

## **PROJET GOLFIQUE ET RESIDENTIEL**

### **PROTOCOLE**

Entre

La commune de Dax, représentée par son Maire en exercice Monsieur Julien Dubois, dûment habilité à l'effet des présentes par délibération du Conseil Municipal en date du 15 juin 2023,

La commune de Oeyreluy, représentée par son Maire en exercice Monsieur Philippe Laffitte, dûment habilité à l'effet des présentes par délibération du Conseil Municipal en date du 9 juin 2023,

La commune de Tercis-les-Bains, représentée par son Maire en exercice Monsieur Hikmat Chahine, dûment habilité à l'effet des présentes par délibération du Conseil Municipal en date du 9 juin 2023,

Les 3 villes étant ci-après désignées « les communes » ou « les collectivités »,

La Communauté d'agglomération du Grand Dax, Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI), représentée par Monsieur Hervé Darrigade, 1er vice-président en charge de l'environnement, dûment habilité à l'effet des présentes par délibération du Conseil Communautaire en date du 28 juin 2023,

Ci-après dénommée « l'EPCI » ou « le Grand Dax »,

La société dénommée SOCIETE BASQUE DE REALISATIONS IMMOBILIERES (SOBRIM), SAS au capital de 11 099 975 €, dont le siège est 2 chemin de la Marouette 64100 Bayonne, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Bayonne sous le numéro 339505950, représentée par sa Directrice Générale Mayalen Etchart, dûment habilitée à l'effet des présentes,

Ci-après dénommée « la SOBRIM » ou « l'opérateur » ou « l'aménageur »,

L'ensemble des signataires étant dénommé ci-après « les parties ».

## SOMMAIRE

- [1.](#) Préambule44
- [2.](#) Article préliminaire : coordination entre l'opérateur, les communes et le Grand Dax55
- [3.](#) Programme5
- [4.](#) Phasage et planning prévisionnel55
- [5.](#) Autorisation environnementale délivrée pour la 1<sup>ère</sup> tranche66
- [6.](#) Autorisations environnementales de la 2<sup>ème</sup> tranche88
- [7.](#) Autorisations d'urbanisme à solliciter par l'opérateur9
- [8.](#) Foncier à acquérir ou à conventionner par l'opérateur100
- [9.](#) Compensations collectives agricoles pour la totalité du projet (tranches 1 et 2)111
- [10.](#) Equipement propre à réaliser par l'aménageur : REUSE122
- [11.](#) Equipements publics à réaliser induits par le projet144
- [12.](#) Parcours de golf et exploitation du golf144
- [13.](#) Passerelle piétonne surplombant la RD6155
- [14.](#) Comité de suivi155
- [15.](#) Clause de substitution166
- [16.](#) Conditions suspensives au bénéfice du Grand Dax et des communes16
- [17.](#) Conditions suspensives au bénéfice de la SOBRIM177
- [18.](#) Litiges1717

### ANNEXES

## Préambule

Depuis plusieurs années, la SOBRIM poursuit la réalisation d'un projet d'aménagement mixte (équipement golfique, activités et services annexes, programme résidentiel) sur le territoire de l'agglomération du Grand Dax, plus précisément sur les communes de Dax, Oeyreluy et Tercis-les-Bains.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi-H du Grand Dax, approuvé par le conseil communautaire du 18 décembre 2019, identifie le golf comme un « *équipement d'intérêt général de valorisation de l'attractivité touristique du territoire et de renforcement de l'identité thermale* ». Dans l'intérêt du territoire, l'EPCI et les trois communes d'accueil du projet souhaitent poursuivre l'accompagnement du projet afin qu'il aboutisse dans les meilleures conditions.

Pour la 1<sup>ère</sup> tranche de son projet (voir détail du phasage à l'article 2 ci-après), la SOBRIM est désormais bénéficiaire de l'arrêté préfectoral n° 2022-349 d'autorisation environnementale délivré le 10 août 2022. Cela constitue une étape importante pour la concrétisation du projet et les parties ont souhaité formaliser par écrit un certain nombre d'actions et démarches restant à mener par l'opérateur, l'EPCI ou les communes pour la mise en œuvre du projet. Il est toutefois précisé, qu'à ce jour, l'arrêté d'autorisation environnementale n'est pas purgé de tout recours.

Considérant la nécessité que la SOBRIM réalise et finance le dispositif de « REUSE » et la nécessité que l'opérateur soit bénéficiaire du transfert partiel de l'arrêté préfectoral n°40-2022-600 autorisant le système de collecte et de traitement des eaux urbaines résiduaires délivré le 09 mai 2022 au Grand Dax,

Considérant la nécessité pour les trois communes concernées et le Grand Dax d'anticiper les investissements de renforcement ou création d'équipements publics (VRD) rendus nécessaires par le projet,

Considérant la nécessité d'anticiper l'ouverture à l'urbanisation de la 2<sup>ème</sup> tranche (terrains en 2AU au PLUi-H) qui est une condition pour l'achèvement du programme d'ensemble,

Le présent protocole a pour objet de définir les obligations de l'opérateur, des communes et de l'EPCI nécessaires à la concrétisation du projet.

Ceci exposé, il a été convenu ce qui suit :

## Article préliminaire : coordination entre l'opérateur, les communes et le Grand Dax

Compte tenu des compétences du Grand Dax en matière de planification urbaine, d'aménagement, d'assainissement et de développement économique, il est convenu que l'EPCI est l'interlocuteur privilégié de la SOBRIM dans le suivi des obligations figurant au présent protocole. La SOBRIM rendra compte de toutes ses actions et démarches à l'EPCI qui, en tant que coordinateur, en informera dans les meilleurs délais les trois communes.

### 1. Programme

Selon les plans masses (ANNEXE 1) et le détail du programme résidentiel (ANNEXE 2), le projet d'ensemble comporte les éléments de programme suivants :

- un golf 18 trous et ses équipements (club house, restaurant) sur 36 hectares,
- une résidence (sur 1,1 ha),
- 657 logements (sur 63,4 ha),
- des espaces agricoles, naturels et forestiers (39 ha).

### 2. Phasage et planning prévisionnel

Selon les plans masses et le planning prévisionnel détaillé (ANNEXE 3), le projet sera réalisé en 2 tranches. Le porteur du projet s'engage à respecter ce planning. En cas de retard dans le planning prévisionnel il en informera le Grand Dax et un nouveau planning sera communiqué afin que l'ensemble des délais soient réajustés. Le nouveau planning ainsi communiqué s'appliquera au présent protocole.

#### a) La 1<sup>ère</sup> tranche (95 ha)

La première tranche comprend :

- l'aménagement des 12 premiers trous du golf ;
- la construction du club house et son restaurant ainsi qu'une résidence ;
- un pôle d'activités (route de Tercis, Dax) ;
- l'aménagement de lotissements résidentiels permettant la construction de 445 logements répartis comme suit :

	Dax	Tercis-les-Bains	Oeyreluy	TOTAL
total logements	71	134	240	445
dont logement social	6	32	26	64

L'opérateur est d'ores et déjà propriétaire de l'intégralité des terrains de cette 1<sup>ère</sup> tranche à l'exception de parcelles mentionnées à l'article 6 ci-après.

### b) La 2<sup>ème</sup> tranche (45 ha)

La 2<sup>ème</sup> tranche comprend :

- l'aménagement des 6 derniers trous du golf ;
- l'aménagement de lotissements résidentiels permettant la construction de 212 logements répartis comme suit :

	Dax	Tercis-les-Bains	Oeyreluy	TOTAL
	83	59	70	212
dont logement social	26	0	26	52

L'opérateur est d'ores et déjà propriétaire de l'intégralité des terrains de cette 2<sup>ème</sup> tranche à l'exception de parcelles mentionnées à l'article 6 ci-après.

## 3. Autorisation environnementale délivrée pour la 1<sup>ère</sup> tranche

Pour la 1<sup>ère</sup> tranche de son projet, la SOBRIM est d'ores et déjà bénéficiaire de l'arrêté préfectoral n° 2022-349 d'autorisation environnementale délivré le 10 août 2022. Cet arrêté est délivré au titre de la loi sur l'eau, d'autorisation de défrichement et de demande de dérogation à la destruction d'espèces protégées. Il est rappelé qu'à ce jour, l'arrêté d'autorisation environnementale n'est pas purgé de tout recours.

Cet arrêté détaille les obligations et prescriptions à respecter par l'opérateur. La SOBRIM s'engage à tenir informé le Grand Dax du respect des obligations et prescriptions selon le détail suivant :

### a) Dispositions générales communes (titre 2 de l'arrêté)

La SOBRIM a désigné le bureau d'études SOLER IDE pour effectuer le suivi des travaux dont la durée prévisionnelle est de 6,25 ans. Il tient à jour un journal de bord de chantier transmis tous les mois aux services de l'Etat, une copie de ce journal de bord sera également transmise au Grand Dax.

L'opérateur s'engage à mettre en œuvre les travaux compensatoires dès la destruction du milieu à compenser.

Sauf cas de force majeure ou de demande justifiée et acceptée de prorogation de délai, l'autorisation environnementale cesse de produire ses effets si l'installation n'a pas été mise en service, si l'ouvrage n'a pas été construit, si les travaux n'ont pas été exécutés, si l'activité n'a pas été exercée dans un délai de 3 ans à compter de la notification de l'arrêté du 10/08/22.

b) Prescriptions particulières relatives à l'autorisation au titre de la loi sur l'eau et les milieux aquatiques (Titre 3 de l'arrêté)

7,113 ha de zones humides seront détruits. En conséquence, il est convenu de prévoir 11,335 ha de compensation réparties in situ (9,07 ha) et sur le site des Braous (Saint-Paul-lès-Dax, 2,26 ha). Le pétitionnaire rend compte des mesures de compensation pendant une durée de 30 ans.

Sous un délai de 3 mois à compter de la notification de l'arrêté du 10/08/22, les services de l'Etat sont informés des modalités de sécurisation foncière et d'organisation de la compensation et des mesures de gestion. Cette information sera également communiquée au Grand Dax dans le même délai.

Sous un délai de 6 mois à compter de la notification de l'arrêté du 10/08/22, les services de l'Etat sont destinataires du plan de gestion qui précise les modalités d'aménagement, de gestion conservatoire et d'entretien des différents secteurs de compensation. Cette information sera également communiquée au Grand Dax dans le même délai.

c) Prescriptions particulières relatives à l'autorisation au titre du défrichement (titre 4 de l'arrêté)

Le défrichement est autorisé pour 2,85 ha de résineux (Tercis-les-Bains) et 9,95 ha de feuillus (répartis sur les 3 communes). L'autorisation est subordonnée au versement d'une indemnité au fonds stratégique de la forêt et du bois d'un montant de 65 288,96€ à régler dans un délai maximum d'un an à compter de la notification de l'arrêté du 10/08/22.

L'opérateur s'engage à respecter ce délai et à transmettre au Grand Dax une copie du versement de l'indemnité au fonds stratégique de la forêt et du bois.

Les travaux de défrichement devront être réalisés entre le 1er octobre et le 1er mars, en dehors des périodes de reproduction de la faune. L'opérateur s'engage à respecter cette prescription, il informera le Grand Dax avant le démarrage des travaux et l'informerá de l'achèvement des travaux a posteriori.

d) Prescriptions particulières relatives à la demande de dérogation au titre des espèces et habitats protégés (titre 5 de l'arrêté)

La Sobrim a transmis aux services de l'Etat le 6 septembre 2023 le planning prévisionnel des opérations d'aménagement.

Pendant le chantier, l'écologue désigné par la Sobrim devra établir un compte-rendu de visite de chantier qui sera transmis chaque mois aux services de l'Etat. Ces comptes-rendus de chantier seront également communiqués au Grand Dax dans le même délai.

Afin de respecter les périodes de reproduction de la faune, les travaux d'aménagement débutent après travaux de libération d'emprise (abattage, broyage, dessouchage) entre début septembre et fin février. L'opérateur s'engage à respecter ce délai.

Les travaux compensatoires doivent débuter au plus tard en 2023 et être terminés au plus tard en 2024. Les mesures de suivi seront menées pendant 50 ans (sauf milieux semi-ouverts : 40-45 ans). Les compensations se décomposent comme suit :

- boisements sénescents : 2 ilots (6400 m<sup>2</sup>) sont créés sur Oeyreluy pour le grand Capricorne ;
- milieux boisés : création de 19,49 ha de milieux boisés in situ ou à proximité (Tercis, Oeyreluy) ;
- milieux semi-ouverts : 44,25 ha de milieux semi-ouverts sont créés ou restaurés in situ (6,15 ha), au Braous (5,9 ha) et sur les communes d'Angoumé et Saint-Paul-lès-Dax (32,1 ha) ;
- lotier grêle et lotier hispide : 5000 m<sup>2</sup> in situ (Oeyreluy) ;
- zones humides : 10 ha de zones humides dégradées favorables à la couleuvre helvétique et au lézard vivipare seront restaurés in situ et en partie au Braous (Saint-Paul-lès-Dax).

L'opérateur communiquera au Grand Dax son plan de gestion au plus tard le 30 septembre 2023.

Il est rappelé qu'en cas de prorogation de l'autorisation environnementale, si de nouveaux délais sont définis dans le cadre de cette nouvelle autorisation, ce sont ces nouveaux délais qui s'appliqueront pour l'ensemble des clauses précitées.

#### 4. Autorisations environnementales de la 2<sup>ème</sup> tranche

Pour la 2<sup>ème</sup> tranche de son projet, la SOBRIM doit solliciter de nouvelles autorisations environnementales au titre de loi sur l'eau, d'autorisation de défrichement et de demande de dérogation à la destruction d'espèces protégées.

L'opérateur s'engage déposer les demandes d'autorisations environnementales selon le rétroplanning prévisionnel suivant :

- 4<sup>ème</sup> trimestre 2023 : étude d'impact minute avec identification des besoins de compensation
- 1<sup>er</sup> trimestre 2024 : étude d'impact avec identification des sites de compensation
- 2<sup>ème</sup> trimestre 2024 : justification de maîtrise du foncier nécessaires aux compensations environnementales
- 2<sup>ème</sup> trimestre 2024 : dépôt des demandes d'autorisations environnementales
- 4<sup>ème</sup> trimestre 2024 : enquête publique
- 2<sup>ème</sup> trimestre 2025 : date prévisionnelle signature arrêté préfectoral valant autorisations environnementales

En cas de décalage de plus de 2 mois sur ce planning prévisionnel, il informera par écrit le Grand Dax de ce décalage et remettra un nouveau planning prévisionnel. Le nouveau planning ainsi transmis s'appliquera au présent protocole.

## 5. Autorisations d'urbanisme à solliciter par l'opérateur

### a) La 1<sup>ère</sup> tranche

Pour la 1<sup>ère</sup> tranche de l'opération, la SOBRIM a déposé 9 demandes de Permis d'Aménager (PA) et il déposera 8 demandes de permis de construire :

Permis d'aménager 1 <sup>ère</sup> tranche				
	n°	Commune	Zonage PLUi-H	Destination
1	PA 1	Dax	1AUg	Logements, résidence
2	PA 1G	Dax	2AUg*, NLg	Golf
3	PA 2	Tercis / Oeyreluy	1AUg, 1AUgarch	Logements
4	PA 2G	Oeyreluy	NLg	Golf
5	PA 3	Oeyreluy	1AUg, 1AUgarch	Logements
6	PA 4	Oeyreluy	1AUg	Logements
7	PA 5	Oeyreluy	1AUg	Logements
8	PA 6a	Tercis	1AUg, 1AUgarch	Logements
9	PA 6b	Tercis	1AUg	Logements

\* : sur le PA1G, le PLUi-H en vigueur comprend également une zone 2AUg. Mais, dans le cadre de la Modification n°1 du PLUi-H, il est prévu de supprimer ce zonage pour passer l'intégralité du PA1G en NLg.

Une fois les permis d'aménager délivrés et les terrains viabilisés, la SOBRIM déposera elle-même des demandes de permis de construire pour le programme suivant :

Accusé de réception en préfecture  
040-21400887-20230616-20230615-1-DE  
Date de télétransmission : 19/06/2023  
Date de réception préfecture : 19/06/2023 **9**

Permis de construire 1 <sup>ère</sup> tranche				
	n°	Commune	Zonage PLUi-H	Programme
1	PC	Oyereluy	1AUg (PA 3)	Logements (macrolot 1)
2	PC	Oeyreluy	1AUg (PA 3)	Logements (macrolot 2)
3	PC	Oeyreluy	1AUg (PA 3)	Logements (macrolot 3)
4	PC	Dax	1AUg (PA1)	Club house
5	PC	Dax	1AUg (PA1)	Logements (macrolot 1)
6	PC	Dax	1AUg (PA1)	Résidence
7	PC	Dax	1AUx	Pôle d'activités
8	PC	Dax	1AUx	Bureaux

## b) La 2<sup>ème</sup> tranche

Pour la 2<sup>ème</sup> tranche de l'opération, la SOBRIM déposera 4 demandes de PA et 3 demandes de permis de construire (PC) :

Permis d'aménager 2 <sup>ème</sup> tranche				
	n°	Commune	Zonage PLUi-H	Programme
1	PA 3G	Dax	NLg	Golf, locaux techniques golf
2	PA 7	Dax	2AUg, 2AUgarch	Logements
3	PA 8	Tercis	2AUg	Logements
4	PA 9	Oeyreluy	2AUg	Logements

Le Grand Dax s'engage à mener une procédure d'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU pour 22,16 hectares sous réserve des conditions visées à l'article 15 « conditions suspensives ».

## 6. Foncier à acquérir ou à conventionner par l'opérateur

Les fonciers à acquérir par la SOBRIM dans le périmètre du projet (tranches 1 et 2) sont identifiables sur le plan figuré en ANNEXE 4.

a) Foncier situé dans le périmètre à aménager de la 1<sup>ère</sup> tranche

La SOBRIM doit acquérir auprès de la ville de Dax la parcelle CH436 (45 720 m<sup>2</sup>) située à l'angle de la route de Talamon et la route de Tercis, dans l'emprise du permis d'aménager PA1G (golf). Une promesse de vente sera signée entre les parties dans le courant d'année 2023, la vente n'interviendra qu'à la condition que la SOBRIM ait obtenu les autorisations d'urbanisme et les autorisations environnementales pour la 1<sup>ère</sup> tranche du projet purgées de tout recours.

b) Foncier situé dans le périmètre à aménager de la 2<sup>ème</sup> tranche

La SOBRIM doit acquérir auprès de la ville de Dax 2 parcelles (CH274 de 6925m<sup>2</sup> et CH267 de 2905 m<sup>2</sup>) et une portion de chemin rural situées dans l'emprise du permis d'aménager PA3G (golf). Une enquête publique sera d'ailleurs nécessaire avant que le Conseil Municipal de Dax ne soit autorisé à déclasser ce chemin. Une promesse de vente sera signée entre les parties dans le courant d'année 2023, la vente n'interviendra qu'à la condition que la SOBRIM ait obtenu les autorisations d'urbanisme et les autorisations environnementales pour la 2<sup>ème</sup> tranche du projet purgées de tout recours.

c) Foncier nécessaire aux compensations écologiques

Pour les compensations écologiques de la 1<sup>ère</sup> tranche, l'opérateur précise que le foncier est maîtrisé compte tenu des actes de vente ou conventions dont il est titulaire. Pour ce qui concerne le délai pour la maîtrise foncière des compensations écologiques nécessaires à la 2<sup>ème</sup> tranche, il convient de se reporter au planning à l'article 4.

## 7. Compensations collectives agricoles pour la totalité du projet (tranches 1 et 2)

D'un point de vue réglementaire, les Compensations Collectives agricoles dues par la SOBRIM sont évaluées à environ 136 000 € compte tenu de la destruction de 56,3 ha de terres agricoles sur la 1<sup>ère</sup> tranche du projet. Dans son étude versée à l'enquête publique préalable aux autorisations environnementales de la 1<sup>ère</sup> tranche, la SOBRIM propose de consacrer la majeure partie des compensations collectives agricoles pour accompagner l'installation d'une activité de permaculture sur 2 fonciers maîtrisés par l'opérateur à Dax et Tercis-les-Bains.

Le porteur de projet veillera à tenir étroitement informé le Grand Dax sur les différentes étapes permettant la concrétisation de la création de cette exploitation agricole qui pourra offrir une offre qualitative de fruits et légumes de saison aux habitants du secteur.

## 8. Equipement propre à réaliser par l'aménageur : REUSE

Parmi l'ensemble des équipements propres que les permis d'aménager imposeront à la SOBRIM, un équipement de réutilisation des eaux usées traitées dénommée REUSE pour l'irrigation du parcours de golf devra être réalisé par l'aménageur. Il convient de préciser les éléments ci-dessous concernant cet équipement propre dit « REUSE ».

### a) Description du programme de travaux

L'irrigation du golf par le réemploi d'eaux traitées issues de la station d'épuration de Saubagnacq est une condition de la réalisation du projet d'ensemble. Le programme consiste à :

- construire et exploiter une unité de traitement permettant de dégrader les polluants et respecter les seuils sanitaires permettant l'irrigation ;
- acheminer via une canalisation l'eau traitée jusqu'au point de livraison (bassin de 3000 m<sup>3</sup>) située sur le permis d'aménager n° PA1G.

### b) Foncier : engagements du Grand Dax et/ou de la ville de Dax (à choisir par la SOBRIM)

Afin de faciliter l'implantation de cet équipement propre, le Grand Dax a proposé à la SOBRIM une unité foncière au sein de la parcelle n° CH 437 où se situe la station d'épuration de l'O de l'Agglo, régie intercommunale du Grand Dax.

Cette implantation pourra être réalisée, selon le choix de la SOBRIM :

- soit par le biais d'une cession de l'unité foncière dont le plan figure en ANNEXE 5,
- soit par le biais d'un bail emphytéotique administratif (BEA) constitutif de droits réels dont les conditions et la durée seront précisées ultérieurement entre les parties.

La ville de Dax consentira par ailleurs une servitude pour le passage de la canalisation de refoulement des eaux traitées comme figuré dans le plan en ANNEXE 5.

### d) Engagements du Grand Dax pour le transfert partiel de l'autorisation administrative REUSE

Le Grand Dax est bénéficiaire de l'arrêté préfectoral n°40-2022-600 autorisant le système de collecte et de traitement des eaux urbaines résiduaires délivré le 09 mai 2022. Cet arrêté vient notamment détailler :

- article 14.2 : le niveau de qualité sanitaire à atteindre pour utiliser les eaux traitées pour l'irrigation du golf ;
- article 17.2 : autorisation à réutiliser les eaux usées de la station d'épuration pour irriguer le golf ;
- article 21.4 : programme de surveillance des eaux usées traitées.

Le transfert partiel est possible selon les conditions suivantes :

- le bénéficiaire initial accepte le transfert partiel ;
- la modification ne doit pas être substantielle ;
- le transfert partiel ne porte pas d'atteinte aux intérêts protégés (IOTA, ICEPE, liés aux procédures embarquées) ;
- les conditions liées à la préservation des droits des tiers et zones sensibles sont réunies ;
- les conditions liées aux capacités techniques et financières sont réunies ;
- l'identification des mesures relevant de chaque futur titulaire de l'autorisation environnementale est possible.

Il est d'ores et déjà convenu que, dans un délai maximum de 15 jours à compter de la réception de la demande de transfert partiel formulée par un courrier émis par la SOBRIM, le Grand Dax s'engage à accepter ce transfert partiel.

#### d) Engagements de la SOBRIM

La SOBRIM s'engage à :

- solliciter le transfert partiel de l'autorisation précitée par courrier à l'EPCI au plus tard à l'obtention des permis d'aménager de la 1ère tranche ;
- adresser au service de la police de l'eau un "porter à connaissance" présentant son projet au plus tard à la purge de tout recours des permis d'aménager
- déposer une demande de permis de construire en parallèle du dépôt du permis de construire du club-house et au plus tard le 30/06/2024.
- démarrer les travaux de construction de l'unité de traitement et du réseaux de refoulement concomitamment au travaux de viabilisation du permis d'aménager PA1G.

La SOBRIM en tant que maître d'ouvrage de l'équipement assurera à ses frais l'exploitation et l'entretien de l'équipement permettant d'assurer la continuité du service sans limite dans le temps.

## 9. Equipements publics à réaliser induits par le projet

NB : l'ensemble des tableaux ci-dessous sont des estimatifs réalisés et en vigueur à la date de signature du présent protocole. Ces tableaux pourront être réactualisés ultérieurement.

L'aménagement du golf et des différents lotissements induit des investissements publics selon le plan et le tableau joint en ANNEXE 6. Ces travaux se répartissent géographiquement comme suit :

	Dax	Tercis	Oeyreluy	TOTAL
Phase 1	566 346 €	812 852 €	92 700 €	1 471 897 €
Phase 2	2 470 727 €	- €	532 043 €	3 002 771 €
Total	3 037 073 €	812 852 €	624 743 €	4 474 668 €

Ces dépenses se répartissent par type de travaux, les réseaux secs étant financés par les communes, les réseaux humides par l'O de l'agglomération, les voiries par le Grand Dax :

travaux	Financement (€ TTC)	
réseaux humides	O de l'agglomération	733 969 €
voirie	Grand Dax	3 197 402 €
réseaux secs	ville de Dax	427 370 €
réseaux secs	commune de Tercis	115 927 €
réseaux secs	commune de Oeyreluy	- €
TOTAL		4 474 668 €

Sous réserve de respect du planning prévisionnel et de la réactivité de l'opérateur à communiquer au Grand Dax les éventuelles modifications du planning de travaux de viabilisation des terrains, le Grand Dax prend l'engagement, pour chacun des Permis d'Aménager (PA) :

- d'engager les travaux de renforcement des réseaux humides (AEP, EU) dans les 6 mois suivant le démarrage des travaux de viabilisation par l'opérateur ;
- d'achever les travaux de voirie dans un délai maximum de 3 mois à compter de la DACT de la dernière construction au sein du PA.

En aucun cas, il ne sera demandé de participations (autre que les taxes d'aménagement, la PFAC ou les éventuels besoins de renforcement du réseau de distribution électrique en deçà de 100m) au porteur de projet.

## 10. Parcours de golf et exploitation du golf

L'opérateur prévoit de démarrer les travaux d'aménagement du golf (PA1G et PA2G) une fois levées l'ensemble des conditions suspensives ci-dessous :

- transfert de l'autorisation REUSE ;
- réalisation des études préalables pour la construction de l'unité de traitement des eaux usées ;

Accusé de réception en préfecture  
040-214000887-20230616-20230615-1-DE  
Date de télétransmission : 19/06/2023  
Date de réception préfecture : 19/06/2023 **14**

- obtention d'un permis de construire purgé de tout recours pour l'unité de traitement des eaux usées ;
- obtention d'un permis de construire purgé pour réalisation du club-house ;
- modification du PLUi pour le passage en NLg de zone du club-house ;
- autorisation environnementale de la 1<sup>ère</sup> tranche purgée de tout recours ainsi que sa prorogation éventuelle.

La SOBRIM communiquera au Grand Dax au plus tard 6 mois avant l'ouverture du golf le nom de l'exploitant et les engagements pris par la SOBRIM et l'exploitant pour assurer l'ouverture du golf (12 trous) puis son agrandissement (18 trous, tranche 2) selon le planning prévisionnel annexé au présent protocole.

Un point d'étape avec le Grand Dax sur les démarches menées par la SOBRIM pour signer un contrat d'exploitation du golf sera réalisé en septembre 2023 afin de tenir informé l'EPCI de la bonne avancée du projet golfique, concomitamment à l'avancée du programme résidentiel.

## 11. Passerelle piétonne surplombant la RD6

La SOBRIM a pris contact avec le Conseil Départemental des Landes pour étudier les modalités de réalisation d'une passerelle piétonne enjambant la RD6 afin de relier les trous n°2 à n°6 positionnés au sud de cette voirie départementale qui supporte chaque jour un trafic important de véhicules.

L'opérateur tiendra le Grand Dax informé de la bonne avancée des études préalables à la réalisation des travaux de construction de cet ouvrage d'art. Elle produira à l'EPCI au plus tard le 31 décembre 2023 la convention de transfert de Maîtrise d'Ouvrage qu'elle doit signer avec le Conseil Départemental.

Le Grand Dax s'engage sur ce point à faciliter les échanges avec le département en tant que collectivité compétente et gestionnaire de la voirie sur le territoire du Grand Dax.

## 12. Comité de suivi

Les parties conviennent de créer un comité de suivi qui se réunit en tant que de besoin et au moins une fois par an pour s'assurer de la bonne conduite des opérations et démarches des partenaires. Cette instance est non décisionnelle, son secrétariat est assuré par le Grand Dax.

### 13. Clause de substitution

Pour la réalisation du programme, et notamment la sollicitation d'autorisations administratives et la commercialisation de terrains à bâtir, l'opérateur pourra souhaiter constituer des sociétés ad hoc filiales de la SOBRIM (Société de Lotissement...). Il informera le Grand Dax de la création de chacune des sociétés dès leur création. Ces sociétés seront tenues de respecter les engagements pris par la SOBRIM dans le cadre du présent protocole.

### 14. Conditions suspensives au bénéfice du Grand Dax et des communes

De façon générale, les engagements de la SOBRIM liés à la réalisation du projet golfique et résidentiel sur les territoires des communes concernées constituent une condition essentielle du présent protocole. S'ils devaient ne pas pouvoir être respectés, les engagements pris par le Grand Dax ou les communes concernées deviendraient dès lors caducs.

Comme précisé aux articles 2, 3 et 4 du présent protocole, la SOBRIM informera le Grand Dax en cas d'évolution du/des planning(s) prévisionnel(s) convenu(s) et un nouveau planning sera communiqué afin que l'ensemble des délais soient réajustés. Le nouveau planning ainsi communiqué s'appliquera au présent protocole.

Le présent protocole est conditionné à la levée des conditions suspensives ci-dessous dont le Grand Dax et les communes sont bénéficiaires :

- la réalisation effective du transfert partiel de l'arrêté préfectoral n°40-2022-600 du Grand Dax à la SOBRIM (autorisant le système de collecte et de traitement des eaux urbaines résiduaires délivré le 09 mai 2022 au Grand Dax) en ce qui concerne le REUSE tel que détaillé à l'article 7.c) ; justification de la signature du/des marchés de travaux permettant la réalisation de l'équipement « REUSE » ;
- la réalisation de la première tranche du programme golfique décrite au permis d'aménager PA1G (y compris achèvement des constructions telles que le club house du golf) dans les délais et les conditions prévus au planning prévisionnel mentionné à l'article 2 et annexé au présent protocole ;
- justification de la maîtrise foncière des terrains nécessaires aux compensations écologiques ;
- dépôt de la demande d'autorisation environnementale de la 2<sup>ème</sup> tranche dans le délai indiqué à l'article 4 (comprenant une étude d'impact environnementale complète).

Accusé de réception en préfecture  
040-21400887-20230616-20230615-1-DE  
Date de télétransmission : 19/06/2023  
Date de réception préfecture : 19/06/2023 **16**

## 15. Conditions suspensives au bénéfice de la SOBRIM

Le présent protocole est conditionné à la levée des conditions suspensives ci-dessous dont la SOBRIM est bénéficiaire :

- transfert partiel de l'arrêté préfectoral n°40-2022-600 (autorisant le système de collecte et de traitement des eaux urbaines résiduaires délivré le 09 mai 2022 au Grand Dax) en ce qui concerne le REUSE tel que détaillé à l'article 7.c) ;
- engagement par le Grand Dax au plus tard le 1<sup>er</sup> juillet 2023 des démarches administratives préalables à l'ouverture à l'urbanisation des terrains pour 22,16 ha de la 2<sup>ème</sup> tranche (classé au 2AU au PLUi-H) ;
- délivrance des permis d'aménager de la 1<sup>ère</sup> tranche au plus tard le 16 juin 2023 ;
- acquisition du chemin rural (domaine public de la ville de Dax) sous réserve de délibération du Conseil Municipal de Dax approuvant le déclassement de ce chemin ;
- acquisition des terrains de la ville de Dax visés à l'article 6 situés sur l'emprise du parcours de golf (tranches 1 et 2).
- réalisation des études préalables pour la construction de l'unité de traitement des eaux usées ;
- obtention d'un PC purgé de tout recours pour la réalisation de l'unité de traitement des eaux usées ;
- modification du PLUi purgé de tout recours pour passer le secteur du club-house en zone NLg ;
- obtention d'un PC purgé de tout recours pour la construction du club-house ;
- autorisation environnementale purgée de tout recours ainsi que pour toute demande de prorogation.

## 16. Litiges

Le présent protocole est soumis à la loi française et à l'ensemble des réglementations en vigueur à la date de sa signature. En cas de désaccord ou litige concernant l'interprétation et/ou l'exécution du présent protocole, les parties s'engagent à se rapprocher pour parvenir à une solution amiable permettant d'y mettre fin. A défaut, tout litige sur l'interprétation et/ou l'exécution du présent protocole relèvera de la compétence du tribunal territorialement compétent.

Fait à Dax, le xxxxxx 2023

Pour la commune de Oeyreluy,  
le Maire  
Philippe LAFFITTE

Pour la commune de Tercis-les-Bains,  
le Maire  
Ikmat CHAHINE

Pour la Communauté d'Agglomération du  
Grand Dax, le 1<sup>er</sup> Vice-Président  
Hervé DARRIGADE

Pour la commune de Dax,  
le Maire,  
Julien DUBOIS

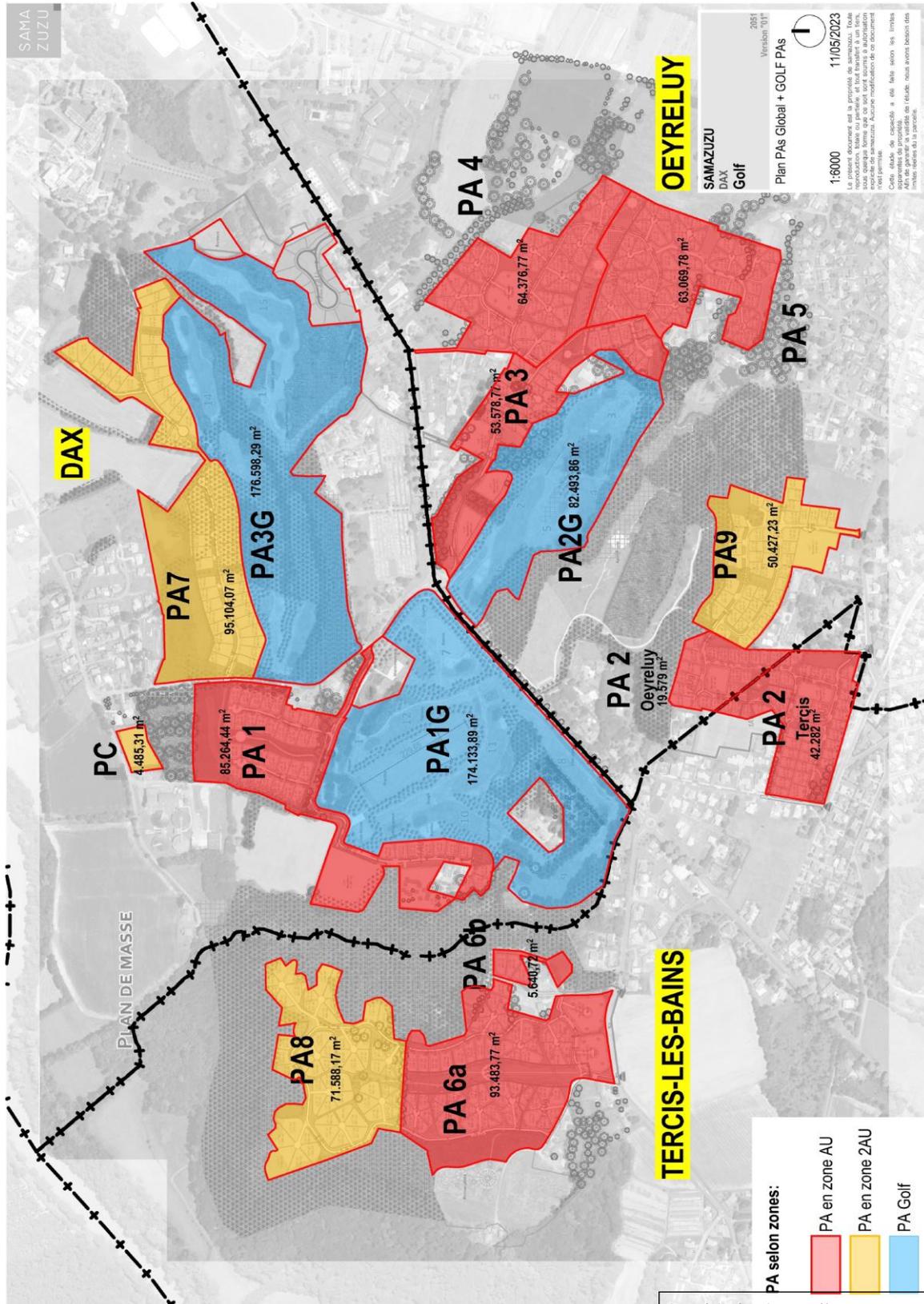
Pour la SOBRIM,  
la Directrice Générale  
Mayalen ETCHART

## Sommaire des annexes

- Annexe 1 : plans masse au 11 et 24 mai 2023, Samazuzu
- Annexe 2 : détail du programme résidentiel au 18 avril 2023
- Annexe 3 : planning prévisionnel détaillé du 9/12/22, SOBRIM
- Annexe 4 : foncier à acquérir par la SOBRIM
- Annexe 5 : plan « Implantation d'une installation de traitement tertiaire des eaux usées et son raccordement au projet de Golf », Grand Dax, décembre 2022
- Annexe 6 : plan et tableau des équipements publics neufs ou à renforcer, Grand Dax, mai 2023

PROJET

**Annexe 1 : plan masse au 11 mai 2023, Samazuzu**



Accusé de réception en préfecture  
040-21400887-20230616-20230615-1-DE  
Date de télétransmission : 19/06/2023  
Date de réception préfecture : 19/06/2023 **20**

**Annexe 1 : plan masse au 24 mai 2023, Samazuzu**



Accusé de réception en préfecture  
040-214000887-20230616-20230615-1-DE  
Date de télétransmission : 19/06/2023  
Date de réception préfecture : 19/06/2023 **21**



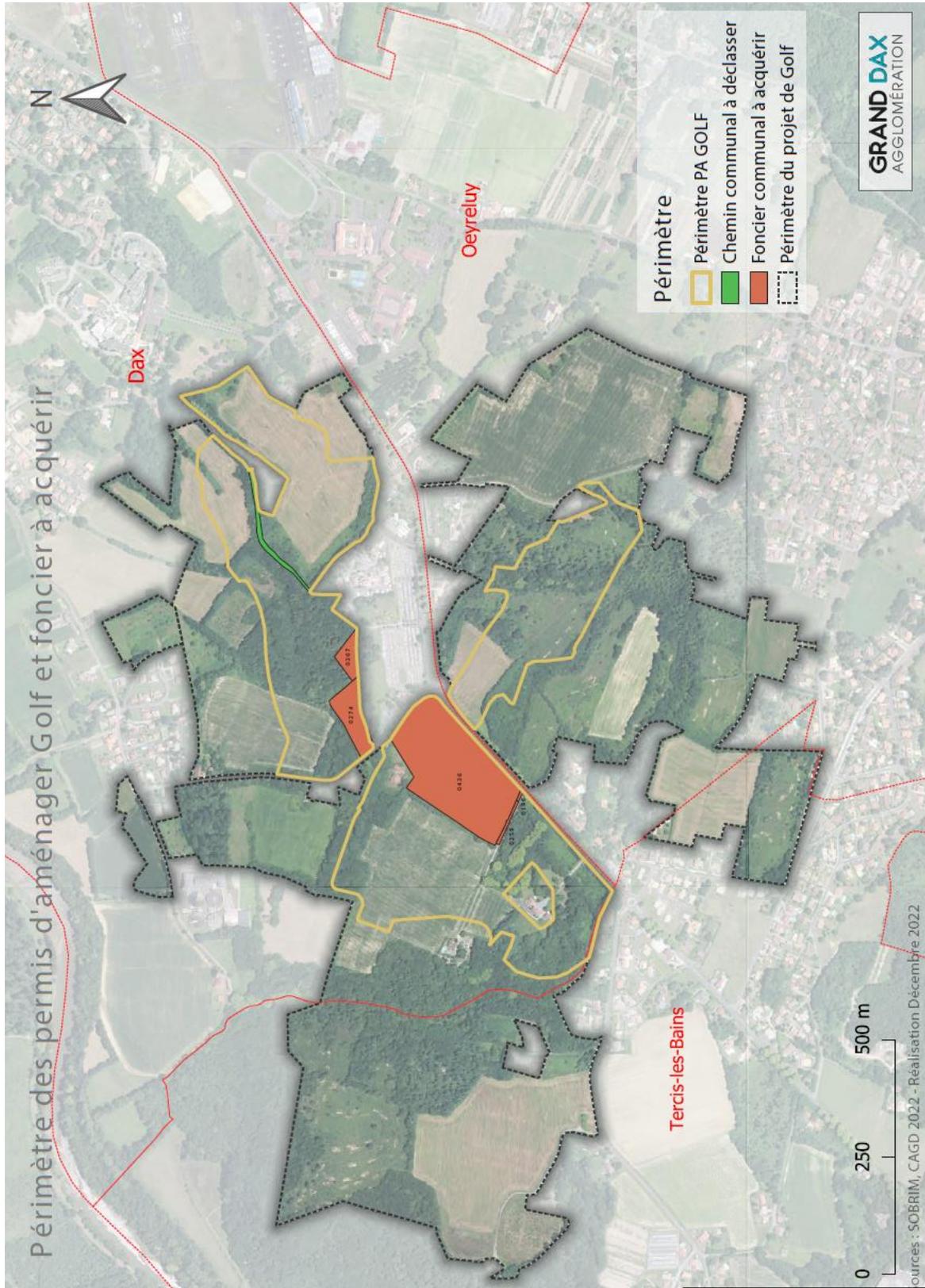
**Annexe 3 : planning prévisionnel détaillé du 9/12/22, SOBRIM**

**PLANNING HARMANA**

Tranche	PA	Commune	Nombre de logements estimés avec macro lots	Date de dépôt PA	Hypothèse obtention autorisations urbanismes	Lancement des travaux	Fin des travaux	Ouverture au public			
1 AU	PA 7 trous	DAX		24/11/2022	2 <sup>ème</sup> T 2023	1T 2024	1T 2025	4 T 2025 *			
	PA 5 Trous	OYRELUY									
* sous réserve possibilité d'arrosage avec eau traitée à la fin des travaux											
* sous réserve possibilité d'arrosage avec eau traitée l'eau traitée à la fin des travaux											
Tranche	PA	Commune	Nombre de lots	Nombre de logements estimés avec macro lots	Date de dépôt PA	Hypothèse obtention autorisations environnementales et urbanismes	Lancement de la commercialisation	Ouverture de chantier - livraison lot aux clients	Fin des travaux de viabilisation - livraison lot aux clients	Emménagement des habitants (min 50 %)	Rétrocession des voies et aménagements à la collectivité
1.2	1	DAX	41 + 2 macrolots (touristique + 30pts)	71	24/11/2022	2 <sup>ème</sup> T 2023	4T 2025	2T 2026	1T 2027	4T 2028	2029
	2	TERCIS	60 + 2 macro lots (26lots)	88	24/11/2022	2 <sup>ème</sup> T 2023	4T 2023	1T 2024	4T 2024	3T 2026	2027
1.1	2	OYRELUY									
	3	OYRELUY	28 + 3 macro lots (52 lots)	80	24/11/2022	2 <sup>ème</sup> T 2023	4T 2023	1T 2024	1T 2025	4T 2026	2027
1.2	4	OYRELUY	54 + 1 macrolots (12 lots)	66	24/11/2022	2 <sup>ème</sup> T 2023	4T 2025	2T 2026	1T 2027	4T 2028	2029
	5	OYRELUY	63	63	24/11/2022	2 <sup>ème</sup> T 2023	4T 2023	1T 2024	1T 2025	4T 2026	2027
1.3	6.A										
	6.B	TERCIS	60 + 2 macrolots (18 lots)	78	24/11/2022	2 <sup>ème</sup> T 2023	4T 2026	2T 2027	2T 2028	4T 2029	2030
2.1	1	DAX	57 + 1 macro lot (26lots)	83	2027	2028	2029	2029	2030	2032	2032
2.2	2	TERCIS	60+1 macro lot	75	2027	2028	2030	2031	2031	2033	2033
2.3	3	OYRELUY	53	53	2027	2028	2031	2032	2032	2034	2034
* sous réserve possibilité d'arrosage avec eau traitée à la fin des travaux											
Tranche	PA	Commune	Date de dépôt PA	Hypothèse obtention autorisations environnementales et urbanismes	Lancement des travaux	Fin des travaux	Ouverture au public				
GOLF 6 TROUS	PA 6 trous	DAX	2027	2027	2028	2029	2030				

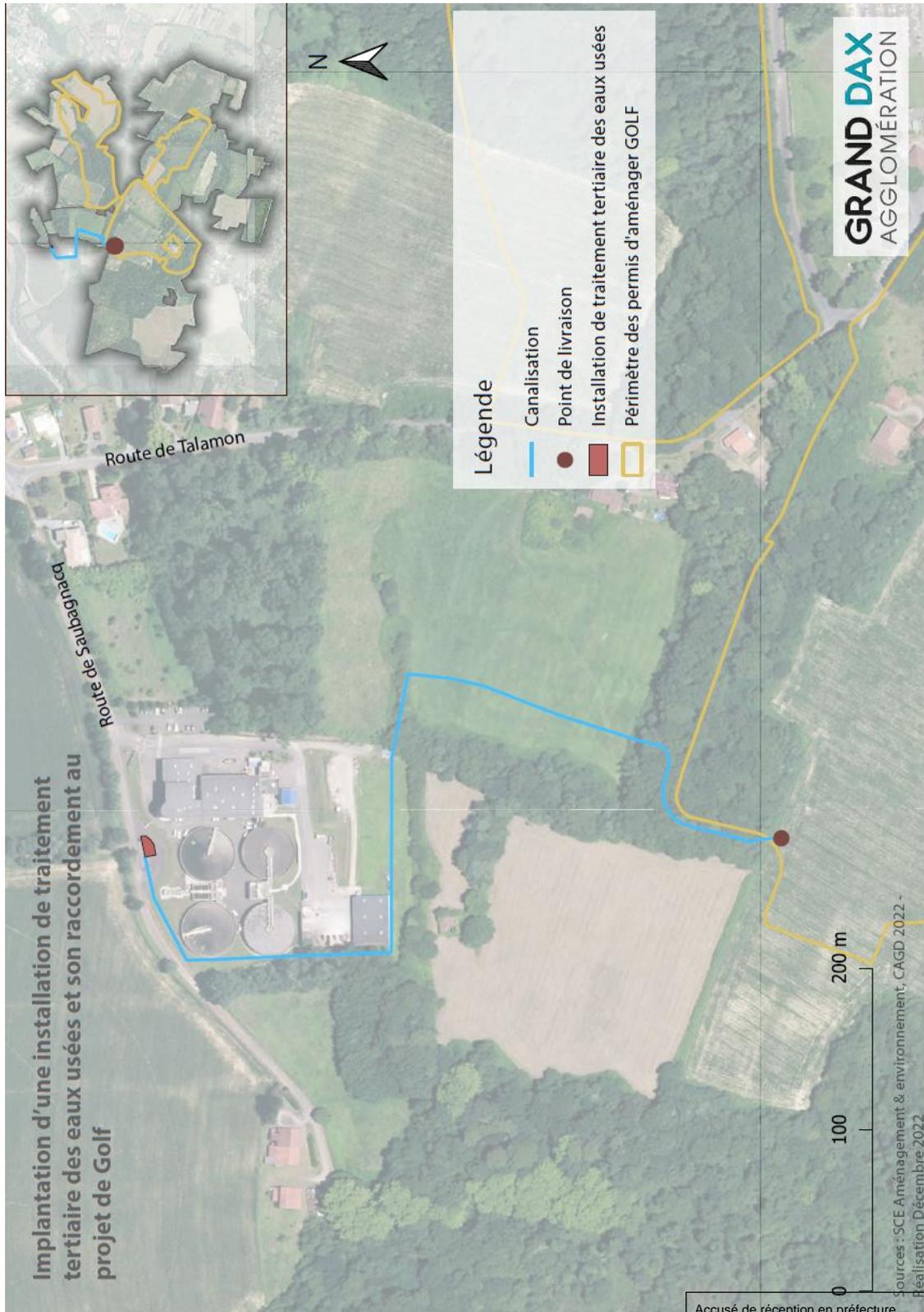
Accusé de réception en préfecture  
040-214000887-20230616-20230615-1-DE  
Date de télétransmission : 19/06/2023  
Date de réception préfecture : 19/06/2023

**Annexe 5 : foncier à acquérir par la SOBRIM**



Accusé de réception en préfecture  
040-21400887-20230616-20230615-1-DE  
Date de télétransmission : 19/06/2023  
Date de réception préfecture : 19/06/2023 **24**

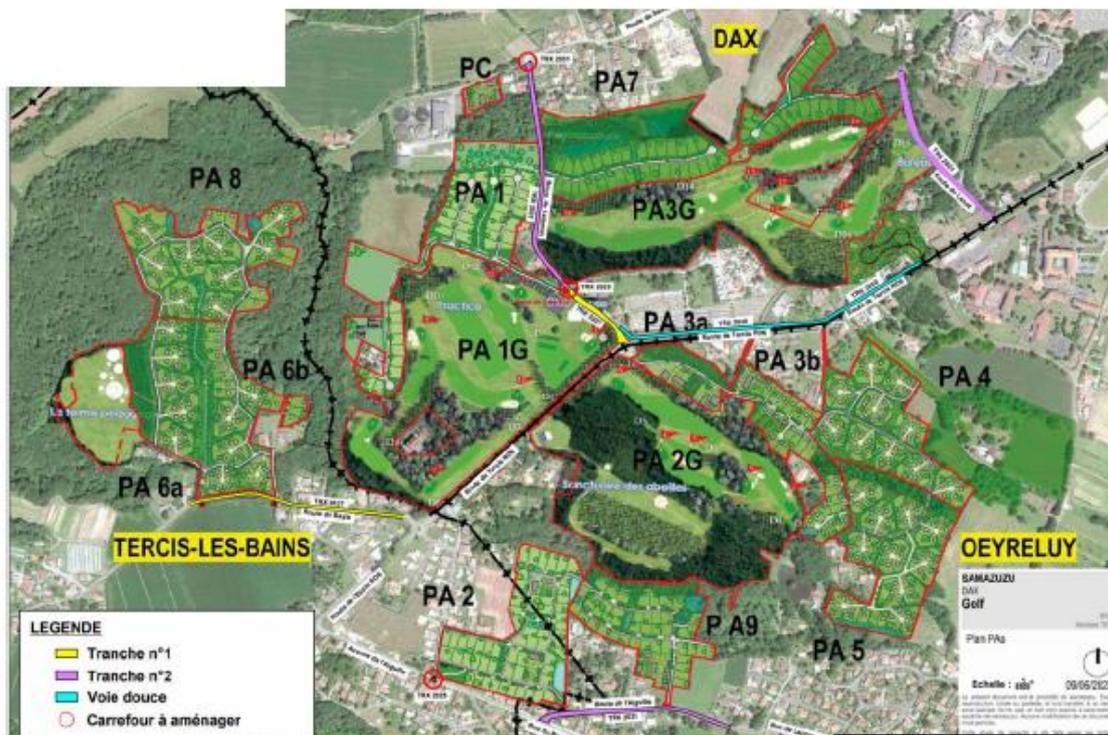
**Annexe 6 : plan « Implantation d'une installation de traitement tertiaire des eaux usées et son raccordement au projet de Golf », Grand Dax, décembre 2022**



**Annexe 8 : plan et tableau des équipements publics neufs ou à renforcer, Grand Dax, mai 2023**

**Projet golfique et résidentiel HARMANA**  
**Plan et tableau de répartition géographique des équipements publics**  
**Mai 2023**

Autorisation d'urbanisme (PA = permis d'aménager ; PC = permis de construire)	Communes	Travaux voirie nécessaires	Travaux renforcement réseaux secs	Travaux renforcement réseaux humides
PA 1	Dax	aménagement tranche 1 route de Talamon	X	X
PA 1G (parcours golf)	Dax / Oeyreluy	aménagement carrefour route de Talamon / golf	X	X
PA 2G (parcours golf)	Oeyreluy	s.o.		X
PA 3	Oeyreluy	s.o.		X
PA 4	Oeyreluy	s.o.		X
PA 5	Oeyreluy	s.o.		X
PA 6	Tercis	Route du Bayle : continuité piétonne (busage fossé) + 2 plateaux devant entrées lotissement PA6 et PA8		X
PA 7	Dax	tronçon sud route du Lanot	X	
PA 8	Dax	aménagement tranche 2 route de Talamon	X	X
PA 3G (parcours golf)	Dax		X	
PC route de Saubagnacq	Dax	aménagement carrefour avec trottoir (inclus tronçon saubagnacq)	X	X
PA 9	Oeyreluy	continuité piétonne (busage fossé) environ 460 ml		
tous PA	Dax / Oeyreluy	voie douce entre route d'hardy et rd pt de Talamon (= 1000 ml)	X	



Accusé de réception en préfecture  
040-21400887-20230616-20230615-1-DE  
Date de télétransmission : 19/06/2023  
Date de réception préfecture : 19/06/2023 26