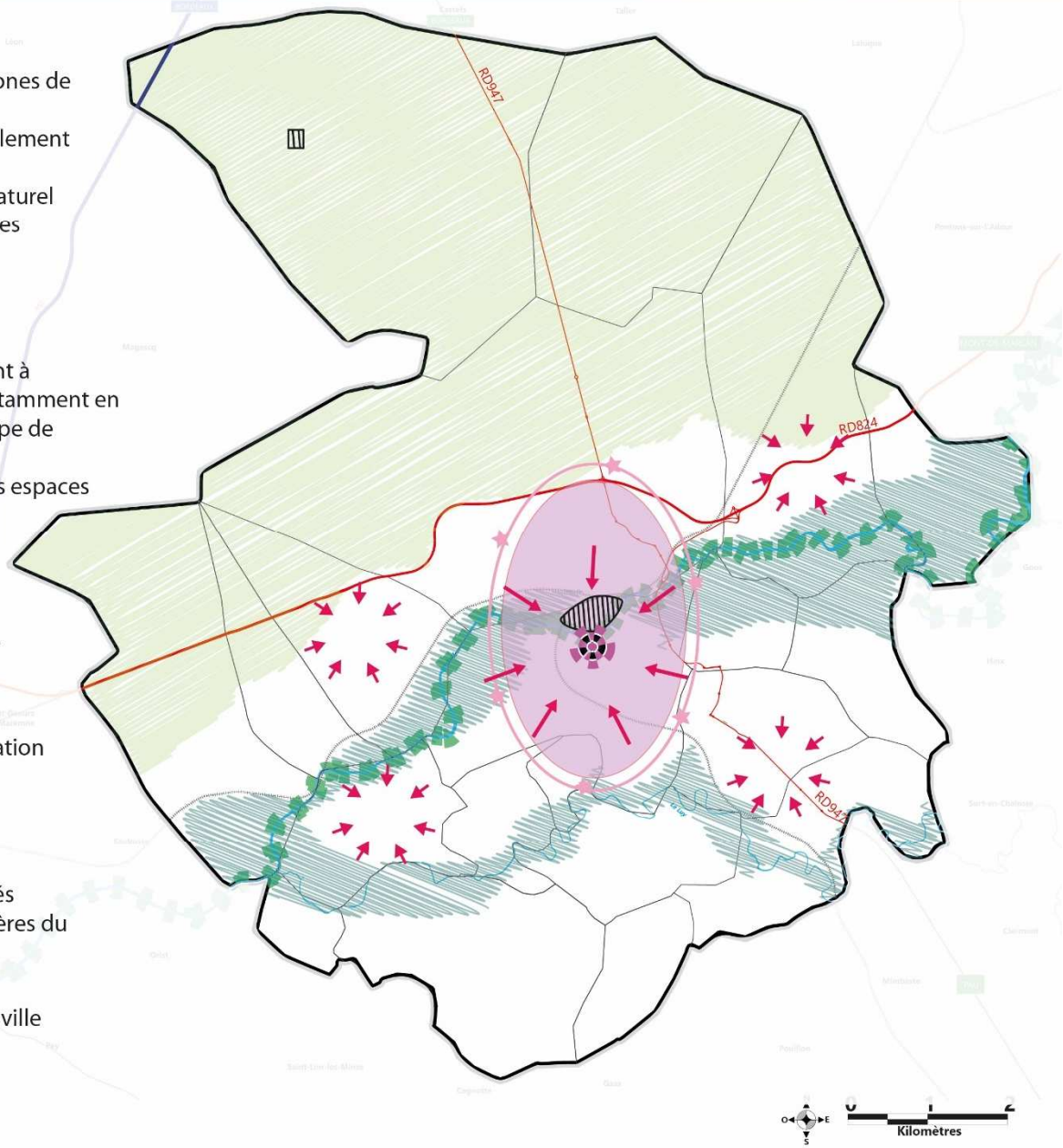
Maitriser l'étalement urbain en privilégiant le renouvellement
urbain et la requalification du parc public et privée des centralités

Requalifier les zones d'activités pour leur revalorisation

Principaux réservoirs de biodiversité à préserver

Concilier le développement urbain avec les activités sylvicoles et le respect des grandes entités paysagères du territoire

Développer la présence de l'eau et de la nature en ville



Pôle urbain

Permettre le développement d'une offre d'équipements, de service et commerciale hiérarchisée aux différentes échelle

Compléter l'offre existante et structurante sur le pôle urbain,

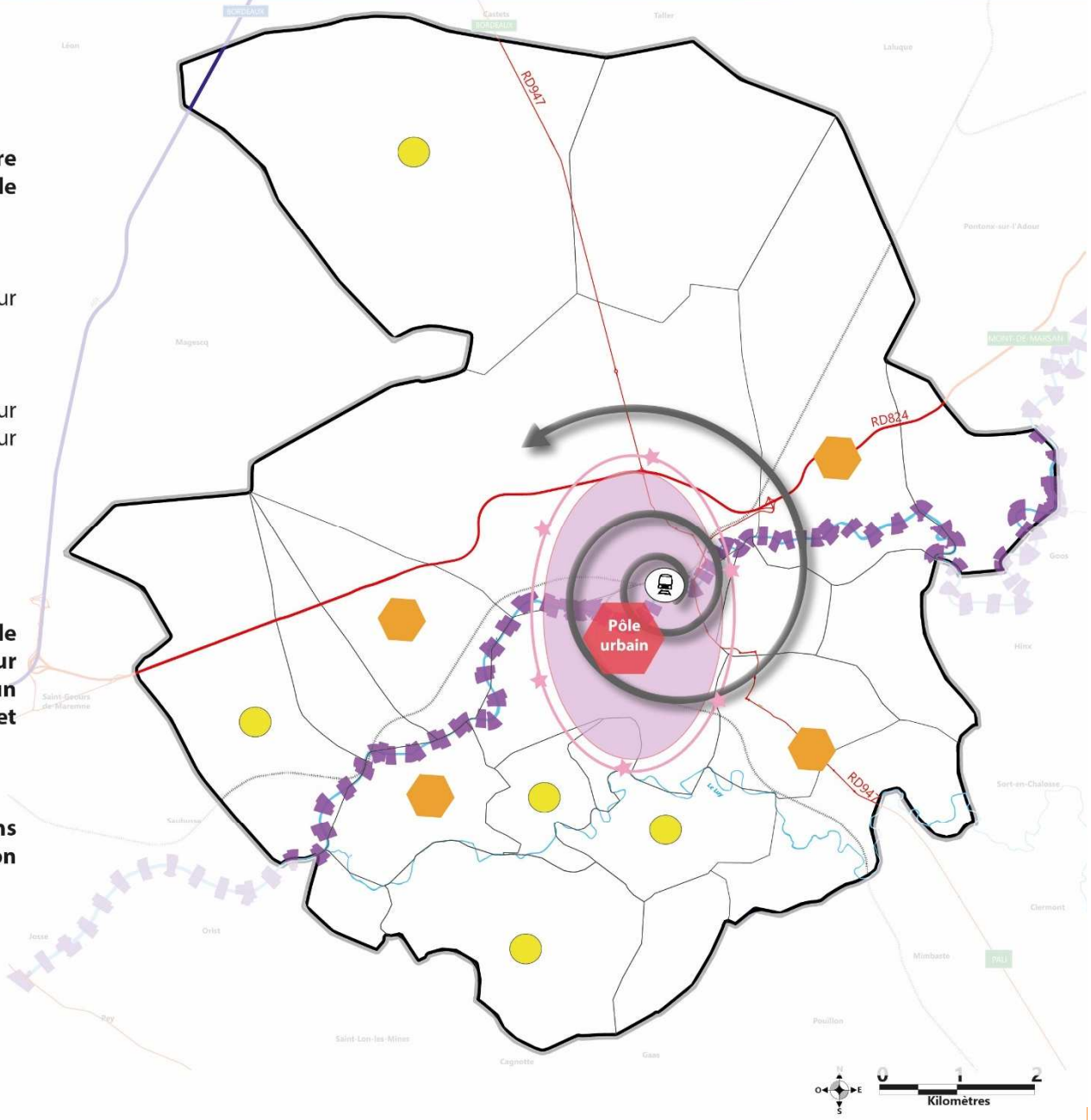
Renforcer les pôles relais et de proximité pour satisfaire les besoins du quotidien sur l'ensemble du territoire

Maintenir les pôles de proximité

S'appuyer sur le développement du pôle d'échange multimodal de Dax pour pour diffuser une offre de transport en commun raprochant habitat, emplois, commerces et services sur l'ensemble du territoire

Développer l'usage des modes doux dans les déplacements quotidiens en déclinaison du schéma cyclable

Valoriser les abords de l'Adour



UN BASSIN DE VIE AFFIRMÉ, INTEGRÉ DANS LES DYNAMIQUES REGIONALES

LE GRAND DAX
COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION

Conforter le rayonnement économique du territoire dans son environnement régional

Concilier le développement stratégique du secteur du Sablar avec les contraintes environnementales du site (inondation)

Accueillir les nouvelles activités et entreprises au sein d'un développement qualitatif des zones d'activités économiques

S'appuyer sur la dynamique du pôle gare pour offrir aux entreprises les conditions nécessaires à leur installation

S'appuyer sur le développement équilibré des ZACOM pour conforter l'attractivité commerciale du Grand Dax :

Zone d'aménagement commercial majeure
zone d'aménagement commercial secondaire

Encourager les commerces de proximité et services du quotidien dans les pôles de proximité

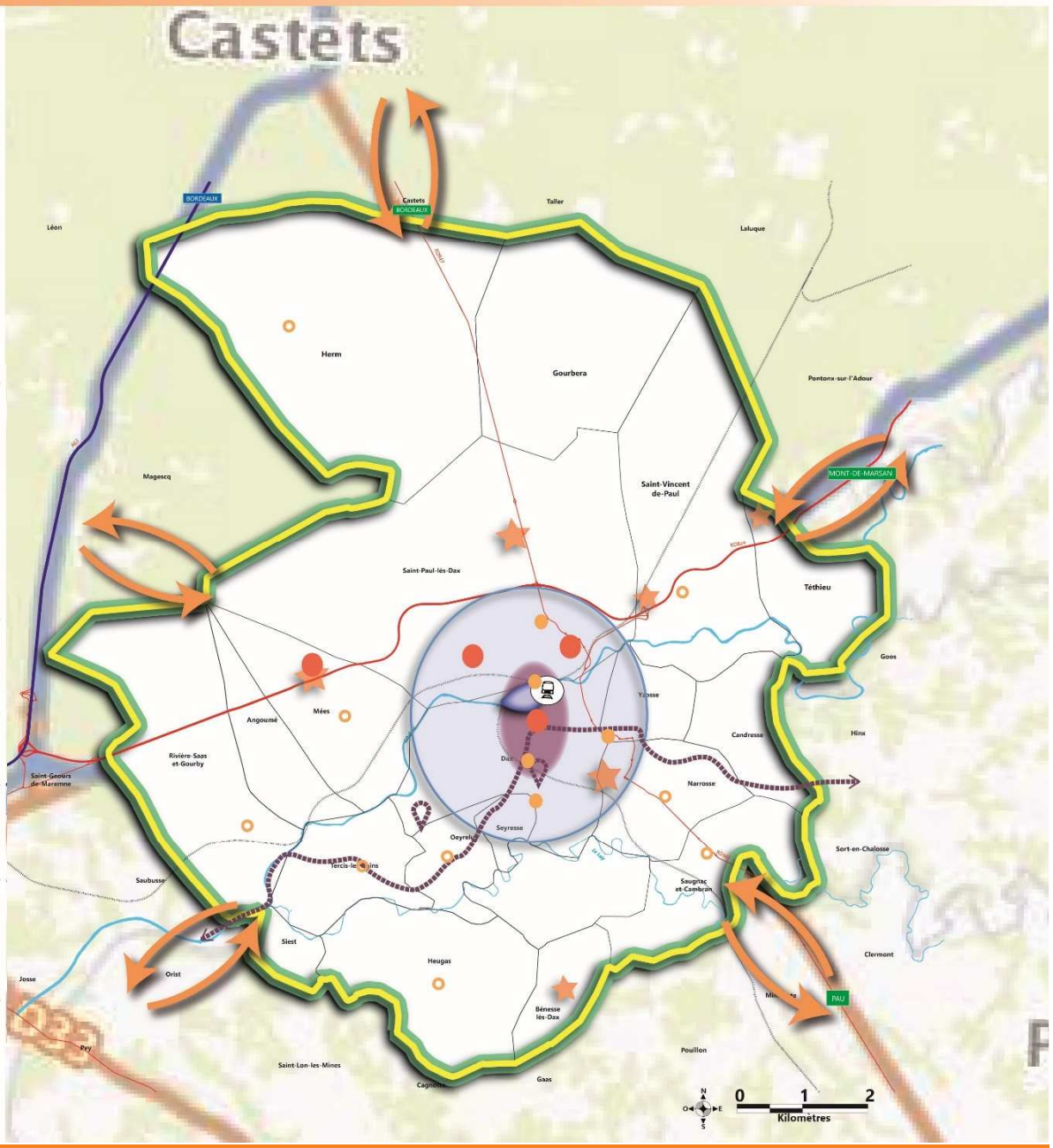
Conforter l'attractivité commerciale et culturelle du coeur de l'agglomération en maintenant les dynamiques engagées pour la revitalisation commerciale du centre ville de Dax

Valoriser le potentiel touristique du coeur de l'agglomération en renforçant son identité thermale et en s'appuyant sur sa richesse patrimoniale

S'appuyer sur les projets structurants du territoire pour favoriser un tourisme de séjour, en accompagnement du thermalisme (centre aquatique, golf, eurovélo 3...)

Valoriser le patrimoine naturel et bâti du territoire pour étendre l'offre touristique

Assurer la préservation du potentiel de production agricole et sylvicole du territoire
Favoriser notamment les circuits courts comme outils de développement économique



Produire des logements adaptés aux attentes des ménages
Programmer l'accueil de nouvelles populations
Organiser les déplacements, réduire progressivement la place de la voiture
Préserver et valoriser le cadre de vie
Mutualiser les équipements, en veillant à les rendre aisément accessibles
Anticiper les besoins fonciers et immobiliers liés au développement économique

La concertation en action !

Répondons ensemble aux questions « Quoi ? Pourquoi ? Comment ? »

Des questions ?
Des propositions ?

Quelles sont pour vous les priorités pour le Grand Dax de 2030 ?

- **densité, évolutions des formes urbaines : comment construire demain, quelles attentes de la population dans le cadre du développement de quartiers plus denses ?**
- **cadre de vie et équipements : comment se déplacer demain sur l'agglomération, quelle organisation des équipements ?**
- **économie et emplois : quels équilibres à l'échelle du territoire, où et comment développer l'activité (tourisme, industrie, tertiaire, ...) ?**
- **environnement, agriculture et biodiversité : comment concilier développement et préservation du cadre environnemental. Quels équilibres entre protection, développement et valorisation ?**