

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU GRAND DAX

Cette note présente les enjeux prioritaires, à l'échelle du territoire de la Communauté de Communes, que l'État portera, tout au long de la procédure d'élaboration du document de planification. Ce document, qui n'est pas exhaustif, constituera une référence pour les échanges à venir entre les différentes personnes associées et pourra être enrichi tout au long de la procédure.

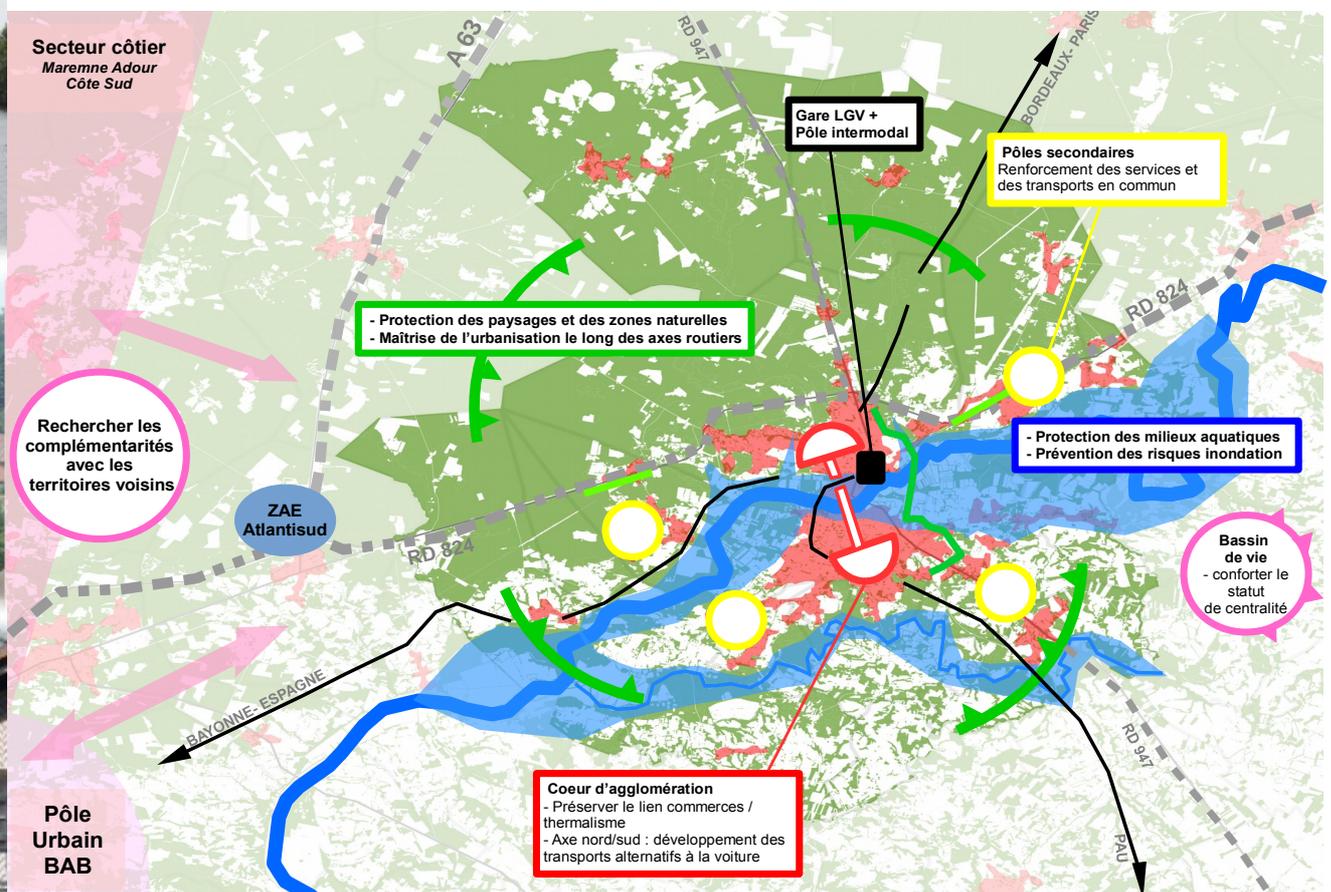
Proche de la côte et de l'agglomération de Bayonne, dotée de très bonnes dessertes routières et d'une gare TGV, disposant de nombreux services et d'un environnement de qualité, l'agglomération du Grand Dax connaît, à l'image du département des Landes, une forte attractivité migratoire .

Pôle central d'une vaste zone d'emploi et centre majeur du thermalisme, le Grand Dax peut compter sur une économie diversifiée tout en tirant parti des dynamiques des territoires voisins.

Dans les prochaines années ce territoire devra néanmoins relever le défi du vieillissement de sa population et prendre en compte l'émergence des pôles urbains du secteur côtier, notamment en matière de tourisme et de développement commercial.

Le PLUi constituera un outil essentiel permettant d'agir sur la qualité de l'aménagement en prenant notamment en compte les besoins en mobilité actuels et futurs ainsi que la politique de l'eau, élément indispensable à l'attractivité de l'agglomération.

Synthèse des enjeux identifiés par l'Etat



UN TERRITOIRE ATTRACTIF ET ACCESSIBLE

► Une démographie en accroissement

- Un taux annuel moyen de 1,5 % constaté sur la période 1999 à 2009
- Un objectif de 77750 habitants en 2030 arrêté dans le SCOT (croissance annuelle de 1,8 %)

► Des infrastructures de transport majeures à l'échelle du département

- RD 824 – RD 947 – Gare TGV -LGV Bordeaux-Dax (DUP le 5 juin 2016)

► Des projets et des enjeux d'aménagement

- Golf : 59 ha de zones d'habitat - 21 ha de zones naturelles
- Le Sablar : plus de 2000 habitants et de nombreux équipements et services
- Opérations de requalification des coeurs de villes en cours (Dax, Saint-Paul-lès-Dax)

Un projet de développement calé sur le SCOT et sur le PLH mais un contexte socio-économique qui a sensiblement évolué durant les dernières années.

Le taux annuel baisse à 0,6 % entre 2008 et 2013.

Dans le coeur de l'agglomération, malgré une structure sociale complexe et une urbanisation disparate, le quartier du « Sablar » constitue une centralité économique.

1 – Conforter l'attractivité par un équilibre entre développement urbain maîtrisé et renouvellement urbain

→ L'enjeu national de lutte contre l'étalement urbain et la recherche d'une urbanisation économe en consommation foncière devra trouver une traduction dans le PLUi .

- Le projet de développement tiendra compte des **taux de la croissance démographique constatés au cours des dernières années.**

- Le potentiel d'urbanisation autour des équipements golifiques du sud-ouest de l'agglomération constitue une opportunité de densification à l'échelle de l'agglomération qu'il convient d'exploiter pour développer de nouvelles formes d'habitat.

- Le PLUi devra affirmer le rôle des pôles secondaires définis dans le SCOT.

→ Pour l'État, le secteur du « Sablar » exige une stratégie de développement maîtrisée, axée sur **l'amélioration de l'habitat et l'orientation du quartier vers de nouvelles fonctions de commerce et de services.** Le programme d'aménagement de ce quartier dépend toutefois du projet d'un nouveau franchissement de la voie ferrée entre Dax et Saint-Paul-Lès-Dax et se trouve fortement contraint par la présence du risque d'inondation (PPRI zone urbanisée à l'abri des digues soumise à un aléa fort).

2 – Améliorer l'accès aux services et les conditions de déplacement

→ Deux axes de réflexion seront amenés à guider les études du PLUi sur la problématique des transports et des déplacements associée au développement urbain :

- Le développement d'une urbanisation résidentielle essentiellement située en périphérie qui génère de nombreux déplacements à l'échelle de l'agglomération.

- La finalisation du schéma cyclable et le développement de transports en commun en site propre, qui constituent deux actions phare du Plan de Déplacement Urbain, dans un contexte d'évolution des conditions de circulation après l'ouverture de la voie de contournement Est.

→ La thématique services/déplacements apparaît essentielle dans la planification de la partie ouest de l'agglomération

- Autour du pôle d'activité de Mées en raison des perspectives d'accroissement des activités commerciales et artisanales,

- Sur les communes de Tercis-les-Bains et Oeyreluy concernées par le projet de golf et ses incidences.

Les OAP transport et déplacement définiront l'organisation des transports, de la circulation et du stationnement dans le PLUi.

→ Le développement du territoire intègre l'aménagement numérique pour des raisons économiques, de qualité de vie et de cohésion sociale. **Le PADD définira les orientations générales en matière de communications numériques en intégrant les besoins spécifiques des zones rurales moins bien dotées en équipements.**

LE SECTEUR ÉCONOMIQUE ET LES SERVICES COMME ATOUTS

▶ 18 établissements thermaux – L'institut du thermalisme (Université de Bordeaux) - siège du cluster thermal « AQUI O Thermes »

▶ Des entreprises et des établissements tournés vers des technologies de pointe et innovantes (PULSEO, HELIDAX...), quartier d'affaires de la gare...

▶ 6 zones communautaires d'activité économique (ZAE) et 9 Zones communautaires à vocation commerciales (ZACOM).

▶ Grand Mail 2 en travaux, avec création de 15 700 m² de surface commerciale

Dans un contexte de forte croissance sur les secteurs littoraux, l'agglomération du Grand Dax peut envisager des perspectives de développement favorables.

Ce territoire peut notamment s'appuyer sur :

- L'attractivité de la station thermale, renforcée par la gare TGV, un hébergement hôtelier de haut niveau et le futur golf qui sera accompagné d'un développement de l'habitat et des services.

- Une offre commerciale diversifiée qui attire une clientèle de tout le département.

- Une dynamique économique affirmée, axée sur l'accueil et l'accompagnement des entreprises.

1 – Accompagner la mutation du thermalisme

→ La filière du thermalisme a entamé une mutation visant à consolider et diversifier l'offre thermale. L'évolution de ce secteur peut se concrétiser dans différents projets touchant l'aménagement ou la construction et nécessiter une prise en compte dans l'étude PLUi.

→ Le coeur de l'agglomération connaît depuis plusieurs années une baisse d'attractivité en raison de la fermeture de commerces et du report de l'offre commerciale vers la périphérie. La politique de redynamisation du centre ville doit être poursuivie pour renforcer le lien entre l'activité thermale et l'activité économique, tant sur Dax que sur Saint-Paul-Lès-Dax.

Au travers du PLUi, cette politique pourra être traduite en matière de zonage, de protection des ressources thermales et par l'anticipation des contraintes environnementales pouvant impacter les projets liés à l'activité thermale.

2 – Une réflexion intercommunale qui doit prendre en compte le bassin de vie

Malgré le constat de forts atouts, dans une perspective de développement durable et de gestion économes des espaces, le projet de développement économique devra s'inscrire dans la complémentarité avec les territoires voisins.

→ Les études PLUi constitueront une opportunité pour affiner l'analyse des besoins en foncier dédiés aux activités économiques et commerciales en prenant en compte les disponibilités et les besoins déterminés à des échelles macro (bassin de vie, zones d'emploi, zones de chalandise connues ...).

→ Plusieurs zones d'activité anciennes présentent des disponibilités foncières. **Le diagnostic du PLUi devra établir un bilan de l'occupation des zones d'activité présentes sur le territoire.**

→ Dans la continuité des différents aménagements réalisés dans le coeur d'agglomération, le renouvellement des commerces en centre-ville constitue un enjeu pour revitaliser les centralités et limiter les besoins en déplacements vers les périphéries où sont édifiés des centres commerciaux dont l'accroissement devra être limité.

UN CADRE DE VIE DURABLEMENT QUALITATIF

Véritable force pour le territoire, l'équilibre entre un développement urbain raisonné et la préservation des espaces naturels doit être consolidé. Le nouveau contexte de gouvernance autour de la gestion des milieux aquatiques et de la prise en compte des inondations (GEMAPI) constitue une opportunité pour une prise en compte globale de la problématique de l'eau dans le PLUi.

1 – Préserver la qualité de l'eau et des milieux

▸ Des schémas pour la préservation des milieux

- SDAGE 2016-2021
- SAGE Adour Amont (2015), SAGE Adour Aval (en cours)

▸ Des ressources pour le thermalisme

- 3 000 tonnes de boues thermales produites tous les ans (autorisation ICPE)
- 200 000 m³ de prélèvement d'eau thermale

▸ Un engagement du territoire dans la lutte contre la pollution

- Plan de Protection de l'Atmosphère (arrêté Préfectoral du 12/12/2012)
- Plan Climat Energie Territorial porté par la CAGD

La présence de l'eau constitue un aspect majeur de l'identité du Grand Dax ;

L'Adour et les barthes sont nécessaires à l'activité économique :

- L'exploitation de la nappe génère près de 10 % des emplois directs de l'agglomération.

- Dans ces secteurs, l'activité agricole reste bien présente.

..mais aussi à la vie quotidienne des habitants par la présence de captages d'eau potable.

Le PLUi est un document essentiel pour protéger ces ressources et développer une urbanisation soucieuse des milieux naturels et de la qualité de l'air.

→ Au travers des schémas directeurs (SD) d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales, les collectivités disposent d'un état des lieux des réseaux et d'un programme de leur évolution. **Dans le cadre de l'élaboration du PLUi, les anciens SD communaux doivent faire l'objet d'une actualisation à l'échelle de l'agglomération.**

→ L'urbanisation doit être privilégiée dans les secteurs desservis en assainissement collectif. **Le PLUi devra favoriser les opérations de densification ou de requalification du bâti dans ces secteurs.**

→ Certains quartiers déjà fortement urbanisés, parfois situés dans la tache urbaine, ne sont pas desservis par l'assainissement collectif. Ils n'auront pas vocation à être densifiés en l'absence de réseau.

Leur desserte doit être prioritaire dans les prévisions d'équipement du territoire en matière de réseau collectif d'assainissement.

2 – Prendre en compte le risque inondation

▸ Risque inondation (Adour et Luy)

- Une connaissance du risque caractérisée par les données du PPRI (2005) puis enrichie à l'occasion de la délimitation du Territoire à Risque Important (TRI) approuvé en 2014.

- Une stratégie locale de gestion du risque inondation (SLGRI)

sensibilité de ce territoire au risque d'inondation.

Mobiliser les outils du PLUi pour intégrer la prise en compte du risque dans l'aménagement constitue un enjeu fort du projet de développement du territoire.

→ Pour compléter la connaissance du risque apportée par le PPRI, les laisses de la crue de 2014 et les études menées pour la délimitation du Territoire à Risque Important (TRI) représentent des sources d'informations récentes, qui permettront d'affiner le diagnostic risque du PLUi.

→ Le Plan de Gestion du Risque Inondation préconise différentes actions en vue de réduire la vulnérabilité du territoire. La conservation ou le rétablissement des zones d'expansion de crues, la création, le renforcement des digues et la réduction de la vulnérabilité des bâtiments en zone inondable constituent des enjeux majeurs à prendre en compte dans l'aménagement.

Dans les projets d'aménagement le principe est de ne pas développer une urbanisation susceptible d'augmenter le risque dans les zones soumises à un aléa.

3 – Agir sur la qualité des espaces

▶ Deux nouvelles infrastructures routières déterminantes pour l'identité de l'agglomération

- la voie de contournement Est
- l'échangeur de Saint-Vincent-de-Paul sur la RD824

▶ Un coeur de ville traversé par des espaces protégés

- Site N 2000 des Barthes de l'Adour 72000720
- Site N 2000 de l'Adour 72000724

▶ Une stratégie de préservation du patrimoine :

- Révision de la ZPPAU (transformation en Site Patrimoine Remarquable)
- Candidature en cours « ville et pays d'art et d'histoire »

L'approche paysagère et environnementale s'avérera essentielle en vue de protéger et valoriser les différents sites naturels qui participent à la richesse du territoire.

Une des particularités du territoire est de disposer de nombreux espaces verts et aussi de quelques terres agricoles à proximité de secteurs urbanisés.

Une politique de valorisation du patrimoine à traduire dans le PLUI (monuments historiques, bords du fleuve Adour...)

→ Le traitement qualitatif des entrées de ville ou des abords des nouvelles infrastructures constitue un enjeu d'image et de bon fonctionnement des territoires urbains.

La qualité paysagère et les actions architecturales devront y être maîtrisées, si nécessaire par des études préalables appropriées.

→ En s'appuyant sur le SRCAE et le SCOT ainsi que sur un travail complémentaire d'identification des trames vertes et bleues, le projet de développement protégera les espaces naturels et sera soucieux de préserver la présence la « nature en ville » caractéristique de ce territoire.

→ L'article R 151-41 permet d'identifier le patrimoine bâti ou paysager à protéger ou à mettre en valeur.

Outre le classement en zone A ou N, le PLUI permet de mobiliser différents outils réglementaires pour contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville, identifier et protéger des éléments de paysage ou du patrimoine, préserver les continuités écologiques...