

Eric LOPEZ
431 rue de Mougnette
40270 CAZERES SUR L'ADOUR

ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE

**AUX DEMANDES DE PERMIS D'AMENAGER POUR LE PROJET
GOLFIQUE ET RESIDENTIEL DEPOSE PAR LA SOCIETE BASQUE
IMMOBILIERE (SOBRIM) SUR LES COMMUNES DE DAX, TERCIS
ET OEYRELUY – Tranche 1**

**COMPTE RENDU ET CONCLUSIONS DU
COMMISSAIRE ENQUETEUR**

Décision du Tribunal Administratif de Pau du 26 mai 2023, dossier n° E23000044/64
Arrêté municipal de Dax n°373-2023 du 14 juin 2023

Enquête publique du 7 juillet 2023 au 8 août 2023

SOMMAIRE

1	Contexte	5
	1.1 Présentation	
	1.2 Objectifs du projet	
2	Déroulement de l'enquête	10
	2.1 Procédure	
	2.2 Mise en place	
	2.3 Concertation et information du public	
	2.4 Permanences	
3	Dossier à la disposition du public	12
	3.1 Pièces administratives	
	3.2 Dossier de mise à l'enquête publique	
	3.3 Registre d'enquête publique	
	3.4 Avis de l'autorité environnementale	
	3.5 Avis du Conseil National de la Protection de la Nature	
	3.6 Réponses de la SOBRIM	
4	Analyse	17
	4.1 Dossier	
	4.2 Visite de terrain	
	4.3 Observations du public	
	4.4 Courriers envoyés au commissaire enquêteur	
	4.5 Procès-verbal de synthèse	
	4.6 Mémoire en réponse et commentaires	
5	Conclusion et avis motivé	57
	Annexes	73

1 Contexte

1.1 Présentation

Par arrêté municipal en date du 14 juin 2023, Monsieur le Maire de Dax a décidé de prescrire une enquête publique relative aux demandes de permis d'aménager présentées par la société SOBRIM (société Basque de Réalisation Immobilière) pour un aménagement golfique et résidentiel dénommé « Harmana » sur les communes de Dax, Oeyreluy et Tercis les Bains – tranche 1.

L'enquête publique objet du présent rapport a pour sujets principaux les demandes de permis d'aménager de la société SOBRIM :

- Deux permis d'aménager PA 1G (sur la commune de Dax) et PA2G (sur la commune de Oeyreluy) concernant la construction d'un golf 12 trous par 44 – 2900 m sur 25.7 ha
- Huit permis d'aménager PA1 à PA6b pour des lotissements :
 - PA1 sur la commune de Dax
 - 41 lots de 366 à 913 m² pour des maisons individuelles
 - 1 macrolot n°1 de 11381 m² pour une résidence touristique ;
 - 1 macrolot n°2 de 6145 m² pour 30 logements.
 - PA2 à cheval sur les communes de Tercis les Bains et Oeyreluy (2 permis, un par commune)
 - 60 lots de 498 à 961 m² pour des maisons individuelles
 - 1 macrolot n°1 de 2115 m² pour 14 logements
 - 1 macrolot n°2 de 2116 m² pour 14 logements
 - PA3 sur la commune de Oeyreluy
 - 27 lots de 466 à 1173 m² pour des maisons individuelles
 - 1 macrolot n°1 de 3485 m² pour 19 logements
 - 1 macrolot n°2 de 2962 m² pour 19 logements
 - 1 macrolot n°3 de 3676 m² pour 14 logements
 - PA4 sur la commune de Oeyreluy
 - 54 lots de 471 à 1238 m² pour des maisons individuelles
 - 1 macrolot n°1 de 5111 m² pour 12 logements
 - PA5 sur la commune de Oeyreluy
 - 63 lots de 474 à 956 m² pour des maisons individuelles
 - PA6a sur la commune de Tercis les Bains
 - 57 lots de 484 à 1181 m² pour des maisons individuelles
 - 1 macrolot n°1 de 3487 m² pour 9 logements
 - 1 macrolot n°2 de 4084 m² pour 9 logements
 - PA6b sur la commune de Tercis les Bains
 - 3 lots de 780 à 960 m² pour des maisons individuelles

- Soit au total
 - 305 lots pour des maisons individuelles
 - 9 macrolots pour 130 logements
 - 1 macrolot pour une résidence touristique

Ces 10 demandes de permis constituent la tranche 1 du projet, objet de la présente enquête publique.

Le projet comprend également une tranche 2 qui sera programmée ultérieurement et qui sera également soumise à enquête publique. Cette deuxième tranche comprendra :

- Le PAG 3 qui agrandira le golf pour le porter de 12 trous à 18 trous et une surface totale de 36 ha
- 3 permis d'aménager PA7, PA8 et PA9 qui ajouteront 160 lots pour maisons individuelle et un macrolot soit un total de 60 ha sur l'ensemble des deux tranches (dont 4 ha d'espaces plantés et végétalisés)
- Au total, 44 ha de surfaces naturelles sont maintenus ou ajoutés.

Sur une surface totale de 140 ha du projet, 460 lots individuels et 11 macrolots, la tranche 1 représente 305 lots individuels et 10 macrolots

1.2 Objectifs du projet

Une première enquête publique concernant le volet environnemental du projet global (dossier de Demande d'Autorisation Environnementale Unique) a eu lieu du 15 janvier au 15 février 2022.

A l'issue de l'ensemble des avis rendus et de l'enquête publique, un arrêté préfectoral portant autorisation au titre de la loi sur l'Eau, du défrichement et de la dérogation à la destruction d'espèces protégées a été accordé le 10 août 2022.

Une phase de concertation locale a eu lieu en mai 2022, ce qui a conduit à modifier le plan d'aménagement du projet et à actualiser l'étude d'impact en tenant compte aussi de précisions demandées par les services consultés.

En mars 2023, les 10 permis d'aménager concernant la tranche 1 du projet ont été déposés.

La présente enquête publique a donc pour objectif de soumettre au public les dossiers de permis d'aménager qui n'avaient pas été présentés antérieurement ainsi que l'actualisation de l'étude d'impact prenant en compte les modifications apportées au projet suite à la concertation.

1.2.1 Les principales évolutions du projet

Les principales évolutions du plan d'aménagement résultent de la prise en compte des avis des parties prenantes institutionnelles, du public et des autorités administratives recueillies à l'occasion :

- de la consultation des parties prenantes associée à la première enquête publique : Mission régionale de l'autorité environnementale (MRAE), Conseil national de protection de la Nature (CNP), Agence régionale de santé, ...
- de l'enquête publique environnementale ;
- de la concertation publique ;

- et des échanges réguliers entre la SOBRIM et les élus et services des collectivités - communes de Dax, Tercis-les-Bains, Oeyreluy et Communauté d'agglomération du Grand Dax – ainsi qu'avec de nombreux riverains et habitants intéressés.

Il en a résulté les évolutions suivantes :

1.2.1.1 Modification de la forme urbaine

Les secteurs des PA 3, 4, 5, 6a ont été **complètement redessinés en alvéoles** hexagonales regroupant 6 lots autour d'un accès unique en raquette. Les lots sont de taille variable et les alvéoles sont séparées par des espaces verts assurant des corridors écologiques.



Par exemple sur le PA3 (extrait carte d'aménagement ci-dessus), à gauche la partie en alignement des lots a été conservée, mais sur tout le reste du secteur, la structure en alvéoles a été privilégiée. Au centre, la parcelle pour des logements collectifs a été repositionnée en cœur d'îlot.

1.2.1.2 Limitation de l'imperméabilisation des sols

Cette limitation a été obtenue grâce à un réseau de voiries en boucles, à sens unique au lieu de double sens. D'autre part, les lots et voiries du projet ont aussi été redessinés depuis la première enquête publique.

L'organisation globale du projet a été conçue pour faciliter l'implantation des logements en fonction du relief de manière à limiter les mouvements de terre pour les constructions, ainsi que pour le réseau viaire et pour réduire au strict minimum les zones minéralisées.

Cette évolution du plan d'aménagement a permis de **réduire de près de 10 000 m² les surfaces imperméabilisées du projet** par rapport au projet initialement autorisé. Ainsi, le projet actuel prévoit 46135 m² de voiries contre 55930 m² dans la première version, soit une diminution de 17,5 %.

1.2.1.3 Allongement des délais de suivi des mesures environnementales

Le plan d'aménagement a été conçu en suivant la démarche « Éviter – Réduire – Compenser » qui consiste à prioriser l'évitement des enjeux environnementaux. Dans les cas où l'évitement n'est pas possible, des

mesures de réduction des effets du projet sur les milieux et les espèces sont mises en œuvre. Cela concerne en particulier la phase chantier durant laquelle un écologue sera mandaté pour effectuer un suivi des travaux. La SOBRIM s'est également engagée à associer la SEPANSO durant le suivi des chantiers.

Les effets résiduels quant à eux seront compensés au travers d'actions environnementales spécifiques appelées « mesures compensatoires ». Il s'agit notamment de recréer des milieux favorables à la biodiversité, soit à l'intérieur du programme, soit à proximité de celui-ci.

La durée d'engagement de la SOBRIM concernant le suivi de ces mesures compensatoires a été portée de 30 ans à 50 ans, conformément à la demande de la MRAE.

1.2.1.4. Aménagement du plan masse pour tenir compte des demandes exprimées par les riverains de l'opération.

- Connexions des liaisons douces internes au projet aux chemins piétonniers existants qui permettent de relier les centres de village entre eux.
- Déplacement des logements collectifs en cœur d'îlot pour une meilleure intégration comme illustré ci-dessus dans le 1.2.2.1.
- Réaménagement de la voirie du village artisanal, en boucle, pour éviter la circulation devant les maisons avoisinantes.
- Création d'un fossé supplémentaire à Oeyreluy,
- Modification de l'accès au sanctuaire des abeilles.

1.2.2 Les modifications de l'étude d'impact

D'abord la nouvelle version de l'étude d'impact reprend les éléments apportés dans le mémoire en réponse de la SOBRIM à l'avis de l'autorité environnementale (MRAE) donné sur le premier dossier :

- description détaillée des ouvrages de franchissement des thalwegs et cours d'eau : compléments apportés,
- cartographies supplémentaires apportées par rapport aux enjeux faune/flore, aux corridors écologiques,
- l'étude agronomique des besoins en eau du golf avec prise en compte du changement climatique ajoutée (voir ci-dessous),
- la prise en considération du traitement des eaux superficielles polluées dans les ouvrages de rétention des eaux pluviales, équipés de pièges à hydrocarbures,
- les mesures de suivi de la qualité des eaux ajoutées,
- la production d'énergie renouvelable et la prise en compte de l'évolution du climat avec des normes de constructions bas carbone pour les bâtiments que construira la SOBRIM,
- la consultation du SDIS sur la cartographie des bornes à incendie,
- incidences de la tranche 2 prises en compte
- suivi environnemental des zones compensatoires sur une durée de 50 ans au lieu de 30 ans,
- règlements des lotissements précisés
- enjeux de circulation routière pris en compte
- interdiction de jardins potagers pour les lots proches des arroseurs envoyant l'eau recyclée de station d'épuration inscrite dans le règlement des lotissements,
- impact sur les agriculteurs exploitant les parcelles actuellement évalué,
- justification économique du golf argumentée
- densité des logements non compatible avec OAP du PLUi : abordée par la MRAE mais pas reprise dans la nouvelle étude d'impact.

L'étude d'impact et plus précisément plusieurs illustrations et plans ont été modifiés pour tenir compte des évolutions listées ci-dessus : carte des liaisons douces, des cheminements piétons, de la circulation des véhicules par exemple.

La durée d'engagement de la SOBRIM concernant le suivi des mesures compensatoires a été portée de 30 ans à 50 ans.

Le projet prévoit un dispositif d'irrigation par aspersion avec une alimentation en **eau recyclée provenant de la station d'épuration de Dax**.

Les projections estimaient à 1 500 m³/jour lors de la première étude le besoin d'irrigation maximal ; les projections actualisées estiment à environ 1 200 m³/jour pour assurer un arrosage optimal des parcours. Soit une réduction de 20% des besoins en arrosage. Ce résultat a été obtenu grâce à une étude agronomique des besoins en eau du golf qui aboutit à un zonage où certains secteurs pourront être moins arrosés que d'autres grâce à l'utilisation de plantes herbacées résistantes à la sécheresse. Cette étude et la modification des besoins en eau ont été intégrés à la nouvelle mouture de l'étude d'impact.

2 Déroulement de l'enquête publique

2.1 Procédure

La procédure suivie est conforme au code de l'Environnement articles R123-1 et R123-27, R512-14 relatifs à l'organisation de l'enquête publique.

2.2 Mise en place

J'ai été désigné le 26 mai 2023 par la présidente du tribunal administratif de Pau pour assurer les fonctions de commissaire-enquêteur (décision n°E23000044/64).

Le 14 juin 2023, par arrêté municipal n°373-2023, le maire de Dax prescrit la mise à l'enquête publique pour les demandes de permis d'aménager pour le projet golfique et résidentiel déposées par la SOBRIM (Société Basque de Réalisation Immobilière) sur les communes de Dax, Tercis-les Bains et Oeyreluy – Tranche 1. Les communes de Tercis les Bains et de Oeyreluy avaient auparavant demandé au maire de Dax de mener l'organisation de l'enquête publique pour le compte des 3 communes.

Je me suis rendu sur les lieux du projet et à la mairie de Dax pour une réunion de présentation du projet et de préparation de l'enquête publique le 29 juin 2023 : j'ai rencontré les responsables du projet de SOBRIM, Monsieur CASTAIGNAU Vincent et Madame LABADENS Alexia, des membres de la direction de l'Aménagement à la communauté d'agglomération du Grand Dax, des membres de la direction de l'Urbanisme de la ville de Dax, et les maires de Oeyreluy et Tercis-les-Bains.

Pour une meilleure présentation au public du projet, j'ai demandé que des plans en format A0 soient édités pour un affichage dans chaque lieu de permanence.

J'ai vérifié le 29 juin 2023 les affichages dans les communes concernées (mairies et sites) et j'ai paraphé à la mairie de Dax les 3 dossiers complets ainsi que les registres d'enquête avant leur répartition dans chacune des 3 communes.

La salle du conseil ou un bureau a été mis à disposition pour la permanence du commissaire enquêteur dans chacune des mairies.

J'ai remis le procès-verbal de synthèse à Mme LABADENS le 16 août 2023 au siège de la SOBRIM.

Aucun incident ne s'est déroulé pendant l'enquête publique.

2.3 Concertation et information du public

La SOBRIM a fait constater par huissier que l'avis d'enquête publique était bien affiché durant toute la durée de l'enquête dans les mairies et dans différents points stratégiques du projet (voir constats d'huissier en annexe).

D'autre part, les panneaux d'information lumineux de Dax ont signalé la tenue de l'enquête publique.

Conformément à l'arrêté municipal et aux dispositions légales, les publications ont été réalisées dans deux journaux (Les Annonces Landaises et Sud Ouest), et à deux dates :

- le 22 juin 2023 et le 8 juillet 2023 pour Sud Ouest,
- le 17 juin 2023 et le 8 juillet 2023 pour les Annonces Landaises.

2.4 Permanences

J'ai siégé en mairie conformément à l'arrêté communal :

- le vendredi 7 juillet 2023 de 9 heures à 12 heures à la mairie de Oeyreluy,
- le vendredi 7 juillet 2023 de 14 heures 30 à 17 heures 30 à la mairie de Dax,
- le samedi 8 juillet 2023 de 9 heures à 12 heures à la mairie de Tercis les Bains
- le lundi 7 août 2023 de 9 heures 30 à 12 heures 30 à la mairie de Tercis les Bains,
- le lundi 7 août 2023 de 14 heures à 17 heures à la mairie de Oeyreluy
- le mardi 8 août 2023 de 9 heures à 12 heures à la mairie de Dax.

La participation du public est synthétisée dans le tableau ci-dessous :

Lieu	Dates	Horaires	Nombre de personnes	Nombre d'observations
Dax	07/07/2023	14h30-17h30	3	3
	08/08/2023	9h-12h	2	2
Oeyreluy	07/07/2023	9h-12h	6	6
	07/08/2023	14h-17h	7	4
Tercis	08/07/2023	9h-12h	9	7
	07/08/2023	9h-12h	3	3
Hors permanence			1	1
TOTAUX			31	26

Une adresse électronique dédiée à l'enquête publique a été mise en place par les services de la mairie de Dax (enquetepubliquegolf@dax.fr).

Cinq courriers sont arrivés sur cette adresse. Sur ces 5 courriers, 3 expéditeurs se sont aussi déplacés lors des permanences pour expliquer leur courrier.

Au total, on a donc **36 personnes** qui ont participé à l'enquête et **31 observations ou courriers** déposés.

3 Dossier à la disposition du public

3.1 Pièces administratives

- Le courrier de Monsieur le Maire de Tercis les Bains et le courrier de Monsieur le Maire de Oeyreluy à Monsieur le Maire de Dax relatifs à l'organisation de l'enquête publique ;
- Le courrier de Monsieur le Maire de Dax acceptant d'organiser l'enquête publique ;
- L'arrêté municipal ADG n°373-2023 de Monsieur le Maire de Dax prescrivant la mise à l'enquête publique pour les demandes de permis d'aménager pour le projet golfique et résidentiel déposées par la SOBRIM (Société Basque de Réalisation Immobilière) sur les communes de Dax, Tercis-les Bains et Oeyreluy – Tranche 1 ;
- une note de présentation de la SOBRIM expliquant le contexte de la deuxième enquête publique – 2 pages
- une note de présentation non technique de la SOBRIM expliquant le contexte de la deuxième enquête publique et les évolutions par rapport au projet soumis à la première enquête publique – 32 pages ;
- pièces du dossier initial de l'enquête publique 2021 : réponse de la SOBRIM à l'avis de la MRAE, réponses de la SOBRIM à l'avis du CNPN pour la dérogation à la destruction d'espèces protégées (107 pages)
- le rapport du commissaire enquêteur sur la première enquête publique (234 pages)

3.2 Dossier mis à l'enquête publique

Le dossier a été réalisé par le cabinet SOLER IDE et comprend :

- l'étude d'impact : 546 pages, et ses annexes 327 pages
- le résumé non technique de l'étude d'impact non technique (48 pages)
- les pièces communes aux permis d'aménager : 60 pages
- le permis d'aménager du golf sur la commune de Dax PA1G (95 pages)
- le permis d'aménager du golf sur la commune de Oeyreluy PA2G (94 pages)
- le permis d'aménager sur la commune de Dax PA1 (107 pages)
- les permis d'aménager sur les communes de Tercis les Bains et Oeyreluy pour PA2 à cheval sur les deux communes (119 pages)
- le permis d'aménager sur la commune de Oeyreluy PA3 (99 pages)
- le permis d'aménager sur la commune de Oeyreluy PA4 (93 pages)
- le permis d'aménager sur la commune de Oeyreluy PA5 (93 pages)
- le permis d'aménager sur la commune de Tercis les Bains PA6a (91 pages)
- le permis d'aménager sur la commune de Tercis les Bains PA6b (85 pages)
- le plan de masse en A0 et et le plan de programmation avec les numéros de PA
- les avis des services sur les 10 demandes de permis d'aménager :
 - Services Techniques du Grand Dax pour la voirie,
 - DRAC pour l'archéologie préventive,
 - régie des eaux du Grand Dax pour la gestion des eaux pluviales, l'adduction en eau potable et la collecte des eaux usées,
 - SDIS pour la défense extérieure contre l'incendie
 - Conseil Départemental pour la voirie
 - Enedis pour les besoins en puissances électriques
 - Sydec électricité pour les raccordements électriques.
- les avis de parution de l'enquête publique

Ci-dessous le sommaire de l'étude d'impact :

1 PREAMBULE A LA LECTURE DE L'ETUDE D'IMPACT

1.1 Généralités

1.2 Historique et instruction du projet

2 INTRODUCTION

2.1 Présentation du porteur du projet

2.2 Cadre juridique et contenu de l'étude d'impact

2.3 Périmètre de l'étude d'impact et actualisation

3 DESCRIPTION DU PROJET

3.1 Situation géographique

3.2 Genèse et concertation autour du projet

3.3 Justification de l'intérêt général du

3.4 Un parti d'aménagement réfléchi en prenant en compte les principaux enjeux d'aménagement

3.5 Description des caractéristiques physiques du projet

3.6 Description des phases opérationnelles du projet

3.7 Estimation des types et quantités de résidus et d'émissions attendus en phase travaux et fonctionnement

3.8 Compatibilité avec les documents d'urbanisme

3.9 Compatibilité avec les documents de planification sur l'eau

4 ETAT ACTUEL DE L'ENVIRONNEMENT

4.1 Etude du milieu

4.2 Etude du milieu naturel

4.3 Etude du paysage et du patrimoine

4.4 Etude du milieu humain

4.5 Synthèse de l'état actuel de l'environnement

4.6 Interrelation avec les différentes composantes de l'environnement

5 DESCRIPTION DES ASPECTS PERTINENTS DE L'ETAT ACTUEL ET DE LEUR EVOLUTION AVEC ET SANS MISE EN OEUVRE DU PROJET

6 INCIDENCES ET MESURES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

6.1 Préambule

6.2 Incidences et mesures concernant le milieu physique

6.3 Incidences et mesures concernant le milieu naturel

6.4 Incidences et mesures concernant le paysage et le patrimoine

6.5 Incidences et mesures concernant le milieu humain

6.6 Analyse des effets du projet sur la santé

6.7 Analyse des incidences cumulées

6.8 Vulnérabilité du projet face au changement climatique et au risque d'accident ou de catastrophes majeures

7 Description des mesures d'évitement, de réduction et d'accompagnement

7.1 Mesures d'évitement

7.2 Mesures de réduction

7.3 Mesures d'accompagnement / suivi

7.4 Synthèse des incidences brutes, mesures d'évitement, réduction et accompagnement, incidences résiduelles

7.5 Présentation des mesures compensatoires

7.6 Estimation des coûts des mesures proposées

8 AUTRES DOSSIERS D'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE ET/OU DEMANDES D'AUTORISATION

8.1 Evaluation des incidences sur les sites NATURA 2000

8.2 Evaluation de la nécessité d'une demande de dérogation espèces protégées

8.3 Evaluation de la nécessité d'une demande d'autorisation de défrichement

8.4 Evaluation de la nécessité d'une étude des incidences Loi sur l'eau

8.5 Evaluation de la nécessité d'une étude relative à la compensation collective agricole

8.6 Synthèse des procédures administratives

9 AUTEURS DE L'ETUDE D'IMPACT, METHODOLOGIE ET DIFFICULTES RENCONTREES

9.1 Auteurs des études

9.2 Méthodologie

9.3 Méthodologie de l'étude du milieu naturel (EREA)

9.4 Difficultés rencontrées

3.3 Registres d'enquête publique

J'ai paraphé les 3 registres le 29 juin à la mairie de Dax puis ils ont été mis à disposition du public dans chacune des 3 mairies à partir de la date d'ouverture de l'enquête publique.

Conformément à l'arrêté municipal du 14 juin 2023, l'enquête a été close le mardi 8 août 2023.

Durant cette période, les registres ainsi que les dossiers de mise à l'enquête ont été consultables pendant les horaires d'ouverture des trois mairies.

3.4 Avis de l'autorité environnementale

Les projets soumis à étude d'impact sont soumis à l'avis de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement : la MRAE.

La MRAE, a été consultée avant la tenue de la première enquête publique qui concernait le volet environnemental de la tranche 1 du projet, avec une étude d'impact qui a englobé la totalité du périmètre du projet (tranches 1 et 2). Elle n'a pas été consultée à nouveau pour cette deuxième enquête qui concerne le volet urbanistique du projet sur la seule tranche 1 ; mais comme la deuxième enquête s'appuie sur une mise à jour de l'étude d'impact suite à des modifications du projet (voir paragraphe 1.2.2 ci-dessus), nous allons reprendre dans l'analyse (chapitre 4) l'avis de la MRAE initial et vérifier si la mise à jour de l'étude d'impact prend en compte les observations émises initialement par la MRAE.

3.5 Avis du Conseil National de la Protection de la Nature

Comme pour la MRAE, le CNPN a été consulté avant la tenue de la première enquête publique mais il n'a pas été consulté à nouveau pour cette deuxième enquête. Nous allons appliquer la même démarche que ci-dessus en vérifiant que les modifications du projet sont compatibles avec les observations du CNPN.

Le CNPN estime que la surface de compensation à la destruction des îlots de senescence est insuffisante (0.8 ha) pour avoir un effet compensateur : il faudrait 2.5 ha au minimum. La SOBRIM propose dans sa réponse de maintenir ces 0.8 ha déjà conventionnés avec la commune, et en plus d'ajouter 2.5 à 3 ha dans des boisements existants qui demeureront dans le périmètre du golf.

Le CNPN demande que les mesures de la séquence Eviter-Réduire-Compenser soient prévues dès le début sur l'ensemble du projet. La SOBRIM a répondu qu'après concertation avec les services de l'Etat, la tranche 2 d'aménagement prévue dans plusieurs années fera l'objet d'une nouvelle demande d'autorisation environnementale proposant des mesures compensatoires équivalentes au milieu naturel effectivement détruit au moment de la réalisation de la tranche 2. L'actualisation des inventaires naturalistes au préalable au dépôt de la deuxième autorisation environnementale, l'ensemble du retour d'expérience acquis sur les travaux de la phase 1 d'aménagement, les résultats des suivis écologiques de la phase 1 d'aménagement et de l'ensemble des engagements de la SOBRIM, permettront de suivre dans le temps l'évolution de la biodiversité, notamment sur les terrains d'aménagement de la tranche 2.

Comme la MRAE, le CNPN demande une mesure de suivi des mesures de compensation sur 50 ans au lieu de 30 ans, ce à quoi la SOBRIM répond favorablement.

3.6 Avis des personnes publiques associées (PPA)

3.6.1 Avis du SDIS

Pour le golf, l'avis du SDIS est favorable car il fait partie des situations exemptées de DECI (Défense Extérieure Contre l'Incendie).

L'avis donné par le SDIS est aussi favorable pour les permis d'aménager concernant les lotissements sous réserve de respecter :

- les préconisations en termes de nombre minimal d'hydrants (bornes et poteaux d'incendie) ou de réserves artificielles à prévoir ;
- l'obligation de débroussaillage des forêts avoisinantes pour les riverains sur une distance de 50 m ;
- les préconisations concernant la voirie pour permettre l'accès des véhicules de secours.

3.6.2 Avis du Service des Eaux de l'Agglo de Dax

Le Service des Eaux consulté indique comment seront raccordés les secteurs de lotissements par rapport au réseau d'adduction en eau potable actuel, par rapport au réseau de collecte des eaux usées et par rapport à la gestion des eaux pluviales qui devra privilégier l'infiltration.

L'avis est favorable sous réserve de respecter les préconisations de raccordement rappelées dans les avis.

3.6.3 Avis de la DRAC archéologie préventive

La DRAC a répondu qu'en l'état des connaissances archéologiques sur le secteur et étant donné la nature et l'impact des travaux projetés, le projet ne donnera pas lieu à une prescription d'archéologie préventive sur tous les permis d'aménager sauf sur :

- le PA 3 où une prescription immédiate de fouille archéologique sera émise ;
- le PA 4 où une prescription immédiate de fouille archéologique sera émise ;
- le PA 6a où une prescription immédiate de fouille archéologique sera émise.

3.6.4 Avis du Service Voirie de l'Agglo de Dax

Avis favorable pour l'accès aux équipements prévus par la voirie gérée par l'Agglo de Dax :

- parcelle AB 174 à Tercis les Bains : noue chemin de Fléchy pour le PA 6a et 6b
- accès aux différents lotissements.

3.6.5 Avis du SYDEC

Pour la desserte des différents secteurs du projet en électricité, des extensions du réseau public seront nécessaires. Le SYDEC précise dans son courrier la longueur (inférieure à 100 m dans tous les cas sauf pour le PA 5 et le PA 6a) de l'extension nécessaire et la participation maximale au coût de ces travaux qui sera demandée aux communes.

3.6.6 Avis du Conseil Départemental

L'avis de l'Unité Territoriale Départementale (UTD) de Dax pour les accès à partir de la route départementale n°6 gérée par le Conseil Départemental est favorable sous réserves de respect de prescriptions (pose de signalisation adéquate).

3.7 Réponses de la SOBRIM

- *réponses à l'avis de l'Autorité Environnementale pour la première enquête publique*

Le paragraphe 1.2.2 reprend les réponses faites par la SOBRIM à l'avis de la MRAE et les compléments apportés à l'étude d'impact pour tenir compte des questions émises par la MRAE.

4 Analyse

4.1 Dossier

Le dossier aborde l'historique du projet et détaille les différentes phases préliminaires qui débouchent sur la présente enquête publique de manière claire et exhaustive.

La cartographie abondante illustre bien l'ensemble des enjeux mais est souvent peu lisible du fait de la petite échelle utilisée en regard de la surface de 140 hectares du projet.

Pour une meilleure présentation au public, j'ai demandé à la SOBRIM qu'un exemplaire en format A0 du plan global des 10 permis d'aménager soit édité en 3 exemplaires pour les permanences dans chacune des mairies.

Certaines thématiques abordées appellent les commentaires suivants :

Concertation

Le dossier relate les différentes étapes du projet depuis les premières ébauches il y a une quinzaine d'années. Le souci d'une communication importante vis-à-vis du public et des services administratifs concernés, aussi bien du côté des communes et communauté d'agglomération que du côté des différents services instructeurs départementaux et régionaux, est à souligner de la part du porteur de projet. Cette concertation a contribué aux nombreuses évolutions du projet pour aboutir au projet finalisé objet de la présente enquête publique

Urbanisme et compatibilité avec les documents en vigueur

En termes d'urbanisme, le dossier mentionne que le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant également programme de l'Habitat (PLUiH) de la communauté d'Agglomération du Grand Dax, approuvé le 18 décembre 2019 et opposable depuis le 20 janvier 2020 intègre le projet de la SOBRIM.

Le Résumé Non Technique indique (page 42) :

« Ce PLUi-H prévoit une OAP spécifique au projet de golf. Celle-ci est décrite au sein du chapitre -4 Etat actuel de l'environnement, au paragraphe 4.4.4. relatif à l'urbanisme et aux servitudes.

Les aménagements sont donc concernés par le règlement associé à l'OAP, et devront respecter ces derniers, notamment en matière de densité de logements, de nature des constructions, et de prise en compte des enjeux environnementaux. »

Dans le tableau qui suit sur la même page, on a le rappel de la densité brute minimale inscrite dans l'OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) :

3/ Programmation	
Densité brute minimale	20 logements / ha sur les parties ouvertes à l'urbanisation

Une densité brute minimale de 20 logements par hectare donne, après consommation des espaces communs (voirie, espaces verts), des terrains d'une surface d'environ 400 m².

Or les terrains proposés dans les permis d'aménager ont une surface moyenne comprise entre 700 et 800 m², ce qui révèle une forte incohérence avec le document d'urbanisme en vigueur.

D'autre part, le PLUiH a défini une enveloppe de surfaces maximale pour l'urbanisation du territoire, commune par commune. Pour les 3 communes impactées par le projet, quelle est la proportion de surfaces 1AU du PLUiH consommée par le projet, quel est le reliquat pour chaque commune de surface AU et pour quelle échéance ?

Assainissement

Tous les logements prévus seront raccordés à un réseau de collecte des eaux usées, pour acheminement vers la station de traitement des eaux usées de Dax (45000 Equivalents Habitant de capacité de traitement) ou vers celle de Tercis les Bains (1200 EH de capacité de traitement).

Le dossier indique que ces deux stations sont en mesure d'absorber ces volumes supplémentaires en termes de débit hydraulique, mais rien n'est indiqué sur la charge supplémentaire de pollution que peuvent traiter ces stations. Leurs performances épuratoires actuelles permettent-elles le bon traitement des effluents ajoutés ?

Ressource en eau potable

La totalité du projet, tranches 1 et 2, porte sur environ 465 lots pour une maison individuelle auxquels s'ajoutent 9 macrolots pour 130 logements, une résidence hôtelière et le clubhouse du golf. Cela représente environ 1400 habitants permanents ou temporaires du site, soit une consommation de 210 mètres cubes par jour sur la base de 150 litres d'eau par personne et par jour.

La ressource en eau est-elle suffisante pour faire face à ces nouveaux besoins en eau potable ?

Voirie

Les routes actuelles ne sont pas toujours dimensionnées pour le futur flux de véhicules supplémentaires que va engendrer le projet : le chemin de Talamon est actuellement trop étroit pour l'entrée du golf et du secteur du PA1 par exemple, ou le carrefour de la route de l'Aiguille avec la RD 6 n'est pas assez sécurisé pour le trafic à venir. Aucune mention n'est faite sur une réflexion avec les services concernés (Conseil Départemental pour la RD6, Agglo du Grand Dax pour les autres voies) pour adapter la voirie existante au projet.

Plantations

De nombreuses plantations d'arbres et arbustes sont prévues, sur le golf et sur les espaces communs des lotissements. Ces plantations vont nécessiter un entretien et notamment des arrosages lors des premiers étés. Il n'est pas précisé comment seront arrosées ces plantations, avec des eaux usées traitées provenant de la step, comme pour les espaces golfiques, ou par de l'eau potable ?

Permis d'aménager n°1 : PA1

La proximité de la station d'épuration des eaux usées de Dax pour les lots les plus au nord-ouest (n°1, 2, 3, 8, 9, 10) peut exposer leurs futurs acquéreurs à des nuisances (odeurs, bruit). Des mesures sont-elles prévues pour atténuer ces nuisances ? Même si aujourd'hui il n'y a plus de distance minimale réglementaire à respecter entre les habitations et les équipements de station d'épuration, il faut que les exploitants de la step prouvent que des mesures sont prises pour préserver les riverains des nuisances de voisinage et des risques sanitaires.



Permis d'aménager n°5 : PA5

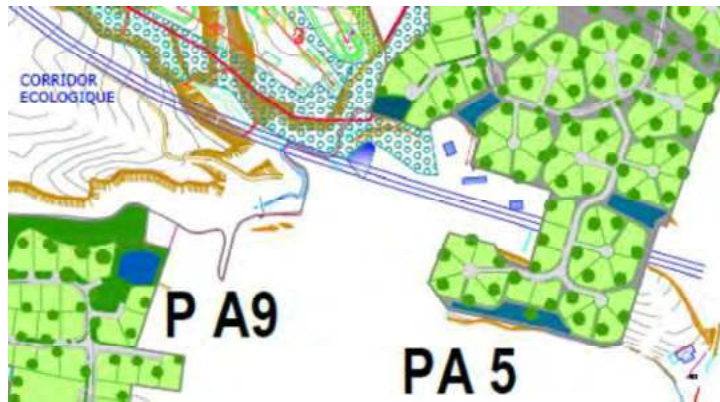
Ce secteur est traversé le cours d'eau à l'aval de l'étang de l'ancien moulin de M. BRUNEL. Or ce tracé semble interrompu par des lots de terrains à bâtir.



Extrait carte p. 116/546 de l'étude d'impact

Les mesures pour le maintien de l'écoulement et de la qualité des eaux, d'autant plus que des noues vont rejeter les eaux dans ce cours d'eau (voir extrait de plan ci-dessous) ne sont pas précisées.

D'autre part, un corridor écologique orienté est-ouest traverse aussi le même secteur ; il s'agit d'une haie arborée qui disparaît avec le projet :



Extrait du plan de masse d'ensemble PA4-1DY

Les mesures pour le maintien de la continuité écologique au niveau de cette trame verte ne sont pas précisées.

Permis d'aménager du golf : PA1G : partie nord du golf sur commune de Dax

Les documents du PA1G ne sont pas précis sur plusieurs éléments :

- emplacement, surface, hauteur des bâtiments suivants :
 - clubhouse
 - locaux techniques
 - résidence hôtelière
- entrée/sortie du parc de stationnement de 25 places et de celui de 75 places.

4.2 Visite de terrain

Je me suis rendu sur l'ensemble du site les matins des 16 et 29 juin 2023. J'ai rencontré les porteurs de projet et les élus et responsables de services de la ville de Dax également le 16 juin (voir paragraphe 2.2).

Les photos ci-dessous montrent quelques vues du site :



Photo 1 : Vue de la RD6 en regardant vers Tercis depuis le rond-point du cimetière : le projet de la SOBRIM est annoncé sur panneau publicitaire, le golf sera à droite de la route.



Photo 2 : Le chemin de Talamon, assez étroit, avec l'entrée du parking nord du golf qui se trouvera sur la gauche.



Photo 3 : Le chemin de Fléchy, qui servira d'entrée au lotissement PA 6b sera aussi à recalibrer. L'affichage de l'avis d'enquête publique apparaît à gauche.



Photo 4 : Le PA 6a concerne une surface cultivée aujourd'hui avec une mise à disposition temporaire (commodat) à un agriculteur.



Photo 5 : Les parcelles des PA 3, 4 et 5 étaient cultivées et sont en jachère depuis de nombreuses années (à gauche) tandis qu'à droite les terrains du PA2G sont enrichies. Le chemin Laborde qui permet d'accéder aux maisons actuelles va être dévié et donc refait.



Photo 6 : Le carrefour entre la route de l'Aiguille (premier plan), qui sert d'exutoire au lotissements actuels donnant sur cette voie et au futur lotissement objet du PA2, et la RD6 (second plan) sera certainement à modifier et sécuriser pour tenir compte du trafic ajouté.



Photo 7 : Petite zone commerciale (une pharmacie, une supérette et une pizzeria) existante à Tercis et que la municipalité ne souhaite pas voir concurrencée par une nouvelle zone commerciale au golf.

4.3 Observations du public

La participation du public est synthétisée dans le tableau ci-dessous :

	Dax		Tercis les Bains		Oeyreluy		Total	
	Personnes	Observ	Personnes	Observ	Personnes	Observ	Personnes	Observ
Première permanence	3	3	9	7	6	6	18	16
Deuxième permanence	2	2	3	3	7	4	12	9
Hors permanence	1	1	0	0	0	0	1	1
Totaux	6	6	12	10	13	10	31	26
Courriers - courriels	5						36	31

Au total 31 personnes ont laissé 26 observations qui ont été retranscrites sur les registres.

Cinq messages électroniques déposés sur l'adresse mél mise en place par la préfecture s'ajoutent à la participation du public.

Soit un total de 36 personnes qui ont déposé 31 contributions, rassemblées et synthétisées dans le tableau ci-après.

SYNTHESE DES OBSERVATIONS RECUEILLIES PAR ECRIT

Numéro observation	Contributeur et qualité	Avis global	Principaux items évoqués par l'intervenant
RO = Registre Oeyreluy – RD = registre Dax - RT = registre Tercis les Bains - L = Lettre – P = Pétition – C = courriel – M = Mémoire			
REGISTRES sur la demande de 10 permis d'aménager pour projet golfique et résidentiel de la SOBRIM sur les communes de Dax, Oeyreluy et Tercis les Bains			
1/ RO page 2	Monsieur BOUE Yves, voisin du secteur concerné par le permis d'aménager n°5	Avis favorable au projet	Ecoulements eaux pluviales
2/ RO page 2	Monsieur BAUDON J., président de la section golf à l'US Dax	Avis global favorable	Aménagements sur le golf
3/ RO page 3	Monsieur LARRIEU Patrick, acquéreur potentiel d'un terrain	Avis favorable au projet	Délai pour la commercialisation des lots
4/ RO page 3	Monsieur CORTIER Jean Marc, voisin du secteur concerné par le permis d'aménager n°5	Avis favorable au projet	
5/ RO page 3	Monsieur MARCHAND Dominique, voisin du secteur concerné par le permis d'aménager n°4	Avis favorable au projet	
6/ RO page 3	Monsieur LAFFITTE Philippe, maire de Oeyreluy	Avis favorable au projet	
7/ RO page 4	Monsieur PEYRONNET Jean Louis	Avis favorable au projet	
8/ RO page 4	Monsieur et Madame BEME Thierry et Odile		Demande de classement en zone AU des parcelles 65p et 179p. Document annexé.
9/ RO pages 4 et 5	Mesdames DUHAMEL Maryse et CAMERLYNCK Michèle représentant Madame LABEYRIE Valentine voisine du secteur concerné par le permis d'aménager PAIG		Plan précis autour propriété Mme LABEYRIE Liaison entre PA1G et PA3G Devenir des deux fontaines dans l'emprise du golf Aménagement de la route de Talamon Aménagement routier à l'entrée du golf Piste cyclable pour accéder au golf Bruit provenant de l'EALAT
10/ RO page 5	Monsieur et Madame ELISSONDO Michel et Yolande, joueurs de golf et acquéreurs potentiels d'un terrain	Avis favorable au projet	Liaison entre PA1G et PA3G Piste cyclable pour accéder au golf
11/ RD page 3	Madame BOURGE Christine, joueuse de golf	Avis favorable au projet	

Numéro observation	Contributeur et qualité	Avis global	Principaux items évoqués par l'intervenant
12/ RD page 3	Monsieur USSEL, joueur de golf	Avis favorable au projet	
13/ RD page 3	Madame BENECH Marie Christine, joueuse de golf	Avis favorable au projet	
14/ RD page 6	Monsieur VIGNES Jean Marie	Avis défavorable au projet	Golf non compatible avec changement climatique
15/ RD page 7	Monsieur COLSON Cyrille, acquéreur potentiel d'un terrain	Avis favorable au projet	Prix des terrains
16/ RD page 7	Madame LUBANS, golfeuse et acquéreur potentielle d'un terrain	Avis favorable au projet	
17/ RT page 2	Monsieur Frédéric BARES, propose ses services de technicien en menuiserie	Avis favorable au projet	
18/ RT page 2	Monsieur Franck SIEURAC, voisin du secteur concerné par le permis d'aménager n°6a	Avis global favorable	Entretien du chemin du Gascon Ferme pédagogique
19/ RT page 3	Madame Martine CASSIEDE, voisine du secteur concerné par le permis d'aménager n°6b	Avis favorable au projet	Ecoulements eaux pluviales Stationnement.
20/ RT page 3	Monsieur Bernard BOISOT	Avis favorable au projet	
21/ RT page 3	Monsieur et Madame GALBERT Thierry, joueurs de golf	Avis favorable au projet	
22/ RT page 3	Monsieur et Madame SIRIO Philippe et Francine, joueurs de golf	Avis favorable au projet	
23/ RT page 4	Monsieur et Madame TEYSSIER Serge, voisins du secteur concerné par le permis d'aménager n°2	Avis favorable au projet	Demande de déplacer un point de collecte des ordures ménagères
24/ RT page 5	Monsieur COLSON Robin, acquéreur potentiel d'un terrain	Avis favorable au projet	Délai pour la commercialisation des lots
25/ RT page 5	Monsieur COLSON Hugo, acquéreur potentiel d'un terrain	Avis favorable au projet	Délai pour la commercialisation des lots
26/ RT page 5	Monsieur CHAHINE Hikmat, maire de Tercis les Bains	Avis favorable au projet	Opposé à toute création de nouvelle zone commerciale sur le territoire de Tercis
1/ C	Monsieur BEAUCHAMP, propriétaire de la parcelle section CE n°22		Proposition de vente de sa parcelle à la SOBRIM

Numéro observation	Contributeur et qualité	Avis global	Principaux items évoqués par l'intervenant
2/C	Europe Ecologie Les Verts	Avis défavorable au projet	Bilan carbone du projet Défrichement et compensation Préservation des zones humides Préservation de la biodiversité Irrigation du golf, quantité et qualité des eaux Artificialisation des sols Logements sociaux Patrimoine géologique et archéologique Part du financement public dans le projet Dates de l'enquête publique
3/C	Les Amis de la Terre	Avis défavorable au projet	Justification économique du golf Gestion des eaux pluviales Irrigation : qualité des eaux de rejet de step, coût de leur traitement, solution alternative, nuisances du bassin de stockage Dimensionnement du golf
4/C	Monsieur BRUNEL voisin du secteur concerné par le permis d'aménager n°5	Avis défavorable au projet	Ecoulement des eaux pluviales à l'est de sa grange Tracé du chemin piéton sur zone humide Etude hydraulique pour le dimensionnement des ouvrages de régulation des eaux pluviales Etude faune/flore de l'étang dont il est propriétaire, suivi de la qualité des eaux de l'étang Taille importante du projet Disparition de terres agricoles, boisées et de zones humides
5/C	Association ATTAC Landes Côte sud	Avis défavorable au projet	Spéculation immobilière Pérennité du golf, arrosage par eaux usées retraitées par rapport au changement climatique Financements publics pour un projet privé.

4.4 Courriers envoyés au commissaire enquêteur

Cinq messages électroniques ont été déposés sur l'adresse mél mise en place par la commune de Dax. Trois expéditeurs sur quatre ont confirmé leur envoi par une visite lors des permanences.

4.5 Procès-verbal de synthèse

Le procès-verbal de synthèse des observations a été remis¹ le 16 août 2023 à Madame LABADENS au siège de la SOBRIM à Bayonne, à charge pour elle d'y répondre dans un délai de 15 jours.

Un mémoire² en réponse en date du 30 août est parvenu au commissaire enquêteur le 30 août 2023 par courrier électronique puis par courrier postal le 1^{er} septembre.

4.6 Mémoire en réponse et commentaires

Seuls les questions posées ou avis défavorables exprimés sont examinés ci-dessous, les avis favorables n'appelant pas de commentaires.

4.6.1 Questions de Monsieur BAUDON Jacques

Monsieur BAUDON est joueur de golf et président de la section golf à l'US Dax. Ses questions portent sur l'aménagement intérieur du golf et notamment :

- les longueurs des parcours
- la proximité entre le practice et les parcours
- la localisation du clubhouse

Réponse de la SOBRIM :

Le golf de Saubagnacq propose un parcours raisonnable et compact de 36 ha, en conséquence c'est un parcours par 68 de 4700 m au lieu du par 72 de 6200 m dans les premières versions.

Ce sera un parcours adapté à tous les golfeurs du débutant au joueur confirmé, qui comprend également des par 4 et des par 5. Ce parcours sera plaisant pour tous, débutants, enfants, facile pour les très bons joueurs qui trouveront du plaisir à battre le par 68.

Tout d'abord, de nombreux grands parcours ont des trous qui se croisent comme St Andrews en premier. Ce n'est pas un problème si la vision entre les joueurs est bonne et la sécurité assurée.

Les trous 2 et 6 ne se croisent pas. Ils ont un fairway en commun et il sera possible de les séparer à la tonte si on le désire.

Sur le practice :

Longueur 210 m ; largeur 70 m

Le practice est entouré de merlons plantés le séparant des trous pour la sécurité.

3 zones de départs de 60 m ; 2 départs superposés de 18 postes soit 36 postes côté club-house.

Et 1 zone de 18 postes côté maintenance pour les groupes, école, pros.

Au total, cela fait 54 postes, ce qui est important.

Gestion du Golf :

Le gestionnaire n'est pas encore identifié même si de nombreuses possibilités sont à l'étude.

¹ Voir annexe n° 1

² Voir annexe n° 2

La SOBRIM s'engage à tenir informé le président de la section golf de l'US Dax lorsque les choses se préciseront.

Commentaire du commissaire enquêteur : les éléments apportés répondent à la question.

4.6.2 Questions des futurs acquéreurs de terrain

Plusieurs personnes favorables au projet ont demandé de préciser le calendrier de commercialisation et livraison des lots des différents lotissements. Un calendrier indicatif était déjà fourni dans le dossier mais une mise à jour semblait nécessaire. Les personnes interrogent aussi la SOBRIM sur les prix des terrains.

Réponse de la SOBRIM :

Le début de la commercialisation des premiers lots des secteurs du PA2, PA3 et PA5 est prévu d'ici la fin de l'année 2023 / début 2024.

Commentaire du commissaire enquêteur : les éléments apportés répondent à la question.

4.6.3 Requête de Monsieur et Madame BEME

Monsieur et Madame BEME sont propriétaires d'une parcelles bâties à l'extérieur du périmètre du projet, en limite du périmètre du PA4. Leur demande est de pouvoir bâtir une nouvelle maison sur leur propriété, profitant de la proximité des réseaux qui seront construits dans le cadre du PA4.

Réponse de la SOBRIM :

La SOBRIM n'a pas apporté de réponse, les parcelles considérées étant hors périmètre du projet.

Commentaire du commissaire enquêteur : Cette question pourrait être rejetée car elle concerne une parcelle extérieure au projet mais reste pertinente au titre de la densification des surfaces bâties. La réponse sera à apporter par les services compétents de l'agglomération du Grand Dax.

4.6.4 Questions des filles de Madame LABEYRIE Valentine

Madame LABEYRIE est voisine immédiate du secteur concerné par le PA1G (golf partie dacquoise). Leurs questions portent sur les aménagements précis prévus autour de leur propriété et notamment :

- plan des accès aux deux aires de stationnement
- jonction entre le PA1G et le PA3G (deuxième tranche)
- aménagements de la voirie du chemin de Talamon
- devenir de deux sources dans le périmètre du PA1G
- piste cyclable pour desservir le golf
- exposition du golf au bruit provenant de l'EALAT

Réponse de la SOBRIM :

Ci-dessous les réponses aux différentes questions posées par Mesdames DUHAMEL Maryse et CAMERLYCNK Michèle représentantes de Madame LABEYRIE :

1/ Sur les abords de la propriété du 3bis route de Talamon : autour de la propriété (3bis route de Talamon), il est prévu la nouvelle voie de desserte du PA1 et PA1G (accès au golf, voir plan ci-dessous). Il s'agit d'une voie de 5m de large à double sens avec une bande d'espace vert de 5m de part et d'autre. Les arbres existant en limite de propriété de Madame LABEYRIE pourront être conservés après vérification de leur état phytosanitaire. Ceux présents sur l'emprise de la future voirie seront supprimés. Cette nouvelle voie sera rétrocédée au domaine public, son entretien ainsi que les espaces verts avoisinant seront donc à la charge de la collectivité. Il n'est pas prévu de clôture.



2/ La liaison entre le PA1G et le PA3G : La liaison entre le golf 12 trous et le 18 trous n'est pas encore totalement définie, dans l'attente des plans définitifs de l'extension du 18 trous.

A ce stade, il est envisagé un passage au niveau du carrefour de l'emplacement du futur club-house, un passage piéton sécurisé sur la route de Talamon et un chemin piéton qui remontera dans l'espace vert parallèle à la route de Talamon.

Ce cheminement est représenté par un trait beige sur l'extrait de plan ci-dessous :



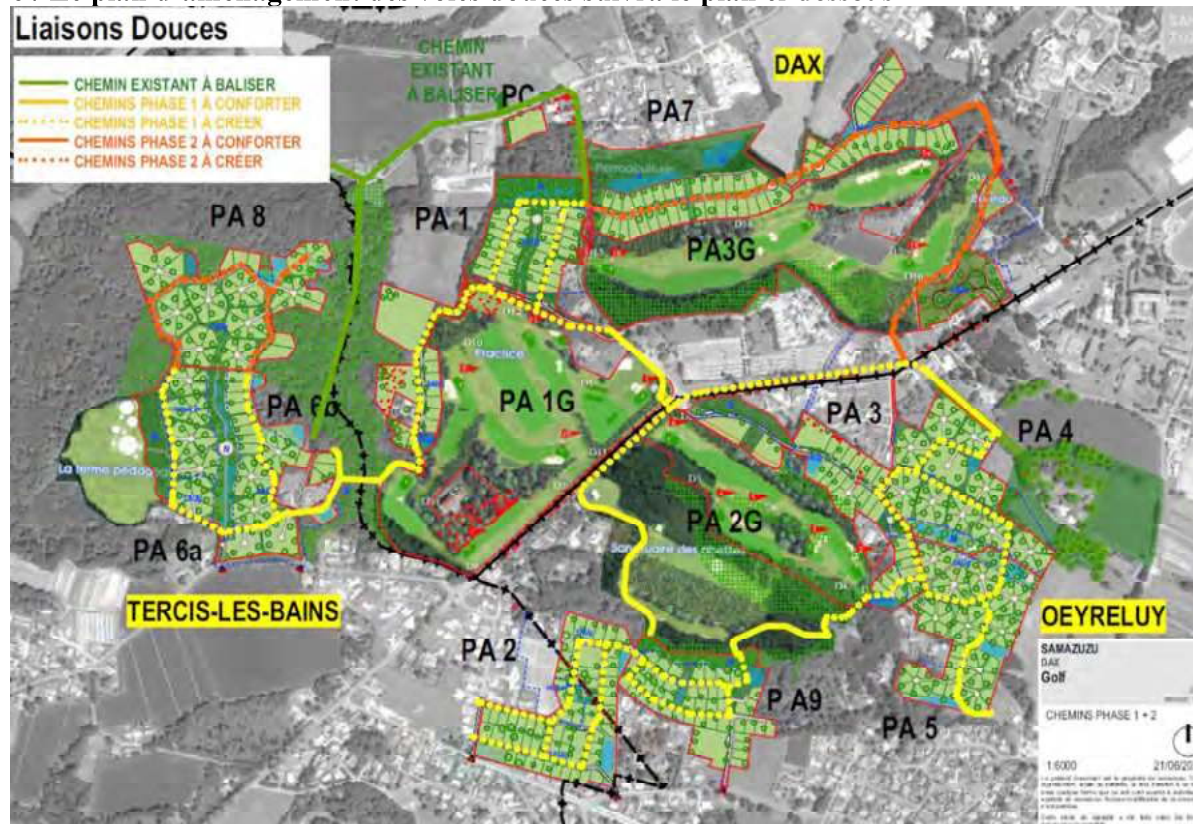
3/ Le devenir de la fontaine derrière Talamon : La source d'eau existante à l'angle de la RD6 et de la route de Talamon sera conservée sur le site du golf et sera valorisée avec un aménagement paysager spécifique avec l'idée de réaliser un théâtre de la nature.



4/ Aménagement de la route de Talamon : Pour la première tranche du projet, un confortement de la route de Talamon est prévu sur la partie de la voie existante jusqu'à la nouvelle voie d'accès au golf. Il est également prévu l'aménagement d'un tourne-à-gauche à l'intersection de la nouvelle voie créée.



6 / Le plan d'aménagement des voies douces suivra le plan ci-dessous :



Commentaire du commissaire enquêteur : les éléments apportés répondent aux questions sauf celle sur l'exposition au bruit de l'EALAT.

4.6.5 Requête de Monsieur Franck SIEURAC

Monsieur SIEURAC est propriétaire d'un terrain bâti qu'il habite à proximité du périmètre du PA 6a. Son terrain est desservi par la voirie communale du chemin du Gascon. Ce chemin sera affecté par les travaux et servira à la desserte des futurs lots. Sa question porte sur la réfection éventuelle et l'entretien de ce chemin. Il demande aussi des précisions sur la ferme pédagogique.

Réponse de la SOBRIM :

Le plan masse général du projet ne matérialise pas la propriété de M. SIEURAC.

Celle-ci est bien représentée sur le plan de composition du PA6a, ci-contre à gauche :



Le projet de la ferme pédagogique n'est, à ce jour, pas encore totalement défini. En effet, il est prévu de recruter dans le courant de l'année 2024 un maraicher qui aura en charge le site de permaculture sur Dax et de la ferme pédagogique sur Tercis. Le programme sera affiné lors de ce recrutement en concertation avec le candidat.

Dans le cadre de l'aménagement, les travaux nécessaires à la bonne desserte de l'opération seront prévus. Toutefois, il n'est pas prévu de reprendre l'intégralité de l'impasse du Gascon.

Commentaire du commissaire enquêteur : la réponse est satisfaisante. Le chemin du Gascon étant une voirie communale, c'est à la commune de Tercis de l'entretenir.

4.6.6 Questions de Monsieur Yves BOUE

Monsieur BOUE habite à proximité du périmètre du PA5. Sa question porte sur la gestion des eaux pluviales du fonds supérieur à son terrain, soit une partie du secteur du PA5.

Réponse de la SOBRIM :

La réponse est faite au paragraphe 4.6.10 pour une question similaire de Monsieur BRUNEL résidant dans le même quartier.

4.6.7 Questions de Madame Martine CASSIEDE

Madame CASSIEDE est propriétaire d'un terrain bâti qu'elle habite à proximité du périmètre du PA6b. Sa question porte sur la gestion des eaux pluviales du fonds supérieur à son terrain, soit une partie du secteur du PA6b. Elle demande aussi des précisions sur le stationnement prévu sur les terrains à bâtir.

Réponse de la SOBRIM :

Pas de réponse particulière.

Commentaire du commissaire enquêteur : le thème des eaux pluviales est repris sur d'autres réponses.

4.6.8 Questions de Monsieur et Madame ELISSONDO

Même questions que celles vues au 4.6.4.

4.6.9 Question de Monsieur et Madame TEYSSIER

Monsieur et Madame TEYSSIER sont propriétaires d'un terrain bâti qu'ils habitent à proximité du périmètre du PA2. Leur question porte sur la possibilité de déplacer un point de collecte des ordures ménagères prévu en face de leur propriété.

Réponse de la SOBRIM :

L'emplacement des conteneurs a été défini avec le service de collecte des ordures ménagères du Grand Dax. Un traitement particulier sera prévu pour soigner ces aires de présentation.

Commentaire du commissaire enquêteur : les éléments apportés répondent à la question.

4.6.10 Question de Monsieur BEAUCHAMP

Monsieur BEAUCHAMP est propriétaire d'un terrain à proximité du périmètre du PA3G. Il propose de le vendre à la SOBRIM

Réponse de la SOBRIM :

Pas de réponse de la SOBRIM.

Commentaire du commissaire enquêteur : le terrain est extérieur aux périmètres des PA soumis à enquête publique donc hors sujet.

4.6.11 Questions de Monsieur BRUNEL

Monsieur BRUNEL est propriétaire d'un terrain bâti qu'il habite à proximité du périmètre du PA5. Outre sa maison, ce terrain abrite un étang qui reçoit les eaux de ruisseaux qui vont recueillir une partie des eaux pluviales du bassin versant des secteurs PA3, PA4 et PA5. Il s'interroge sur le maintien de la qualité de l'eau de son étang et de la préservation de la faune et flore qu'il accueille, ainsi que sur le suivi de cette qualité de l'eau. Un chemin piéton est prévu en partie sur une zone humide en aval de sa propriété, il s'interroge sur sa pertinence.

L'étude hydraulique pour le dimensionnement des ouvrages de gestion des eaux pluviales lui paraît sujette à caution et il s'inquiète notamment de la suppression d'un fossé existant à l'est de sa grange, ce qui mettrait en péril cette dernière.

Réponse de la SOBRIM :

Ouvrage de régulation des eaux de pluie :

Une proposition a été faite à la famille Brunel de créer un ouvrage supplémentaire sur le permis d'aménager qui jouxte leur propriété (PA5). Cette proposition a été faite sur la base d'un relevé de géomètre-expert. Une nouvelle expertise doit intervenir dans les prochaines semaines sur ce sujet.

Commentaire du commissaire enquêteur : la question reste en suspens mais la SOBRIM met en œuvre les investigations nécessaires pour y répondre. La même question avait été abordée par Monsieur BOUE.

Les liaisons douces :

Des études complémentaires notamment sur le sol seront menées avant le début des travaux pour affiner les tracés des cheminements piétons.

Ces cheminements seront bien évidemment prévus en dehors de la zone marécageuse. Par ailleurs, des ouvrages de franchissement des ruisseaux seront prévus sous forme de passerelle analogue qui permettra d'assurer la continuité écologique et une transparence hydraulique des écoulements des ruisseaux.

Commentaire du commissaire enquêteur : cela répond à la question.

Sur la gestion des eaux pluviales et les bassins versant :

Les volumes des bassins de rétentions ont été ajustés en tenant compte de la diminution de l'imperméabilisation suite à la modification de la forme urbaine de certains secteurs d'aménagement du projet.

Les résultats présentés dans la table n°50 découlent bien de l'application de la méthode Caquot.

Les débits de ruissellement des bassins versants amont interceptés par le projet ont été intégrés au dimensionnement des ouvrages. Les débits de ruissellement des bassins versants amont non interceptés par le projet n'ont pas été intégrés à l'étude hydraulique car reflètent une situation existante plus ou moins fonctionnelle sur laquelle le projet d'aménagement n'est pas susceptible d'aggraver le fonctionnement actuel.

La parcelle cadastrée AA 0272 sur la commune de Oeyreluy a bien été intégrée à l'étude hydraulique globale (bassins versants 29 et 30 et O correspondant au projet de lotissement et à une partie du golf – figure 261 de l'étude d'impact).

Commentaire du commissaire enquêteur : la réponse est satisfaisante et répond à la question de Monsieur BRUNEL et à celle de Monsieur BOUE (voir paragraphe 4.6.6).

Sur la faune et la flore :

Ces questions relèvent du dossier d'autorisation environnementale qui a déjà fait l'objet d'un arrêté portant autorisation.

Le recensement des espèces végétales et animales est une science qui analyse le vivant avec toutes les variabilités inféodées au vivant : variabilité sur un cycle biologique, variabilité interannuelle (présence avérée une année sur deux), variabilité suite à des pressions naturelles (conditions météorologiques, ...) ou anthropiques (action de l'homme). C'est donc avec une extrême humilité que les inventaires écologiques réalisés par notre confrère (société EREA) sont à considérer.

La complexité du recensement s'accroît en fonction des surfaces à investiguer. Les surfaces qui sont intégralement évitées (comme c'est le cas de la propriété des BRUNEL) font l'objet d'une pression d'inventaire moindre, voire d'absence d'inventaire. Les quelques erreurs d'identification sur la variété de nénuphar peuvent en trouver l'origine.

L'espèce de nénuphar à considérer est bien le nénuphar frangé (*nymphoïde peltata*). Cette espèce est une espèce souvent plantée car disponible dans des magasins spécialisés de type pépinières. Le caractère ornemental des plants de nénuphars se développant dans l'étang de la famille Brunel ne peut d'ailleurs pas être écarté, le champ d'application de la réglementation sur les espèces protégées ne s'appliquant pas dans ce cas.

Cette espèce de nénuphar est effectivement peu présente à l'état sauvage. Selon l'INPN, peu d'observations ont été reportées dans les Landes. Toujours selon l'INPN, l'espèce est surtout présente dans la moitié Nord de la France mais il y a quelques observations tout de même en Gironde et une dans les Landes. Selon l'OBV, la dernière observation (observation par le CBN SA) à proximité de Dax est antérieure à 2007.

L'étude d'impact présentée dans le dossier mis à l'enquête prend un ensemble de dispositions pour justifier du non risque de destruction de cette espèce :

- **Mesures d'évitement**
 - Préservation intégrale de la propriété des BRUNEL et de l'étang (mesures référencées selon la nomenclature légale E1.1a, E1.1c, E2.1a)
 - Absence totale d'utilisation de produits phytosanitaires et de tout produit polluant ou susceptible d'impacter négativement le milieu pour le projet de golf et les projets d'aménagement (mesure E3.2a)
- **Mesures de réduction pour supprimer les incidences indirectes (dégradation de la qualité de l'eau alimentant l'étang) :**
 - En phases de chantier : lutte contre la pollution accidentelle de chantier (mesure R2.1d)
 - Une fois les chantiers réalisés : dispositif de gestion et de traitement des eaux pluviales des surfaces du projet (voiries, Golf et aménagements urbains (mesure R2.2q)
- **Mesures de réduction pour supprimer les incidences indirectes (volume d'eau alimentant l'étang en période de fortes pluies) :**
 - En phases de chantier : mise en place de fossés ou de bassins temporaires de régulation des eaux pluviales en phase de chantier (mesure R2.1d)
 - Une fois les chantiers réalisés :
 - Dispositif de gestion et de traitement des eaux pluviales des surfaces du projet (voiries, Golf et aménagements urbains (mesure R2.2q)
 - Des dimensionnements de solution de régulation des eaux de pluie suffisants (mesure R2.2r)
 - Très important programme de plantations de l'intégralité du projet limitant le risque de ruissellement (mesure R2.2k)

La SOBRIM a pris l'engagement de suivre et de contrôler le respect de l'intégralité de ces mesures :

- Suivis environnementaux en phase de chantier (mesures A6.1a et A6.2c)
- Suivis environnementaux une fois les chantiers réalisés (mesure A4.1b)

Ces dispositions justifiant du non risque de destruction de cette espèce sont des engagements pris par le porteur de projet dans le cadre de l'arrêté préfectoral d'autorisation environnementale.

Remarque importante :

Il est important de préciser que les bassins versants actuels d'alimentation de l'étang sont principalement des surfaces de forêts et des surfaces agricoles à cultures intensives (maïsicultures en particulier). L'étude agricole en parallèle menée a posé un diagnostic agricole montrant l'utilisation de nombreux intrants dont des pesticides chimiques en quantité compatible avec une agriculture conventionnelle.

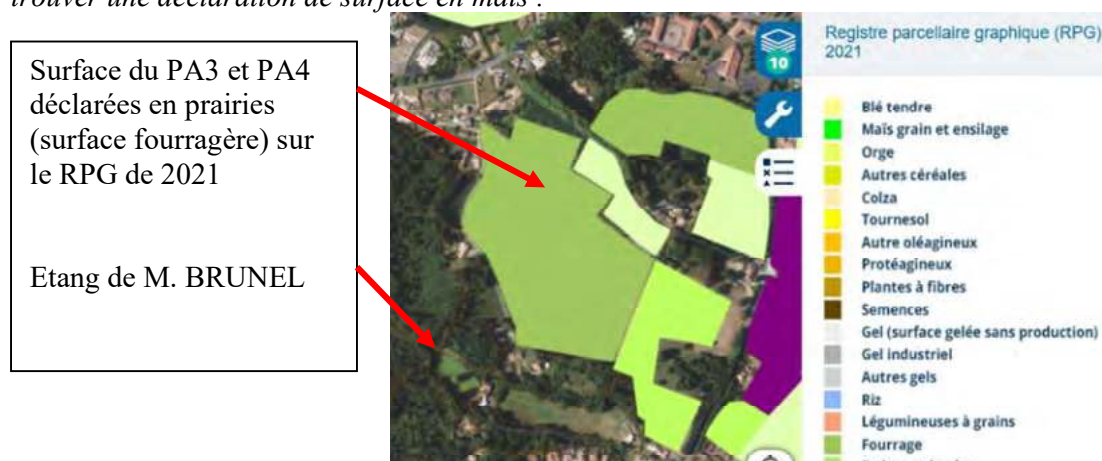
Les bassins versants d'alimentation futurs de l'étang seront principalement des surfaces de forêts et des surfaces dédiées à la pratique du golf ou à l'aménagement urbain à usage principale d'habitations (aucune activité industrielle n'est autorisée dans le programme de construction).

Le golf de Dax suivra le cahier des charges labélisé Ecocert, le label de l'agriculture biologique. Il s'agit d'EVE (Espaces verts écologiques) : EVE définit clairement des règles d'entretien parfaitement adaptées à l'espace vert, aux zones de loisirs et bien évidemment aux gazons d'agrément. Les voiries et aménagements urbains seront dotés de mesures de traitement de régulation des eaux de ruissellements.

La famille Brunel n'a donc pas à craindre de risque de détérioration de la qualité de l'eau de l'étang par rapport à la situation actuelle, bien au contraire.

Commentaire du commissaire enquêteur : le bassin versant actuel est en partie composé d'anciennes surfaces cultivées en maïs, mais qui sont en prairie ou en jachère depuis plusieurs années (voir photo n°5 au paragraphe 4.2) : cela m'a été confirmé par un des anciens exploitants agricoles, Monsieur BOUE.

D'autre part, si on consulte les déclarations des surfaces au RPG (Registre Parcellaire Graphique qui sert de support aux déclarations à la PAC des agriculteurs et qui est consultable sur le site internet de l'IGN « Géoportail »), on peut voir que la surface en question était déclarée en prairie en 2021, non déclarée (donc non cultivée) en 2020, 2019, 2018, 2017. Il faut remonter à 2016 pour trouver une déclaration de surface en maïs :





RPG 2020 : surfaces non déclarées



RPG 2019 : surfaces non déclarées



RPG 2018 : surfaces non déclarées



RPG 2017 : surfaces non déclarées

Surface du PA3 et PA4
déclarées en maïs sur le
RPG de 2016

Etang de M. BRUNEL



Il me semble donc opportun de faire une analyse de l'état initial du milieu de l'étang de M. BRUNEL, afin de pouvoir suivre son évolution après réalisation des lotissements. Cette analyse de l'état initial devra s'appuyer notamment sur des analyses de la qualité de l'eau de l'étang.

4.6.12 Questions de Monsieur VIGNES Jean Marie

Monsieur VIGNES est défavorable au projet qu'il juge incompatible avec le changement climatique principalement.

Réponse de la SOBRIM :

Sur l'utilisation de l'eau au vu du changement climatique :

L'objectif dans le cadre de ce projet est de créer un golf écologique, notamment en limitant la consommation d'eau et en la contrôlant. Pour cela, une véritable stratégie d'arrosage fondée sur un ensemble de mesures dont l'utilisation des eaux usées recyclées de la station d'épuration de Dax a été mis en place. La limitation de l'arrosage aux aires de jeu, la réduction des surfaces de départ, l'utilisation de tapis synthétique à chaque trou et sur le practice et également le recours à des graminées adaptées à la sécheresse.

Par ailleurs, il est à rappeler, eu égard notamment aux données pluviométriques, que l'arrosage maximal ne durera que 4 mois, de mai à août, qu'un arrosage d'appoint ne sera nécessaire qu'aux mois d'avril et de septembre.

La quantité d'eau en jour de pointe a d'ailleurs été réduite, passant de 1500 m³ d'eau par jour à 1200 m³. Cette donnée est une valeur maximale, correspondant à la capacité de la station de pompage, en cas d'événements exceptionnels de type canicule. **Il ne s'agit absolument pas de la consommation moyenne journalière.**

La capacité de la station de retraitement des eaux usées du secteur de Dax Saubagnac est largement suffisante. L'arrosage du golf utilisera seulement 5% des eaux de celle-ci, le rejet des eaux à l'Adour ne s'en trouvera donc pas diminué.

D'autre part, il est prévu, en concertation avec la Chambre d'Agriculture et le Grand Dax, la participation au financement par la SOBRIM d'une étude de faisabilité pour évaluer la possibilité de mutualiser le dispositif REUSE du golf pour un usage agricole, afin de préserver la ressource en eau en substitution des pompes agricoles existants.

Commentaire du commissaire enquêteur : la réponse est satisfaisante.

4.6.13 Questions de Europe Ecologie Les Verts

Europe Ecologie Les Verts émet un avis défavorable au projet et développe plusieurs thématiques :

- projet anachronique
- le défrichement des secteurs boisés est insuffisamment compensé et sur des surfaces fractionnées ;
- l'impact sur les zones humides et la biodiversité est mal compensé ;
- le bilan carbone de l'opération n'est pas fourni ;
- l'arrosage du golf n'est pas satisfaisant et ne propose pas d'alternative ;
- l'artificialisation des sols ne prend pas en compte les objectifs de la loi « Climat et résilience » de Zéro Artificialisation Nette ;
- le patrimoine géologique n'est pas pris en compte
- le patrimoine archéologique n'est pas pris en compte ;
- la part des logements sociaux est insuffisante ;
- les dates de l'enquête publique en période estivale ne sont pas propices à la participation du public ;
- la part de financement public pour un projet porté par une société privée est inapproprié.

Réponses de la SOBRIM

En préambule, il est judicieux de rappeler à Europe Ecologie les Verts que les observations transmises concernent le sujet des autorisations environnementales, qui ont déjà fait l'objet d'une enquête publique et dont l'arrêté d'autorisation a été délivré en date du 10 Aout 2022.

Projet anachronique :

Ce projet structurant pour le territoire nécessite un temps long : il est inscrit dans le SCOT du Grand Dax et la PLUi-H de l'agglomération. Le projet a été amélioré et adapté avec le temps (réduction des surfaces artificialisées, diminution de la superficie du golf, l'engagement à utiliser des eaux usées recyclées pour irriguer le golf afin de préserver la ressource en eau) pour parvenir aujourd'hui à un projet équilibré : un tiers de zones totalement naturelles, un tiers de zones naturelles aménagées et un tiers de zone à vocation d'habitat résidentiel. Il est donc factuellement faux d'écrire que le projet « aboutit actuellement à construire sur 140 ha ».

Sur 140 hectares :

- ⇒ 44 hectares sont conservés en l'état, zones naturelles, voire améliorés (réhabilitation de zones humides, lutte contre les espèces exotiques envahissantes dans les boisements, entretien prévu absent aujourd'hui)
- ⇒ 36 hectares deviennent du golf, donc de la nature entretenue, plantation, prairie et gazon.
- ⇒ 10 ha à vocation agricole et naturelle (2 ha permaculture et 7 ha apiculture)
- ⇒ 54 ha pour l'urbanisation, étalé sur les 10 prochaines années, soit un peu plus d'un tiers.

Le projet est organisé pour faciliter l'implantation des logements en fonction de la topographie, de manière à limiter les mouvements de terre pour les constructions et pour réduire au minimum les zones minéralisées. La réduction des surfaces imperméables est l'un des enjeux du projet. Entre les surfaces vertes du golf, l'aménagement paysager des hameaux, les surfaces naturelles préservées, une grande partie de toute l'emprise du projet restera verte et perméable, favorisant la présence de la biodiversité, l'effet îlot de fraîcheur etc. Le projet a été développé de façon à prendre en compte le besoin en logement tout en veillant à la prise en compte du réchauffement climatique.

En tant que maître d'ouvrage, nous sommes sensibilisés sur les causes et les effets du réchauffement climatique : le secteur du bâtiment représente en effet 44 % de la consommation d'énergie et près de 25 % des émissions de CO2. Le projet permettra de mettre en œuvre des constructions respectueuses de l'environnement notamment en respectant la réglementation thermique RE2020 qui, notamment, insiste sur l'importance de l'isolation et prend en compte l'ensemble des émissions du bâtiment sur son cycle de vie.

Le secteur n'est pas exposé au PPRI qui concerne les barthes en contrebas de la route de Saubagnacq.

Commentaire du commissaire enquêteur : Même si une première enquête publique avait abordé l'impact environnemental, les évolutions du projet et les modifications apportées à l'étude d'impact justifient la présence d'observations sur l'aspect environnemental. La réponse est satisfaisante.

Présentation des dossiers composant l'enquête publique :

Comme rappelé en préambule, le dossier soumis à étude d'impact a déjà fait l'objet d'un arrêté portant autorisation environnementale en Aout 2022. Contrairement encore à ce qui est écrit, les incidences sur le milieu naturel ont donc déjà été présentées **dans leur globalité** au travers d'une première enquête publique.

Le saucissonnage évoqué, n'est autre, que la délimitation de plusieurs permis d'aménager engendré par des contraintes administratives (présence de route, projet à cheval sur plusieurs communes etc). Par ailleurs, il est également important de rappeler que ce projet s'étalera sur plusieurs années, que ce soit sur la réalisation des travaux ou la commercialisation des logements, d'où la nécessité de scinder le projet en plusieurs tranches.

Commentaire du commissaire enquêteur : la réponse est satisfaisante.

Inadaptation du projet au contexte climatique

Sur la préservation des puits de carbone, comme déjà indiqué en amont, un des enjeux du projet est de limiter l'imperméabilisation des sols et d'éviter autant que possible les zones à forts enjeux écologiques.

C'est d'ailleurs dans ce sens que les différents plans d'aménagement ont été conçus.

Les zones urbanisées viennent en continuité des habitats existants, permettant ainsi de préserver de grandes trames boisées.

Par ailleurs, pour rappel, l'ensemble des terrains de ce projet ne sont pas tous destinés à de l'aménagement résidentiel. Un site de permaculture, une zone dédiée aux abeilles, le golf, les zones naturelles conservées et les zones d'espaces verts en accompagnement de l'habitat permettront de conserver ces puits de carbone.

Sur 140 hectares :

- ⇒ 44 hectares sont conservés en l'état, zones naturelles, voir amélioré (réhabilitation ZH, lutte EEV dans boisements, entretien prévu absent aujourd'hui)
- ⇒ 36 hectares deviennent du golf, donc de la nature entretenue, plantation, prairie et gazon.
- ⇒ 10 ha à vocation agricole et naturelle (2 ha permaculture et 7 ha apiculture)
- ⇒ 54 ha pour l'urbanisation, étalé sur les 10 prochaines années, soit un peu plus d'un tiers.

Commentaire du commissaire enquêteur : la réponse est satisfaisante

Préservation des boisements, des zones humides de la biodiversité :

Le projet global préserve 95,8% des habitats à enjeux forts. Ces incidences relictuelles représentent 3 500 m² à l'échelle de l'ensemble du projet d'aménagement (140 hectares) sont nécessaires pour la création d'une voies douces de connexion.

Ces chiffres clés traduisent bien la qualité de la séquence « éviter » mise en œuvre dans le cadre du projet.

Le Conseil National de la Protection de la Nature (CNPN), sollicité dans le cadre de l'instruction du dossier de demande de dérogation au titre de la destruction d'espèces protégées, souligne d'ailleurs dans son avis rendu le 13 septembre 2021 que « L'évitement ME1 est conséquent puisque des 59 hectares boisés inventoriés, seuls 17,5 hectares seront défrichés et les boisements en talweg totalement évités ».

Malgré la qualité de la séquence Eviter Réduire, des incidences résiduelles persistent et nécessitent des mesures compensatoires.

Dans le cadre de la signature de l'arrêté préfectoral d'autorisation environnementale (10 août 2022), la SOBRIM s'est engagée à mettre en œuvre un ensemble de mesures compensatoires :

- MC 1 : ilot de sénescence (Oeyreluy et chênaie interne au projet) => 2,5 à 3 ha
- MC 2 : milieux boisés (Tercis et Oeyreluy / Hardy, reboisement sur site) => 19,5 ha
- MC3 : milieux semi-ouverts (Angoumé, Tinon et Monlarbut, grand rough, site des Braous) => environ 44 ha
- MC4 : compensation flore (Oeyreluy-Hardy et bassins Golf) => 5500 m²
- MC5 : mesure ZH (in situ et Braou) => 10 ha

La SOBRIM contribuera également au fond stratégique de la forêt et du bois pour compenser les opérations de défrichage (à hauteur de 65 300 €).

Sur la préservation des boisements, là aussi, une erreur d'interprétation semble avoir été faite puisque sur les 60 ha boisés aujourd'hui, seul une quinzaine d'ha est impactée par le projet. 15 ha seront replantés sur site, et seulement 5 sur les communes voisines.

En ce qui concerne les zones humides, un très gros effort d'évitement dans le cadre de la séquence ERC a été produit. **Sur les 7, 113 hectares de zone humide réglementaire impactés, nous rappelons que les zones humides impactées possèdent un état de conservation assez dégradé à très dégradé pour certaines**, du fait de la présence d'un fort réseau de drainage assurée par les fossés, des activités humaines (agricoles principalement) et de l'abondance des espèces exotiques envahissantes.

La compensation se fait, conformément au calcul de ratio de 150% recommandée par le SDAGE Adour-Garonne, ce qui représente une surface de 11,335 hectares.

Les raisons qui ont motivées le choix de ces parcelles de compensation sont principalement la possibilité de restauration des zones humides dégradées, très similaires à celles impactées et qui sont situées en partie à proximité immédiate des zones humides impactées. De plus, le site de compensation se trouve dans son ensemble sur la même zone contributive, le même système hydrogéomorphologie et appartient à la même masse d'eau.

Comme indiqué précédemment, des compensations sont prévues dans le cadre de l'autorisation environnementale en ce qui concerne les zones boisées, les zones humides et la biodiversité. Elles ont fait l'objet d'un arrêté portant autorisation.

Commentaire du commissaire enquêteur : la réponse est satisfaisante.

Irrigation :

Les besoins en arrosage du golf ont évolué et sont à ce jour évalués au maximum à 1200 m³ / jour en période de pointe (juillet/aout), ce qui correspond à la capacité maximale de station de pompage en cas d'évènement climatique exceptionnel (canicule).

En réalité, les besoins se rapprocheront de 800 m³/jour en période de pointe.

Voici une synthèse des consommations selon les périodes :

- Consommation en plein été pour 18 trous :
 - Greens 10 000 m² par 7 mm/jours soit 70 m³
 - Départs 10 000 m² par 5 mm/j soit 50 m³
 - Fairways 12 ha par 5 mm/j soit 600 m³
 - Practice 10 000 m² par 3 mm/j soit 30 m³

	S en m ²	mm / j	Juil Août	Mai juin	Avr sept	Mars oct	Total
GREENS	10 000	7	70	60	50	40	M3
DEPARTS	10 000	5	50	40	30	20	
FAIRWAYS	120 000	4	480	360	240	120	
PRACTICE	10 000	3	30	25	20	15	
Total / jour			630	485	340	195	M3
X 50 jours			31 500	24 250	17 000	9 750	82 500
			M3				M3

Il est difficile d'appliquer une moyenne pour un golf, étant donné que les besoins en arrosage dépendent de la région et du type de golf. En effet, un parcours de 18 trous peut consommer de 50 à 2000 m³ par jour en plein été, soit de 5000 m³ à 250 000m³ par an.

Il est évident qu'entre la Côte d'Azur et la Normandie et des golfs de 10 à 60 hectares, les consommations sont très différentes.

La Côte Landaise connaît des saisons pluvieuses et il peut se passer 6 mois sans arroser.

En ce qui concerne le risque de pollution de la nappe et des cours d'eau, il sera réduit par le retraitement de l'eau avant l'arrosage du golf en comparaison de la situation actuelle (l'eau issue de la station d'épuration est actuellement directement rejetée dans le milieu).

Dans le cadre de l'arrosage du golf, l'eau sera retraitée en sortie de station, ce qui améliore nettement sa qualité en sortie. D'ailleurs, l'arrêté d'autorisation de réutilisation des eaux usées demande l'obtention d'une qualité de type A en sortie d'unité de retraitement.

Le gazon et les végétaux restent d'ailleurs les meilleurs recycleurs des éventuels résidus restants.

Commentaire du commissaire enquêteur : la réponse est satisfaisante ; on peut ajouter que l'arrosage se fera essentiellement de nuit, en l'absence des golfeurs, ce qui évitera les pertes par évaporation que l'on a de jour, et aussi le risque par rapport à la diffusion d'embruns (absence de vent la nuit).

Artificialisation des sols :

Le projet ne contrevient pas à la loi ZAN. Cette consommation foncière est prise en compte dans les documents de planification d'urbanisme du Grand Dax, et entre bien dans la trajectoire supposée du ZAN, à savoir une réduction, d'ici à 2030, de 50 % de la consommation foncière passée en vue d'atteindre 0% d'artificialisation nette à horizon 2050. De plus, il est important de rappeler que ce projet étant prévu par les différents documents d'urbanismes depuis plus de 15 ans, cette consommation foncière a été gelée et identifiée, et ne s'est pas développée ailleurs.

Les 17,5% de logements sociaux correspondent au nombre de logements indiqués dans l'OAP du PLUi-H pour ce secteur. Ces logements sont travaillés en partenariat avec les maires des 3 communes, le Grand Dax et les deux opérateurs sociaux associés au projet.

Commentaire du commissaire enquêteur : la réponse est satisfaisante.

Le patrimoine géologique et archéologique :

Un diagnostic archéologique a été réalisé en 2012 et 2016 et a permis d'identifier plusieurs secteurs comprenant des vestiges.

En effet, le diagnostic a mis en évidence des traces d'occupations humaines allant de la préhistoire à nos jours. Il est prévu de valoriser ce patrimoine dans le cadre du projet Harmana, en réfléchissant à la restitution de ce patrimoine et à son intégration au projet d'aménagement, notamment par un parcours pédagogique. Cela s'inscrit dans la démarche Haranam développée au sein de la SOBRIM depuis plusieurs années et qui vise à prendre en compte et valoriser l'existant au sein des différents projets.

Certains permis d'aménager déposés intègrent des emprises concernées par des zones de vestiges archéologiques.

Dans la mesure du possible, le projet a été travaillé pour éviter la réalisation de fouille.

Le règlement du PLUi-H prévoit déjà sur les périmètres concernés par des vestiges archéologiques, des règles spécifiques qui restreignent les interventions en sous-sol. Ces règles ont été retranscrites dans les règlements de lotissement et ont été également élargies à certaines zones non identifiées au PLUi-H à ce jour.

Seuls 2 secteurs sont aujourd'hui concernés par des prescriptions de fouilles et ont été émises dans le cadre des permis d'aménager. Ces fouilles seront réalisées par un opérateur agréé avant le début des travaux d'aménagement afin de libérer ces emprises de toute contrainte archéologique.

Commentaire du commissaire enquêteur : la réponse est satisfaisante.

Le PLUiH indique des secteurs IAUGarch dans le périmètre du projet de la SOBRIM où des règles particulières s'appliquent ; ci-dessous extrait du règlement du PLUi du Grand Dax :

- ❶ Dans les zones de vestiges archéologiques (identifiées par l'indice « **arch** »), des règles particulières visant à limiter la hauteur des constructions* et la profondeur des interventions sur le sous-sol sont applicables :
 - Les constructions* (habitations et annexes*) seront de plain-pied, sans sous-sol ni ouvrages techniques enterrés :
 - ✓ La hauteur totale des constructions* nouvelles ne peut pas excéder 6,50 m ;
 - ✓ Les constructions* seront fondées sur des dispositifs de semelles filantes ou de radiers dont le fond de fouille n'excédera pas une profondeur de 0,50 m par rapport au sol naturel existant avant travaux.
 - Les affouillements devront respecter une profondeur maximale de 0,50 m sous le sol naturel existant avant travaux :
 - ✓ Les dispositifs de géothermie enterrés (réseau horizontal ou puits canadien) sont interdits ;
 - ✓ Les piscines ou autres bassins d'agrément seront implantées hors sol ;
 - ✓ Les travaux et affouillements nécessaires à la mise en place d'équipements de récupération ou de stockage des eaux pluviales, à la pose de clôtures, à l'aménagement des accès*, à la réalisation de places de stationnement et à la plantation des arbres et arbustes (fosses de plantation) n'excéderont pas une profondeur de 0,50 m sous le sol naturel existant avant travaux.
 - Le fond de fouille de la tranchée d'enfouissement des réseaux d'amenée et d'évacuation de fluides depuis ou vers la voie publique* pourra atteindre 0,80 m sous le sol naturel existant avant travaux.

Ces règles contribuent à protéger le patrimoine archéologique en place.

D'autre part, les fouilles supplémentaires sont à éviter si non nécessaires car les sols fouillés induisent des coûts de constructions fortement majorés du fait de la perte de portance du sol.

Financement du projet :

L'ensemble des investissements, dans le périmètre des permis d'aménager, sont portés par la SOBRIM : viabilisation, création des voiries et des réseaux.

Comme pour tout aménagement ou lotissement, les travaux de renforcement des réseaux publics ou les travaux sur les voies publiques seront financés par un investissement de la Communauté d'Agglomération du Grand Dax ou des communes. Pour la totalité du projet (tranches 1 et 2), le montant prévisionnel de cet investissement public est évalué 4 474 668 € TTC comme indiqué dans le protocole partenarial approuvé par les conseils municipaux et le conseil communautaire réunis en juin 2023.

En prévision de ces investissements, les collectivités locales avaient décidé de majorer de 5% à 7% le taux de la taxe d'aménagement qui sera perçue au fur et à mesure de la délivrance des permis de

construire. Ainsi, la Communauté d'Agglomération évalue à 3 121 110 € le produit de la part communale de la taxe d'aménagement généré par la totalité (tranches 1 et 2) du projet de la Sobrim, ce qui couvrira près de 70% des dépenses d'investissement.

Les travaux qui seront réalisés permettront non seulement la bonne desserte du projet mais également l'aménagement d'équipement structurant à l'échelle de l'agglomération, qui bénéficieront à l'ensemble des usagers du réseau routier (exemple : nouvelles pistes cyclables publiques, réaménagement de la route de Talamon qui ne dessert pas que le golf...).

Commentaire du commissaire enquêteur : la réponse est satisfaisante.

4.6.14 Questions des Amis de la Terre

L'association les Amis de la Terre est défavorable au projet et aborde les thèmes suivants :

- la justification économique du golf n'est pas faite ;
- l'arrosage du golf avec recyclage des eaux traitées de step est onéreux et ne propose pas de solution alternative ; il y a un risque sanitaire avec ces eaux recyclées ;
- la gestion des eaux pluviales est susceptible de générer des pollutions du milieu aquatique ;
- la dimension du golf est trop importante.

Réponse de la SOBRIM :

Sur la pertinence d'un golf dans les Landes :

Tout d'abord, nous tenons à rappeler que Dax ne se situe pas dans le territoire de la MACS, et que l'analyse du territoire littoral qui est développé dans l'avis paraît peu adapté au projet concerné et à son territoire.

Pour la réalisation de ce golf, la SOBRIM s'appuie sur des professionnels et notamment d'un cabinet de conseil, Kalika Conseil, qui a réalisé une étude de marché sur la pertinence de ce golf sur le secteur.

Les conclusions de cette étude sont les suivantes :

- Les golfs manquent dans l'arrière-pays, en particulier à Dax (absence de golf à moins de 30 minutes de circulation)
- Un nombre important de licenciés dans la zone de chalandise (données INSEE 2010 vs 2019)
- Saturation des golfs de la côte
- Augmentation de la population dans la zone de chalandise
- Une forte augmentation de licenciés dans la zone de chalandise
- 44% des licenciés membres et abonnés dans la zone de chalandise résident à moins de 15km de Dax
- 50% des licenciés indépendants de la zone de chalandise résident à moins de 15km de Dax.
- 328 licenciés dans la première couronne de Dax.

Cette étude démontre concrètement la pertinence d'un nouveau golf sur le territoire.

C'est dans la logique de ce qui est mis en avant par la Fédération Française de Golf que le projet a été optimisé au fur et à mesure des années de façon à diminuer considérablement sa taille, passant de 60 ha sur les premiers projets dessinés à 36 ha aujourd'hui pour golf 18 trous.

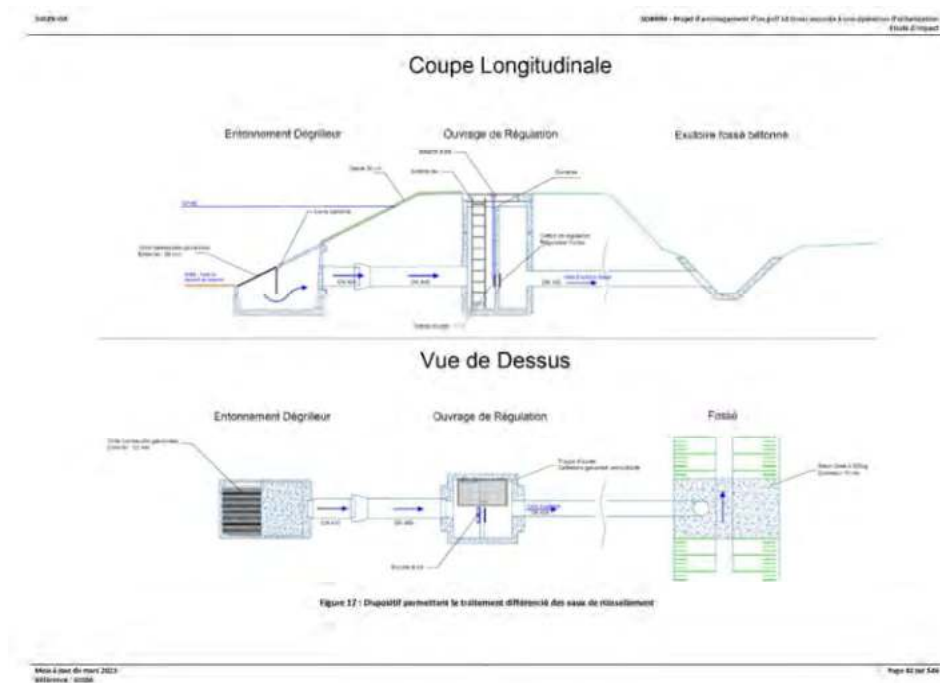
Commentaire du commissaire enquêteur : la réponse est satisfaisante. Elle peut aussi être étayée par la forte mobilisation de golfeurs locaux qui se sont manifestés pendant l'enquête publique et qui ont apportés des observations favorables au projet dans les registres.

Sur la question de la gestion des eaux pluviales :

Il est développé en page 38 de l'étude d'impact le système de gestion des eaux pluviales. Celui-ci prévoit en sortie de bassin de rétention et de rejet dans le milieu naturel un dispositif permettant le traitement différencié des eaux de ruissellement. La coupe type de l'ouvrage ci-après permet d'expliquer le fonctionnement du dispositif pour séparer les eaux potentiellement chargées de voirie :

- Les eaux chargées en hydrocarbures sont piégées dans le dispositif siphonide /dégrilleur (même principe qu'un séparateur à hydrocarbures),
- Les eaux non chargées sortant de ce dispositif sont évacuées via la régulation du débit de fuite.

Ce dispositif permet d'avoir l'ensemble des dispositifs piège hydrocarbures/régulation dans le même ouvrage et facilite l'entretien. Il peut être couplé avec un dispositif de phytoremédiation en fond de bassin.



Par ailleurs, il est prévu sur la partie résidentielle, dans le règlement de chaque lotissement, l'obligation d'installation de cuve récupératrice d'eau de pluie pour un usage à minima d'arrosage. Pour aller plus loin cette démarche, il est prévu l'élaboration d'une charte d'écohabitat qui sera remise à l'ensemble des futurs acquéreurs, dans laquelle il est proposé notamment l'installation de dispositif de type Phyte'up pour le nettoyage de ces eaux par phytoépuration et utilisation en eaux grises.

Commentaire du commissaire enquêteur : la réponse est satisfaisante.

Sur l'arrosage avec le REUSE :

L'ouvrage de réutilisation des eaux usées sera réalisé, entretenu et financé en totalité par la SOBRIM donc par fonds privés.

Une étude d'avant-projet de réutilisation des eaux usées traitées pour l'arrosage du golf a bien évidemment été réalisée. Cette étude a permis de définir la filière de traitement par filtration sur sable suivi d'une désinfection par rayonnement Ultra-Violet (UV).

Commentaire du commissaire enquêteur : la réponse est satisfaisante.

Sur le parcours du golf :

Le golf sera bien un 18 trous compact, à terme. Les 12 premiers trous permettent d'avoir un parcours 9 trous et toujours 3 trous de disponibles pour les écoles par exemple.

Il semble que ce projet ait été confondu avec d'autres projet de golf de la région, l'avis répondant même à des affirmations absentes totalement du dossier visé, mais présentes dans des études préparatoires d'autres projets golifiques. Il est donc difficile d'y apporter des réponses. On peut néanmoins préciser qu'il n'est, si on se penche un peu sur le projet Dacquois, pas ici question de logement haut de gamme. Le projet ne s'inscrit absolument pas dans la lignée des projets golifiques et résidentiels des années 1990. On dénombre ici seulement une dizaine de terrains avec vue sur les greens, les habitations ayant été préférées en continuité des quartiers existants pour une meilleure insertion architecturale et écologique.

Dans l'avis on lit aussi que l'on se trouverait « dans une zone importante pour la biodiversité ». Si le territoire sud Dacquois est en effet un lieu intéressant d'un point de vue écologique, les études environnementales ont démontré que le site d'implantation n'en regorge pas, et surtout que le parti pris d'aménagement s'est appliqué à éviter les zones à fort enjeux. **Le projet global préserve 95,8% des habitats à enjeux forts.** Ces incidences relictuelles représentent 3 500 m² à l'échelle de l'ensemble du projet d'aménagement (140 hectares) et sont nécessaires pour la création d'une voies douces de connexion.

En conclusion, c'est Le golf par principe qui est ici visé, et non le golf de Dax. Il est donc plus difficile d'y apporter des réponses concrètes sans engager un débat idéologique de fonds.

Commentaire du commissaire enquêteur : la réponse est satisfaisante.

4.6.15 Questions de ATTAC Landes Cote Sud

L'association Attac est défavorable au projet et aborde les thèmes suivants :

- l'arrosage du golf avec recyclage des eaux traitées de step n'est pas pérenne par rapport au changement climatique ;
- la dimension du golf est trop importante et entraine la disparition de secteurs agricoles, forestiers et de zones humides ;
- le projet est une opération de spéculation immobilière ;
- quelle est la part de financement public dans ce projet privé ?

Réponse de la SOBRIM :

Gigantisme du projet d'urbanisation et appropriation foncière :

Un des enjeux du projet est de respecter des proportions équivalentes et raisonnables pour chaque destination, plus concrètement, un tiers de la surface totale est conservée et/ou réhabilitée en surface naturelles, un tiers est destiné aux activités de loisirs et agricoles (golf, abeilles et permaculture) et le dernier tiers à l'urbanisation.

Sur 140 hectares :

- ⇒ 44 hectares sont conservés en l'état, zones naturelles, voir améliorées (réhabilitation ZH, lutte EEV dans boisements, entretien prévu absent aujourd'hui)
- ⇒ 36 hectares deviennent du golf, donc de la nature entretenue, plantation, prairie et gazon.
- ⇒ 10 ha à vocation agricole et naturelle (2 ha permaculture et 7 ha apiculture)

⇒ 54 ha pour l'urbanisation, étalé sur les 10 prochaines années, soit un peu plus d'un tiers.

L'intérêt notamment de gérer la maîtrise foncière de l'ensemble est de pouvoir garantir une cohérence et une pérennité de l'ensemble du projet que ce soit sur les zones bâties mais aussi pour les autres activités qui y seront développées (permaculture, village artisanal etc).

Pour garantir cette cohérence, nous avons prévu de mettre en place différents outils dont notamment l'élaboration de charte sur plusieurs thématiques : la biodiversité, l'écohabitat et le bien vivre-ensemble pour en faire un lieu de vie harmonieux.

Il est également important de rappeler que les 56 hectares seront urbanisés sur 10 ans, ce qui fait en réalité 5,6 hectares par an.

Ce qui ne paraît pas incohérent en comparaison avec la consommation foncière sur le territoire du Grand Dax indiqué dans le Scot qui est de l'ordre de 40 hectares/an.

De plus, cette consommation foncière est prise en compte dans les documents de planification d'urbanisme du Grand Dax et entre bien dans la trajectoire supposée du ZAN, à savoir une réduction, d'ici à 2030, de 50 % de la consommation foncière en comparaison de celle observée sur la période de référence passée. De plus, il est important de rappeler que ce projet étant prévu par les différents documents d'urbanismes depuis plus de 15 ans, cette consommation foncière a été gelée et identifiée, et ne s'est pas développée ailleurs, justement pour être possible sur ce projet.

Commentaire du commissaire enquêteur : la réponse est satisfaisante.

Disparition de terres agricoles ou boisées et de zones humides :

La SOBRIM est propriétaire des terrains depuis 2006, dans l'optique d'y implanter le projet de Golf. Dans ce cadre, pendant une dizaine d'années les terrains autrefois à vocation agricole de l'aire d'étude immédiate ont été mis à disposition de trois agriculteurs pour un entretien des parcelles en attendant que le projet voit le jour. Au sens de l'urbanisme, ces terrains ne sont pas à vocation agricole mais à urbaniser.

La réglementation prévoit la mise en place de Compensations Collectives Agricoles qui auront un impact positif sur le territoire. Au titre de ces CCA, la Sobrim, en concertation avec le Grand Dax et la Chambre d'agriculture des Landes, prévoit d'accompagner financièrement à l'installation d'un exploitant agricole pour une activité de maraîchage sur le site de projet (ferme existante qui sera réhabilitée par la Sobrim), pour favoriser une production agricole locale destinée aux habitants du territoire. Cet engagement figure dans le protocole partenarial approuvé par les conseils municipaux et le conseil communautaire réunis en juin 2023. Par ailleurs, des études seront engagées au plus tard en 2024 pour étudier l'opportunité de proposer un REUSE pour un usage agricole. Ces études feront l'objet d'une convention qui sera signée avant la fin d'année 2023 entre la Sobrim, le Grand Dax et la Chambre d'agriculture des Landes.

En ce qui concerne les zones humides, un très gros effort d'évitement dans le cadre de la séquence ERC a été produit. Sur les 7, 113 hectares de zone humide réglementaire impactés, nous rappelons que les zones humides impactées possèdent un état de conservation assez dégradé à très dégradé pour certaines, du fait de la présence d'un fort réseau de drainage assurée par les fossés, des activités humaines (agricoles principalement) et de l'abondance des espèces exotiques envahissantes.

La compensation se fait, conformément au calcul de ratio de 150% recommandée par le SDAGE Adour-Garonne, ce qui représente une surface de 11,335 hectares.

Les raisons qui ont motivées le choix de ces parcelles de compensation sont principalement la possibilité de restauration des zones humides dégradées, très similaires à celles impactées et qui sont situées en partie à proximité immédiate des zones humides impactées. De plus, le site de compensation se trouve dans son ensemble sur la même zone contributive, le même système hydrogéomorphologie et appartient à la même masse d'eau.

De la même manière, sur les sites naturels, il est prévu des compensations :

- un engagement à créer 19,49 ha de milieux boisés in situ ou à proximité (Tercis, Oeyreluy).
- 44,25 ha de milieux semi-ouverts sont créés ou restaurés.

Commentaire du commissaire enquêteur : la réponse est satisfaisante. On peut ajouter que l'activité agricole remonte à plusieurs années pour le secteur des PA3, PA4 et PA5 (voir commentaire du paragraphe 4.6.10). De plus, l'urbanisation proposée se fait dans un secteur déjà fortement urbanisé où les surfaces agricoles sont minoritaires et en repli du fait du départ à la retraite de nombre d'exploitants. Cela permet une densification de l'habitat dans un secteur déjà équipé en infrastructures de réseaux à proximité d'une ville où la demande en logements est forte.

Spéculation immobilière – à qui sont destinées les maisons :

Les terrains objets des demandes d'autorisation d'aménager sont des terrains classés en zones à urbaniser au PLUi-H, ces terrains ne se valorisent donc pas au prix de parcelles agricoles mais bien de parcelles constructibles.

Les maisons seront destinées à toute personne désireuse d'accéder à la propriété sur ce secteur. Que ce soit bien évidemment en premier lieu les habitants du territoire, des golfeurs ou toute personne désireuse de venir vivre sur le secteur du Grand Dax. Le projet ne s'inscrit absolument pas dans la lignée des projets golifiques et résidentiels des années 1990. On dénombre ici seulement une dizaine de terrains avec vue sur les greens, les habitations ayant été préférées en continuité des quartiers existants pour une meilleure insertion architecturale et écologique. Si le cadre de vie sera très plaisant car au milieu de la nature préservée et restaurée, ce n'est pas des logements de standing ou haut de gamme qui seront proposés. Ce projet de territoire est fait pour ses habitants d'abord, en proposant des logements accessibles.

L'installation de piscine sera autorisée sur certains secteurs, non concernés par des zones de vestiges archéologiques. Toutefois, la charte sur l'écohabitat orientera, pour les personnes désireuses de construire une piscine, vers la réalisation de piscines écologiques. En effet, cette alternative aux piscines naturelles permet d'une part la préservation de l'écosystème local, la réduction de la consommation d'eau grâce aux méthodes de filtration naturelles, la réduction des produits chimiques mais également une économie d'énergie.

Commentaire du commissaire enquêteur : la réponse est satisfaisante.

Pérennité de l'activité golifique et utilisation des eaux usées retraitées :

Une étude de marché a été réalisée et met en évidence la croissance du nombre de golfeurs en France et de licenciés chaque année. Cela s'explique notamment par le fait que ce sport se soit démocratisé et qu'il soit accessible au plus grand nombre aujourd'hui. Ce n'est plus un sport réservé à une certaine élite comme cela pouvait être le cas il y a quelques années.

Avec les contraintes environnementales actuelles, la définition des parcours évolue. C'est en ce sens que le parcours de golf de Dax a été pensé pour tenir comptes des enjeux actuels, que ce soit par sa compacité, l'arrosage avec les eaux recyclées et les modalités d'entretien courant (0 phyto).

L'eau recyclée utilisée pour l'arrosage du Golf représente une part très mineure de l'eau disponible sur la station d'épuration de Dax Saubagnac, 5% seulement.

Par ailleurs, il est prévu le financement d'études pour l'utilisation du REUSE dans le cadre de l'usage agricole en partenariat avec la Chambre d'Agriculture des Landes et le Grand Dax.

L'arrosage se fera uniquement de nuit, en dehors des horaires d'ouverture de golf, ce qui permettra d'éviter tout risque pour les golfeurs.

La pratique du REUSE n'est pas sans retour d'expérience, c'est un modèle mis en place par plusieurs golfs en France et largement utilisé dans le Sud de l'Europe. Il se développe également pour d'autres usages.

Nous sommes loin de la surpopulation golfique si on regarde le niveau de saturation des golfs de la côte basque et landaise.

Commentaire du commissaire enquêteur : la réponse est satisfaisante.

Données pluviométriques et changement climatique :

La période de référence des années 1981 à 2010 comprenait également des épisodes cuniculaires (années 2003 et 2006).

A ce jour, la SOBRIM ne bénéficie d'aucun financement public et assume seule 100% des frais d'installation, d'entretien et de gestion de cette unité de retraitement.

Commentaire du commissaire enquêteur : la réponse est satisfaisante.

4.6.16 Questions du commissaire enquêteur portant sur le dossier

- Question portant sur la ressource en eau potable

La totalité du projet, tranches 1 et 2, porte sur environ 465 lots pour une maison individuelle auxquels s'ajoutent 9 macrolots pour 130 logements, une résidence hôtelière et le clubhouse du golf. Cela représente environ 1400 habitants permanents ou temporaires du site, soit une consommation de 210 mètres cubes par jour sur la base de 150 litres d'eau par personne et par jour.

La ressource en eau est-elle suffisante pour faire face à ces nouveaux besoins en eau potable ?

Réponse de la SOBRIM :

Des échanges avec les concessionnaires ont été réalisés en amont du dépôt des permis d'aménager pour présenter le projet. Dans le cadre de l'instruction sur les permis d'aménager déposés pour la première tranche du projet, les avis émis par le service pour la desserte en eau potable sont favorables.

Selon les données fournies par l'O de l'agglomération (régie intercommunale des eaux), la consommation d'eau potable à l'échelle de l'agglomération du Grand Dax évolue entre 6000 m³/jour et 12000 m³/jour. Les 210 m³/jour consommés par les nouveaux habitants du projet d'ensemble seront donc largement supportables par le réseau existant.

De plus, un dossier d'autorisation de captage d'eau en vue de la consommation humaine a été déposé récemment par l'O de l'agglomération (dossier en cours d'instruction) pour créer un nouveau forage F7S avec une autorisation à 2 960 m³/j, soit l'équivalent de plus de 19 000 habitants.

Commentaire du commissaire enquêteur : la réponse est satisfaisante.

Question portant sur l'assainissement

Tous les logements prévus seront raccordés à un réseau de collecte des eaux usées, pour acheminement vers la station de traitement des eaux usées de Dax (45000 EH de capacité de traitement) ou vers celle de Tercis les Bains (1200 EH de capacité de traitement).

Ces deux stations sont-elles en mesure d'absorber ces volumes supplémentaires, tant en charge de pollution qu'en débit hydraulique ? Leurs performances épuratoires actuelles permettent-elles le bon traitement des effluents ajoutés ?

Réponse de la SOBRIM dans son mémoire en réponse :

Les 442 logements de la 1^{ère} tranche se répartissent comme suit :

Dax	Tercis-les-Bains	Oeyreluy
72	134	236

100% des logements sur Dax et Oeyreluy seront raccordés à la station d'épuration de Saubagnacq, ainsi que le lotissement partiellement sur Tercis-les Bains (54 logements). Au total, sur les 442 logements de la 1^{ère} tranche, 362 logements seront raccordés à la STEP de Saubagnacq. Les autres logements sur Tercis, correspondant à la 2^{ème} tranche (PA8, 80 logements) devraient être raccordés à la STEP de Tercis.

La STEP de Saubagnac est largement dimensionnée pour accueillir les 362 nouveaux logements : la charge entrante moyenne est de 738 kg (DBO5/j) pour un dimensionnement STEP de 2 642kg. Pour ce qui concerne la STEP de Tercis-les-Bains, elle a été transférée au 1^{er} janvier 2023 du Sydec à l'O de l'agglo. Une étude du Sydec (2018) indiquait que cette STEP était à 33% de sa capacité nominale, soit 400 EH sur 1 200EH possible. Cette STEP reste aujourd'hui encore correctement dimensionnée pour accueillir les nouveaux logements générés par le projet.

Commentaire du commissaire enquêteur : la réponse est satisfaisante.

Question portant sur la densité des logements

L'étude d'impact cite à plusieurs endroits le PLUiH (Plan Local d'Urbanisme intercommunal sur l'Habitat) de l'Agglo de Dax qui donne une densité brute minimale de 20 logements par hectare, ce qui donne après consommation des espaces communs (voirie, espaces verts) des terrains d'une surface d'environ 400 m². Or les terrains proposés dans les permis d'aménager ont une surface moyenne comprise entre 700 et 800 m².

Quelle modification du PLUiH proposez-vous pour rendre compatibles les permis d'aménager présentés avec les documents d'urbanisme ?

Réponse de la SOBRIM dans son mémoire en réponse :

La Modification Simplifiée (MS) n°2 du PLUi-H approuvée le 18 octobre 2022 a permis de mettre en compatibilité la densité de l'OAP avec le projet (page 40 et 41 du rapport de présentation de la MS1 du PLUi-H), celle-ci était surévaluée dans la version antérieure du PLUi-H : la densité est passée de 20 logements à l'hectares à 10 logements à l'hectare, sans modification du périmètre ni réduction du programme.

Commentaire du commissaire enquêteur : la réponse est satisfaisante. Il est dommage que cette information sur la modification du PLUiH ne figure pas dans le dossier soumis à enquête publique.

Question portant sur la consommation d'espaces à urbaniser

Le PLUiH a défini une enveloppe de surfaces maximale pour l'urbanisation du territoire, commune par commune. Pour les 3 communes impactées par le projet, quelle est la proportion de surfaces AU du PLUiH consommée par le projet, quel est le reliquat pour chaque commune de surface AU et pour quelle échéance ?

Réponse de la SOBRIM dans son mémoire en réponse :

Le PLUi-H approuvé en décembre 2019 prévoit sur la période 2019-2030 un potentiel de consommation d'Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (ENAF) de 348,75 ha à l'échelle du Grand Dax (cf. pièce 1.4 Justification des choix, p.33), dont :

- 223,81 ha de zones 1AU à urbaniser à court ou moyen terme,
- et 40,32ha classés en NLg (parcours de golf).

L'incidence du projet au regard des surfaces « consommables » par commune peut être apprécié comme suit :

Commune	Dax	Tercis-les-Bains	Oeyreluy
Potentiel de foncier ENAF consommable selon le PLUi-H (ha), toutes zones confondues	74,89	20,82	28,74
Foncier communal classé en 1AU (ha)	22,1	19,68	20,04
Surface projet Sobrim classé en 1AU (ha)	8,53	14,13	20,04
Comparaison projet Sobrim (1AU) / Potentiel foncier communal classé en 1AU	39%	72%	100%
Foncier communal classé en NLg (ha)	32,73	0	7,59
Surface projet Sobrim classé en NLg (ha)	17,41	0	7,59
Comparaison projet Sobrim (NLg) / Potentiel foncier communal classé en NLg	53%		100%

Commentaire du commissaire enquêteur : la réponse est incomplète

Suite à mon questionnement par rapport aux autres lotissements en cours de commercialisation sur Tercis, la réponse a été complétée par un mél de la Direction de l'Aménagement du Grand Dax :

Pour Tercis-les-Bains, le reliquat de 28% (5,55 ha) n'est pas consommé à ce jour selon la méthodologie retenue pour l'élaboration de notre PLUi-H (qui entérine la consommation foncière sur production d'une DACT).

Nous pouvons cependant relever les éléments suivants :

- un Permis d'Aménager à été délivré le 18/07/22 sur la zone 1AU située entre l'avenue des thermes et la route du lavoir (surface de 2,56 ha) correspondant à l'OAP 18.1.A. Ce lotissement est en cours de commercialisation, des permis de construire sont en cours d'instruction sur ce PA.
- un Permis d'Aménager à été délivré le 27/02/19 sur la zone 1AU située entre l'avenue des thermes et l'allée de michaud (surface de 2,69 ha) correspondant à l'OAP 18.2. Ce lotissement est aménagé, la majeure partie des terrains sont bâtis.

Commentaire du commissaire enquêteur : la réponse est satisfaisante.

Cela signifie que :

- pour Oeyreluy, le reliquat de surfaces à urbaniser est nul,
- pour Tercis, il est de 5.55 ha – 2.56ha – 2.69 ha soit 0.3 ha, tant que le PLUiH de 2019 est en vigueur (jusqu'en 2030).

Question portant sur la voirie

Les routes actuelles ne sont pas toujours dimensionnées pour le futur flux de véhicules supplémentaires que va engendrer le projet : le chemin de Talamon est actuellement trop étroit pour l'entrée du golf et du secteur du PA 1 par exemple, ou le carrefour de la route de l'Aiguille avec la RD 6 n'est pas assez sécurisé pour le trafic à venir. Avez-vous déjà entrepris une réflexion avec les services concernés (Conseil Départemental pour la RD6, Agglo du Grand Dax pour les autres voies) pour adapter la voirie existante au projet ?

Réponse de la SOBRIM dans son mémoire en réponse :

Dans le cadre de la réalisation du projet, des travaux de renforcement ou de confortement des voies publiques sont prévus. Ces travaux sont détaillés en annexe 3 « plan et tableau de répartition géographique des équipements publics » de la convention de reversement de la taxe d'aménagement perçue par les communes de Dax, Oeyreluy et Tercis-les-Bains sur le périmètre du golf à la communauté d'agglomération du Grand Dax, convention approuvée par les conseils municipaux et le conseil communautaire réunis en juin 2023. Voici ci-après un extrait de cette annexe.

Autorisation d'urbanisme (PA = permis d'aménager ; PC = permis de construire)	Communes	Travaux voirie nécessaires
PA 1	Dax	aménagement tranche 1 route de Talamon
PA 1G (parcours golf)	Dax / Oeyreluy	aménagement carrefour route de Talamon / golf
PA 2G (parcours golf)	Oeyreluy	s.o.
PA 3	Oeyreluy	s.o.
PA 4	Oeyreluy	s.o.
PA 5	Oeyreluy	s.o.
PA 6	Tercis	Route du Bayle : continuité piétonne (busage fossé) + 2 plateaux devant entrées lotissement PA6 et PA8
PA 7	Dax	tronçon sud route du Lanot
PA 8	Dax	aménagement tranche 2 route de Talamon
PA 3G (parcours golf)	Dax	
PC route de Saubagnacq	Dax	aménagement carrefour avec trottoir (inclus tronçon saubagnacq)
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)



En ce qui concerne l'installation de feux tricolores à l'intersection de la RD6 et de l'avenue de l'Aiguille, une étude a été menée, des échanges sont engagés entre les communes de Tercis-les-Bains et le Conseil Départemental des Landes pour financer cet aménagement sur cette voirie départementale.

Commentaire du commissaire enquêteur : la réponse est satisfaisante.

Question portant sur les plantations

De nombreuses plantations d'arbres et arbustes sont prévues, sur le golf et sur les espaces communs des lotissements. Ces plantations vont nécessiter un entretien et notamment des arrosages lors des premiers étés. Est-il prévu d'arroser ces plantations avec aussi des eaux usées traitées provenant de la step, comme pour les espaces golfiques, ou par de l'eau potable ?

Réponse de la SOBRIM dans son mémoire en réponse :

Sur la question de l'arrosage des plantations, il est prévu un arrosage du Golf et des plantations du golf avec l'usage du REUSE.

La station de pompage étant surdimensionnée par rapport aux besoins du golf, il pourra être étudié la mise en place d'un réseau d'eau pour l'arrosage de certains espaces communs, notamment pour les lotissements à proximité.

Commentaire du commissaire enquêteur : la réponse est satisfaisante. Il faut privilégier cette ressource en eau du REUSE pour l'arrosage des plantations en dehors du golf, là où les extensions de réseau d'arrosage sont possibles, plutôt que d'utiliser de l'eau potable.

Question sur le secteur du PA1

La proximité de la station d'épuration des eaux usées de Dax pour les lots les plus au nord-ouest (n°1, 2, 3, 8, 9, 10) peut exposer leurs futurs acquéreurs à des nuisances (odeurs, bruit). Des mesures sont-elles prévues pour atténuer ces nuisances ? Même si aujourd'hui il n'y a plus de distance minimale réglementaire à respecter entre les habitations et les équipements de station d'épuration, il faut que les exploitants de la step prouvent que des mesures sont prises pour préserver les riverains des nuisances de voisinage et des risques sanitaires.

Réponse de la SOBRIM dans son mémoire en réponse :

A ce jour, aucune mesure particulière n'est prévue pour atténuer les potentielles nuisances liées à la station d'épuration par rapport à certains lots du PA1. Une zone tampon, nécessaire à la gestion des eaux pluviales est prévue entre la station d'épuration et le PA1. D'autre part, il est prévu des haies végétalisées comme séparatif des terrains à bâtir, ce qui permettra de créer une séparation visuelle et sensorielle. Si besoin, une étude acoustique sera réalisée pour ces terrains.

Nous pourrions réfléchir à d'autres moyens à mettre en place pour palier à cette contrainte si celle-ci s'avérait réelle, par exemple, l'ajout d'écrans acoustiques.

Par ailleurs, dans la charte d'écohabitat, il pourra être proposé des matériaux de qualité qui permettraient de réduire la transmission des bruits.

Enfin, selon les nuisances existantes, le prix de ces terrains à bâtir sera adapté en conséquence.

Commentaire du commissaire enquêteur : la réponse est satisfaisante. O de Dax devra être vigilant pour que la proximité de ces nouvelles maisons ne vienne pas entraver ou compliquer le développement futur de la station d'épuration.

Question sur le PA5

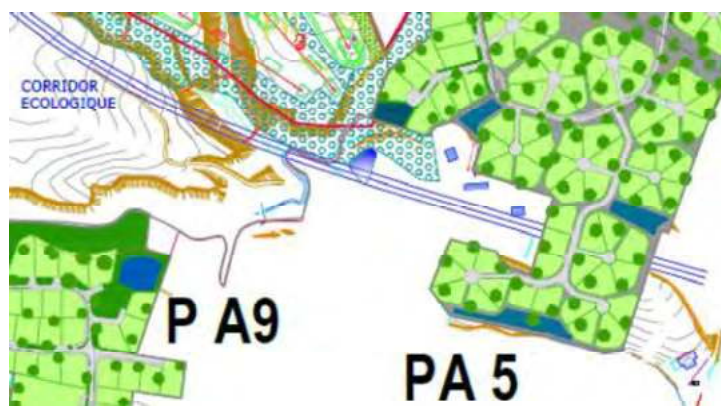
Ce secteur est traversé le cours d'eau à l'aval de l'étang de l'ancien moulin de M. BRUNEL. Or ce tracé semble interrompu par des lots de terrains à bâtir.



Extrait carte p. 116/546 de l'étude d'impact

Quelles mesures prévoyez-vous pour le maintien de l'écoulement et de la qualité des eaux, d'autant plus que des noues vont rejeter les eaux dans ce cours d'eau (voir extrait de plan ci-dessous) ?

D'autre part, un corridor écologique orienté est-ouest traverse aussi le même secteur ; il s'agit d'une haie arborée qui disparaît avec le projet :



Extrait du plan de masse d'ensemble PA4-1DY

Quelles mesures prévoyez-vous pour le maintien de la continuité écologique au niveau de cette trame verte ?

Réponse de la SOBRIM dans son mémoire en réponse :

Le corridor écologique identifié au PLU est pris en compte dans le projet. D'une part la modification de la forme urbaine des terrains à bâtir de ce secteur, avec ces formes organiques, permet de conserver des continuités écologiques entre les différents terrains à bâtir pour notamment conserver le passage de la petite faune. D'autre part, une zone tampon en espace naturel entre le PA4 et le PA5 permet de maintenir cette continuité écologique traversant l'ensemble du secteur.

Le système de haies et boisements existants sera en partie préservé. Les secteurs qui seront défrichés et déboisés seront compensés par la création de nombreuses haies vives et de nombreux alignements d'arbres.

En ce qui concerne le cours d'eau, celui-ci passe en réalité en contrebas de l'emprise du permis d'aménager.

Commentaire du commissaire enquêteur : la réponse est satisfaisante.

Question sur le PA1G : partie nord du golf sur commune de Dax

Les documents du PA1G ne sont pas précis sur plusieurs éléments :

- emplacement, surface, hauteur des bâtiments suivants :
 - o clubhouse
 - o locaux techniques
 - o résidence hôtelière
- entrée/sortie du parc de stationnement de 25 places et de celui de 75 places.

Réponse de la SOBRIM dans son mémoire en réponse :

Les plans du permis d'aménager du PA1G ne montrent volontairement pas le club-house et les locaux techniques, ces derniers étant du bâti et feront donc l'objet d'un dépôt de permis de construire ultérieurement.

L'emplacement du club-house sera approximativement selon l'indication sur le plan ci-dessous :



La superficie du club-house sera aux alentours de 800m².

La résidence hôtelière n'est plus d'actualité, il s'agit du macrolot n°1 du PA1, sur lequel pour le moment aucune programmation n'est définie. La pièces PA1G 4-5 D du permis d'aménager PA1G indique le plan du parking avec les entrées/ sorties envisagées pour le parking 75 places.

En ce qui concerne le parking de 25 places, il sera desservi par une voie reliée au club-house, dans le cadre du dépôt futur du permis de construire pour le club-house.



Commentaire du commissaire enquêteur : la réponse est satisfaisante.

5 Conclusion et avis motivé

5.1 Déroulement

Le déroulement de l'enquête s'est fait globalement dans le respect des obligations légales et réglementaires. Les avis de tous ont pu être recueillis dans un climat apaisé.

5.2 Le projet répond-il aux objectifs ?

Une première enquête publique s'est tenue en 2022 sur le volet environnemental du projet (étude d'impact, demande de défrichement, dossier de dérogation pour destruction d'habitats d'espèces protégées, dossier de demande d'autorisation loi sur l'Eau). La présente enquête publique a pour objectif de soumettre au public les dossiers des 10 permis d'aménager qui n'avaient pas été présentés antérieurement ainsi que l'actualisation de l'étude d'impact prenant en compte les modifications apportées au projet suite à la concertation.

Les principales évolutions du plan d'aménagement résultent de la prise en compte des avis des parties prenantes institutionnelles, du public et des autorités administratives.

Il en a résulté les évolutions suivantes :

- Modification de la forme urbaine

Les secteurs des PA 3, 4, 5, 6a ont été complètement redessinés en alvéoles hexagonales regroupant 6 lots autour d'un accès unique en raquette. Les lots sont de taille variable et les alvéoles sont séparées par des espaces verts assurant des corridors écologiques.

Avis du commissaire enquêteur : les nouveaux dessins en alvéoles sont intéressants pour :

- proposer des surfaces de terrain variant de 366 à 1238 m² ce qui est assez large pour répondre aux budgets variables de potentiels acquéreurs,
- maintenir des espaces verts entre les lots
- sortir du schéma monotone des alignements le long d'une rue.

Au niveau des projets de construction des acquéreurs, la forme triangulaire peut rendre compliquée l'implantation de la maison, surtout sur les lots de taille réduite.

D'autre part, les espaces verts communs vont engendrer des charges d'entretien que devront supporter les futurs propriétaires réunis en association.

Mais globalement ce nouveau dessin des lotissements présente à mon avis un bilan positif.

- Limitation de l'imperméabilisation des sols

Cette limitation a été obtenue grâce à un réseau de voiries en boucles, à sens unique au lieu de double sens. D'autre part, les lots et voiries du projet ont aussi été redessinés (voir ci-dessus).

L'organisation globale du projet a été conçue pour faciliter l'implantation des logements en fonction du relief de manière à limiter les mouvements de terre pour les constructions, ainsi que pour le réseau viaire et pour réduire au strict minimum les zones minéralisées.

Cette évolution du plan d'aménagement a permis de **réduire de près de 10 000 m² les surfaces imperméabilisées du projet** par rapport au projet initialement autorisé. Ainsi, le projet actuel prévoit 46 135 m² de voiries contre 55 930 m² dans la première version, soit une diminution de 17,5 %.

Avis du commissaire enquêteur : la limitation de l'imperméabilisation est significative et présente un bilan positif.

- Allongement des délais de suivi des mesures environnementales

Les impacts résiduels du projet qui n'ont pu être ni évités ni réduits seront compensés au travers d'actions environnementales spécifiques appelées « mesures compensatoires ». Il s'agit notamment de recréer des milieux favorables à la biodiversité, soit à l'intérieur du programme, soit à proximité de celui-ci.

La durée d'engagement de la SOBRIM concernant le suivi de ces mesures compensatoires a été portée de 30 ans à 50 ans.

Avis du commissaire enquêteur : cette modification est positive et répond aux demandes de la MRAE et du CNPN.

- Aménagement du plan masse pour tenir compte des demandes exprimées par les riverains de l'opération.

- Connexions des liaisons douces internes au projet aux chemins piétonniers existants qui permettent de relier les centres de village entre eux.
- Déplacement des logements collectifs en cœur d'îlot pour une meilleure intégration
- Réaménagement de la voirie du village artisanal, en boucle, pour éviter la circulation devant les maisons avoisinantes.
- Création d'un fossé supplémentaire à Oeyreluy,
- Modification de l'accès au sanctuaire des abeilles.

Avis du commissaire enquêteur : avis globalement favorable même si le problème du fossé de Oeyreluy ne répond peut-être pas totalement à la problématique (voir paragraphe sur la gestion des eaux pluviales ci-après).

- Les modifications de l'étude d'impact

La nouvelle version de l'étude d'impact reprend les éléments apportés dans le mémoire en réponse de la SOBRIM à l'avis de l'autorité environnementale (MRAE) donné sur le premier dossier :

- description détaillée des ouvrages de franchissement des thalwegs et cours d'eau : compléments apportés,
- cartographies supplémentaires apportées par rapport aux enjeux faune/flore, aux corridors écologiques,
- l'étude agronomique des besoins en eau du golf avec prise en compte du changement climatique ajoutée,
- la prise en considération du traitement des eaux superficielles polluées dans les ouvrages de rétention des eaux pluviales,
- les mesures de suivi de la qualité des eaux ajoutées,
- la production d'énergie renouvelable et la prise en compte de l'évolution du climat avec des normes de constructions bas carbone pour les bâtiments que construira la SOBRIM,
- la consultation du SDIS sur la cartographie des bornes à incendie,
- incidences de la tranche 2 prises en compte
- suivi environnemental des zones compensatoires sur une durée de 50 ans au lieu de 30 ans,
- règlement de lotissement précisé
- enjeux de circulation routière pris en compte
- interdiction de jardins potagers pour les lots proches des arroseurs envoyant l'eau recyclée de station d'épuration inscrite dans le règlement des lotissements,
- impact sur les agriculteurs exploitant les parcelles actuellement évalué,
- justification économique du golf argumentée

- densité des logements non compatible avec OAP du PLUi : abordée par la MRAE mais pas reprise dans la nouvelle étude d'impact.

Avis du commissaire enquêteur : avis positif sur toutes les modifications apportées mais il demeure le problème de la densité des logements non compatible avec le PLUiH. Ce thème sera repris plus bas.

L'étude d'impact et plus précisément plusieurs illustrations et plans ont été modifiés pour tenir compte des évolutions listées ci-dessus : carte des liaisons douces, des cheminements piétons, de la circulation des véhicules par exemple.

Avis du commissaire enquêteur : bilan positif de ces ajouts et modifications.

Le projet prévoit un dispositif d'irrigation par aspersion avec une alimentation en eau recyclée provenant de la station d'épuration de Dax.

Les besoins en eau ont été revus à environ 1 200 m³/jour pour assurer un arrosage optimal des parcours, soit une réduction de 20% des besoins en arrosage par rapport à la première estimation de 2022. Ce résultat a été obtenu grâce à un zonage où certains secteurs pourront être moins arrosés que d'autres et aussi grâce à l'utilisation de plantes herbacées résistantes à la sécheresse.

Avis du commissaire enquêteur : l'étude ajoutée est précise et complète et les résultats sont positifs.

Ma conclusion est que les modifications du projet répondent à son objectif principal, aux observations émises par les services instructeurs et lors de la phase de concertation de 2022, tout en apportant des garanties sur le suivi des impacts sur l'environnement.

5.3 Le dossier soumis à l'enquête publique

Le dossier de mise à l'enquête publique, aborde de manière complète le projet.

Les mémoires en réponse de la SOBRIM à la MRAE et au CNPN apportent des solutions aux problématiques soulevées.

Le résumé non technique de l'étude d'impact permet une bonne compréhension des enjeux pour le public.

5.4 Les observations formulées par le public

Une majorité des personnes ayant laissé une observation est favorable au projet : 23 sur les 26 : leur contribution ne sera pas analysée ci-après, leur avis exprimé n'appelant pas de réponse. Plusieurs personnes favorables au projet ont posé des questions sur le calendrier de commercialisation des lots des différents permis d'aménager.

La SOBRIM a rappelé le calendrier déjà présent dans le dossier mais avec une mise à jour :

Le début de la commercialisation des premiers lots des secteurs du PA2, PA3 et PA5 est prévu d'ici la fin de l'année 2023 / début 2024.

Par contre les 5 courriers/courriels reçus sont défavorables, et les observations sur le registre peuvent présenter des interrogations, même si l’avis global est favorable.

Parmi les questions ou avis défavorables exprimés, les thématiques soulevées se retrouvent souvent répétées ; aussi nous examinerons ces observations du public sous l’angle de la thématique soulevée.

Le tableau ci-dessous recense les thématiques par participant :

Thématique	M. BAUDON	M. SIEURAC	M.BRUNEL	Mme LABEYRIE	M. Mme TEYSSIER	M. VIGNES	Europe Ecologie Les Verts	Les Amis de la Terre	ATTAC	CE
Golf : justification, organisation	X			X				X	X	
Golf : arrosage, changement climatique						X	X	X	X	
Taille de l’opération, spéculation immobilière								X	X	
Voirie – liaisons douces		X	X	X						X
Artificialisation des sols, consommation d’espaces et PLUiH							X			X
Eau potable										X
Assainissement des eaux usées										X
Collecte ordures ménagères					X					
Gestion des eaux pluviales			X					X		X
Biodiversité, ZH, défrichage							X		X	
Patrimoine archéologique							X			
Logements sociaux							X			
Financement de l’opération							X		X	
Densité de logements et PLUiH										X
PA1 et PA5										X

CE = commissaire enquêteur

5.4.1 Questions sur le golf (hors arrosage)

Ces questions concernent l’organisation interne du golf (voir observations de Mr BAUDON président de la section golf à l’US Dax), le positionnement du clubhouse, les accès, la jonction entre le 12 trous (tranche 1) et le 18 trous (tranche 2) (questions posées par les filles de Mme LABEYRIE riveraine du PA1G chemin de Talamon). D’autres questions (Les Amis de la Terre, Attac) portent sur la justification du golf en termes de besoin, d’équilibre économique.

La réponse de la SOBRIM indique que le golf de Saubagnacq propose un parcours raisonnable et compact de 36 ha, en conséquence c’est un parcours par 68 de 4700 m au lieu du par 72 de 6200 m dans les premières versions.

Le parcours est adapté à tous les golfeurs du débutant au joueur confirmé, et comprend des par 4 et des par 5. L'accent est mis sur la sécurité notamment au niveau du practice et des croisements de parcours.

Pour le moment, le choix du gestionnaire n'est pas encore à l'étude.

Des plans sont fournis qui explicitent les emplacements demandés, même sur la jonction entre le 12 trous et le 18 trous alors que cette deuxième tranche n'interviendra que dans une dizaine d'années et sera elle-même soumise à enquête publique.

Pour la justification de ce golf, la SOBRIM s'appuie sur une étude de marché sur la pertinence de ce golf sur le secteur, réalisée par un bureau d'études spécialisé.

Les conclusions de cette étude sont les suivantes :

- Les golfs manquent dans l'arrière-pays, en particulier à Dax (absence de golf à moins de 30 minutes de circulation)
- Un nombre important de licenciés dans la zone de chalandise (données INSEE 2010 vs 2019)
- Saturation des golfs de la côte
- Augmentation de la population dans la zone de chalandise
- Une forte augmentation de licenciés dans la zone de chalandise
- 44% des licenciés membres et abonnés dans la zone de chalandise résident à moins de 15km de Dax
- 50% des licenciés indépendants de la zone de chalandise résident à moins de 15km de Dax.
- 328 licenciés dans la première couronne de Dax.

Cette étude démontre concrètement la pertinence d'un nouveau golf sur le territoire.

C'est dans la logique de ce qui est mis en avant par la Fédération Française de Golf que le projet a été optimisé au fur et à mesure des années de façon à diminuer considérablement sa taille, passant de 60 ha sur les premiers projets dessinés à 36 ha aujourd'hui pour golf 18 trous.

Commentaire du commissaire enquêteur : les réponses sont satisfaisantes. On peut ajouter la forte mobilisation de golfeurs locaux qui se sont manifestés pendant l'enquête publique et qui ont apportés des observations favorables au projet dans les registres.

La justification du golf et sa pérennité me paraissent bien argumentés.

5.4.2 Arrosage du golf et adaptation au changement climatique

Le thème de l'arrosage du golf et de son inadaptation au changement climatique est repris par quasiment tous les opposants au projet.

La SOBRIM répond que l'objectif dans le cadre de ce projet est de créer un golf écologique, notamment en limitant la consommation d'eau et en la contrôlant. Pour cela, une véritable stratégie d'arrosage fondée sur un ensemble de mesures dont l'utilisation des eaux usées recyclées de la station d'épuration de Dax a été mis en place. La limitation de l'arrosage aux aires de jeu, la réduction des surfaces de départ, l'utilisation de tapis synthétique à chaque trou et sur le practice et également le recours à des graminées adaptées à la sécheresse. D'autre part, l'arrosage maximal ne durera que 4 mois, de mai à août, tandis qu'un arrosage d'appoint pourra être nécessaire en avril et en septembre. La quantité d'eau en jour de pointe a été réduite, passant de 1500 m³ d'eau par jour à 1200 m³. Cette donnée est une valeur maximale, correspondant à la capacité de la station de pompage, en cas d'évènements exceptionnels de type canicule.

La capacité de la station de retraitement des eaux usées du secteur de Dax Saubagnac est largement suffisante puisque l'arrosage du golf n'utilisera au maximum que 5% des volumes rejetés.

En ce qui concerne le risque de pollution de la nappe et des cours d'eau, il sera réduit par le retraitement de l'eau (traitement par filtration sur sable suivi d'une désinfection par rayonnement Ultra-Violet (UV).) avant l'arrosage du golf, en comparaison de la situation actuelle où l'eau issue de la station d'épuration est actuellement directement rejetée dans l'Adour ; de plus, l'arrêt d'autorisation de réutilisation des eaux usées demande l'obtention d'une qualité de type A en sortie d'unité de retraitement.

Le gazon, les végétaux et les microorganismes du sol contribueront aussi à la dégradation naturelle des éventuels résidus restants.

L'ouvrage de réutilisation des eaux usées sera réalisé, entretenu et financé en totalité par la SOBRIM donc par fonds privés.

*Commentaire du commissaire enquêteur : la réponse est satisfaisante ; on peut ajouter que l'arrosage se fera essentiellement de nuit, en l'absence des golfeurs, ce qui évitera les pertes par évaporation que l'on a de jour, et aussi le risque par rapport à la diffusion d'embruns (absence de vent la nuit). Cette solution pour l'arrosage, déjà utilisée sur d'autres sites de golf en Europe, apparaît comme le meilleur compromis pour éviter de solliciter une nouvelle ressource en eau. La SOBRIM indique qu'une étude va être menée avec la Chambre d'Agriculture pour augmenter la capacité de traitement des eaux en sortie de station d'épuration pour une utilisation en irrigation. **Je suggère également d'étudier la possibilité d'étendre le réseau d'arrosage du golf aux lotissements les plus proches (PA1 par exemple) pour utiliser la même ressource en eau pour l'arrosage des espaces verts créés en lieu et place d'eau potable.***

5.4.3 Taille de l'opération – spéculation immobilière

La taille du projet (140 ha) est critiquée par les opposants au projet (Les Amis de la Terre et ATTAC).

La SOBRIM répond que ce projet structurant pour le territoire est inscrit dans le SCOT du Grand Dax et la PLUi-H de l'agglomération (terrains classés en zones à urbaniser AU). Le projet a été amélioré et adapté avec le temps (réduction des surfaces artificialisées, diminution de la superficie du golf, l'engagement à utiliser des eaux usées recyclées pour irriguer le golf afin de préserver la ressource en eau) pour parvenir aujourd'hui à un projet équilibré : un tiers de zones totalement naturelles, un tiers de zones naturelles aménagées et un tiers de zone à vocation d'habitat résidentiel. Il est donc factuellement faux d'écrire que le projet « aboutit actuellement à construire sur 140 ha ».

Sur 140 hectares :

- ⇒ 44 hectares sont conservés en l'état, zones naturelles, voire améliorés (réhabilitation de zones humides, lutte contre les espèces exotiques envahissantes dans les boisements, entretien prévu absent aujourd'hui)
- ⇒ 36 hectares deviennent du golf, donc de la nature entretenue, plantation, prairie et gazon.
- ⇒ 10 ha à vocation agricole et naturelle (2 ha permaculture et 7 ha apiculture)
- ⇒ 54 ha pour l'urbanisation, étalé sur les 10 prochaines années, soit un peu plus d'un tiers.

Le projet a été développé de façon à prendre en compte le besoin en logements tout en veillant à la prise en compte du réchauffement climatique.

Le projet permettra de mettre en œuvre des constructions respectueuses de l'environnement en respectant la réglementation thermique RE2020 qui, notamment, insiste sur l'importance de l'isolation et prend en compte l'ensemble des émissions du bâtiment sur son cycle de vie.

Les maisons seront destinées à toute personne désireuse d'accéder à la propriété sur ce secteur. Que ce soit bien évidemment en premier lieu les habitants du territoire, des golfeurs ou toute personne désireuse de venir vivre sur le secteur du Grand Dax. Si le cadre de vie sera très plaisant car au milieu de la nature préservée et restaurée, ce n'est pas des logements de standing ou haut de gamme qui seront proposés. Ce projet de territoire est fait pour ses habitants d'abord, en proposant des logements accessibles.

L'installation de piscine sera autorisée sur certains secteurs, non concernés par des zones de vestiges archéologiques. Toutefois, la charte sur l'écohabitat orientera, pour les personnes désireuses de construire une piscine, vers la réalisation de piscines écologiques.

Commentaire du commissaire enquêteur : la réponse de la SOBRIM est satisfaisante. La diversité de la taille des lots, de 366 à 1237 m², permet en outre de répondre au budget d'une large tranche d'acquéreurs potentiels.

La taille du projet global me paraît donc bien proportionnée aux enjeux.

5.4.4 Voirie, liaisons douces

Des habitants des quartiers concernés par les permis d'aménager ont posé la question de l'adaptation de la voirie, du réseau de pistes cyclables et des chemins piétons aux nouveaux flux que vont générer les nouveaux habitants.

La SOBRIM répond que dans le cadre de la réalisation du projet, des travaux de renforcement ou de confortement des voies publiques sont prévus. Ces travaux sont détaillés en annexe 3 « plan et tableau de répartition géographique des équipements publics » de la convention de reversement de la taxe d'aménagement perçue par les communes de Dax, Oeyreluy et Tercis-les-Bains sur le périmètre du golf à la communauté d'agglomération du Grand Dax, convention approuvée par les conseils municipaux et le conseil communautaire réunis en juin 2023.

Par exemple, pour l'installation de feux tricolores à l'intersection de la RD6 et de l'avenue de l'Aiguille, une étude a été menée, des échanges sont engagés entre les communes de Tercis-les-Bains et le Conseil Départemental des Landes pour financer cet aménagement sur cette voirie départementale.

D'autre part la SOBRIM reproduit les cartes des liaisons douces prévues et de leur raccordement aux réseaux de pistes cyclables et de chemins de randonnée actuels.

De plus, des réponses précises sont apportées aux riverains (Mme LABEYRIE, M SIEURAC) sur le devenir de la route de Talamon, du chemin du Gascon.

Pour le chemin piéton prévu à proximité de la propriété de M. BRUNEL, des études complémentaires notamment sur le sol seront menées avant le début des travaux pour affiner les tracés des cheminements piétons. Ces cheminements seront bien évidemment prévus en dehors de la zone marécageuse. Par ailleurs, des ouvrages de franchissement des ruisseaux seront prévus sous forme de passerelle qui permettra d'assurer la continuité écologique et une transparence hydraulique des écoulements des ruisseaux.

Commentaire du commissaire enquêteur : la réponse de la SOBRIM est satisfaisante. Au stade actuel du projet, la réflexion sur la voirie est bien engagée avec les services compétents (Agglo du Grand Dax, Conseil Départemental et communes). Les cheminements du projet sont bien connectés aux réseaux de mobilité douce déjà présents. La voirie a également été étudiée pour réduire au maximum les surfaces imperméabilisées (voir ci-après).

5.4.5 Artificialisation des sols, surfaces imperméabilisées, consommation de surfaces à urbaniser

Europe Ecologie Les Verts a exprimé son inquiétude par rapport à l'artificialisation des sols et le respect de la loi qui promeut le Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à horizon 2050. Le CE interroge sur les surfaces à urbaniser restant disponibles sur les communes après prise en compte du projet de la SOBRIM.

La SOBRIM répond que le projet ne contrevient pas à la loi ZAN. Cette consommation foncière est prise en compte dans les documents de planification d'urbanisme du Grand Dax, et entre bien dans la trajectoire supposée du ZAN, à savoir une réduction, d'ici à 2030, de 50 % de la consommation foncière passée en vue d'atteindre 0% d'artificialisation nette à horizon 2050. De plus, il est important de rappeler que ce projet étant prévu par les différents documents d'urbanismes depuis plus de 15 ans, cette consommation foncière a été gelée et identifiée, et ne s'est pas développée ailleurs.

Le PLUi-H approuvé en décembre 2019 prévoit sur la période 2019-2030 un potentiel de consommation d'Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (ENAF) de 348,75 ha à l'échelle du Grand Dax (cf. pièce 1.4 Justification des choix, p.33), dont :

- 223,81 ha de zones 1AU à urbaniser à court ou moyen terme,
- et 40,32ha classés en NLg (parcours de golf).

L'incidence du projet au regard des surfaces « consommables » par commune peut être apprécié comme suit :

Commune	Dax	Tercis-les-Bains	Oeyreluy
Potentiel de foncier ENAF consommable selon le PLUi-H (ha), toutes zones confondues	74,89	20,82	28,74
Foncier communal classé en 1AU (ha)	22,1	19,68	20,04
Surface projet Sobrim classé en 1AU (ha)	8,53	14,13	20,04
Comparaison projet Sobrim (1AU) / Potentiel foncier communal classé en 1AU	39%	72%	100%
Foncier communal classé en NLg (ha)	32,73	0	7,59
Surface projet Sobrim classé en NLg (ha)	17,41	0	7,59
Comparaison projet Sobrim (NLg) / Potentiel foncier communal classé en NLg	53%		100%

Pour Tercis-les-Bains, le reliquat de 28% (5,55 ha) n'est pas consommé à ce jour mais il faut ajouter les éléments suivants :

- un Permis d'Aménager à été délivré le 18/07/22 sur la zone 1AU située entre l'avenue des thermes et la route du lavoir (surface de 2,56 ha) correspondant à l'OAP 18.1.A. Ce lotissement est en cours de commercialisation, des permis de construire sont en cours d'instruction sur ce PA.
- un Permis d'Aménager à été délivré le 27/02/19 sur la zone 1AU située entre l'avenue des thermes et l'allée de michaud (surface de 2,69 ha) correspondant à l'OAP 18.2. Ce lotissement est aménagé, la majeure partie des terrains sont bâtis.

Commentaire du commissaire enquêteur : la réponse est satisfaisante.

Cela signifie que :

- ***pour Oeyreluy, le reliquat de surfaces à urbaniser est nul,***
 - ***pour Tercis, il est de 5.55 ha – 2.56ha – 2.69 ha soit 0.3 ha,***
- tant que le PLUiH de 2019 est en vigueur, c'est-à-dire jusqu'en 2030.*

Pour Dax, le reliquat de surfaces à urbaniser classées 1AU est de 22.1 – 8.53 = 13.57 ha

Il faudra être vigilant sur le respect de ces soldes de surfaces à urbaniser sur les 3 communes.

5.4.6 Ressource en eau potable, capacités de traitement des eaux usées

Le CE a interrogé la SOBRIM sur les capacités des ressources en eau existantes et des stations d'épuration de Dax et Tercis actuelles à répondre aux nouveaux besoins des futurs lotissements.

La SOBRIM répond que dans le cadre de l'instruction sur les permis d'aménager déposés pour la première tranche du projet, les avis émis par le service pour la desserte en eau potable sont favorables. Selon les données fournies par l'O de l'agglomération (régie intercommunale des eaux), la consommation d'eau potable à l'échelle de l'agglomération du Grand Dax évolue entre 6000 m³/jour et 12000 m³/jour. Les 210 m³/jour consommés par les nouveaux habitants du projet d'ensemble seront donc largement supportables par le réseau existant.

De plus, un dossier d'autorisation de captage d'eau en vue de la consommation humaine a été déposé récemment par l'O de l'agglomération (dossier en cours d'instruction) pour créer un nouveau forage F7S avec une autorisation à 2 960 m³/j, soit l'équivalent de plus de 19 000 habitants.

Concernant l'assainissement, la SOBRIM répond que sur les 442 logements de la 1^{ère} tranche, 362 logements seront raccordés à la STEP de Saubagnacq, les autres logements sur la STEP de Tercis.

La STEP de Saubagnacq est largement dimensionnée pour accueillir les 362 nouveaux logements : la charge entrante moyenne est de 738 kg (DBO5/j) pour un dimensionnement STEP de 2 642kg.

Pour ce qui concerne la STEP de Tercis-les-Bains, elle a été transférée au 1^{er} janvier 2023 du Sydec à l'O de l'agglomération. Une étude du Sydec (2018) indiquait que cette STEP était à 33% de sa capacité nominale, soit 400 EH sur 1 200EH possible. Cette STEP reste aujourd'hui encore correctement dimensionnée pour accueillir les nouveaux logements générés par le projet.

Commentaire du commissaire enquêteur : la réponse de la SOBRIM est satisfaisante.

5.4.7 Collecte des ordures ménagères sur les nouveaux lotissements

Des riverains ont interrogé la SOBRIM sur cette collecte et l'emplacement des points de collecte.

La SOBRIM répond que l'emplacement des conteneurs a été défini avec le service de collecte des ordures ménagères du Grand Dax. Un traitement particulier sera prévu pour soigner ces aires de présentation.

Commentaire du commissaire enquêteur : la réponse est satisfaisante.

5.4.8 Gestion des eaux pluviales

Cette thématique a été évoquée par des riverains sur des aspects ponctuels (M. BOUE, Mme CASSIEDE, M. BRUNEL) et par une association sur un plan plus général (les Amis de la Terre) sur le risque de pollution des eaux superficielles par les eaux pluviales collectées.

La SOBRIM répond que le système de gestion des eaux pluviales prévoit en sortie de bassin de rétention et de rejet dans le milieu naturel un dispositif permettant le traitement différencié des eaux de ruissellement par piégeage des eaux chargées en hydrocarbures, tandis que les eaux non chargées sortant de ce dispositif sont évacuées via la régulation du débit de fuite.

Les volumes des bassins de rétentions ont été ajustés en tenant compte de la diminution de l'imperméabilisation suite à la modification de la forme urbaine de certains secteurs d'aménagement du projet.

Les débits de ruissellement des bassins versants amont interceptés par le projet ont été intégrés au dimensionnement des ouvrages. Les débits de ruissellement des bassins versants amont non interceptés par le projet n'ont pas été intégrés à l'étude hydraulique car reflètent une situation existante plus ou moins fonctionnelle sur laquelle le projet d'aménagement n'est pas susceptible d'aggraver le fonctionnement actuel.

Par ailleurs, il est prévu sur la partie résidentielle, dans le règlement de chaque lotissement, l'obligation d'installation de cuve récupératrice d'eau de pluie pour un usage à minima d'arrosage.

Plus localement pour la problématique de l'étang de M.BRUNEL, une proposition a été faite par la SOBRIM à la famille Brunel de créer un ouvrage supplémentaire sur le permis d'aménager qui jouxte leur propriété (PA5). Cette proposition a été faite sur la base d'un relevé de géomètre-expert. Une nouvelle expertise doit intervenir dans les prochaines semaines sur ce sujet.

Remarque importante citée par la SOBRIM :

Il est important de préciser que les bassins versants actuels d'alimentation de l'étang sont principalement des surfaces de forêts et des surfaces agricoles à cultures intensives (maïsicultures en particulier). L'étude agricole en parallèle menée a posé un diagnostic agricole montrant l'utilisation de nombreux intrants dont des pesticides chimiques en quantité compatible avec une agriculture conventionnelle.

Les bassins versants d'alimentation futurs de l'étang seront principalement des surfaces de forêts et des surfaces dédiées à la pratique du golf ou à l'aménagement urbain à usage principale d'habitations (aucune activité industrielle n'est autorisée dans le programme de construction).

Le golf de Dax suivra le cahier des charges labélisé Ecocert, le label de l'agriculture biologique. Il s'agit d'EVE (Espaces verts écologiques) : EVE définit clairement des règles d'entretien parfaitement adaptées à l'espace vert, aux zones de loisirs et bien évidemment aux gazons d'agrément. Les voiries et aménagements urbains seront dotés de mesures de traitement de régulation des eaux de ruissellements.

La famille Brunel n'a donc pas à craindre de risque de détérioration de la qualité de l'eau de l'étang par rapport à la situation actuelle, bien au contraire.

Commentaire du commissaire enquêteur :

La question reste en suspens pour le positionnement du fossé à proximité de la grange de M. BRUNEL mais la SOBRIM met en œuvre les investigations nécessaires pour y répondre. La même question avait été abordée par Monsieur BOUE.

Pour l'étang, le bassin versant actuel est en partie composé d'anciennes surfaces cultivées en maïs, mais qui sont en prairie ou en jachère depuis plusieurs années comme indiqué par un des anciens exploitants agricoles, Monsieur BOUE, ce qui est confirmé par l'analyse des surfaces déclarées au RPG (Registre Parcellaire Graphique) où on peut voir que la surface en question était déclarée en prairie en 2021, non déclarée (donc non cultivée) en 2020, 2019, 2018, 2017. Il faut remonter à 2016 pour trouver une déclaration de surface en maïs.

Il est nécessaire de faire une analyse de l'état initial du milieu de l'étang de M. BRUNEL, afin de pouvoir suivre son évolution après réalisation des lotissements pour éventuellement prendre des mesures correctives. Cette analyse de l'état initial devra s'appuyer notamment sur des analyses de la qualité de l'eau de l'étang.

5.4.9 Pertes de surfaces agricoles, de biodiversité, de zones humides, mesures compensatoires insuffisantes

Ce thème est abordé par EELV et ATTAC. Comme souligné par la SOBRIM dans sa réponse, la première enquête publique avait abordé l'impact environnemental et un arrêté d'autorisation a été délivré en date du 10 Aout 2022. Mais les évolutions du projet et les modifications apportées à l'étude d'impact justifient la présence d'observations sur l'aspect environnemental.

La SOBRIM répond qu'elle est propriétaire des terrains depuis 2006, dans l'optique d'y implanter le projet de Golf. Dans ce cadre, pendant une dizaine d'années les terrains ont été mis à disposition de trois agriculteurs pour un entretien des parcelles en attendant que le projet voit le jour. Au sens de l'urbanisme, ces terrains ne sont pas à vocation agricole mais à urbaniser.

La réglementation prévoit la mise en place de Compensations Collectives Agricoles qui auront un impact positif sur le territoire. Au titre de ces CCA, la Sobrim, en concertation avec le Grand Dax et la Chambre d'agriculture des Landes, prévoit d'accompagner financièrement à l'installation d'un exploitant agricole pour une activité de maraichage sur le site de projet (ferme existante qui sera réhabilitée par la Sobrim), pour favoriser une production agricole locale destinée aux habitants du territoire. Cet engagement figure dans le protocole partenarial approuvé par les conseils municipaux et le conseil communautaire réunis en juin 2023.

En ce qui concerne les zones humides, un très gros effort d'évitement dans le cadre de la séquence ERC a été produit. Sur les 7, 113 hectares de zone humide réglementaire impactés, nous rappelons que les zones humides impactées possèdent un état de conservation assez dégradé à très dégradé pour certaines, du fait de la présence d'un fort réseau de drainage assurée par les fossés, des activités humaines (agricoles principalement) et de l'abondance des espèces exotiques envahissantes.

La compensation se fait, conformément au calcul de ratio de 150% recommandée par le SDAGE Adour-Garonne, ce qui représente une surface de 11,335 hectares.

Les raisons qui ont motivées le choix de ces parcelles de compensation sont principalement la possibilité de restauration des zones humides dégradées, très similaires à celles impactées et qui sont situées en partie à proximité immédiate des zones humides impactées. De plus, le site de compensation se trouve dans son ensemble sur la même zone contributive, le même système hydrogéomorphologie et appartient à la même masse d'eau.

De la même manière, sur les sites naturels, il est prévu des compensations :

- un engagement à créer 19,49 ha de milieux boisés in situ ou à proximité (Tercis, Oeyreluy).
- 44,25 ha de milieux semi-ouverts sont créés ou restaurés.

Le projet global préserve 95,8% des habitats à enjeux forts. Ces incidences relictuelles représentent 3 500 m² à l'échelle de l'ensemble du projet d'aménagement (140 hectares) sont nécessaires pour la création d'une voies douces de connexion. Malgré la qualité de la séquence Eviter Réduire, des incidences résiduelles persistent et nécessitent des mesures compensatoires.

Dans le cadre de la signature de l'arrêté préfectoral d'autorisation environnementale (10 août 2022), la SOBRIM s'est engagée à mettre en œuvre un ensemble de mesures compensatoires.

La SOBRIM contribuera également au fond stratégique de la forêt et du bois pour compenser les opérations de défrichement (à hauteur de 65 300 €).

Sur les 60 ha boisés aujourd'hui, environ 15 ha sont impactés par le projet. I y aura 15 ha qui seront replantés sur site, et 5 ha sur les communes voisines au titre de la compensation.

Commentaire du commissaire enquêteur : la réponse est satisfaisante. On peut ajouter que l'activité agricole remonte à plusieurs années pour le secteur des PA3, PA4 et PA5. De plus, l'urbanisation proposée se fait dans un secteur déjà fortement urbanisé où les surfaces agricoles sont minoritaires et en repli du fait du départ à la retraite de nombre d'exploitants. Cela permet une densification de

l'habitat dans un secteur déjà équipé en infrastructures de réseaux à proximité d'une ville où la demande en logements est forte.

La prise en compte des impacts sur le milieu agricole et sur l'environnement a bien été réalisée à mon avis, les mesures d'Évitement, Réduction et Compensation des impacts sont proportionnées aux enjeux.

5.4.10 Patrimoine archéologique et géologique

La question de l'impact sur le patrimoine archéologique et géologique est soulevée par EELV.

La SOBRIM répond qu'un diagnostic archéologique a été réalisé en 2012 et 2016 et a permis d'identifier plusieurs secteurs comprenant des vestiges. Certains permis d'aménager déposés intègrent des emprises concernées par des zones de vestiges archéologiques.

Dans la mesure du possible, le projet a été travaillé pour éviter la réalisation de fouille.

Le règlement du PLUi-H prévoit déjà sur les périmètres concernés par des vestiges archéologiques, des règles spécifiques qui restreignent les interventions en sous-sol. Ces règles ont été retranscrites dans les règlements de lotissement et ont été également élargies à certaines zones non identifiées au PLUi-H à ce jour.

Seuls 2 secteurs sont aujourd'hui concernés par des prescriptions de fouilles et ont été émises dans le cadre des permis d'aménager. Ces fouilles seront réalisées par un opérateur agréé avant le début des travaux d'aménagement afin de libérer ces emprises de toute contrainte archéologique.

Commentaire du commissaire enquêteur : la réponse est satisfaisante.

Le PLUiH indique des secteurs IAUgarch dans le périmètre du projet de la SOBRIM où effectivement des règles particulières s'appliquent qui contribuent à protéger le patrimoine archéologique.

D'autre part, les fouilles supplémentaires sont à éviter si non nécessaires car les sols fouillés induisent des coûts de constructions fortement majorés du fait de la perte de portance du sol.

5.4.11 Logements sociaux

La question est posée par EELV.

La SOBRIM répond que les 17,5% de logements sociaux correspondent au nombre de logements indiqués dans l'OAP du PLUi-H pour ce secteur. Ces logements sont travaillés en partenariat avec les maires des 3 communes, le Grand Dax et les deux opérateurs sociaux associés au projet.

Commentaire du commissaire enquêteur : la réponse est satisfaisante.

5.4.12 Financement de l'opération

La question est abordée par EELV et ATTAC.

La SOBRIM répond que l'ensemble des investissements, dans le périmètre des permis d'aménager, est porté par la SOBRIM : viabilisation, création des voiries et des réseaux.

Comme pour tout aménagement ou lotissement, les travaux de renforcement des réseaux publics ou les travaux sur les voies publiques seront financés par un investissement de la Communauté d'Agglomération du Grand Dax ou des communes. Pour la totalité du projet (tranches 1 et 2), le

montant prévisionnel de cet investissement public est évalué 4 474 668 € TTC comme indiqué dans le protocole partenarial approuvé par les conseils municipaux et le conseil communautaire réunis en juin 2023.

En prévision de ces investissements, les collectivités locales avaient décidé de majorer de 5% à 7% le taux de la taxe d'aménagement qui sera perçue au fur et à mesure de la délivrance des permis de construire. Ainsi, la Communauté d'Agglomération évaluée à 3 121 110 € le produit de la part communale de la taxe d'aménagement généré par la totalité (tranches 1 et 2) du projet de la Sobrim, ce qui couvrira près de 70% des dépenses d'investissement.

Les travaux qui seront réalisés permettront non seulement la bonne desserte du projet mais également l'aménagement d'équipement structurant à l'échelle de l'agglomération, qui bénéficieront à l'ensemble des usagers du réseau routier (exemple : nouvelles pistes cyclables publiques, réaménagement de la route de Talamon qui ne dessert pas que le golf...).

Commentaire du commissaire enquêteur : la réponse est satisfaisante.

5.4.13 Compatibilité avec le PLUiH sur la densité de logements

Le CE souligne une incompatibilité entre le PLUiH (Plan Local d'Urbanisme intercommunal sur l'Habitat) de l'Agglo de Dax, cité en plusieurs endroits dans les documents, et le projet. Le PLUiH donne une densité brute minimale de 20 logements par hectare, ce qui est incompatible avec les terrains proposés dans les permis d'aménager qui ont une surface moyenne comprise entre 700 et 800 m².

Réponse de la SOBRIM dans son mémoire en réponse :

La Modification Simplifiée (MS) n°2 du PLUi-H approuvée le 18 octobre 2022 a permis de mettre en compatibilité la densité de l'OAP avec le projet (page 40 et 41 du rapport de présentation de la MS1 du PLUi-H), celle-ci était surévaluée dans la version antérieure du PLUi-H : la densité est passée de 20 logements à l'hectare à 10 logements à l'hectare, sans modification du périmètre ni réduction du programme.

Commentaire du commissaire enquêteur : la réponse est satisfaisante. Il est dommage que cette information sur la modification du PLUiH ne figure pas dans le dossier soumis à enquête publique.
Le projet est donc compatible avec le PLUiH.

5.4.14 Questions sur les PA1 et PA5

Le CE souligne la proximité entre certains lots du PA1 et une station d'épuration de Saubagnacq. Sur le PA5, un cours d'eau et un corridor écologique semblent interrompus par des terrains à bâtir.

La SOBRIM répond qu'à ce jour, aucune mesure particulière n'est prévue pour atténuer les potentielles nuisances liées à la station d'épuration par rapport à certains lots du PA1. Une zone tampon, nécessaire à la gestion des eaux pluviales est prévue entre la station d'épuration et le PA1. D'autre part, il est prévu des haies végétalisées comme séparatif des terrains à bâtir, ce qui permettra de créer une séparation visuelle et sensorielle. Si besoin, une étude acoustique sera réalisée pour ces terrains. Enfin, selon les nuisances existantes, le prix de ces terrains à bâtir sera adapté en conséquence.

Le corridor écologique identifié au PLU dans le PA5 est pris en compte dans le projet. D'une part la modification de la forme urbaine des terrains à bâtir de ce secteur, avec ces formes organiques, permet de conserver des continuités écologiques entre les différents terrains à bâtir pour notamment conserver le passage de la petite faune. D'autre part, une zone tampon en espace naturel entre le PA4 et le PA5 permet de maintenir cette continuité écologique traversant l'ensemble du secteur.

Le système de haies et boisements existants sera en partie préservé. Les secteurs qui seront défrichés et déboisés seront compensés par la création de nombreuses haies vives et de nombreux alignements d'arbres. En ce qui concerne le cours d'eau, celui-ci passe en réalité en contrebas de l'emprise du permis d'aménager.

Commentaire du commissaire enquêteur : les réponses sont satisfaisantes. O de Dax devra être vigilant pour que la proximité de ces nouvelles maisons ne vienne pas entraver ou compliquer le développement futur de la station d'épuration.

5.5 Avis motivé

5.5.1 Méthode des bilans

Le projet présente des avantages et inconvénients que nous détaillons ci-dessous :

- Avantages

- *Création d'un équipement structurant pour la ville de Dax*

Le projet de création de golf répond à un besoin dont la justification est démontrée et qui est attestée par la forte mobilisation des golfeurs à l'enquête publique.

- *Réponse à un besoin en logements*

Le projet dans sa première tranche permet la création de 305 terrains à bâtir et 130 logements collectifs dont 17.5 % en logements sociaux. La large gamme de surface pour les terrains à bâtir, de 366 à 1238 m², permet une adaptation à tous les budgets.

- *Prise en compte de l'environnement*

Les différentes solutions présentées pour éviter, réduire, et compenser les impacts sur l'environnement sont proportionnées et adaptées.

L'utilisation des eaux en sortie de station d'épuration de Saubagnacq, après traitement financé par la SOBRIM, permet un arrosage du golf sans mobiliser de nouvelle ressource en eau et cet équipement de traitement pourrait être surdimensionné pour l'arrosage d'espaces verts du projet, voire pour l'irrigation de surfaces cultivées, afin de réduire la sollicitation d'autres ressources en eau.

- *Avis des conseils municipaux des communes concernées*

Les communes de Dax, Oyreluy et Tercis les Bains sont toutes favorables au projet. Le conseil municipal de Tercis les Bains a demandé qu'aucune zone commerciale ne soit ajoutée, afin de ne pas concurrencer les commerces déjà installés sur la commune.

- Inconvénients

- *Risque sur la qualité de l'environnement*

Le défrichement concerne quelques parcelles où s'épanouissent quelques grands arbres et qui ne seront compensés que dans plusieurs dizaines d'années par les nouveaux arbres plantés. Il faudra être vigilants sur les soins apportés aux plantations les premières années afin d'éviter de trop fortes mortalités comme souvent constaté. L'engagement de suivi écologique sur 50 ans du projet devrait répondre à cette exigence.

L'analyse de l'état initial n'a pas abordé le milieu de l'étang de la propriété de M. BRUNEL, ce qui est dommage car il se situe à l'aval du bassin versant des PA 3, 4 et 5. Des compléments d'étude sont nécessaires.

- *Urbanisme*

Par rapport aux surfaces définies dans le PLUiH, les surfaces consacrées au projet consomment toute la surface 1AU qui était dévolue à Oeyreluy, et quasiment toute la surface pour Tercis les Bains (solde de 3000 m² restant à urbaniser). Il faudra que le Grand Dax soit rigoureux dans l'application de ces « reste à urbaniser » sur ces deux communes.

- Bilan et avis

Les avantages présentés sont prégnants devant les inconvénients analysés.

En conséquence, j'émet un **AVIS FAVORABLE AVEC DEUX RESERVES** aux demandes de permis d'aménager présentées par la société SOBRIM (société Basque de Réalisation Immobilière) pour un aménagement golfique et résidentiel dénommé « Harmana » sur les communes de Dax, Oeyreluy et Tercis les Bains – tranche 1.

RESERVE 1 :

Compléter l'étude d'impact par une analyse de l'état initial sur l'étang inclus dans la propriété de M. BRUNEL, sur la faune et la flore, sur les berges et dans le milieu aquatique. Une analyse physico-chimique des principales valeurs décrivant les eaux de l'étang sera à faire, avant travaux, puis un suivi comparatif des évolutions des mêmes valeurs après travaux.

RESERVE 2 :

Veiller à ce que les soldes de surfaces à urbaniser en 1AU définies dans le PLUiH soient respectés sur les 3 communes de Dax, Oeyreluy et Tercis les Bains après prise en compte des 10 permis d'aménager.

Fait le 6 septembre 2023



Eric LOPEZ

ANNEXES

Annexe 1 : procès-verbal de synthèse

Annexe 2 : mémoire en réponse

Annexe 3 : certificats d'affichage des communes

Annexe 4 : constat d'huissier sur l'affichage des avis d'enquête sur site

Annexe 1 : procès-verbal de synthèse

DEPARTEMENT DES LANDES

-----oo0oo-----

ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE AUX DEMANDES DE PERMIS D'AMENAGER POUR LE PROJET GOLFIQUE ET RESIDENTIEL DEPOSE PAR LA SOCIETE BASQUE IMMOBILIERE (SOBRIM) SUR LES COMMUNES DE DAX, TERCIS ET OEYRELUY – Tranche 1

-----oo0oo-----

PROCES-VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS

-----oo0oo-----

Par arrêté municipal en date du 14 juin 2023, Monsieur le Maire de Dax a décidé de prescrire une enquête publique relative aux demandes de permis d'aménager présentées par la société SOBRIM (société Basque de Réalisation Immobilière) pour un aménagement golfique et résidentiel dénommé « Harmana » sur les communes de Dax, Oeyreluy et Tercis les Bains – tranche 1.

L'enquête publique s'est déroulée du vendredi 7 juillet 2023 au mardi 8 août 2023 inclus, soit 33 jours consécutifs aux mairies de Dax, Oeyreluy et Tercis les Bains.

La publication de l'avis d'enquête a été réalisée dans les délais règlementaires :

- le 22 juin 2023 et le 8 juillet 2023 pour Sud Ouest,
- le 17 juin 2023 et le 8 juillet 2023 pour les Annonces Landaises.

La SOBRIM a fait constater par huissier que l'arrêté municipal était bien affiché durant toute la durée de l'enquête dans les mairies et dans différents points stratégiques du projet (voir constats d'huissier en annexe).

Le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition des personnes pour les renseigner et recevoir leurs observations, durant 6 permanences en mairie :

J'ai siégé en mairie conformément à l'arrêté communal :

- le vendredi 7 juillet 2023 de 9 heures à 12 heures à la mairie de Oeyreluy,
- le vendredi 7 juillet 2023 de 14 heures 30 à 17 heures 30 à la mairie de Dax,
- le samedi 8 juillet 2023 de 9 heures à 12 heures à la mairie de Tercis les Bains
- le lundi 7 août 2023 de 9 heures 30 à 12 heures 30 à la mairie de Tercis les Bains,
- le lundi 7 août 2023 de 14 heures à 17 heures à la mairie de Oeyreluy
- le mardi 8 août 2023 de 9 heures à 12 heures à la mairie de Dax.

Je me suis rendu sur les lieux du projet et à la mairie de Dax pour une réunion de présentation du projet et de préparation de l'enquête publique le 29 juin 2023 : j'ai rencontré les responsables du projet de SOBRIM, Monsieur CASTAIGNAU Vincent et Madame LABADENS Alexia, des membres de la

direction de l'Aménagement à la communauté d'agglomération du Grand Dax, des membres de la direction de l'Urbanisme de la ville de Dax, et les maires de Oeyreluy et Tercis-les-Bains.

J'ai contrôlé le 29 juin 2023 les affichages dans les communes concernées (mairies et sites), j'ai vérifié la complétude des 3 dossiers à la mairie de Dax et j'ai paraphé les 3 registres d'enquête avant leur répartition dans chacune des 3 communes.

La participation du public est synthétisée dans le tableau ci-dessous :

	Dax		Tercis les Bains		Oeyreluy		Total	
	Personnes	Observ	Personnes	Observ	Personnes	Observ	Personnes	Observ
Première permanence	3	3	9	7	6	6	18	16
Deuxième permanence	2	2	3	3	7	4	12	9
Hors permanence	1	1	0	0	0	0	1	1
Totaux	6	6	12	10	13	10	31	26
Courriers - courriels	5						36	31

Au total 31 personnes ont laissé 26 observations qui ont été retranscrites sur les registres. Quatre messages électroniques déposés sur l'adresse mél mise en place par la préfecture s'ajoutent à la participation du public.

Soit un total de 36 personnes qui ont déposé 31 contributions.

SYNTHESE DES OBSERVATIONS RECUEILLIES PAR ECRIT

Numéro observation	Contributeur et qualité	Avis global	Principaux items évoqués par l'intervenant
RO = Registre Oeyreluy – RD = registre Dax - RT = registre Tercis les Bains - L = Lettre – P = Pétition – C = courriel – M = Mémoire			
REGISTRES sur la demande de 10 permis d'aménager pour projet golfique et résidentiel de la SOBRIM sur les communes de Dax, Oeyreluy et Tercis les Bains			
1/ RO page 2	Monsieur BOUE Yves, voisin du secteur concerné par le permis d'aménager n°5	Avis favorable au projet	Ecoulements eaux pluviales
2/ RO page 2	Monsieur BAUDON J., président de la section golf à l'US Dax	Avis global favorable	Aménagements sur le golf
3/ RO page 3	Monsieur LARRIEU Patrick, acquéreur potentiel d'un terrain	Avis favorable au projet	Délai pour la commercialisation des lots
4/ RO page 3	Monsieur CORTIER Jean Marc, voisin du secteur concerné par le permis d'aménager n°5	Avis favorable au projet	
5/ RO page 3	Monsieur MARCHAND Dominique, voisin du secteur concerné par le permis d'aménager n°4	Avis favorable au projet	
6/ RO page 3	Monsieur LAFFITTE Philippe, maire de Oeyreluy	Avis favorable au projet	
7/ RO page 4	Monsieur PEYRONNET Jean Louis	Avis favorable au projet	
8/ RO page 4	Monsieur et Madame BEME Thierry et Odile		Demande de classement en zone AU des parcelles 65p et 179p. Document annexé.
9/ RO pages 4 et 5	Mesdames DUHAMEL Maryse et CAMERLYNCK Michèle représentant Madame LABEYRIE Valentine voisine du secteur concerné par le permis d'aménager PAIG		Plan précis autour propriété Mme LABEYRIE Liaison entre PAIG et PA3G Devenir des deux fontaines dans l'emprise du golf (PAIG) Aménagement de la route de Talamon Aménagement routier à l'entrée du golf

Numéro observation	Contributeur et qualité	Avis global	Principaux items évoqués par l'intervenant
10/ RO page 5	Monsieur et Madame ELISSONDO Michel et Yolande, joueurs de golf et acquéreurs potentiels d'un terrain	Avis favorable au projet	Piste cyclable pour accéder au golf Bruit provenant de l'EALAT
11/ RD page 3	Madame BOURG, joueuse de golf	Avis favorable au projet	Liaison entre PA1G et PA3G
12/ RD page 3	Monsieur USSEL, joueur de golf	Avis favorable au projet	Piste cyclable pour accéder au golf
13/ RD page 3	Madame BENECH, joueuse de golf	Avis favorable au projet	
14/ RD page 6	Monsieur VIGNES Jean Marie	Avis défavorable au projet	Golf non compatible avec changement climatique
15/ RD page 7	Monsieur COLSON Cyrille, acquéreur potentiel d'un terrain	Avis favorable au projet	Prix des terrains
16/ RD page 7	Madame LUBANS, golfeuse et acquéreuse potentielle d'un terrain	Avis favorable au projet	
17/ RT page 2	Monsieur Frédéric BARES, propose ses services de technicien en menuiserie	Avis favorable au projet	
18/ RT page 2	Monsieur Franck SIEURAC, voisin du secteur concerné par le permis d'aménager n°6a	Avis global favorable	Entretien du chemin du Gascon Ferme pédagogique
19/ RT page 3	Madame Martine CASSIEDE, voisine du secteur concerné par le permis d'aménager n°6b	Avis favorable au projet	Ecoulements eaux pluviales Stationnement.
20/ RT page 3	Monsieur Bernard BOISOT	Avis favorable au projet	
21/ RT page 3	Monsieur et Madame GALBERT Thierry, joueurs de golf	Avis favorable au projet	
22/ RT page 3	Monsieur et Madame SIRIO Philippe et Francine, joueurs de golf	Avis favorable au projet	
23/ RT page 4	Monsieur et Madame TEYSSIER Serge, voisins du secteur concerné par le permis d'aménager n°2	Avis favorable au projet	Demande de déplacer le point de collecte des ordures ménagères
24/ RT page 5	Monsieur COLSON Robin, acquéreur potentiel d'un terrain	Avis favorable au projet	Délai pour la commercialisation des lots

Numéro observation	Contributeur et qualité	Avis global	Principaux items évoqués par l'intervenant
25/ RT page 5	Monsieur COLSON Hugo, acquéreur potentiel d'un terrain	Avis favorable au projet	Délai pour la commercialisation des lots
26/ RT page 5	Monsieur CHAHINE Hikmat, maire de Tercis les Bains	Avis favorable au projet	Opposé à toute création de nouvelle zone commerciale sur le territoire de Tercis
1/ C	Monsieur BEAUCHAMP, propriétaire de la parcelle section CE n°22		Proposition de vente de sa parcelle à la SOBRIM
2/ C	Europe Ecologie Les Verts	Avis défavorable au projet	<p>Bilan carbone du projet</p> <p>Défrichement et compensation</p> <p>Préservation des zones humides</p> <p>Préservation de la biodiversité</p> <p>Irrigation du golf, quantité et qualité des eaux, solution alternative</p> <p>Artificialisation des sols</p> <p>Logements sociaux</p> <p>Patrimoine géologique</p> <p>Patrimoine archéologique</p> <p>Part du financement public dans le projet</p> <p>Dates de l'enquête publique</p>
3/ C	Les Amis de la Terre	Avis défavorable au projet	<p>Justification économique du golf</p> <p>Gestion des eaux pluviales</p> <p>Irrigation : qualité des eaux de rejet de step, coût de leur traitement, solution alternative, nuisances du bassin de stockage</p> <p>Dimensionnement du golf</p>
4/ C	Monsieur BRUNEL voisin du secteur concerné par le permis d'aménager n°5	Avis défavorable au projet	<p>Écoulement des eaux pluviales à l'est de sa grange</p> <p>Tracé du chemin piéton sur zone humide</p> <p>Etude hydraulique pour le dimensionnement des ouvrages de régulation des eaux pluviales</p> <p>Etude faune/flore de l'étang dont il est propriétaire, suivi de la qualité des eaux de l'étang</p>

Numéro observation	Contributeur et qualité	Avis global	Principaux items évoqués par l'intervenant
5/C	Association ATTAC Landes Côte sud	Avis défavorable au projet	<p>Taille importante du projet</p> <p>Disparition de terres agricoles, boisées et de zones humides</p> <p>Spéculation immobilière</p> <p>Pérennité du golf, arrosage par eaux usées retraitées par rapport au changement climatique</p> <p>Financements publics pour un projet privé.</p>

OBSERVATIONS ET INTERROGATIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Question portant sur l'eau potable

La totalité du projet, tranches 1 et 2, porte sur environ 465 lots pour une maison individuelle auxquels s'ajoutent 9 macrolots pour 130 logements, une résidence hôtelière et le clubhouse du golf. Cela représente environ 1400 habitants permanents ou temporaires du site, soit une consommation de 210 mètres cubes par jour sur la base de 150 litres d'eau par personne et par jour.

La ressource en eau est-elle suffisante pour faire face à ces nouveaux besoins en eau potable ?

Question portant sur l'assainissement

Tous les logements prévus seront raccordés à un réseau de collecte des eaux usées, pour acheminement vers la station de traitement des eaux usées de Dax (45000 EH de capacité de traitement) ou vers celle de Tercis les Bains (1200 EH de capacité de traitement).

Ces deux stations sont-elles en mesure d'absorber ces volumes supplémentaires, tant en charge de pollution qu'en débit hydraulique ? Leurs performances épuratoires actuelles permettent-elles le bon traitement des effluents ajoutés ?

Question portant sur la densité des logements

L'étude d'impact cite à plusieurs endroits le PLUiH (Plan Local d'Urbanisme intercommunal sur l'Habitat) de l'Agglo de Dax qui donne une densité brute minimale de 20 logements par hectare, ce qui donne après consommation des espaces communs (voirie, espaces verts) des terrains d'une surface d'environ 400 m². Or les terrains proposés dans les permis d'aménager ont une surface moyenne comprise entre 700 et 800 m².

Quelle modification du PLUiH proposez-vous pour rendre compatibles les permis d'aménager présentés avec les documents d'urbanisme ?

Question portant sur la consommation d'espaces à urbaniser

Le PLUiH a défini une enveloppe de surfaces maximale pour l'urbanisation du territoire, commune par commune. Pour les 3 communes impactées par le projet, quelle est la proportion de surfaces AU du PLUiH consommée par le projet, quel est le reliquat pour chaque commune de surface AU et pour quelle échéance ?

Question portant sur la voirie

Les routes actuelles ne sont pas toujours dimensionnées pour le futur flux de véhicules supplémentaires que va engendrer le projet : le chemin de Talamon est actuellement trop étroit pour l'entrée du golf et du secteur du PA1 par exemple, ou le carrefour de la route de l'Aiguille avec la RD 6 n'est pas assez sécurisé pour le trafic à venir. Avez-vous déjà entrepris une réflexion avec les services concernés (Conseil Départemental pour la RD6, Agglo du Grand Dax pour les autres voies) pour adapter la voirie existante au projet ?

Question portant sur les plantations

De nombreuses plantations d'arbres et arbustes sont prévues, sur le golf et sur les espaces communs des lotissements. Ces plantations vont nécessiter un entretien et notamment des arrosages lors des premiers étés. Est-il prévu d'arroser ces plantations avec aussi des eaux usées traitées provenant de la step, comme pour les espaces golfs, ou par de l'eau potable ?

Question sur le secteur du PA1

La proximité de la station d'épuration des eaux usées de Dax pour les lots les plus au nord-ouest (n°1, 2, 3, 8, 9, 10) peut exposer leurs futurs acquéreurs à des nuisances (odeurs, bruit). Des mesures sont-elles prévues pour atténuer ces nuisances ? Même si aujourd'hui il n'y a plus de distance minimale réglementaire à respecter entre les habitations et les équipements de station d'épuration, il faut que les exploitants de la step prouvent que des mesures sont prises pour préserver les riverains des nuisances de voisinage et des risques sanitaires.

Question sur le PA5

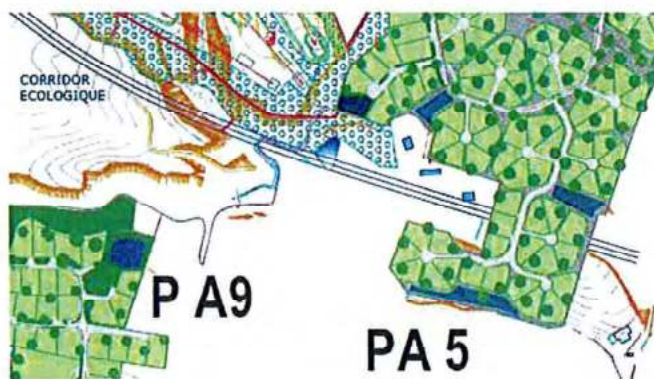
Ce secteur est traversé le cours d'eau à l'aval de l'étang de l'ancien moulin de M. BRUNEL. Or ce tracé semble interrompu par des lots de terrains à bâtir.



Extrait carte p. 116/546 de l'étude d'impact

Quelles mesures prévoyez-vous pour le maintien de l'écoulement et de la qualité des eaux, d'autant plus que des noues vont rejeter les eaux dans ce cours d'eau (voir extrait de plan ci-dessous) ?

D'autre part, un corridor écologique orienté est-ouest traverse aussi le même secteur ; il s'agit d'une haie arborée qui disparaît avec le projet :



Extrait du plan de masse d'ensemble PA4-1DY

Quelles mesures prévoyez-vous pour le maintien de la continuité écologique au niveau de cette trame verte ?

Question sur le PA1G : partie nord du golf sur commune de Dax

Les documents du PA1G ne sont pas précis sur plusieurs éléments :

- emplacement, surface, hauteur des bâtiments suivants :
 - o clubhouse
 - o locaux techniques
 - o résidence hôtelière
- entrée/sortie du parc de stationnement de 25 places et de celui de 75 places.

NOTIFICATION

Conformément au décret n°2011-2018 du 29 décembre 2011, sous-section 16 prescrivant : « ... Dès réception du registre et des documents annexés, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête rencontre, dans la huitaine, le responsable du projet, plan ou programme et lui communique les observations écrites ou orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le responsable du projet, plan ou programme dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles », le commissaire enquêteur a donné en mains propres au maître d'ouvrage le 16 août 2023 et lui a notifié le présent procès-verbal à charge pour lui de fournir un mémoire en réponse dans un délai de 15 jours.

Ce document devra parvenir à l'adresse suivante : Monsieur Eric LOPEZ, 431 rue de Mougnette à 40270 CAZERES SUR L'ADOUR.

Eric LOPEZ
Commissaire enquêteur



Reçu un exemplaire du présent procès-verbal
accompagné des photocopies des registres d'enquête et des courriers et documents précités
à BAYONNE, le 16 août 2023

SOBRIM
Pôle HARISTEGUY
2, Chemin de la Marouette
64100 BAYONNE
RCS Bayonne D 339 505 950
Tél. 05 59 52 88 60 - Fax 05 59 52 88 69

Directrice générale, société SOBRIM

Annexe 2 : mémoire en réponse

SAS SOBRIM
Pôle Haristeguy
2 chemin de la Marouette
64100 BAYONNE

Monsieur Eric LOPEZ
431 Rue de Mougnette

40270 CAZERES SUR L'ADOUR

Bayonne, le 30 août 2023

Objet : Enquête Publique Permis d'Aménager projet golfique et résidentiel

Courrier RAR n° 1A 188 249 5350 1

Monsieur,

Comme convenu, veuillez trouver ci-joint le PV de synthèse des observations ainsi que le mémoire réponse aux observations.

Je vous en souhaite bonne réception,

Veuillez agréer, Monsieur, l'expression de nos sentiments distingués.



Vincent CASTAIGNAU



SAS SOBRIM
2 Chemin de la Marouette
64100 BAYONNE

Réponses aux observations recueillies lors de l'enquête publique du 07 juillet au 08 aout 2023

1. LES OBSERVATIONS DU PUBLIC CONSIGNÉES DANS LES REGISTRES

1.1 Les Observations consignées dans le registre de Oeyreluy

1/ RO page 2 : observation de Monsieur BOUE Yves, voisin du secteur concerné par le permis d'aménager n°5

2/ RO page 2 : observation de Monsieur BAUDON J. , président de la section golf à l'US Dax

3/ RO page 3 : observation de Monsieur LARRIEU Patrick, acquéreur potentiel d'un terrain

4/ RO page 3 : observation de Monsieur CORTIER Jean Marc, voisin du secteur concerné par le permis d'aménager n°4

5/ RO page 3 : observation de Monsieur MARCHAND Dominique, voisin du secteur concerné par le permis d'aménager n°4

6/ RO page 3 : observation de Monsieur LAFFITTE Philippe, maire de Oeyreluy

7/ RO page 4 : observation de Monsieur PEYRONNET Jean-Louis

8/ RO page 4 : observation de Monsieur et Madame BEME Thierry et Odile

9/ RO pages 4 et 5 : Mesdames DUHAMEL Maryse et CAMERLYNCK Michèle représentant Madame LABEYRIE Valentine, voisine du secteur concerné par le permis d'aménager PA1G.

10/ RO page 5 : observation de Madame et Monsieur ELISSONDO Michel et Yolande, joueurs de golf et acquéreurs potentiels d'un terrain

1.2 Les Observations consignées dans le registre de Dax

11/ RD page 3 : observation de Madame BOURG, joueuse de golf

12/ RD page 3 : observation de Monsieur USSEL, joueur de golf

13/ RD page 3 : observation de Madame BENECH, joueuse de golf

14/ RD page 6 : observation de Monsieur VIGNES Jean Marie

15/ RD page 7 : observation de Monsieur COLSON Cyrille, acquéreur potentiel d'un terrain

16/ RD page 7 : observation de Madame LUBANS, golfeuse et acquéreuse potentielle d'un terrain

1.3 Les observations consignées dans le registre de Tercis-les-Bains

17/ RT page 2 : observation de Monsieur Frédéric BARES, propose ses services de technicien en menuiserie

18/ RT page 2 : observation de Monsieur Franck SIEURAC, voisin concerné par le permis d'aménager n°6a

19/ RT page 3 : observation de Madame Martine CASSIEDE, voisine du secteur concerné par le permis d'aménager n°6b

20/ RT page 3 : observation de Monsieur Bernard BOISOT

21/ RT page 3 : observation de Madame et Monsieur GALIBERT Thierry, joueurs de Golf

22/ RT page 3 : observation de Madame et Monsieur SIRIO Philippe et Francine, joueurs de golf

23/ RT page 4 : observation de Madame et Monsieur TEYSSIER Serge, voisins du secteur concerné par le permis d'aménager n°2

24/ RT page 5 : observation de Monsieur COLSON Robin, acquéreur potentiel d'un terrain

25/ RT page 5 : observation de Monsieur COLSON Hugo, acquéreur potentiel d'un terrain

26/ RT page 5 : observation de Monsieur CHAHINE Hikmat, maire de Tercis-les-Bains

2. LES OBSERVATIONS ADRESSEES PAR COURRIERS ELECTRONIQUES

1/C : Courriels de Monsieur BEAUCHAMP, propriétaire de la parcelle section CE n°22

2/C : Courriel de Europe Ecologie les Verts

3/C : Courriels des Amis de la Terre

4/C : courriel de Monsieur BRUNEL, voisin du secteur concerné par le permis d'aménager n°5

5/C : courriel de Attac Landes Côte Sud

L'ensemble de ces observations, *hormis celles en police rouge et italique* n'apportent pas de réponses particulières, celles-ci étant clairement favorables au projet d'aménagement de 140 ha pour la création d'un golf de 18 trous associé à une opération immobilière sur les communes de DAX, OEYRELUY et TERCIS-LES-BAINS. Nous développons ci-dessous les réponses aux interrogations plus précises des avis identifiés en rouge et italique ci-dessus.

2/ RO page 2 : observation de Monsieur BAUDON J. , président de la section golf à l'US Dax

Le golf de Saubagnacq propose un parcours raisonnable et compact de 36 ha, en conséquence c'est un parcours par 68 de 4700 m au lieu du par 72 de 6200 m dans les premières versions.

Ce sera un parcours adapté à tous les golfeurs du débutant au joueur confirmé, qui comprend également des par 4 et des par 5.

Ce parcours sera plaisant pour tous, débutants, enfants, facile pour les très bons joueurs qui trouveront du plaisir à battre le par 68.

Tout d'abord, de nombreux grands parcours ont des trous qui se croisent comme St Andrews en premier. Ce n'est pas un problème si la vision entre les joueurs est bonne et la sécurité assurée.

Les trous 2 et 6 ne se croisent pas. Ils ont un fairway en commun et il sera possible de les séparer à la tonte si on le désire.

Sur le practice :

Longueur 210 m

Largeur 70 m

Le practice est entouré de merlons plantés le séparant des trous pour la sécurité.

3 zones de départs de 60 m

2 départs superposés de 18 postes soit 36 postes côté club-house

Et 1 zone de 18 postes côté maintenance pour les groupes, école, pros

Au total, cela fait 54 postes, ce qui est important.

Gestion du Golf :

Le gestionnaire n'est pas encore identifié même si de nombreuses possibilités sont à l'étude.

La SOBRIM s'engage à tenir informé le président de la section golf de l'US Dax lorsque les choses se préciseront.

3/ RO page 3 : observation de Monsieur LARRIEU Patrick, acquéreur potentiel d'un terrain

Le début de la commercialisation des premiers lots des secteurs du PA2, PA3 et PA5 est prévu d'ici la fin de l'année 2023 / début 2024.

9/ RO pages 4 et 5 : Mesdames DUHAMEL Maryse et CAMERLYNCK Michèle représentant Madame LABEYRIE Valentine, voisine du secteur concerné par le permis d'aménager PA1G

Ci-dessous les réponses aux différentes questions posées par Mesdames DUHAMEL Maryse et CAMERLYNCK Michèle représentantes de Madame LABEYRIE :

1/ Sur les abords de la propriété du 3bis route de Talamon : autour de la propriété (3bis route de Talamon), il est prévu la nouvelle voie de desserte du PA1 et PA1G (accès au golf, voir plan ci-dessous). Il s'agit d'une voie de 5m de large à double sens avec une bande d'espace vert de 5m de part et d'autre. Les arbres existant en limite de propriété de Madame LABEYRIE pourront être conservés après vérification de leur état phytosanitaire. Ceux présents sur l'emprise de la future voirie seront supprimés. Cette nouvelle voie sera rétrocédée au domaine public, son entretien ainsi que les espaces verts avoisinant seront donc à la charge de la collectivité. Il n'est pas prévu de clôture.



2/ La liaison entre le PA1G et le PA3G : La liaison entre le golf 12 trous et le 18 trous n'est pas encore totalement définie, dans l'attente des plans définitifs de l'extension du 18 trous.

A ce stade, il est envisagé un passage au niveau du carrefour de l'emplacement du futur club-house, un passage piéton sécurisé sur la route de Talamon et un chemin piéton qui remontera dans l'espace vert parallèle à la route de Talamon.

Ce cheminement est représenté par un trait beige sur l'extrait de plan ci-dessous :



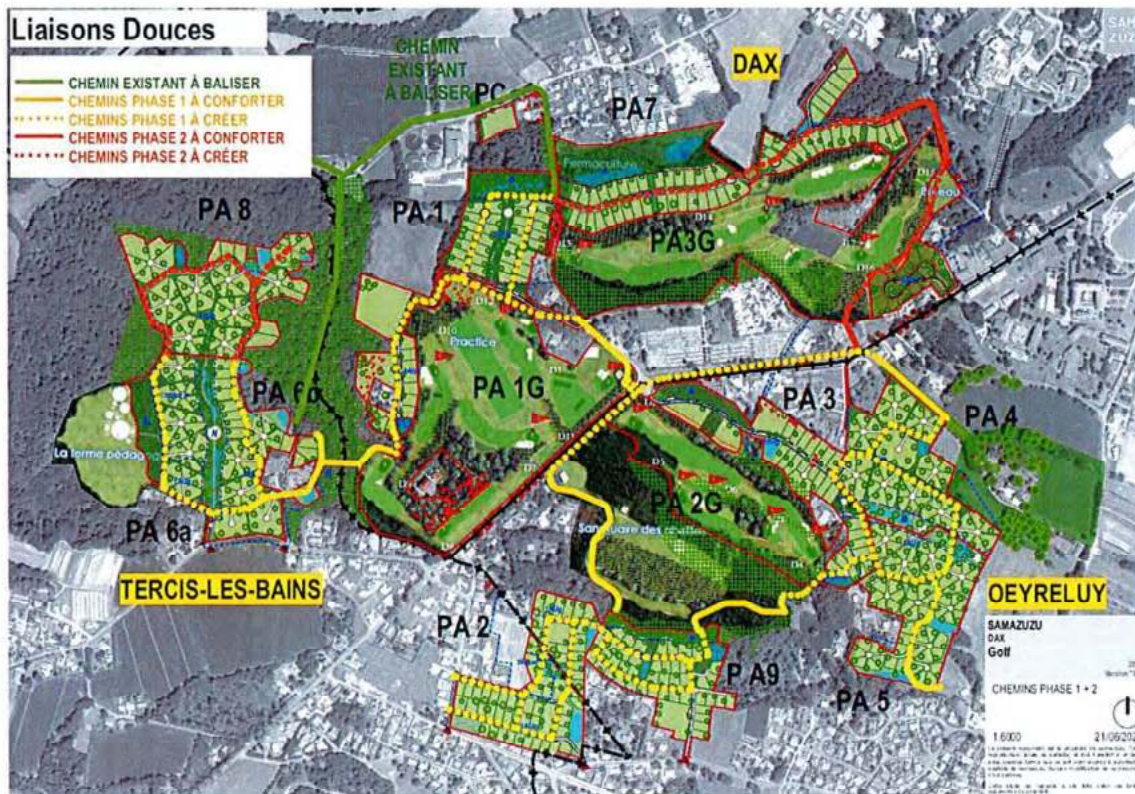
3/ Le devenir de la fontaine derrière Talamon : La source d'eau existante à l'angle de la RD6 et de la route de Talamon sera conservée sur le site du golf et sera valorisée avec un aménagement paysager spécifique avec l'idée de réaliser un théâtre de la nature.



4/ Aménagement de la route de Talamon : Pour la première tranche du projet, un confortement de la route de Talamon est prévu sur la partie de la voie existante jusqu'à la nouvelle voie d'accès au golf. Il est également prévu l'aménagement d'un tourne-à-gauche à l'intersection de la nouvelle voie créée.



6 / Le plan d'aménagement des voies douces suivra le plan ci-dessous :



10/ RD page 5 : observation de Madame et Monsieur ELISSONDO Michel et Yolande, joueurs de golf et acquéreurs potentiels d'un terrain

La jonction du trou n°12 au trou n°13 sera prévue par la route de Talamon, au niveau du carrefour du club-house, assurée par un passage piéton sécurisé route de Talamon et avec un cheminement qui remontera en parallèle de la route de Talamon jusqu'à l'extension du 18 trous.

11/ RD page 3 : observation de Madame BOURG, joueuse de golf

Les travaux du golf devront commencer en début d'année 2024.

12/ RD page 3 : observation de Monsieur USSEL, joueur de golf

Le club-house fera l'objet d'une demande de permis de construire dans le courant de l'année 2024, il sera implanté sur le PA1G selon l'emplacement ci-dessous :



Le plan du club-house est encore en phase d'élaboration.

14/ RD page 6 : observation de Monsieur VIGNES Jean Marie

Sur l'utilisation de l'eau au vu du changement climatique :

L'objectif dans le cadre de ce projet est de créer un golf écologique, notamment en limitant la consommation d'eau et en la contrôlant. Pour cela, une véritable stratégie d'arrosage fondée sur un ensemble de mesure dont l'utilisation des eaux usées recyclées de la station d'épuration de Dax a été mis en place. La limitation de l'arrosage aux aires de jeu, la réduction des surfaces de départ, l'utilisation de tapis synthétique à chaque trou et sur le practice et également le recours à des graminées adaptés à la sécheresse.

Par ailleurs, il est à rappeler, eu égard notamment aux données pluviométriques, que l'arrosage maximal ne durera que 4 mois, de mai à Aout, qu'un arrosage d'appoint ne sera nécessaire aux mois d'Avril et de septembre.

La quantité d'eau en jour de pointe a d'ailleurs été réduite, passant de 1500m³ d'eau par jour à 1200m³. Cette donnée est une valeur maximale, correspondant à la capacité de la station de pompage, en cas d'évènements exceptionnels de type canicule. **Il ne s'agit absolument pas de la consommation moyenne journalière.**

La capacité de la station de traitement des eaux usées du secteur de Dax Saubagnac est largement suffisante. L'arrosage du golf utilisera seulement 5% des eaux de celle-ci, le rejet des eaux à l'Adour ne s'en trouvera donc pas diminué.

D'autre part, il est prévu, en concertation avec la chambre de l'agriculture et le Grand Dax, la participation au financement par la SOBRIM d'une étude de faisabilité pour évaluer la possibilité de mutualiser le dispositif REUSE du golf pour un usage agricole, afin de préserver la ressource en eau en substitution des pompes agricoles existants.

15/ RD page 7 : observation de Monsieur COLSON Cyrille, acquéreur potentiel d'un terrain

Un début de commercialisation pour les premiers lots est prévu d'ici la fin d'année 2023, début 2024.

18/ RT page 2 : observation de Monsieur Franck SIEURAC, voisin concerné par le permis d'aménager n°6

Le plan masse général du projet ne matérialise pas la propriété de M. SIEURAC.

Celle-ci est bien représentée sur le plan de composition du PA6a, ci-dessous :



Le projet de la ferme pédagogique n'est, à ce jour, pas encore totalement défini. En effet, il est prévu de recruter dans le courant de l'année 2024 un maraîcher qui aura en charge le site de permaculture sur Dax et de la ferme pédagogique sur Tercis. Le programme sera affiné lors de ce recrutement en concertation avec le candidat.

Dans le cadre de l'aménagement, les travaux nécessaires à la bonne desserte de l'opération seront prévus. Toutefois, il n'est pas prévu de reprendre l'intégralité de l'impasse du gascon.

23/ RT page 4 : observation de Madame et Monsieur TEYSSIER Serge, voisins du secteur concerné par le permis d'aménager n°2

L'emplacement des conteneurs a été défini avec les services de collecte des ordures ménagères du Grand Dax. Un traitement particulier sera prévu pour soigner ces aires de présentation.

2/C : Courriel de Europe Ecologie les Verts

En préambule, il est judicieux de rappeler à Europe Ecologie les Verts que les observations transmises concernent le sujet des autorisations environnementales, qui ont déjà fait l'objet d'une enquête publique et dont l'arrêté d'autorisation a été délivré en date du 10 Aout 2022.

Projet anachronique :

Ce projet structurant pour le territoire nécessite un temps long : il est inscrit dans le SCOT du Grand Dax et la PLUi-H de l'agglomération. Le projet a été amélioré et adapté avec le temps (réduction des surfaces artificialisées, diminution de la superficie du golf, l'engagement à utiliser des eaux usées recyclées pour irriguer le golf afin de préserver la ressource en eau) pour parvenir aujourd'hui à un projet équilibré : un tiers de zones totalement naturelles, un tiers de zones naturelles aménagées et un tiers de zone à vocation d'habitat résidentiel. Il est donc factuellement faux d'écrire que le projet « aboutit actuellement à construire sur 140 ha ».

Sur 140 hectares :

- ⇒ 44 hectares sont conservés en l'état, zones naturelles, voir amélioré (réhabilitation ZH, lutte EEV dans boisements, entretien prévu absent aujourd'hui)
- ⇒ 36 hectares deviennent du golf, donc de la nature entretenue, plantation, prairie et gazon.
- ⇒ 10 ha à vocation agricole et naturelle (2 ha permaculture et 7 ha apiculture)
- ⇒ 54 ha pour l'urbanisation, étalé sur les 10 prochaines années, soit un peu plus d'un tiers.

Le projet est organisé pour faciliter l'implantation des logements en fonction de la topographie, de manière à limiter les mouvements de terre pour les constructions et pour réduire au minimum les zones minéralisées. La réduction des surfaces imperméables est l'un des enjeux du projet. Entre les surfaces vertes du golf, l'aménagement paysager des hameaux, les surfaces naturelles préservées, une grande partie de toute l'emprise du projet restera verte et perméable, favorisant la présence de la biodiversité, l'effet îlot de fraîcheur Etc.

Le projet a été développé de façon à prendre en compte le besoin en logement tout en veillant à la prise en compte du réchauffement climatique.

En tant que maître d'ouvrage, nous sommes sensibilisés sur les causes et les effets du réchauffement climatique : le secteur du bâtiment représente en effet 44 % de la consommation d'énergie et près de 25 % des émissions de CO2. Le projet permettra de mettre en œuvre des constructions respectueuses de l'environnement notamment en respectant la réglementation thermique RE2020 qui, notamment, insiste sur l'importance de l'isolation et prend en compte l'ensemble des émissions du bâtiment sur son cycle de vie.

Le secteur n'est pas exposé au PPRI qui concerne les barthes en contrebas de la route de Saubagnacq.

Présentation des dossiers composant l'enquête publique :

Comme rappelé en préambule, le dossier soumis à étude d'impact a déjà fait l'objet d'un arrêté portant autorisation environnementale en Aout 2022. Contrairement encore à ce qui est écrit, les incidences sur le milieu naturel ont donc déjà été présentées **dans leur globalité** au travers d'une première enquête publique.

Le saucissonnage évoqué, n'est autre, que la délimitation de plusieurs permis d'aménager engendré par des contraintes administratives (présence de route, projet à cheval sur plusieurs communes etc). Par ailleurs, il est également important de rappeler que ce projet s'étalera sur plusieurs années, que ce soit sur la réalisation des travaux ou la commercialisation des logements, d'où la nécessité de scinder le projet en plusieurs tranches.

Inadaptation du projet au contexte climatique

Sur la préservation des puits de carbone, comme déjà indiqué en amont, un des enjeux du projet est de limiter l'imperméabilisation des sols et d'éviter autant que possible les zones à forts enjeux écologiques.

C'est d'ailleurs dans ce sens que les différents plans d'aménagement ont été conçus.

Les zones urbanisées viennent en continuité des habitats existants, permettant ainsi de préserver de grandes trames boisées.

Par ailleurs, pour rappel, l'ensemble des terrains de ce projet ne sont pas tous destinés à de l'aménagement résidentiel. Un site de permaculture, une zone dédiée aux abeilles, le golf, les zones naturelles conservées et les zones d'espaces verts en accompagnement de l'habitat permettront de conserver ces puits de carbone.

Sur 140 hectares :

- ⇒ 44 hectares sont conservés en l'état, zones naturelles, voir amélioré (réhabilitation ZH, lutte EEV dans boisements, entretien prévu absent aujourd'hui)
- ⇒ 36 hectares deviennent du golf, donc de la nature entretenue, plantation, prairie et gazon.
- ⇒ 10 ha à vocation agricole et naturelle (2 ha permaculture et 7 ha apiculture)
- ⇒ 54 ha pour l'urbanisation, étalé sur les 10 prochaines années, soit un peu plus d'un tiers.

Préservation des boisements, des zones humides de la biodiversité :

Le projet global préserve 95,8% des habitats à enjeux forts. Ces incidences relictuelles représentent 3 500 m² à l'échelle de l'ensemble du projet d'aménagement (140 hectares) sont nécessaires pour la création d'une voies douces de connexion.

Ces chiffres clés traduisent bien la qualité de la séquence « éviter » mise en œuvre dans le cadre du projet.

Le Conseil National de la Protection de la Nature (CNP), sollicité dans le cadre de l'instruction du dossier de demande de dérogation au titre de la destruction d'espèces protégées, souligne d'ailleurs dans son avis rendu le 13 septembre 2021 que « L'évitement ME1 est conséquent puisque des 59 hectares boisés inventoriés, seuls 17,5 hectares seront défrichés et les boisements en talweg totalement évités ».

Malgré la qualité de la séquence Eviter Réduire, des incidences résiduelles persistent et nécessitent des mesures compensatoires.

Dans le cadre de la signature de l'arrêté préfectoral d'autorisation environnementale (10 août 2022), la SOBRIM s'est engagée à mettre en œuvre un ensemble de mesures compensatoires :

- MC 1 : ilot de sénescence (Oeyreluy et chênaie interne au projet) => 2,5 à 3 ha
- MC 2 : milieux boisés (Tercis et Oeyreluy / Hardy, reboisement sur site) => 19,5 ha
- MC3 : milieux semi-ouverts (Angoumé, Tinon et Monlarbut, grand rough, site des Braous) => environ 44 ha
- MC4 : compensation flore (Oeyreluy-Hardy et bassins Golf) => 5500 m²
- MC5 : mesure ZH (in situ et Braou) => 10 ha

La SOBRIM contribuera également au fond stratégique de la forêt et du bois pour compenser les opérations de défrichement (à hauteur de 65 300 €).

Sur la préservation des boisements, là aussi, une erreur d'interprétation semble avoir été faite puisque sur les 60 ha boisés aujourd'hui, seul une quinzaine d'ha est impactée par le projet. 15 ha seront replantés sur site, et seulement 5 sur les communes voisines.

En ce qui concerne les zones humides, un très gros effort d'évitement dans le cadre de la séquence ERC a été produit. **Sur les 7, 113 hectares de zone humide réglementaire impacté, nous rappelons que les zones humides impactées possèdent un état de conservation assez dégradé à très dégradé pour certaines, du fait de la présence d'un fort réseau de drainage assurée par les fossés, des activités humaines (agricoles principales) et de l'abondance des espèces exotiques envahissantes.**

La compensation se fait, conformément au calcul de ratio de 150% recommandée par le SDAGE Adour-Garonne, ce qui représente une surface de 11,335 hectares.

Les raisons qui ont motivées le choix de ces parcelles de compensation sont principalement la possibilité de restauration des zones humides dégradées, très similaires à celles impactées et qui sont situées en partie à proximité immédiate des zones humides impactées. De plus, le site de compensation se trouve dans son ensemble sur la même zone contributive, le même système hydrogéomorphologie et appartient à la même masse d'eau.

Comme indiqué précédemment, des compensations sont prévues dans le cadre de l'autorisation environnementale en ce qui concerne les zones boisées, les zones humides et la biodiversité. Elles ont fait l'objet d'un arrêté portant autorisation.

Irrigation :

Les besoins en arrosage du golf ont évolué et sont à ce jour évalués au maximum à 1200m³ / jours en période de pointe (juillet/aout), ce qui correspond à la capacité maximale de station de pompage en cas d'évènement climatique exceptionnel (canicule).

En réalité, les besoins se rapprocheront de 800m³/jours en période de pointe.

Voici une synthèse des consommations selon les périodes :

- Consommation en plein été pour 18 trous :
 - Greens 10 000 m² par 7 mm/jours soit 70 m³
 - Départs 10 000 m² par 5 mm/j soit 50 m³
 - Fairways 12 ha par 5 mm/j soit 600 m³
 - Practice 10 000 m² par 3 mm/j soit 30 m³

	S en m ²	mm / j	Juil Août	Mai juin	Avr sept	Mars oct	Total
GREENS	10 000	7	70	60	50	40	M3
DEPARTS	10 000	5	50	40	30	20	
FAIRWAYS	120 000	4	480	360	240	120	
PRACTICE	10 000	3	30	25	20	15	
Total / jours			630	485	340	195	M3
X 50 jours			31 500	24 250	17 000	9 750	82 500
			M3				M3

Il est difficile d'appliquer une moyenne pour un golf, étant donné que les besoins en arrosage dépendent de la région et du type de golf. En effet, un parcours de 18 trous peut consommer de 50 à 2000 m³ par jour en plein été, soit de 5000 m³ à 250 000m³ par an.

Il est évident qu'entre la Côte d'Azur et la Normandie et des golfs de 10 à 60 hectares, les consommations sont très différentes.

La Côte Landaise connaît des saisons pluvieuses et il peut se passer 6 mois sans arroser.

En ce qui concerne le risque de pollution de la nappe et des cours d'eau, il sera réduit par le retraitement de l'eau avant l'arrosage du golf en comparaison de la situation actuelle (l'eau issue de la station d'épuration est actuellement directement rejetée dans le milieu).

Dans le cadre de l'arrosage du golf, l'eau sera retraitée en sortie de station, ce qui améliore nettement sa qualité en sortie. D'ailleurs, l'arrêté d'autorisation de réutilisation des eaux usées demande l'obtention d'une qualité de type A en sortie d'unité de retraitement.

Le gazon et les végétaux restent d'ailleurs les meilleurs recycleurs des éventuels résidus restants.

Artificialisation des sols :

Le projet ne contrevient pas à la loi ZAN. Cette consommation foncière est prise en compte dans les documents de planification d'urbanisme du Grand Dax, et entre bien dans la trajectoire supposée du ZAN, à savoir une réduction, d'ici à 2030, de 50 % de la consommation foncière passée en vue d'atteindre 0% d'artificialisation nette à horizon 2050. De plus, il est important de rappeler que ce projet étant prévus par les différents documents d'urbanismes depuis plus de 15 ans, cette consommation foncière a été gelée et identifiée, et ne s'est pas développée ailleurs.

Les 17,5% de logements sociaux correspondent au nombre de logements indiqués dans l'OAP du PLUi-H pour ce secteur. Ces logements sont travaillés en partenariat avec les maires des 3 communes, le Grand Dax et les deux opérateurs sociaux associés au projet.

Le patrimoine géologique et archéologique :

Un diagnostic archéologique a été réalisé en 2012 et 2016 et a permis d'identifier plusieurs secteurs comprenant des vestiges.

En effet, le diagnostic a mis en évidence des traces d'occupations humaines allant de la préhistoire à nos jours. Il est prévu de valoriser ce patrimoine dans le cadre du projet Harmana, en réfléchissant à la restitution de ce patrimoine et à son intégration au projet d'aménagement, notamment par un parcours pédagogique. Cela s'inscrit dans la démarche Haranam développée au sein de la SOBRIM depuis plusieurs années et qui vise à prendre en compte et valoriser l'existant au sein des différents projets.

Certains permis d'aménager déposés intègrent des emprises concernées par des zones de vestiges archéologiques.

Dans la mesure du possible, le projet a été travaillé pour éviter la réalisation de fouille.

Le règlement du PLUi-H prévoit déjà sur les périmètres concernés par des vestiges archéologiques, des règles spécifiques qui restreignent les interventions en sous-sol. Ces règles ont été retranscrites dans les règlements de lotissement et ont été également élargies à certaines zones non identifiées au PLUi-H à ce jour.

Seuls 2 secteurs sont aujourd'hui concernés par des prescriptions de fouilles et ont été émises dans le cadre des permis d'aménager. Ces fouilles seront réalisées par un opérateur agréé avant le début des travaux d'aménagement afin de libérer ces emprises de toute contrainte archéologique.

Financement du projet :

L'ensemble des investissements, dans le périmètre des permis d'aménager, sont portés par la SOBRIM : viabilisation, création des voiries et des réseaux.

Comme pour tout aménagement ou lotissement, les travaux de renforcement des réseaux publics ou les travaux sur les voies publiques seront financés par un investissement de la Communauté d'Agglomération du Grand Dax ou des communes. Pour la totalité du projet (tranches 1 et 2), le montant prévisionnel de cet investissement public est évalué 4 474 668 € TTC comme indiqué dans le protocole partenarial approuvé par les conseils municipaux et le conseil communautaire réunis en juin 2023.

En prévision de ces investissements, les collectivités locales avaient décidé de majorer de 5% à 7% le taux de la taxe d'aménagement qui sera perçue au fur et à mesure de la délivrance des permis de construire. Ainsi, la Communauté d'Agglomération évalue à 3 121 110 € le produit de la part communale de la taxe d'aménagement généré par la totalité (tranches 1 et 2) du projet de la Sobrim, ce qui couvrira près de 70% des dépenses d'investissement.

Les travaux qui seront réalisés permettront non seulement la bonne desserte du projet mais également l'aménagement d'équipement structurant à l'échelle de l'agglomération, qui bénéficieront à l'ensemble

des usagers du réseau routier (exemple : nouvelles pistes cyclables publiques, réaménagement de la route de Talamon qui ne dessert pas que le golf...).

3/C : Courriels des Amis de la Terre

Sur la pertinence d'un golf dans les Landes :

Tout d'abord, nous tenons à rappeler que Dax ne se situe pas dans le territoire de la MACS, et que l'analyse du territoire littoral qui est développé dans l'avis paraît peu adapté au projet concerné et à son territoire.

Pour la réalisation de ce golf, la SOBRIM s'appuie sur des professionnels et notamment d'un cabinet de conseil, Kalika Conseil, qui a réalisé une étude de marché sur la pertinence de ce golf sur le secteur.

Les conclusions de cette étude sont les suivantes :

- Les golfs manquent dans l'arrière-pays, en particulier à Dax (absence de golf à moins de 30 minutes de circulation)
- Un nombre important de licenciés dans la zone de chalandise (données INSEE 2010 vs 2019)
- Saturation des golfs de la côte
- Augmentation de la population dans la zone de chalandise
- Une forte augmentation de licenciés dans la zone de chalandise
- 44% des licenciés membres et abonnés dans la zone de chalandise résident à moins de 15km de Dax
- 50% des licenciés indépendants de la zone de chalandise résident à moins de 15km de Dax.
- 328 licenciés dans la première couronne de Dax.

Cette étude démontre concrètement la pertinence d'un nouveau golf sur le territoire.

C'est dans la logique de ce qui est mis en avant par la Fédération Française de Golf que le projet a été optimisé au fur et à mesure des années de façon à diminuer considérablement sa taille, passant de 60 ha sur les premiers projets dessinés à 36 ha aujourd'hui pour golf 18 trous.

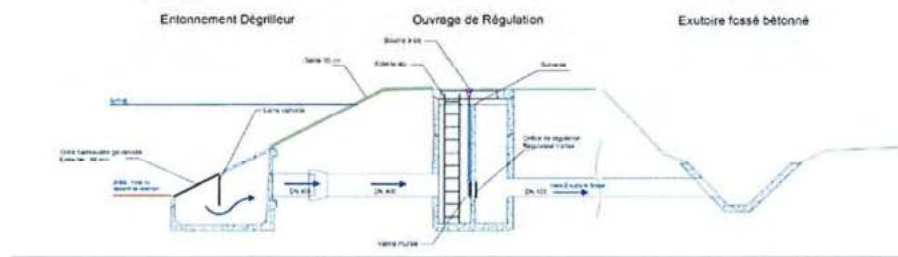
Sur la question de la gestion des eaux pluviales :

Il est développé en page 38 de l'étude d'impact le système de gestion des eaux pluviales. Celui-ci prévoit en sortie de bassin de rétention et de rejet dans le milieu naturel un dispositif permettant le traitement différencié des eaux de ruissellement. La coupe type de l'ouvrage est présentée ci-après permet d'expliquer le fonctionnement du dispositif pour séparer les eaux potentiellement chargées de voirie :

- Les eaux chargées en hydrocarbures sont piégées dans le dispositif siphonoïde /dégrilleur (même principe qu'un séparateur à hydrocarbures),
- Les eaux non chargées sortant de ce dispositif sont évacuées via la régulation du débit de fuite.

Ce dispositif permet d'avoir l'ensemble des dispositifs piège hydrocarbures/régulation dans le même ouvrage et facilite l'entretien. Il peut être couplé avec un dispositif de phytoremédiation en fond de bassin.

Coupe Longitudinale



Vue de Dessus

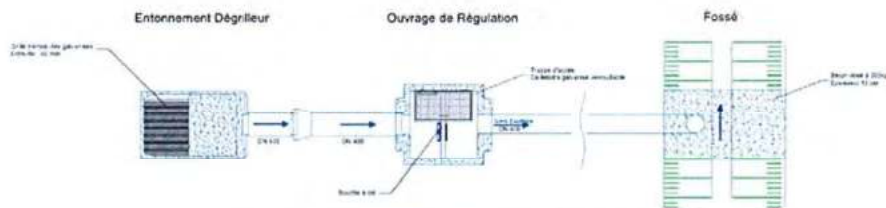


Figure 17 : Dispositif permettant le traitement différencié des eaux de ruissellement

Par ailleurs, il est prévu sur la partie résidentielle, dans le règlement de chaque lotissement, l'obligation d'installation de cuve récupératrice d'eau de pluie pour un usage à minima d'arrosage.

Pour aller plus loin cette démarche, il est prévu l'élaboration d'une charte d'écohabitat qui sera remise à l'ensemble des futurs acquéreurs, dans laquelle il est proposé notamment l'installation de dispositif de type Phyte'up pour le nettoyage de ces eaux par phytoépuration et utilisation en eaux grises.

Sur l'arrosage avec le REUSE :

L'ouvrage de réutilisation des eaux usées sera réalisé, entretenu et financé en totalité par la SOBRIM donc par fonds privés.

Une étude d'avant-projet de réutilisation des eaux usées traitées pour l'arrosage du golf a bien évidemment été réalisée. Cette étude a permis de définir la filière de traitement par filtration sur sable suivi d'une désinfection par rayonnement Ultra-Violet (UV).

Sur le parcours du golf :

Le golf sera bien un 18 trous compact, à terme. Les 12 premiers trous permettent d'avoir un parcours 9 trous et toujours 3 trous de disponibles pour les écoles par exemple.

Il semble que ce projet ait été confondu avec d'autres projet de golf de la région, l'avis répondant même à des affirmations absentes totalement du dossier visé, mais présentes dans des études préparatoires d'autres projets golfs. Il est donc difficile d'y apporter des réponses. On peut néanmoins préciser qu'il n'est, si on se penche un peu sur le projet Dacquois, pas ici question de logement haut de gamme. Le projet ne s'inscrit absolument pas dans la lignée des projets golfs et résidentiels des années 1990. On

dénombrer ici seulement une dizaine de terrains avec vue sur les greens, les habitations ayant été préférées en continuité des quartiers existants pour une meilleure insertion architecturale et écologique.

Dans l'avis on lit aussi que l'on se trouverait « dans une zone importante pour la biodiversité ». Si le territoire sud Dacquois est en effet un lieu intéressant d'un point de vue écologique, les études environnementales ont démontré que le site d'implantation n'en regorge pas, et surtout que le parti pris d'aménagement s'est appliqué à éviter les zones à fort enjeux. **Le projet global préserve 95,8% des habitats à enjeux forts.** Ces incidences relictuelles représentent 3 500 m² à l'échelle de l'ensemble du projet d'aménagement (140 hectares) sont nécessaires pour la création d'une voie douce de connexion.

En conclusion, c'est Le Golf par principe qui est ici visé, et non le Golf de Dax. Il est donc plus difficile d'y apporter des réponses concrètes sans engager un débat idéologique de fonds.

4/C : courriel de Monsieur BRUNEL, voisin du secteur concerné par le permis d'aménager n°5

Ouvrage de régulation des eaux de pluie :

Une proposition a été faite à la famille Brunel de créer un ouvrage supplémentaire sur le permis d'aménager qui jouxte leur propriété (PA5). Cette proposition a été faite sur la base d'un relevé de géomètre-expert. Une nouvelle expertise doit intervenir dans les prochaines semaines sur ce sujet.

Les liaisons douces :

Des études complémentaires notamment sur le sol seront menées avant le début des travaux pour affiner les tracés des cheminements piétons.

Ces cheminements seront bien évidemment prévus en dehors de la zone marécageuse. Par ailleurs, des ouvrages de franchissement des ruisseaux seront prévus sous forme de passerelle analogue qui permettra d'assurer la continuité écologique et une transparence hydraulique des écoulements des ruisseaux.

Sur la gestion des eaux pluviales et les bassins versants :

Les volumes des bassins de rétentions ont été ajustés en tenant compte de la diminution de l'imperméabilisation suite à la modification de la forme urbaine de certains secteurs d'aménagement du projet.

Les résultats présentés dans la table n°50 découlent bien de l'application de la méthode Caquot.

Les débits de ruissellement des bassins versants amont interceptés par le projet ont été intégrés au dimensionnement des ouvrages. Les débits de ruissellement des bassins versants amont non interceptés par le projet n'ont pas été intégrés à l'étude hydraulique car reflètent une situation existante plus ou moins fonctionnelle sur laquelle le projet d'aménagement n'est pas susceptible d'aggraver le fonctionnement actuel.

La parcelle cadastrée AA 0272 sur la commune de Oeyreluy a bien été intégrée à l'étude hydraulique globale (bassins versants 29 et 30 et O correspondant au projet de lotissement et à une partie du golf – figure 261 de l'étude d'impact).

Sur la faune et la flore :

Ces questions relèvent du dossier d'autorisation environnementale qui a déjà fait l'objet d'un arrêté portant autorisation.

Le recensement des espèces végétales et animales est une science qui analyse le vivant avec toutes les variabilités inféodées au vivant : variabilité sur un cycle biologique, variabilité interannuelle (présence avérée une année sur deux), variabilité suite à des pressions naturelles (conditions météorologiques, ...) ou anthropiques (action de l'homme). C'est donc avec une extrême humilité que les inventaires écologiques réalisés par notre confrère (société EREA) sont à considérer.

La complexité du recensement s'accroît en fonction des surfaces à investiguer. Les surfaces qui sont intégralement évitées (comme c'est le cas de la propriété des BRUNEL) font l'objet d'une pression d'inventaire moindre, voire d'absence d'inventaire. Les quelques erreurs d'identification sur la variété de nénuphar peuvent en trouver l'origine.

L'espèce de nénuphar à considérer est bien le nénuphar frangé (*nymphoïde peltata*). Cette espèce est une espèce souvent plantée car disponible dans des magasins spécialisés de type pépinières. Le caractère ornemental des plants de nénuphars se développant dans l'étang de la famille Brunel ne peut d'ailleurs pas être écarté, le champ d'application de la réglementation sur les espèces protégées ne s'appliquant pas dans ce cas.

Cette espèce de nénuphar est effectivement peu présente à l'état sauvage. Selon l'INPN, peu d'observations ont été reportées dans les Landes. Toujours selon l'INPN, l'espèce est surtout présente dans la moitié Nord de la France mais il y a quelques observations tout de même en Gironde et une dans les Landes. Selon l'OBV, la dernière observation (observation par le CBN SA) à proximité de Dax est antérieure à 2007.

L'étude d'impact présentée dans le dossier mis à l'enquête prend un ensemble de dispositions pour justifier du non risque de destruction de cette espèce :

- **Mesures d'évitement**
 - Préservation intégrale de la propriété des BRUNEL et de l'étang (mesures référencées selon la nomenclature légale E1.1a, E1.1c, E2.1a)
 - Absence totale d'utilisation de produits phytosanitaires et de tout produit polluant ou susceptible d'impacter négativement le milieu pour le projet de golf et les projets d'aménagement (mesure E3.2a)
- **Mesures de réduction pour supprimer les incidences indirectes (dégradation de la qualité de l'eau alimentant l'étang) :**
 - En phases de chantier : lutte contre la pollution accidentelle de chantier (mesure R2.1d)
 - Une fois les chantiers réalisés : dispositif de gestion et de traitement des eaux pluviales des surfaces du projet (voiries, Golf et aménagements urbains (mesure R2.2q)
- **Mesures de réduction pour supprimer les incidences indirectes (volume d'eau alimentant l'étang en période de fortes pluies) :**
 - En phases de chantier : mise en place de fossés ou de bassins temporaires de régulation des eaux pluviales en phase de chantier (mesure R2.1d)
 - Une fois les chantiers réalisés :
 - Dispositif de gestion et de traitement des eaux pluviales des surfaces du projet (voiries, Golf et aménagements urbains (mesure R2.2q)
 - Des dimensionnements de solution de régulation des eaux de pluie suffisants (mesure R2.2r)
 - Très important programme de plantations de l'intégralité du projet limitant le risque de ruissellement (mesure R2.2k)

La SOBRIM a pris l'engagement de suivre et de contrôler le respect de l'intégralité de ces mesures :

- Suivis environnementaux en phase de chantier (mesures A6.1a et A6.2c)
- Suivis environnementaux une fois les chantiers réalisés (mesure A4.1b)

Ces dispositions justifiant du non risque de destruction de cette espèce sont des engagements pris par le porteur de projet dans le cadre de l'arrêté préfectoral d'autorisation environnementale.

Remarque importante :

Il est important de préciser que les bassins versants actuels d'alimentation de l'étang sont principalement des surfaces de forêts et des surfaces agricoles à cultures intensives (maïscultures en particulier). L'étude agricole en parallèle menée a posé un diagnostic agricole montrant l'utilisation de nombreux intrants dont des pesticides chimiques en quantité compatible avec une agriculture conventionnelle.

Les bassins versants d'alimentation futurs de l'étang seront principalement des surfaces de forêts et des surfaces dédiées à la pratique du golf ou à l'aménagement urbain à usage principale d'habitations (aucune activité industrielle n'est autorisée dans le programme de construction).

Le golf de Dax suivra le cahier des charges labélisé Ecocert, le label de l'agriculture biologique. Il s'agit d'EVE (Espaces verts écologiques) : EVE définit clairement des règles d'entretien parfaitement adaptées à l'espace vert, aux zones de loisirs et bien évidemment aux gazons d'agrément. Les voiries et aménagements urbains seront dotés de mesures de traitement de régulation des eaux de ruissellements.

La famille Brunel n'a donc pas à craindre de risque de détérioration de la qualité de l'eau de l'étang par rapport à la situation actuelle, bien au contraire.

5/C : courriel de Attac Landes Côte Sud

Gigantisme du projet d'urbanisation et appropriation foncière :

Un des enjeux du projet est de respecter des proportions équivalentes et raisonnables pour chaque destination, plus concrètement, un tiers de la surface totale est conservée et/ou réhabilitée en surface naturelles, un tiers est destiné aux activités de loisirs et agricoles (golf, abeilles et permaculture) et le dernier tiers à l'urbanisation.

Sur 140 hectares :

- ⇒ 44 hectares sont conservés en l'état, zones naturelles, voir améliorées (réhabilitation ZH, lutte EEV dans boisements, entretien prévu absent aujourd'hui)
- ⇒ 36 hectares deviennent du golf, donc de la nature entretenue, plantation, prairie et gazon.
- ⇒ 10 ha à vocation agricole et naturelle (2 ha permaculture et 7 ha apiculture)
- ⇒ 54 ha pour l'urbanisation, étalé sur les 10 prochaines années, soit un peu plus d'un tiers.

L'intérêt notamment de gérer la maîtrise foncière de l'ensemble est de pouvoir garantir une cohérence et une pérennité de l'ensemble du projet que ce soit sur les zones bâties mais aussi pour les autres activités qui y seront développées (permaculture, village artisanal etc).

Pour garantir cette cohérence, nous avons prévu de mettre en place différents outils dont notamment l'élaboration de charte sur plusieurs thématiques : la biodiversité, l'écohabitat et le bien vivre-ensemble pour en faire un lieu de vie harmonieux.

Il est également important de rappeler que les 56 hectares seront urbanisés sur 10 ans, ce qui fait en réalité 5,6 hectares par an.

Ce qui ne paraît pas incohérent en comparaison avec la consommation foncière sur le territoire du Grand Dax indiqué dans le Scot qui est de l'ordre de 40 hectares/an.

De plus, cette consommation foncière est prise en compte dans les documents de planification d'urbanisme du Grand Dax et entre bien dans la trajectoire supposée du ZAN, à savoir une réduction, d'ici à 2030, de 50 % de la consommation foncière en comparaison de celle observée sur la période de référence passée. De plus, il est important de rappeler que ce projet étant prévu par les différents documents d'urbanismes depuis plus de 15 ans, cette consommation foncière a été gelée et identifiée, et ne s'est pas développée ailleurs, justement pour être possible sur ce projet.

Disparition de terres agricoles ou boisées et de zones humides :

La SOBRIM est propriétaire des terrains depuis 2006, dans l'optique d'y implanter le projet de Golf. Dans ce cadre, pendant une dizaine d'années les terrains autrefois à vocation agricole de l'aire d'étude immédiate ont été mis à disposition de trois agriculteurs pour un entretien des parcelles en attendant que le projet voit le jour. Au sens de l'urbanisme, ces terrains ne sont pas à vocation agricole mais à urbaniser.

La réglementation prévoit la mise en place de Compensations Collectives Agricoles qui auront un impact positif sur le territoire. Au titre de ces CCA, la Sobrim, en concertation avec le Grand Dax et la Chambre d'agriculture des Landes, prévoit d'accompagner financièrement à l'installation d'un exploitant agricole pour une activité de maraichage sur le site de projet (ferme existante qui sera réhabilitée par la Sobrim), pour favoriser une production agricole locale destinée aux habitants du territoire. Cet engagement figure dans le protocole partenarial approuvé par les conseils municipaux et le conseil communautaire réunis en juin 2023. Par ailleurs, des études seront engagées au plus tard en 2024 pour étudier l'opportunité de proposer un REUSE pour un usage agricole. Ces études feront l'objet d'une convention qui sera signée avant la fin d'année 2023 entre la Sobrim, le Grand Dax et la Chambre d'agriculture des Landes.

En ce qui concerne les zones humides, un très gros effort d'évitement dans le cadre de la séquence ERC a été produit. Sur les 7, 113 hectares de zone humide réglementaire impacté, nous rappelons que les zones humides impactées possèdent un état de conservation assez dégradé à très dégradé pour certaines, du fait de la présence d'un fort réseau de drainage assurée par les fossés, des activités humaines (agricoles principales) et de l'abondance des espèces exotiques envahissantes.

La compensation se fait, conformément au calcul de ratio de 150% recommandée par le SDAGE Adour-Garonne, ce qui représente une surface de 11,335 hectares.

Les raisons qui ont motivées le choix de ces parcelles de compensation sont principalement la possibilité de restauration des zones humides dégradées, très similaires à celles impactées et qui sont situées en partie à proximité immédiate des zones humides impactées. De plus, le site de compensation se trouve dans son ensemble sur la même zone contributive, le même système hydrogéomorphologie et appartient à la même masse d'eau.

De la même manière, sur les sites naturels, il est prévu des compensations :

- un engagement à créer 19,49 ha de milieux boisés in situ ou à proximité (Tercis, Oeyreluy).
- 44,25 ha de milieux semi-ouverts sont créés ou restaurés.

Spéculation immobilière – à qui sont destinées les maisons :

Les terrains objets des demandes d'autorisation d'aménager sont des terrains classés en zones à urbaniser au PLUi-H, ces terrains ne se valorisent donc pas au prix de parcelles agricoles mais bien de parcelles constructibles.

Les maisons seront destinées à toute personne désireuse d'accéder à la propriété sur ce secteur. Que ce soit bien évidemment en premier lieu les habitants du territoire, des golfeurs ou toute personne désireuse de venir vivre sur le secteur du Grand Dax. Le projet ne s'inscrit absolument pas dans la lignée des projets golfixes et résidentiels des années 1990. On dénombre ici seulement une dizaine de terrains avec vue sur les greens, les habitations ayant été préférées en continuité des quartiers existants pour une meilleur insertion architecturale et écologique. Si le cadre de vie sera très plaisant car au milieu de la nature préservée et restaurée, ce n'est pas des logements de standing ou haut de gamme qui seront proposés. Ce projet de territoire est fait pour ses habitants d'abord, en proposant des logements accessibles.

L'installation de piscine sera autorisée sur certains secteurs, non concernés par des zones de vestiges archéologiques. Toutefois, la charte sur l'écohabitat orientera, pour les personnes désireuses de construire une piscine, vers la réalisation de piscines écologiques. En effet, cette alternative aux piscines naturelles permet d'une part la préservation de l'écosystème local, la réduction de la consommation d'eau grâce aux méthodes de filtration naturelles, la réduction des produits chimiques mais également une économie d'énergie.

Pérennité de l'activité golfixe et utilisation des eaux usées retraitées :

Une étude de marché a été réalisée et met en évidence la croissance du nombre de golfeurs en France et de licenciés chaque année. Cela s'explique notamment par le fait que ce sport se soit démocratisé et qu'il soit accessible au plus grand nombre aujourd'hui. Ce n'est plus un sport réservé à une certaine élite comme cela pouvait être le cas il y a quelques années.

Avec les contraintes environnementales actuelles, la définition des parcours évolue. C'est en ce sens que le parcours de golf de Dax a été pensé pour tenir comptes des enjeux actuels, que ce soit par sa compacité, l'arrosage avec les eaux recyclées et les modalités d'entretien courant (0 phyto).

L'eau recyclée utilisée pour l'arrosage du Golf représente une part très mineure de l'eau disponible sur la station d'épuration de Dax Saubagnac, 5% seulement.

Par ailleurs, il est prévu le financement d'études pour l'utilisation du REUSE dans le cadre de l'usage agricole en partenariat avec la chambre de l'agriculture des Landes et le Grand Dax.

L'arrosage se fera uniquement de nuit, en dehors des horaires d'ouverture de golf, ce qui permettra d'éviter tout risque pour les golfeurs.

La pratique du REUSE n'est pas sans retour d'expérience, c'est un modèle mis en place par plusieurs golfs en France et largement utilisé dans le Sud de l'Europe. Il se développe également pour d'autres usages.

Nous sommes loin de la surpopulation golfixe si on regarde le niveau de saturation des golfs de la côte basque et landaise.

Données pluviométrique et changement climatique :

La période de référence des années 1981 à 2010 comprenait également des épisodes cuniculeux (années 2003 et 2006).

A ce jour, la SOBRIM ne bénéficie d'aucun financement public et assume seule 100% des frais d'installation, d'entretien et de gestion de cette unité de retraitement.

Réponses aux observations et interrogations du commissaire enquêteur

- **Question portant sur l'Eau potable**

Des échanges avec les concessionnaires ont été réalisés en amont du dépôt des permis d'aménager pour présenter le projet.

Dans le cadre de l'instruction sur les permis d'aménager déposés pour la première tranche du projet, les avis émis par le service pour la desserte en eau potable sont favorables.

Selon les données fournies par l'O de l'agglomération (régie intercommunale des eaux), la consommation d'eau potable à l'échelle de l'agglomération du Grand Dax évolue entre 6000 m³/jour et 12000 m³/jour. Les 210 m³/jour consommés par les nouveaux habitants du projet d'ensemble seront donc largement supportables par le réseau existant.

De plus, un dossier d'autorisation de captage d'eau en vue de la consommation humaine a été déposé récemment par l'O de l'agglomération (dossier en cours d'instruction) pour créer un nouveau forage F7S avec une autorisation à 2 960 m³/j, soit l'équivalent de plus de 19 000 habitants.

- **Question portant sur l'assainissement :**

Les 442 logements de la 1^{ère} tranche se répartissent comme suit :

Dax	Tercis-les-Bains	Oeyreluy
72	134	236

100% des logements sur Dax et Oeyreluy seront raccordés à la station d'épuration de Saubagnac, ainsi que le lotissement partiellement sur Tercis-les-Bains (54 logements). Au total, sur les 442 logements de la 1^{ère} tranche, 362 logements seront raccordés à la STEP de Saubagnac. Les autres logements sur Tercis, correspondant à la 2^{ème} tranche (PAB, 80 logements) devraient être raccordés à la STEP de Tercis.

La STEP de Saubagnac est largement dimensionnée pour accueillir les 362 nouveaux logements : la charge entrante moyenne est de 738 kg (DBO5/j) pour un dimensionnement STEP de 2 642kg.

Pour ce qui concerne la STEP de Tercis-les-Bains, elle a été transférée au 1^{er} janvier 2023 du Sydec à l'O de l'agglomération. Une étude du Sydec (2018) indiquait que cette STEP était à 33% de sa capacité nominale, soit 400 EH sur 1 200EH possible. Cette STEP reste aujourd'hui encore correctement dimensionnée pour accueillir les nouveaux logements générés par le projet.

- **Question portant sur la densité des logements**

La Modification Simplifiée (MS) n°2 du PLUi-H approuvée le 18 octobre 2022 a permis de mettre en compatibilité la densité de l'OAP avec le projet (page 40 et 41 du rapport de présentation de la MS1 du PLUi-H), celle-ci était surévaluée dans la version antérieure du PLUi-H : la densité est passée de 20 logements à l'hectare à 10 logements à l'hectare, sans modification du périmètre ni réduction du programme.

- **Question portant sur la consommation d'espace à urbaniser**

Le PLUi-H approuvé en décembre 2019 prévoit sur la période 2019-2030 un potentiel de consommation d'Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (ENAF) de 348,75 ha à l'échelle du Grand Dax (cf. pièce 1.4 Justification des choix, p.33), dont :

- 223,81 ha de zones 1AU à urbaniser à court ou moyen terme,
- et 40,32ha classés en NLg (parcours de golf).

L'incidence du projet au regard des surfaces « consommables » par commune peut être apprécié comme suit :

Commune	Dax	Tercis-les-Bains	Oeyreluy
Potentiel de foncier ENAF consommable selon le PLUi-H (ha), toutes zones confondues	74,89	20,82	28,74
Foncier communal classé en 1AU (ha)	22,1	19,68	20,04
Surface projet Sobrim classé en 1AU (ha)	8,53	14,13	20,04
Comparaison projet Sobrim (1AU) / Potentiel foncier communal classé en 1AU	39%	72%	100%
Foncier communal classé en NLg (ha)	32,73	0	7,59
Surface projet Sobrim classé en NLg (ha)	17,41	0	7,59
Comparaison projet Sobrim (NLg) / Potentiel foncier communal classé en NLg	53%		100%

- **Questions portant sur la voirie**

Dans le cadre de la réalisation du projet, des travaux de renforcement ou de confortement des voies publiques sont prévues. Ces travaux sont détaillés en annexe 3 « plan et tableau de répartition géographique des équipements publics » de la convention de reversement de la taxe d'aménagement perçue par les communes de Dax, Oeyreluy et Tercis-les-Bains sur le périmètre du golf à la communauté d'agglomération du Grand Dax, convention approuvée par les conseils municipaux et le conseil communautaire réunis en juin 2023. Voici-ci après un extrait de cette annexe.

Autorisation d'urbanisme (PA = permis d'aménager ; PC = permis de construire)	Communes	Travaux voirie nécessaires
PA 1	Dax	aménagement tranche 1 route de Talamon
PA 1G (parcours golf)	Dax / Oeyreluy	aménagement carrefour route de Talamon / golf
PA 2G (parcours golf)	Oeyreluy	s.o.
PA 3	Oeyreluy	s.o.
PA 4	Oeyreluy	s.o.
PA 5	Oeyreluy	s.o.
PA 6	Tercis	Route du Bayle : continuité piétonne (busage fossé) + 2 plateaux devant entrées lotissement PA6 et PA8
PA 7	Dax	tronçon sud route du Lanot
PA 8	Dax	aménagement tranche 2 route de Talamon
PA 3G (parcours golf)	Dax	
PC route de Saubagnacq	Dax	aménagement carrefour avec trottoir (inclus tronçon saubagnacq)
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)



En ce qui concerne l'installation de feux tricolores à l'intersection de la RD6 et de l'avenue de l'Aiguille, une étude a été menée, des échanges sont engagés entre les communes de Tercis-les-Bains et le Conseil Départemental des Landes pour financer cet aménagement sur cette voirie départementale.

- **Questions portant sur les plantations**

Sur la question de l'arrosage des plantations. Il est prévu un arrosage du Golf et des plantations du golf avec l'usage du REUSE.

La station de pompage étant surdimensionnée par rapport aux besoins du golf, il pourra être étudié la mise en place d'un réseau d'eau pour l'arrosage de certains espaces communs, notamment pour les lotissements à proximité.

- **Question sur le PA1**

A ce jour, aucune mesure particulière n'est prévue pour atténuer les potentielles nuisances liées à la station d'épuration par rapport à certains lots du PA1. Une zone tampon, nécessaire à la gestion des eaux pluviales est prévue entre la station d'épuration et le PA1. D'autre part, il est prévu des haies végétalisées comme séparatif des terrains à bâtir, ce qui permettra de créer une séparation visuelle et sensorielle. Si besoin, une étude acoustique sera réalisée pour ces terrains.

Nous pourrions réfléchir à d'autres moyens à mettre en place pour palier à cette contrainte si celle-ci s'avérait réelle, par exemple, l'ajout d'écrans acoustiques.

Par ailleurs, dans la charte d'écohabitat, il pourra être proposé des matériaux de qualité qui permettraient de réduire la transmission des bruits.

Enfin, selon les nuisances existantes, le prix de ces terrains à bâtir sera adapté en conséquence.

- **Question sur le PA5**

Le corridor écologique identifié au PLU est pris en compte dans le projet. D'une part la modification de la forme urbaine des terrains à bâtir de ce secteur, avec ces formes organiques, permet de conserver des continuités écologiques entre les différents terrains à bâtir pour notamment conserver le passage de la petite faune. D'autre part, une zone tampon en espace naturel entre le PA4 et le PA5 permet de maintenir cette continuité écologique traversant l'ensemble du secteur.

Le système de haies et boisements existants sera en partie préservée. Les secteurs qui seront défrichés et déboisés seront compensés par la création de nombreuses haies vives et de nombreux alignements d'arbres.

En ce qui concerne le cours d'eau, celui-ci passe en réalité en contrebas de l'emprise du permis d'aménager 5.

- **Question sur le PA1G**

Les plans du permis d'aménager du PA1G ne montrent volontairement pas le club-house et les locaux techniques, ces derniers étant du bâti et feront donc l'objet d'un dépôt de permis de construire ultérieurement.

L'emplacement du club-house sera approximativement selon l'indication sur le plan ci-dessous :

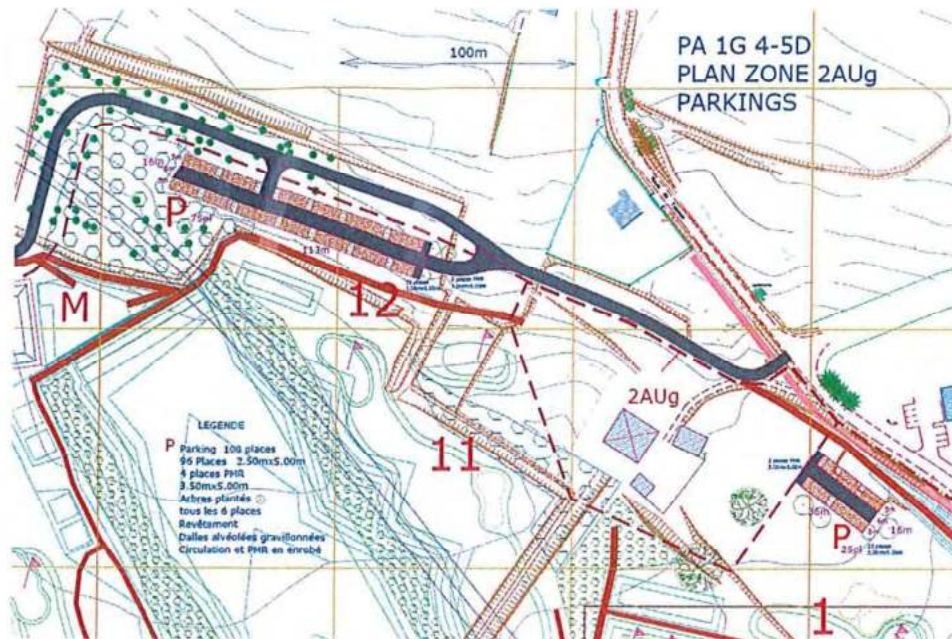


La superficie du club-house sera aux alentours de 800m².

La résidence hôtelière n'est plus d'actualité, il s'agit du macrolot n°1 du PA1, sur lequel pour le moment aucune programmation n'est définie.

La pièce PA1G 4-5 D du permis d'aménager PA1G indique le plan du parking avec les entrées/ sorties envisagées pour le parking 75 places.

En ce qui concerne le parking de 25 places, il sera desservi par une voie reliée au club-house, dans le cadre du dépôt futur du permis de construire pour le club-house.



Annexe 3 : certificats d'affichage des communes

CERTIFICAT D’AFFICHAGE AVIS D’ENQUÊTE PUBLIQUE

Je soussigné Julien Dubois, Maire de Dax, atteste que l’avis d’enquête publique informant l’ouverture d’une enquête publique unique concernant les demandes de permis d’aménager présentées par la société basque de réalisation immobilières (SOBRIM) pour un aménagement golfique et résidentiel dénommé « Harmana » sur les communes de Dax, Oeyreluy et Tercis-les-Bains – tranche 1, a été :

- affiché en mairie le 22 juin 2023 pour la durée totale de l’enquête publique
- et publié sur le site internet de la commune de Dax : [HTTPS://WWW.DAX.FR/](https://www.dax.fr/) le 22 juin 2023 pour la durée totale de l’enquête publique.

Pour servir et faire valoir ce que de droit.

Fait à Dax, le 09 août 2023



Julien DUBOIS
Maire de Dax
Président du Grand Dax



CERTIFICAT D’AFFICHAGE ARRÊTÉ D’OUVERTURE D’ENQUÊTE PUBLIQUE

Je soussigné Julien Dubois, Maire de Dax, atteste que l’arrêté ADG 2013-373 en date du 14/06/2023 prescrivant l’ouverture d’une enquête publique unique concernant les demandes de permis d’aménager présentées par la société basque de réalisation immobilières (SOBRIM) pour un aménagement golfique et résidentiel dénommé « Harmana » sur les communes de Dax, Oeyreluy et Tercis-les-Bains – tranche 1, a été :

- affiché en mairie le 22 juin 2023 pour la durée totale de l’enquête publique.
- publié sur le site internet de la commune de Dax : [HTTPS://WWW.DAX.FR/](https://www.dax.fr/) le 22 juin 2023 pour la durée totale de l’enquête publique.

Pour servir et faire valoir ce que de droit.

Fait à Dax, le 09 août 2023



Julien DUBOIS
Maire de Dax
Président du Grand Dax



CERTIFICAT D’AFFICHAGE PANNEAUX LUMINEUX D’INFORMATIONS

Je soussigné Julien Dubois, Maire de Dax, atteste que l’information de l’ouverture d’une enquête publique unique concernant les demandes de permis d’aménager présentées par la société basque de réalisation immobilières (SOBRIM) pour un aménagement golfique et résidentiel dénommé « Harmana » sur les communes de Dax, Oeyreluy et Tercis-les-Bains – tranche 1, a été diffusée sur les panneaux lumineux d’informations le 22 juin 2023 pour la durée totale de l’enquête publique.

Pour servir et faire valoir ce que de droit.

Fait à Dax, le 05 septembre 2023



Julien DUBOIS
Maire de Dax
Président du Grand Dax

**CERTIFICAT D’AFFICHAGE
AVIS D’ENQUÊTE PUBLIQUE**

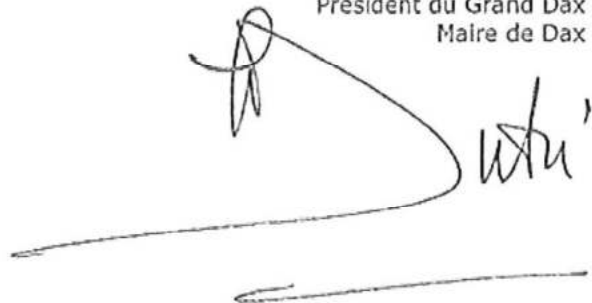
Je soussigné Julien Dubois, Président du Grand Dax, atteste que l’avis d’enquête publique informant l’ouverture D’UNE ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE CONCERNANT LES DEMANDES DE PERMIS D’AMÉNAGER Présentées PAR LA SOCIÉTÉ BASQUE DE RÉALISATION IMMOBILIÈRES (SOBRIM) POUR UN AMÉNAGEMENT GOLFIQUE ET RÉSIDENTIEL DÉNOMMÉ « HARMANA » SUR LES COMMUNES DE DAX, OEYRELUY ET TERCIS-LES-BAINS – TRANCHE 1, A été :

- affiché au siège de la communauté d’agglomération du Grand Dax le 22 juin 2023 pour la durée totale de l’enquête publique
- et publié sur le site Internet de la communauté d’agglomération du Grand Dax : [HTTPS://WWW.GRAND-DAX.FR/](https://www.grand-dax.fr/) le 22 juin 2023 pour la durée totale de l’enquête publique.

Pour servir et faire valoir ce que de droit.

Fait à Dax, le 09 août 2023

Julien DUBOIS
Président du Grand Dax
Maire de Dax

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'J' and 'D' followed by 'Dubois', written over a horizontal line.

**CERTIFICAT D’AFFICHAGE
ARRÊTÉ D’OUVERTURE D’ENQUÊTE PUBLIQUE**

Je soussigné Julien Dubois, Président du Grand Dax, atteste que l’arrêté ADG 2013-373 en date du 14/06/2023 prescrivant l’ouverture D’UNE ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE CONCERNANT LES DEMANDES DE PERMIS D’AMÉNAGER Présentées PAR LA SOCIÉTÉ BASQUE DE RÉALISATION IMMOBILIÈRES (SOBRIM) POUR UN AMÉNAGEMENT GOLFIQUE ET RÉSIDENTIEL DÉNOMMÉ « HARMANA » SUR LES COMMUNES DE DAX, OEYRELUY ET TERCIS-LES-BAINS – TRANCHE 1, a été :

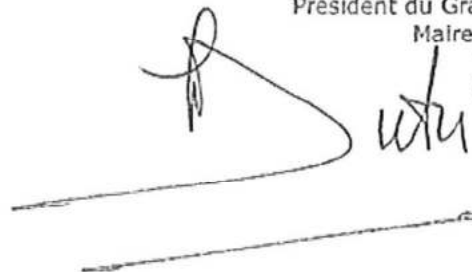
- affiché siège de la communauté d’agglomération du Grand Dax le 22 juin 2023 pour la durée totale de l’enquête publique.

- publié sur le site internet de la communauté d’agglomération du Grand Dax : [HTTPS://WWW.GRAND-DAX.FR/](https://www.grand-dax.fr/) le 22 juin 2023 pour la durée totale de l’enquête publique.

Pour servir et faire valoir ce que de droit.

Fait à Dax, le 09 août 2023

Julien DUBOIS
Président du Grand Dax
Maire de Dax

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized initial 'J' followed by the name 'Dubois' in a cursive script.



CERTIFICAT D’AFFICHAGE
ARRÊTÉ D’OUVERTURE D’ENQUÊTE PUBLIQUE

JE SOUSSIGNE, PHILIPPE LAFFITTE, MAIRE DE OEYRELUY, ATTESTE QUE L'ARRETE ADG 2013-373 EN DATE DU 14/06/2023 PRESCRIVANT L'OUVERTURE D'UNE ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE CONCERNANT LES DEMANDES DE PERMIS D'AMÉNAGER Présentées PAR LA SOCIÉTÉ BASQUE DE RÉALISATION IMMOBILIÈRES (SOBRIM) POUR UN AMÉNAGEMENT GOLFIQUE ET RÉSIDENTIEL DÉNOMMÉ « HARMANA » SUR LES COMMUNES DE DAX, OEYRELUY ET TERCIS-LES-BAINS – TRANCHE I, A ETE :

- AFFICHE EN MAIRIE LE 22 JUIN 2023 POUR LA DUREE TOTALE DE L'ENQUETE PUBLIQUE.

- PUBLIE SUR LE SITE INTERNET DE LA COMMUNE DE OEYRELUY : [HTTPS://OEYRELUY.FR/FR/](https://oeyreluy.fr/fr/) LE 22 JUIN 2023 POUR LA DUREE TOTALE DE L'ENQUETE PUBLIQUE.

POUR SERVIR ET FAIRE VALOIR CE QUE DE DROIT.

FAIT A OEYRELUY, LE 09 AOUT 2023



CERTIFICAT D’AFFICHAGE
AVIS D’ENQUÊTE PUBLIQUE

JE SOUSSIGNE PHILIPPE LAFFITTE, MAIRE DE OEYRELUY, ATTESTE QUE L’AVIS D’ENQUETE PUBLIQUE INFORMANT L’OUVERTURE D’UNE ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE CONCERNANT LES DEMANDES DE PERMIS D’AMÉNAGER Présentées PAR LA SOCIÉTÉ BASQUE DE RÉALISATION IMMOBILIÈRES (SOBRIM) POUR UN AMÉNAGEMENT GOLFIQUE ET RÉSIDENTIEL DÉNOMMÉ « HARMANA » SUR LES COMMUNES DE DAX, OEYRELUY ET TERCIS-LES-BAINS – TRANCHE I, A ETE :

- AFFICHE EN MAIRIE LE 22 JUIN 2023 POUR LA DUREE TOTALE DE L’ENQUETE PUBLIQUE

- ET PUBLIE SUR LE SITE INTERNET DE LA COMMUNE DE OEYRELUY : [HTTPS://OEYRELUY.FR/FR/](https://oeyreluy.fr/fr/) LE 22 JUIN 2023 POUR LA DUREE TOTALE DE L’ENQUETE PUBLIQUE.

POUR SERVIR ET FAIRE VALOIR CE QUE DE DROIT.

FAIT A OEYRELUY, LE 09 AOUT 2023



**CERTIFICAT D’AFFICHAGE
ARRÊTÉ D’OUVERTURE D’ENQUÊTE PUBLIQUE**

Je soussigné Hikmat CHAHINE, Maire de Tercis-les-Bains, atteste que l’arrêté ADG 2013-373 en date du 14/06/2023 prescrivant l’ouverture D’UNE ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE CONCERNANT LES DEMANDES DE PERMIS D’AMÉNAGER Présentées PAR LA SOCIÉTÉ BASQUE DE RÉALISATION IMMOBILIÈRES (SOBRIM) POUR UN AMÉNAGEMENT GOLFIQUE ET RÉSIDENTIEL DÉNOMMÉ « HARMANA » SUR LES COMMUNES DE DAX, OEYRELUY ET TERCIS-LES-BAINS – TRANCHE 1, A été :

- affiché en mairie le 22 juin 2023 pour la durée totale de l’enquête publique.
- publié sur le site internet de la commune de Tercis-les-Bains : [HTTP://WWW.MAIRIE-TERCISLESBAINS.FR](http://www.mairie-tercislebains.fr) le 22 juin 2023 pour la durée totale de l’enquête publique.

Pour servir et faire valoir ce que de droit.

Fait à Dax, le 09 août 2023



Hikmat CHAHINE
Maire de Tercis-les-Bains

**CERTIFICAT D’AFFICHAGE
AVIS D’ENQUÊTE PUBLIQUE**

Je soussigné Hikmat CHAHINE, Maire de Tercis-les-Bains, atteste que l’avis d’enquête publique informant l’ouverture D’UNE ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE CONCERNANT LES DEMANDES DE PERMIS D’AMÉNAGER Présentées PAR LA SOCIÉTÉ BASQUE DE RÉALISATION IMMOBILIÈRES (SOBRIM) POUR UN AMÉNAGEMENT GOLFIQUE ET RÉSIDENTIEL DÉNOMMÉ « HARMANA » SUR LES COMMUNES DE DAX, OEYRELUY ET TERCIS-LES-BAINS – TRANCHE 1, A été :

- affiché en mairie le 22 juin 2023 pour la durée totale de l’enquête publique
- et publié sur le site internet de la commune de Tercis-les-Bains : [HTTP://WWW.MAIRIE-TERCIS-LESBAINS.FR](http://www.mairie-tercis-lesbains.fr) le 22 juin 2023 pour la durée totale de l’enquête publique.

Pour servir et faire valoir ce que de droit.

Fait à Dax, le 09 août 2023

 CHAHINE,
Maire de Tercis-les-Bains

Annexe 4 : constat d'huissier sur l'affichage des avis d'enquête sur site

SCP CALVO - OSCUNEGARAY
Commissaires de Justice - Huissiers Associés

Cité du Palais - 24 Avenue de Marhum
64100 BAYONNE

COMPETENCE CONSTATS : Départements 64, 40, 65 et France entière.

Urgence constats (24h/7j) : 06 73 93 88 37

Tel : 05 59 59 00 81
contact@co-justice.fr

PROCES-VERBAL DE CONSTAT

L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS ET LE VINGT-TROIS JUIN A 09 HEURES 44

- **A LA DEMANDE DE :**

La Société Basque de Réalisations Immobilières SOBRIM, Société par actions simplifiées dont le siège social est Pôle Haristeguy, 2 Chemin de la Marouette, 64100 BAYONNE, agissant poursuites et diligences de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège.

- **LAQUELLE M'EXPOSE :**

Qu'elle souhaite faire dresser par Huissier de Justice un procès-verbal de constat d'affichage d'un avis d'enquête publique situé à OEYRELUY, Station service Total, Route de TERCIS,

Qu'elle me requiert à cet effet,

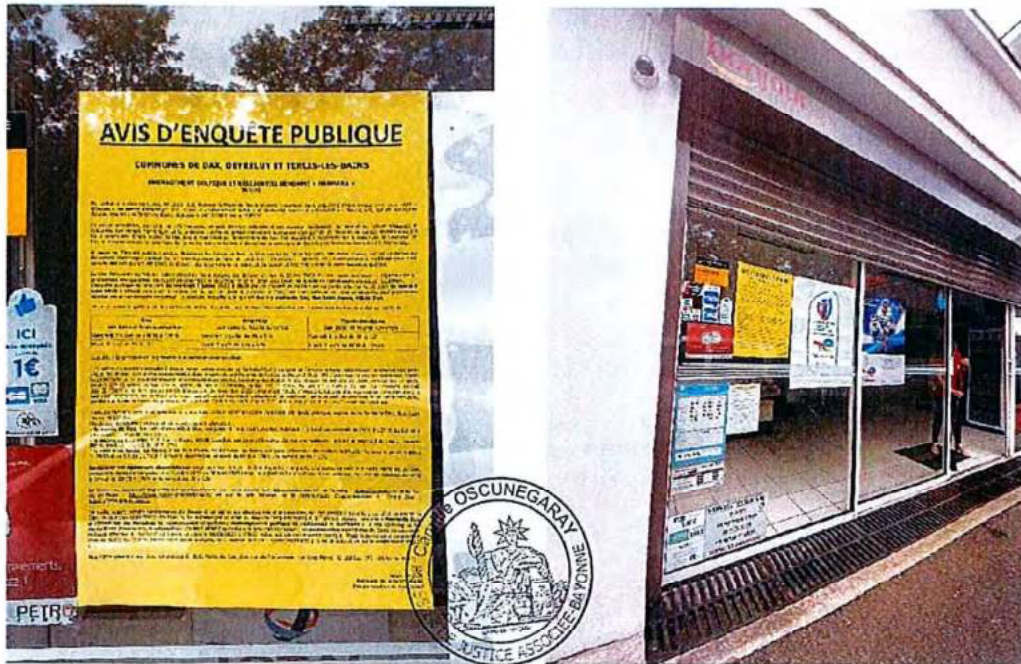
- **DEFERANT A CETTE REQUISITION :**

Je, Camille OSCUNEGARAY, Commissaire de Justice associée au sein de la SCP CALVO - OSCUNEGARAY, titulaire d'un Office d'Huissiers de justice à BAYONNE (64100), Cité du Palais, 24 Avenue de Marhum, soussignée,

Me suis rendue ce jour dite heure à OEYRELUY, Station service Total, Route de TERCIS, pour effectuer un premier passage.

Là étant, j'ai procédé aux constatations suivantes, depuis la voie publique :

A l'adresse indiquée, j'ai noté la présence d'une affiche rectangulaire, fixée sur la vitrine de la Station service Total, visible et lisible depuis la voie publique, mentionnant l'avis d'enquête publique dont vous trouverez la copie ci-jointe.



J'y suis retournée en date du **ONZE JUILLET DEUX MILLE VINGT TROIS à 15 HEURES 29** pour effectuer un deuxième passage. J'ai constaté la présence de ladite affiche.



EN FOI DE QUOI J'AI DRESSE LE PRESENT PROCES-VERBAL DE CONSTAT POUR SERVIR ET VALOIR CE QUE DE DROIT.

Camille OSCUNEGARAY
Commissaire de Justice Associée

SCP CALVO - OSCUNEGARAY

Commissaires de Justice - Huissiers Associés

Cité du Palais - 24 Avenue de Marhum
64100 BAYONNE

COMPETENCE CONSTATS : Départements 64, 40, 65 et France entière.
Urgence constats (24h/7j) : 06 73 93 88 37

Tel : 05 59 59 00 81
contact@co-justice.fr

PROCES-VERBAL DE CONSTAT

L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS ET LE NEUF AOUT A 09 HEURES 25

- **A LA DEMANDE DE :**

La Société Basque de Réalisations Immobilières SOBRIM, Société par actions simplifiées dont le siège social est Pôle Haristeguy, 2 Chemin de la Marouette, 64100 BAYONNE, agissant poursuites et diligences de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège.

- **LAQUELLE M'EXPOSE :**

Qu'elle souhaite faire dresser par Huissier de Justice un procès-verbal de constat d'affichage d'un avis d'enquête publique situé à OEYRELUY, Station service Total, Route de TERCIS,

Qu'elle me requiert à cet effet,

- **DEFERANT A CETTE REQUISITION :**

Je, Dominique CALVO, Huissier de Justice associé au sein de la SCP CALVO - OSCUNEGARAY, titulaire d'un Office d'Huissiers de Justice à BAYONNE (64100), Cité du Palais, 24 Avenue de Marhum, soussigné,

Me suis rendu ce jour dite heure à OEYRELUY, Station service Total, Route de TERCIS, pour effectuer un troisième passage.

Là étant, j'ai procédé aux constatations suivantes, depuis la voie publique :

A l'adresse indiquée, j'ai noté la présence d'une affiche rectangulaire, fixée sur la vitrine de la Station service Total, visible et lisible depuis la voie publique, mentionnant l'avis d'enquête publique dont vous trouverez la copie ci-jointe.

EN FOI DE QUOI J'AI DRESSE LE PRESENT PROCES-VERBAL DE CONSTAT POUR SERVIR ET VALOIR CE QUE DE DROIT.

Dominique CALVO
Commissaire de Justice Associé



AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

COMMUNES DE DAX, OEYRELUY ET TERCIS-LES-BAINS

AMÉNAGEMENT GOLFIQUE ET RÉSIDENTIEL DÉNOMMÉ « HARMANA » TRANCHE 1

Par arrêté du 13/06/2023, ADG N° 2023- 373, Monsieur le Maire de Dax a ordonné l'ouverture d'une enquête publique unique ayant pour objet la délivrance des permis d'aménager portant sur un aménagement golfique et résidentiel dénommé « Harmana » - Tranche n°1, sur les communes de Dax, Oeyreluy et Tercis-les-Bains, déposés le 24/11/2022 par la SOBRIM.

Ce projet accueillera, sur près de 140 hectares, un golf, diverses activités et des espaces résidentiels, au sein d'une nature préservée et restaurée. Les permis d'aménager de la première tranche du projet concerne la création d'un golf de 12 trous et de parties résidentielles sur les 3 communes. Il sera réalisé 43 lots dont 2 macro-lots sur la commune de Dax, 166 lots dont 4 macro-lots sur la commune de Oeyreluy, 60 lots et 2 macro-lots sur la commune de Tercis-les-Bains et 62 lots à cheval sur la commune de Oeyreluy et Tercis-les-Bains dont 2 macro-lots.

A l'issue de l'Enquête publique unique, Messieurs les Maires de Dax, de Oeyreluy et de Tercis-les-Bains statueront chacun sur les 10 demandes de permis d'aménager portant sur un aménagement golfique et résidentiel « Harmana » - tranche n°1, éventuellement modifiées pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur.

La Vice-Présidente du Tribunal Administratif de Pau a désigné, par décision en date du 26 mai 2023, M. Eric Lopez, profession : ingénieur projet en énergies renouvelables, en qualité de commissaire enquêteur et de M. Jean-Louis Levet, en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

L'enquête publique se déroulera **du vendredi 7 juillet 2023 à 8h30** (heure d'ouverture de l'accueil du public à la mairie de Dax) **au mardi 8 août 2023 à 17h30** (heure de fermeture de l'accueil du public à la mairie de Dax), soit une durée de 33 jours consécutifs, sauf prorogation décidée par le commissaire enquêteur. Le siège de l'enquête publique est fixé à la **mairie de Dax, Rue Saint Pierre, 40100 Dax.**

Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations et propositions écrites ou orales en mairie de :

Dax aux dates et heures suivantes :	Oeyreluy aux dates et heures suivantes :	Tercis-les-Bains aux dates et heures suivantes :
Vendredi 7 juillet de 14h30 à 17h30	Vendredi 7 juillet de 9h à 12h	Samedi 8 juillet de 9h à 12h
Mardi 8 août de 9h à 12h	Lundi 7 août de 14h à 17h	Lundi 7 août de 9h30 à 12h30

Le public a la possibilité de se présenter à la permanence de son choix.

Les pièces du dossier d'enquête publique seront celles prévues par l'article R123-8 du code de l'environnement, notamment, le résumé non technique, les études, avis et conclusions rendus dans le cadre de la délivrance de l'arrêté préfectoral 2022-349 d'autorisation environnementale, l'arrêté préfectoral 2022-349 d'autorisation environnementale précité, les demandes de permis d'aménager PA 040 088 22 0004, PA 040 088 22 0005, PA 040 207 22 00002, PA 040 207 22 00003, PA 040 207 22 00004, PA 040 207 22 00005, PA 040 207 22 00006, PA 040 314 22 00003, PA 040 314 22 00004 et PA 040 314 22 00005 déposées le 24 novembre 2022 comprenant l'étude d'impact et les avis des organismes consultés dans le cadre de l'instruction des permis d'aménager. Ces pièces sont tenues à la disposition du public en mairie de Dax, de Oeyreluy et de Tercis-les-Bains, pendant

la durée de l'enquête publique, du vendredi 7 juillet au mardi 8 août 2023 inclus, aux jours et heures d'ouverture habituels.

Toute personne pourra, à sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique, auprès de la Mairie de Dax, Rue Saint Pierre, 40100 Dax.

Un dossier d'enquête publique et un registre seront déposés à :

- la Mairie de Dax, rue Saint-Pierre 40100 Dax, aux jours et horaires d'ouverture habituels : le lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h30 et le samedi de 9h à 12h ;

- la mairie de Oeyreluy, 411, rue du Bourg, 40180 Oeyreluy, aux jours et horaires d'ouverture habituels : le lundi et mercredi de 14h à 17h et le mardi, jeudi et vendredi de 9h à 12h ;

- la mairie de Tercis-les-Bains, 3 rue de la Mairie, 40180 Tercis-les-Bains, aux jours et horaires d'ouverture habituels : le lundi et jeudi de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h00 / le mardi, mercredi et vendredi de 8h30 à 12h30 / le samedi de 9h à 12h.

Le dossier est également disponible sur un poste informatique mis à la disposition du public à la mairie de Dax, rue Saint Pierre 40100 Dax, pendant la durée de l'enquête, du 07 juillet 2023 au 08 août 2023 inclus, aux jours et heures d'ouverture habituels, du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h30 et le samedi de 9h à 12h.

Le dossier est également disponible sur les sites internet des communes de Dax : <https://www.dax.fr/>, de Oeyreluy : <https://oeyreluy.fr/> et de Tercis-les-Bains : <http://www.mairie-tercislebains.fr/> et sur le site internet de la communauté d'agglomération du Grand Dax : <https://www.grand-dax.fr/>

Le public pourra prendre connaissance du dossier et consigner ses observations et propositions, sur des registres ouverts à cet effet en mairie de Dax, de Oeyreluy et de Tercis-les-Bains ou les adresser par courrier au siège de l'enquête publique, à l'adresse postale suivante « **Mairie de Dax, à l'attention de Monsieur le commissaire enquêteur, aménagement golfique et résidentiel « Harmana » à Dax, Oeyreluy et Tercis-les-Bains (Tranche n°1), Rue Saint-Pierre CS 9007, 40107 Dax Cedex** » ou par courriel envoyé à enquetepubliquegolf@dax.fr. Cette adresse courriel sera effective du 07/07/2023 à 8h30 et close le 08/08/2023 à 17h30 inclus, période de l'enquête publique. Toute observation et proposition, courrier postal ou courriel, réceptionné après le 08/08/2023 (dernier jour de l'EP) ne pourra être pris en considération par le commissaire enquêteur.

Tout renseignement peut être obtenu auprès de la Mairie de Dax, direction de l'Urbanisme, rue Saint Pierre 40 100 Dax (tél : 05 58 56 84 11).

Le maire
Julien DUBOIS
Président de la communauté
d'agglomération du Grand Dax

SCP CALVO - OSCUNEGARAY
Commissaires de Justice - Huissiers Associés

Cité du Palais - 24 Avenue de Marhum
64100 BAYONNE

COMPETENCE CONSTATS : Départements 64, 40, 65 et France entière.

Urgence constats (24h/7j) : 06 73 93 88 37

Tel : 05 59 59 00 81
contact@co-justice.fr

PROCES-VERBAL DE CONSTAT

L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS ET LE VINGT-TROIS JUIN A 09 HEURES 37

- **A LA DEMANDE DE :**

La Société Basque de Réalisations Immobilières SOBRIM, Société par actions simplifiées dont le siège social est Pôle Haristeguy, 2 Chemin de la Marouette, 64100 BAYONNE, agissant poursuites et diligences de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège.

- **LAQUELLE M'EXPOSE :**

Qu'elle souhaite faire dresser par Huissier de Justice un procès-verbal de constat d'affichage d'un avis d'enquête publique situé à TERCIS LES BAINS (40180), SPAR, 164 rue du Lavoir,

Qu'elle me requiert à cet effet,

- **DEFERANT A CETTE REQUISITION :**

Je, Camille OSCUNEGARAY, Commissaire de Justice associée au sein de la SCP CALVO - OSCUNEGARAY, titulaire d'un Office d'Huissiers de justice à BAYONNE (64100), Cité du Palais, 24 Avenue de Marhum, soussignée,

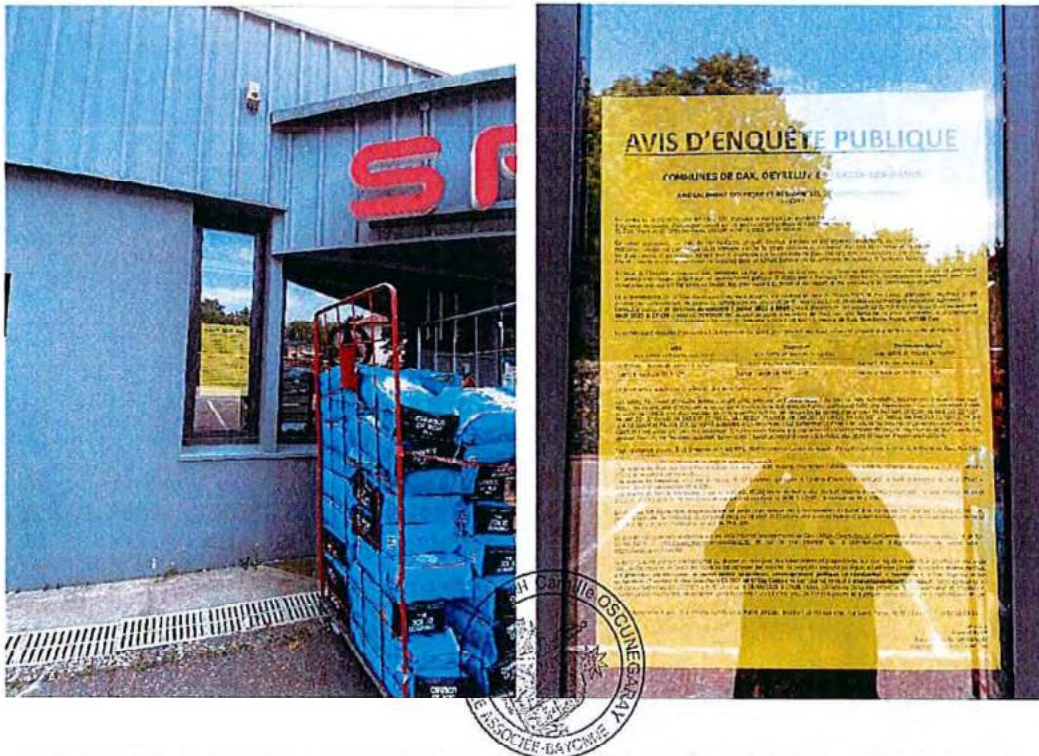
Me suis rendue ce jour dite heure à TERCIS LES BAINS (40180), SPAR, 164 rue du Lavoir, pour effectuer un premier passage.

Là étant, j'ai procédé aux constatations suivantes, depuis la voie publique :

A l'adresse indiquée, j'ai noté la présence d'une affiche rectangulaire, collée sur la vitrine du SPAR, visible et lisible depuis la voie publique, mentionnant l'avis d'enquête publique dont vous trouverez la copie ci-jointe.



J'y suis retournée en date du **ONZE JUILLET DEUX MILLE VINGT TROIS à 15 HEURES 20**, pour effectuer un deuxième passage. J'ai constaté la présence dudit panneau et les mentions identiques.



EN FOI DE QUOI J'AI DRESSE LE PRESENT PROCES-VERBAL DE CONSTAT POUR SERVIR ET VALOIR CE QUE DE DROIT.

Camille OSCUNEGARAY
Commissaire de Justice Associée



SCP CALVO - OSCUNEGARAY
Commissaires de Justice - Huissiers Associés

Cité du Palais - 24 Avenue de Marhum
64100 BAYONNE

COMPETENCE CONSTATS : Départements 64, 40, 65 et France entière.

Urgence constats (24h/7j) : 06 73 93 88 37

Tel : 05 59 59 00 81
contact@co-justice.fr

PROCES-VERBAL DE CONSTAT

L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS ET LE NEUF AOUT A 09 HEURES 55

• **A LA DEMANDE DE :**

La Société Basque de Réalisations Immobilières SOBRIM, Société par actions simplifiées dont le siège social est Pôle Haristeguy, 2 Chemin de la Marouette, 64100 BAYONNE, agissant poursuites et diligences de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège.

• **LAQUELLE M'EXPOSE :**

Qu'elle souhaite faire dresser par Huissier de Justice un procès-verbal de constat d'affichage d'un avis d'enquête publique situé à TERCIS LES BAINS (40180), SPAR, 164 rue du Lavoir,

Qu'elle me requiert à cet effet,

• **DEFERANT A CETTE REQUISITION :**

Je, Dominique CALVO, Huissier de Justice associé au sein de la SCP CALVO - OSCUNEGARAY, titulaire d'un Office d'Huissiers de Justice à BAYONNE (64100), Cité du Palais, 24 Avenue de Marhum, soussigné,

Me suis rendu ce jour dite heure à TERCIS LES BAINS (40180), SPAR, 164 rue du Lavoir, pour effectuer un troisième passage.

Là étant, j'ai procédé aux constatations suivantes, depuis la voie publique :

A l'adresse indiquée, j'ai noté la présence d'une affiche rectangulaire, collée sur la vitrine du SPAR, visible et lisible depuis la voie publique, mentionnant l'avis d'enquête publique dont vous trouverez la copie ci-jointe.

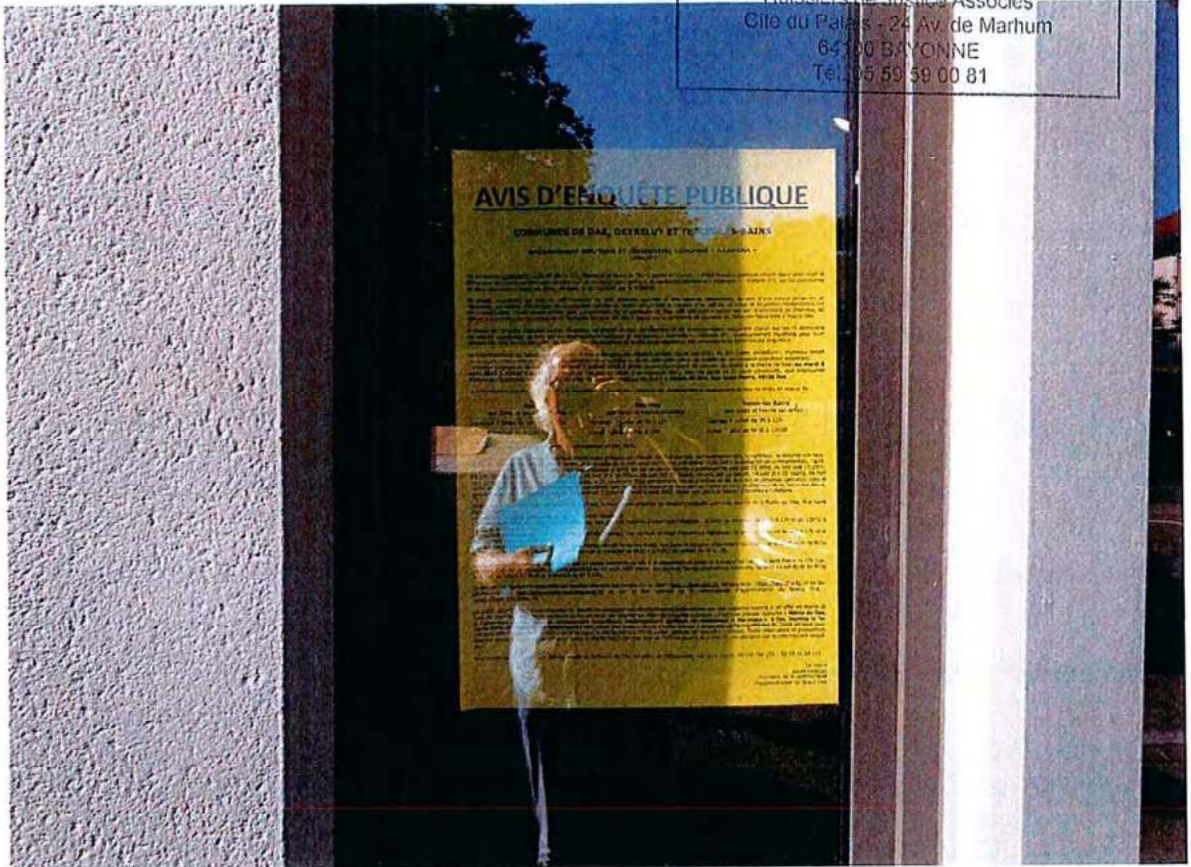
EN FOI DE QUOI J'AI DRESSE LE PRESENT PROCES-VERBAL DE CONSTAT POUR SERVIR ET VALOIR CE QUE DE DROIT.

Dominique CALVO
Commissaire de Justice Associé



SCP CALVO - OSCUNEGARAY

Huissiers de Justice Associés
Cite du Palais - 24 Av. de Marhum
64100 BAYONNE
Tel. 05 59 59 00 81



AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

COMMUNES DE DAX, OEYRELUY ET TERCIS-LES-BAINS

AMÉNAGEMENT GOLFIQUE ET RÉSIDENTIEL DÉNOMMÉ « HARMANA » TRANCHE 1

Par arrêté du 13/06/2023, ADG N° 2023- 373, Monsieur le Maire de Dax a ordonné l'ouverture d'une enquête publique unique ayant pour objet la délivrance des permis d'aménager portant sur un aménagement golfique et résidentiel dénommé « Harmana » - Tranche n°1, sur les communes de Dax, Oeyreluy et Tercis-les-Bains, déposés le 24/11/2022 par la SOBRIM.

Ce projet accueillera, sur près de 140 hectares, un golf, diverses activités et des espaces résidentiels, au sein d'une nature préservée et restaurée. Les permis d'aménager de la première tranche du projet concerne la création d'un golf de 12 trous et de parties résidentielles sur les 3 communes. Il sera réalisé 43 lots dont 2 macro-lots sur la commune de Dax, 166 lots dont 4 macro-lots sur la commune de Oeyreluy, 60 lots et 2 macro-lots sur la commune de Tercis-les-Bains et 62 lots à cheval sur la commune de Oeyreluy et Tercis-les-Bains dont 2 macro-lots.

A l'issue de l'Enquête publique unique, Messieurs les Maires de Dax, de Oeyreluy et de Tercis-les-Bains statueront chacun sur les 10 demandes de permis d'aménager portant sur un aménagement golfique et résidentiel « Harmana » - tranche n°1, éventuellement modifiées pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur.

La Vice-Présidente du Tribunal Administratif de Pau a désigné, par décision en date du 26 mai 2023, M. Eric Lopez, profession : ingénieur projet en énergies renouvelables, en qualité de commissaire enquêteur et de M. Jean-Louis Levet, en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

L'enquête publique se déroulera **du vendredi 7 juillet 2023 à 8h30** (heure d'ouverture de l'accueil du public à la mairie de Dax) **au mardi 8 août 2023 à 17h30** (heure de fermeture de l'accueil du public à la mairie de Dax), soit une durée de 33 jours consécutifs, sauf prorogation décidée par le commissaire enquêteur. Le siège de l'enquête publique est fixé à la **mairie de Dax, Rue Saint Pierre, 40100 Dax.**

Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations et propositions écrites ou orales en mairie de :

Dax aux dates et heures suivantes :	Oeyreluy aux dates et heures suivantes :	Tercis-les-Bains aux dates et heures suivantes :
Vendredi 7 juillet de 14h30 à 17h30	Vendredi 7 juillet de 9h à 12h	Samedi 8 juillet de 9h à 12h
Mardi 8 août de 9h à 12h	Lundi 7 août de 14h à 17h	Lundi 7 août de 9h30 à 12h30

Le public a la possibilité de se présenter à la permanence de son choix.

Les pièces du dossier d'enquête publique seront celles prévues par l'article R123-8 du code de l'environnement, notamment, le résumé non technique, les études, avis et conclusions rendus dans le cadre de la délivrance de l'arrêté préfectoral 2022-349 d'autorisation environnementale, l'arrêté préfectoral 2022-349 d'autorisation environnementale précité, les demandes de permis d'aménager PA 040 088 22 0004, PA 040 088 22 0005, PA 040 207 22 00002, PA 040 207 22 00003, PA 040 207 22 00004, PA 040 207 22 00005, PA 040 207 22 00006, PA 040 314 22 00003, PA 040 314 22 00004 et PA 040 314 22 00005 déposées le 24 novembre 2022 comprenant l'étude d'impact et les avis des organismes consultés dans le cadre de l'instruction des permis d'aménager. Ces pièces sont tenues à la disposition du public en mairie de Dax, de Oeyreluy et de Tercis-les-Bains, pendant

la durée de l'enquête publique, du vendredi 7 juillet au mardi 8 août 2023 inclus, aux jours et heures d'ouverture habituels.

Toute personne pourra, à sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique, auprès de la Mairie de Dax, Rue Saint Pierre, 40100 Dax.

Un dossier d'enquête publique et un registre seront déposés à :

- la Mairie de Dax, rue Saint-Pierre 40100 Dax, aux jours et horaires d'ouverture habituels : le lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h30 et le samedi de 9h à 12h ;
- la mairie de Oeyreluy, 411, rue du Bourg, 40180 Oeyreluy, aux jours et horaires d'ouverture habituels : le lundi et mercredi de 14h à 17h et le mardi, jeudi et vendredi de 9h à 12h ;
- la mairie de Tercis-les-Bains, 3 rue de la Mairie, 40180 Tercis-les-Bains, aux jours et horaires d'ouverture habituels : le lundi et jeudi de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h00 / le mardi, mercredi et vendredi de 8h30 à 12h30 / le samedi de 9h à 12h.

Le dossier est également disponible sur un poste informatique mis à la disposition du public à la mairie de Dax, rue Saint Pierre 40100 Dax, pendant la durée de l'enquête, du 07 juillet 2023 au 08 août 2023 inclus, aux jours et heures d'ouverture habituels, du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h30 et le samedi de 9h à 12h.

Le dossier est également disponible sur les sites internet des communes de Dax : <https://www.dax.fr/>, de Oeyreluy : <https://oeyreluy.fr/> et de Tercis-les-Bains : <http://www.mairie-tercislebains.fr/> et sur le site internet de la communauté d'agglomération du Grand Dax : <https://www.grand-dax.fr/>

Le public pourra prendre connaissance du dossier et consigner ses observations et propositions, sur des registres ouverts à cet effet en mairie de Dax, de Oeyreluy et de Tercis-les-Bains ou les adresser par courrier au siège de l'enquête publique, à l'adresse postale suivante « **Mairie de Dax, à l'attention de Monsieur le commissaire enquêteur, aménagement golfique et résidentiel « Harmana » à Dax, Oeyreluy et Tercis-les-Bains (Tranche n°1), Rue Saint-Pierre CS 9007, 40107 Dax Cedex** » ou par courriel envoyé à enquetepubliquegolf@dax.fr. Cette adresse courriel sera effective du 07/07/2023 à 8h30 et close le 08/08/2023 à 17h30 inclus, période de l'enquête publique. Toute observation et proposition, courrier postal ou courriel, réceptionné après le 08/08/2023 (dernier jour de l'EP) ne pourra être pris en considération par le commissaire enquêteur.

Tout renseignement peut être obtenu auprès de la Mairie de Dax, direction de l'Urbanisme, rue Saint Pierre 40 100 Dax (tél : 05 58 56 84 11).

Le maire
Julien DUBOIS
Président de la communauté
d'agglomération du Grand Dax

SCP CALVO - OSCUNEGARAY

Commissaires de Justice - Huissiers Associés

Cité du Palais - 24 Avenue de Marhum
64100 BAYONNE

COMPETENCE CONSTATS : Départements 64, 40, 65 et France entière.

Urgence constats (24h/7j) : 06 73 93 88 37

Tel : 05 59 59 00 81
contact@co-justice.fr

PROCES-VERBAL DE CONSTAT

L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS ET LE VINGT-TROIS JUIN A 09 HEURES 42

- **A LA DEMANDE DE :**

La Société Basque de Réalisations Immobilières SOBRIM, Société par actions simplifiées dont le siège social est Pôle Haristeguy, 2 Chemin de la Marouette, 64100 BAYONNE, agissant poursuites et diligences de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège.

- **LAQUELLE M'EXPOSE :**

Qu'elle souhaite faire dresser par Huissier de Justice un procès-verbal de constat d'affichage d'un avis d'enquête publique situé à TERCIS LES BAINS (40180), au croisement de la route du Bayle et du chemin de Fléchy,

Qu'elle me requiert à cet effet,

- **DEFERANT A CETTE REQUISITION :**

Je, Camille OSCUNEGARAY, Commissaire de Justice associée au sein de la SCP CALVO - OSCUNEGARAY, titulaire d'un Office d'Huissiers de justice à BAYONNE (64100), Cité du Palais, 24 Avenue de Marhum, soussignée,

Me suis rendue ce jour dite heure à TERCIS LES BAINS (40180), au croisement de la route du Bayle et du chemin de Fléchy, pour effectuer un premier passage.

Là étant, j'ai procédé aux constatations suivantes, depuis la voie publique :

A l'adresse indiquée, j'ai noté la présence d'une affiche rectangulaire, fixée à un poteau signalétique, visible et lisible depuis la voie publique, mentionnant l'avis d'enquête publique dont vous trouverez la copie ci-jointe.



J'y suis retournée en date du **ONZE JUILLET DEUX MILLE VINGT TROIS à 15 HEURES 28**, pour effectuer un deuxième passage. J'ai constaté la présence dudit panneau et les mentions identiques.



EN FOI DE QUOI J'AI DRESSE LE PRESENT PROCES-VERBAL DE CONSTAT POUR SERVIR ET VALOIR CE QUE DE DROIT.

Camille OSCUNEGARAY
 Commissaire de Justice Associée

SCP CALVO - OSCUNEGARAY

Commissaires de Justice - Huissiers Associés

Cité du Palais - 24 Avenue de Marhum
64100 BAYONNE

COMPETENCE CONSTATS : Départements 64, 40, 65 et France entière.
Urgence constats (24h/7j) : 06 73 93 88 37

Tel : 05 59 59 00 81
contact@co-justice.fr

PROCES-VERBAL DE CONSTAT

L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS ET LE NEUF AOUT A 10 HEURES 10

- **A LA DEMANDE DE :**

La Société Basque de Réalisations Immobilières SOBRIM, Société par actions simplifiées dont le siège social est Pôle Haristeguy, 2 Chemin de la Marouette, 64100 BAYONNE, agissant poursuites et diligences de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège.

- **LAQUELLE M'EXPOSE :**

Qu'elle souhaite faire dresser par Huissier de Justice un procès-verbal de constat d'affichage d'un avis d'enquête publique situé à TERCIS LES BAINS (40180), au croisement de la route du Bayle et du chemin de Fléchy,

Qu'elle me requiert à cet effet,

- **DEFERANT A CETTE REQUISITION :**

Je, Dominique CALVO, Huissier de Justice associé au sein de la SCP CALVO - OSCUNEGARAY, titulaire d'un Office d'Huissiers de justice à BAYONNE (64100), Cité du Palais, 24 Avenue de Marhum, soussigné,

Me suis rendu ce jour dite heure à TERCIS LES BAINS (40180), au croisement de la route du Bayle et du chemin de Fléchy, pour effectuer un troisième passage.

Là étant, j'ai procédé aux constatations suivantes, depuis la voie publique :

A l'adresse indiquée, j'ai noté la présence d'une affiche rectangulaire, fixée à un poteau signalétique, visible et lisible depuis la voie publique, mentionnant l'avis d'enquête publique dont vous trouverez la copie ci-jointe.

EN FOI DE QUOI J'AI DRESSE LE PRESENT PROCES-VERBAL DE CONSTAT POUR SERVIR ET VALOIR CE QUE DE DROIT.

Dominique CALVO
Commissaire de Justice Associé





AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

COMMUNES DE DAX, OEYRELUY ET TERCIS-LES-BAINS

AMÉNAGEMENT GOLFIQUE ET RÉSIDENTIEL DÉNOMMÉ « HARMANA » TRANCHE 1

Par arrêté du 13/06/2023, ADG N° 2023- 373, Monsieur le Maire de Dax a ordonné l'ouverture d'une enquête publique unique ayant pour objet la délivrance des permis d'aménager portant sur un aménagement golfique et résidentiel dénommé « Harmana » - Tranche n°1, sur les communes de Dax, Oeyreluy et Tercis-les-Bains, déposés le 24/11/2022 par la SOBRIM.

Ce projet accueillera, sur près de 140 hectares, un golf, diverses activités et des espaces résidentiels, au sein d'une nature préservée et restaurée. Les permis d'aménager de la première tranche du projet concerne la création d'un golf de 12 trous et de parties résidentielles sur les 3 communes. Il sera réalisé 43 lots dont 2 macro-lots sur la commune de Dax, 166 lots dont 4 macro-lots sur la commune de Oeyreluy, 60 lots et 2 macro-lots sur la commune de Tercis-les-Bains et 62 lots à cheval sur la commune de Oeyreluy et Tercis-les-Bains dont 2 macro-lots.

A l'issue de l'Enquête publique unique, Messieurs les Maires de Dax, de Oeyreluy et de Tercis-les-Bains statueront chacun sur les 10 demandes de permis d'aménager portant sur un aménagement golfique et résidentiel « Harmana » - tranche n°1, éventuellement modifiées pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur.

La Vice-Présidente du Tribunal Administratif de Pau a désigné, par décision en date du 26 mai 2023, M. Eric Lopez, profession : ingénieur projet en énergies renouvelables, en qualité de commissaire enquêteur et de M. Jean-Louis Levet, en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

L'enquête publique se déroulera **du vendredi 7 juillet 2023 à 8h30** (heure d'ouverture de l'accueil du public à la mairie de Dax) **au mardi 8 août 2023 à 17h30** (heure de fermeture de l'accueil du public à la mairie de Dax), soit une durée de 33 jours consécutifs, sauf prorogation décidée par le commissaire enquêteur. Le siège de l'enquête publique est fixé à la **mairie de Dax, Rue Saint Pierre, 40100 Dax.**

Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations et propositions écrites ou orales en mairie de :

Dax aux dates et heures suivantes :	Oeyreluy aux dates et heures suivantes :	Tercis-les-Bains aux dates et heures suivantes :
Vendredi 7 juillet de 14h30 à 17h30	Vendredi 7 juillet de 9h à 12h	Samedi 8 juillet de 9h à 12h
Mardi 8 août de 9h à 12h	Lundi 7 août de 14h à 17h	Lundi 7 août de 9h30 à 12h30

Le public a la possibilité de se présenter à la permanence de son choix.

Les pièces du dossier d'enquête publique seront celles prévues par l'article R123-8 du code de l'environnement, notamment, le résumé non technique, les études, avis et conclusions rendus dans le cadre de la délivrance de l'arrêté préfectoral 2022-349 d'autorisation environnementale précité, les demandes de permis d'aménager PA 040 088 22 0004, PA 040 088 22 0005, PA 040 207 22 00002, PA 040 207 22 00003, PA 040 207 22 00004, PA 040 207 22 00005, PA 040 207 22 00006, PA 040 314 22 00003, PA 040 314 22 00004 et PA 040 314 22 00005 déposées le 24 novembre 2022 comprenant l'étude d'impact et les avis des organismes consultés dans le cadre de l'instruction des permis d'aménager. Ces pièces sont tenues à la disposition du public en mairie de Dax, de Oeyreluy et de Tercis-les-Bains, pendant

la durée de l'enquête publique, du vendredi 7 juillet au mardi 8 août 2023 inclus, aux jours et heures d'ouverture habituels.

Toute personne pourra, à sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique, auprès de la Mairie de Dax, Rue Saint Pierre, 40100 Dax.

Un dossier d'enquête publique et un registre seront déposés à :

- la Mairie de Dax, rue Saint-Pierre 40100 Dax, aux jours et horaires d'ouverture habituels : le lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h30 et le samedi de 9h à 12h ;

- la mairie de Oeyreluy, 411, rue du Bourg, 40180 Oeyreluy, aux jours et horaires d'ouverture habituels : le lundi et mercredi de 14h à 17h et le mardi, jeudi et vendredi de 9h à 12h ;

- la mairie de Tercis-les-Bains, 3 rue de la Mairie, 40180 Tercis-les-Bains, aux jours et horaires d'ouverture habituels : le lundi et jeudi de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h00 / le mardi, mercredi et vendredi de 8h30 à 12h30 / le samedi de 9h à 12h.

Le dossier est également disponible sur un poste informatique mis à la disposition du public à la mairie de Dax, rue Saint Pierre 40100 Dax, pendant la durée de l'enquête, du 07 juillet 2023 au 08 août 2023 inclus, aux jours et heures d'ouverture habituels, du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h30 et le samedi de 9h à 12h.

Le dossier est également disponible sur les sites internet des communes de Dax : <https://www.dax.fr/>, de Oeyreluy : <https://oeyreluy.fr/> et de Tercis-les-Bains : <http://www.mairie-tercislebains.fr/> et sur le site internet de la communauté d'agglomération du Grand Dax : <https://www.grand-dax.fr/>

Le public pourra prendre connaissance du dossier et consigner ses observations et propositions, sur des registres ouverts à cet effet en mairie de Dax, de Oeyreluy et de Tercis-les-Bains ou les adresser par courrier au siège de l'enquête publique, à l'adresse postale suivante « **Mairie de Dax, à l'attention de Monsieur le commissaire enquêteur, aménagement golfique et résidentiel « Harmana » à Dax, Oeyreluy et Tercis-les-Bains (Tranche n°1), Rue Saint-Pierre CS 9007, 40107 Dax Cedex** » ou par courriel envoyé à enquetepubliquegolf@dax.fr. Cette adresse courriel sera effective du 07/07/2023 à 8h30 et close le 08/08/2023 à 17h30 inclus, période de l'enquête publique. Toute observation et proposition, courrier postal ou courriel, réceptionné après le 08/08/2023 (dernier jour de l'EP) ne pourra être pris en considération par le commissaire enquêteur.

Tout renseignement peut être obtenu auprès de la Mairie de Dax, direction de l'Urbanisme, rue Saint Pierre 40 100 Dax (tél : 05 58 56 84 11).

Le maire
Julien DUBOIS
Président de la communauté
d'agglomération du Grand Dax

SCP CALVO - OSCUNEGARAY
Commissaires de Justice - Huissiers Associés

Cité du Palais - 24 Avenue de Marhum
64100 BAYONNE

COMPETENCE CONSTATS : Départements 64, 40, 65 et France entière.

Urgence constats (24h/7j) : 06 73 93 88 37

Tel : 05 59 59 00 81
contact@co-justice.fr

PROCES-VERBAL DE CONSTAT

L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS ET LE VINGT-TROIS JUIN A 09 HEURES 50

- **A LA DEMANDE DE :**

La Société Basque de Réalisations Immobilières SOBRIM, Société par actions simplifiées dont le siège social est Pôle Haristeguy, 2 Chemin de la Marouette, 64100 BAYONNE, agissant poursuites et diligences de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège.

- **LAQUELLE M'EXPOSE :**

Qu'elle souhaite faire dresser par Huissier de Justice un procès-verbal de constat d'affichage d'un avis d'enquête publique situé à OEYRELUY, au croisement de l'avenue de l'Aiguille, rue du Bigné, Route de l'Aiguille (face au 2 rue du Bigné),

Qu'elle me requiert à cet effet,

- **DEFERANT A CETTE REQUISITION :**

Je, Camille OSCUNEGARAY, Commissaire de Justice associée au sein de la SCP CALVO - OSCUNEGARAY, titulaire d'un Office d'Huissiers de justice à BAYONNE (64100), Cité du Palais, 24 Avenue de Marhum, soussignée,

Me suis rendue ce jour dite heure à OEYRELUY, au croisement de l'avenue de l'Aiguille, rue du Bigné, Route de l'Aiguille (face au 2 rue du Bigné), pour effectuer un premier passage.

Là étant, j'ai procédé aux constatations suivantes, depuis la voie publique :

A l'adresse indiquée, j'ai noté la présence d'une affiche rectangulaire, fixée sur un poteau, visible et lisible depuis la voie publique, mentionnant l'avis d'enquête publique dont vous trouverez la copie ci-jointe.



J'y suis retournée en date du **ONZE JUILLET DEUX MILLE VINGT TROIS à 15 HEURES 35**, pour effectuer un deuxième passage. J'ai constaté la présence de ladite affiche.



EN FOI DE QUOI J'AI DRESSE LE PRESENT PROCES-VERBAL DE CONSTAT POUR SERVIR ET VALOIR CE QUE DE DROIT.

Camille OSCUNEGARAY
Commissaire de Justice Associée

SCP CALVO - OSCUNEGARAY

Commissaires de Justice - Huissiers Associés

Cité du Palais - 24 Avenue de Marhum
64100 BAYONNE

COMPETENCE CONSTATS : Départements 64, 40, 65 et France entière.

Urgence constats (24h/7j) : 06 73 93 88 37

Tel : 05 59 59 00 81
contact@co-justice.fr

PROCES-VERBAL DE CONSTAT

L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS ET LE NEUF AOUT A 09 HEURES 36

- **A LA DEMANDE DE :**

La Société Basque de Réalisations Immobilières SOBRIM, Société par actions simplifiées dont le siège social est Pôle Haristeguy, 2 Chemin de la Marouette, 64100 BAYONNE, agissant poursuites et diligences de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège.

- **LAQUELLE M'EXPOSE :**

Qu'elle souhaite faire dresser par Huissier de Justice un procès-verbal de constat d'affichage d'un avis d'enquête publique situé à OEYRELUY, au croisement de l'avenue de l'Aiguille, rue du Bigné, Route de l'Aiguille (face au 2 rue du Bigné),

Qu'elle me requiert à cet effet,

- **DEFERANT A CETTE REQUISITION :**

Je, **Dominique CALVO, Huissier de Justice associé au sein de la SCP CALVO - OSCUNEGARAY, titulaire d'un Office d'Huissiers de justice à BAYONNE (64100), Cité du Palais, 24 Avenue de Marhum, soussigné,**

Me suis rendu ce jour dite heure à OEYRELUY, au croisement de l'avenue de l'Aiguille, rue du Bigné, Route de l'Aiguille (face au 2 rue du Bigné), pour effectuer un troisième passage.

Là étant, j'ai procédé aux constatations suivantes, depuis la voie publique :

A l'adresse indiquée, j'ai noté la présence d'une affiche rectangulaire, fixée sur un poteau,

visible et lisible depuis la voie publique, mentionnant l'avis d'enquête publique dont vous trouverez la copie ci-jointe.

EN FOI DE QUOI J'AI DRESSE LE PRESENT PROCES-VERBAL DE CONSTAT POUR SERVIR ET VALOIR CE QUE DE DROIT.



Dominique CALVO
Commissaire de Justice Associé



AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

COMMUNES DE DAX, OEYRELUY ET TERCIS-LES-BAINS

AMÉNAGEMENT GOLFIQUE ET RÉSIDENTIEL DÉNOMMÉ « HARMANA » TRANCHE 1

Par arrêté du 13/06/2023, ADG N° 2023- 373, Monsieur le Maire de Dax a ordonné l'ouverture d'une enquête publique unique ayant pour objet la délivrance des permis d'aménager portant sur un aménagement golfique et résidentiel dénommé « Harmana » - Tranche n°1, sur les communes de Dax, Oeyreluy et Tercis-les-Bains, déposés le 24/11/2022 par la SOBRIM.

Ce projet accueillera, sur près de 140 hectares, un golf, diverses activités et des espaces résidentiels, au sein d'une nature préservée et restaurée. Les permis d'aménager de la première tranche du projet concerne la création d'un golf de 12 trous et de parties résidentielles sur les 3 communes. Il sera réalisé 43 lots dont 2 macro-lots sur la commune de Dax, 166 lots dont 4 macro-lots sur la commune de Oeyreluy, 60 lots et 2 macro-lots sur la commune de Tercis-les-Bains et 62 lots à cheval sur la commune de Oeyreluy et Tercis-les-Bains dont 2 macro-lots.

A l'issue de l'Enquête publique unique, Messieurs les Maires de Dax, de Oeyreluy et de Tercis-les-Bains statueront chacun sur les 10 demandes de permis d'aménager portant sur un aménagement golfique et résidentiel « Harmana » - tranche n°1, éventuellement modifiées pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur.

La Vice-Présidente du Tribunal Administratif de Pau a désigné, par décision en date du 26 mai 2023, M. Eric Lopez, profession : ingénieur projet en énergies renouvelables, en qualité de commissaire enquêteur et de M. Jean-Louis Levet, en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

L'enquête publique se déroulera **du vendredi 7 juillet 2023 à 8h30** (heure d'ouverture de l'accueil du public à la mairie de Dax) **au mardi 8 août 2023 à 17h30** (heure de fermeture de l'accueil du public à la mairie de Dax), soit une durée de 33 jours consécutifs, sauf prorogation décidée par le commissaire enquêteur. Le siège de l'enquête publique est fixé à la **mairie de Dax, Rue Saint Pierre, 40100 Dax.**

Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations et propositions écrites ou orales en mairie de :

Dax aux dates et heures suivantes :	Oeyreluy aux dates et heures suivantes :	Tercis-les-Bains aux dates et heures suivantes :
Vendredi 7 juillet de 14h30 à 17h30	Vendredi 7 juillet de 9h à 12h	Samedi 8 juillet de 9h à 12h
Mardi 8 août de 9h à 12h	Lundi 7 août de 14h à 17h	Lundi 7 août de 9h30 à 12h30

Le public a la possibilité de se présenter à la permanence de son choix.

Les pièces du dossier d'enquête publique seront celles prévues par l'article R123-8 du code de l'environnement, notamment, le résumé non technique, les études, avis et conclusions rendus dans le cadre de la délivrance de l'arrêté préfectoral 2022-349 d'autorisation environnementale, l'arrêté préfectoral 2022-349 d'autorisation environnementale précité, les demandes de permis d'aménager PA 040 088 22 0004, PA 040 088 22 0005, PA 040 207 22 00002, PA 040 207 22 00003, PA 040 207 22 00004, PA 040 207 22 00005, PA 040 207 22 00006, PA 040 314 22 00003, PA 040 314 22 00004 et PA 040 314 22 00005 déposées le 24 novembre 2022 comprenant l'étude d'impact et les avis des organismes consultés dans le cadre de l'instruction des permis d'aménager. Ces pièces sont tenues à la disposition du public en mairie de Dax, de Oeyreluy et de Tercis-les-Bains, pendant

la durée de l'enquête publique, du vendredi 7 juillet au mardi 8 août 2023 inclus, aux jours et heures d'ouverture habituels.

Toute personne pourra, à sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique, auprès de la Mairie de Dax, Rue Saint Pierre, 40100 Dax.

Un dossier d'enquête publique et un registre seront déposés à :

- la Mairie de Dax, rue Saint-Pierre 40100 Dax, aux jours et horaires d'ouverture habituels : le lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h30 et le samedi de 9h à 12h ;

- la mairie de Oeyreluy, 411, rue du Bourg, 40180 Oeyreluy, aux jours et horaires d'ouverture habituels : le lundi et mercredi de 14h à 17h et le mardi, jeudi et vendredi de 9h à 12h ;

- la mairie de Tercis-les-Bains, 3 rue de la Mairie, 40180 Tercis-les-Bains, aux jours et horaires d'ouverture habituels : le lundi et jeudi de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h00 / le mardi, mercredi et vendredi de 8h30 à 12h30 / le samedi de 9h à 12h.

Le dossier est également disponible sur un poste informatique mis à la disposition du public à la mairie de Dax, rue Saint Pierre 40100 Dax, pendant la durée de l'enquête, du 07 juillet 2023 au 08 août 2023 inclus, aux jours et heures d'ouverture habituels, du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h30 et le samedi de 9h à 12h.

Le dossier est également disponible sur les sites internet des communes de Dax : <https://www.dax.fr/>, de Oeyreluy : <https://oeyreluy.fr/> et de Tercis-les-Bains : <http://www.mairie-tercisesbains.fr/> et sur le site internet de la communauté d'agglomération du Grand Dax : <https://www.grand-dax.fr/>

Le public pourra prendre connaissance du dossier et consigner ses observations et propositions, sur des registres ouverts à cet effet en mairie de Dax, de Oeyreluy et de Tercis-les-Bains ou les adresser par courrier au siège de l'enquête publique, à l'adresse postale suivante « **Mairie de Dax, à l'attention de Monsieur le commissaire enquêteur, aménagement golfique et résidentiel « Harmana » à Dax, Oeyreluy et Tercis-les-Bains (Tranche n°1), Rue Saint-Pierre CS 9007, 40107 Dax Cedex** » ou par courriel envoyé à enquetepubliquegolf@dax.fr. Cette adresse courriel sera effective du 07/07/2023 à 8h30 et close le 08/08/2023 à 17h30 inclus, période de l'enquête publique. Toute observation et proposition, courrier postal ou courriel, réceptionné après le 08/08/2023 (dernier jour de l'EP) ne pourra être pris en considération par le commissaire enquêteur.

Tout renseignement peut être obtenu auprès de la Mairie de Dax, direction de l'Urbanisme, rue Saint Pierre 40 100 Dax (tél : 05 58 56 84 11).

Le maire
Julien DUBOIS
Président de la communauté
d'agglomération du Grand Dax

SCP CALVO - OSCUNEGARAY
Commissaires de Justice - Huissiers Associés

Cité du Palais - 24 Avenue de Marhum
64100 BAYONNE

COMPETENCE CONSTATS : Départements 64, 40, 65 et France entière.

Urgence constats (24h/7j) : 06 73 93 88 37

Tel : 05 59 59 00 81
contact@co-justice.fr

PROCES-VERBAL DE CONSTAT

L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS ET LE VINGT-TROIS JUIN A 09 HEURES 32

• **A LA DEMANDE DE :**

La Société Basque de Réalisations Immobilières SOBRIM, Société par actions simplifiées dont le siège social est Pôle Haristeguy, 2 Chemin de la Marouette, 64100 BAYONNE, agissant poursuites et diligences de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège.

• **LAQUELLE M'EXPOSE :**

Qu'elle souhaite faire dresser par Huissier de Justice un procès-verbal de constat d'affichage d'un avis d'enquête publique situé à TERCIS LES BAINS (40180), Pharmacie du Bourg, 120 rue du Lavoir,

Qu'elle me requiert à cet effet,

• **DEFERANT A CETTE REQUISITION :**

Je, Camille OSCUNEGARAY, Commissaire de Justice associée au sein de la SCP CALVO - OSCUNEGARAY, titulaire d'un Office d'Huissiers de justice à BAYONNE (64100), Cité du Palais, 24 Avenue de Marhum, soussignée,

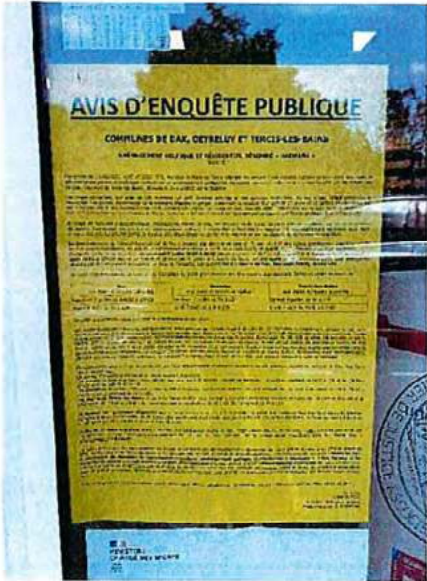
Me suis rendue ce jour dite heure à TERCIS LES BAINS (40180), Pharmacie du Bourg, 120 rue du Lavoir, pour effectuer un premier passage.

Là étant, j'ai procédé aux constatations suivantes, depuis la voie publique :

A l'adresse indiquée, j'ai noté la présence d'une affiche rectangulaire, collée sur la vitrine de la pharmacie, visible et lisible depuis la voie publique, mentionnant l'avis d'enquête publique dont vous trouverez la copie ci-jointe.



J'y suis retournée en date du **ONZE JUILLET DEUX MILLE VINGT TROIS à 15 HEURES 21**, pour effectuer un deuxième passage. J'ai constaté la présence dudit panneau et les mentions identiques.



EN FOI DE QUOI J'AI DRESSE LE PRESENT PROCES-VERBAL DE CONSTAT POUR SERVIR ET VALOIR CE QUE DE DROIT.


Camille OSCUNEGARAY
 Commissaire de Justice Associée

SCP CALVO - OSCUNEGARAY
Commissaires de Justice - Huissiers Associés

Cité du Palais - 24 Avenue de Marhum
64100 BAYONNE

COMPETENCE CONSTATS : Départements 64, 40, 65 et France entière.

Urgence constats (24h/7j) : 06 73 93 88 37

Tel : 05 59 59 00 81
contact@co-justice.fr

PROCES-VERBAL DE CONSTAT

L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS ET LE NEUF AOUT A 10 HEURES 00

• **A LA DEMANDE DE :**

La Société Basque de Réalisations Immobilières SOBRIM, Société par actions simplifiées dont le siège social est Pôle Haristeguy, 2 Chemin de la Marouette, 64100 BAYONNE, agissant poursuites et diligences de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège.

• **LAQUELLE M'EXPOSE :**

Qu'elle souhaite faire dresser par Huissier de Justice un procès-verbal de constat d'affichage d'un avis d'enquête publique situé à TERCIS LES BAINS (40180), Pharmacie du Bourg, 120 rue du Lavoir,

Qu'elle me requiert à cet effet,

• **DEFERANT A CETTE REQUISITION :**

Je, Dominique CALVO, Huissier de Justice associé au sein de la SCP CALVO - OSCUNEGARAY, titulaire d'un Office d'Huissiers de justice à BAYONNE (64100), Cité du Palais, 24 Avenue de Marhum, soussigné,

Me suis rendu ce jour dite heure à TERCIS LES BAINS (40180), Pharmacie du Bourg, 120 rue du Lavoir, pour effectuer un troisième passage.

Là étant, j'ai procédé aux constatations suivantes, depuis la voie publique :

A l'adresse indiquée, j'ai noté la présence d'une affiche rectangulaire, collée sur la vitrine de la pharmacie, visible et lisible depuis la voie publique, mentionnant l'avis d'enquête publique dont vous trouverez la copie ci-jointe.

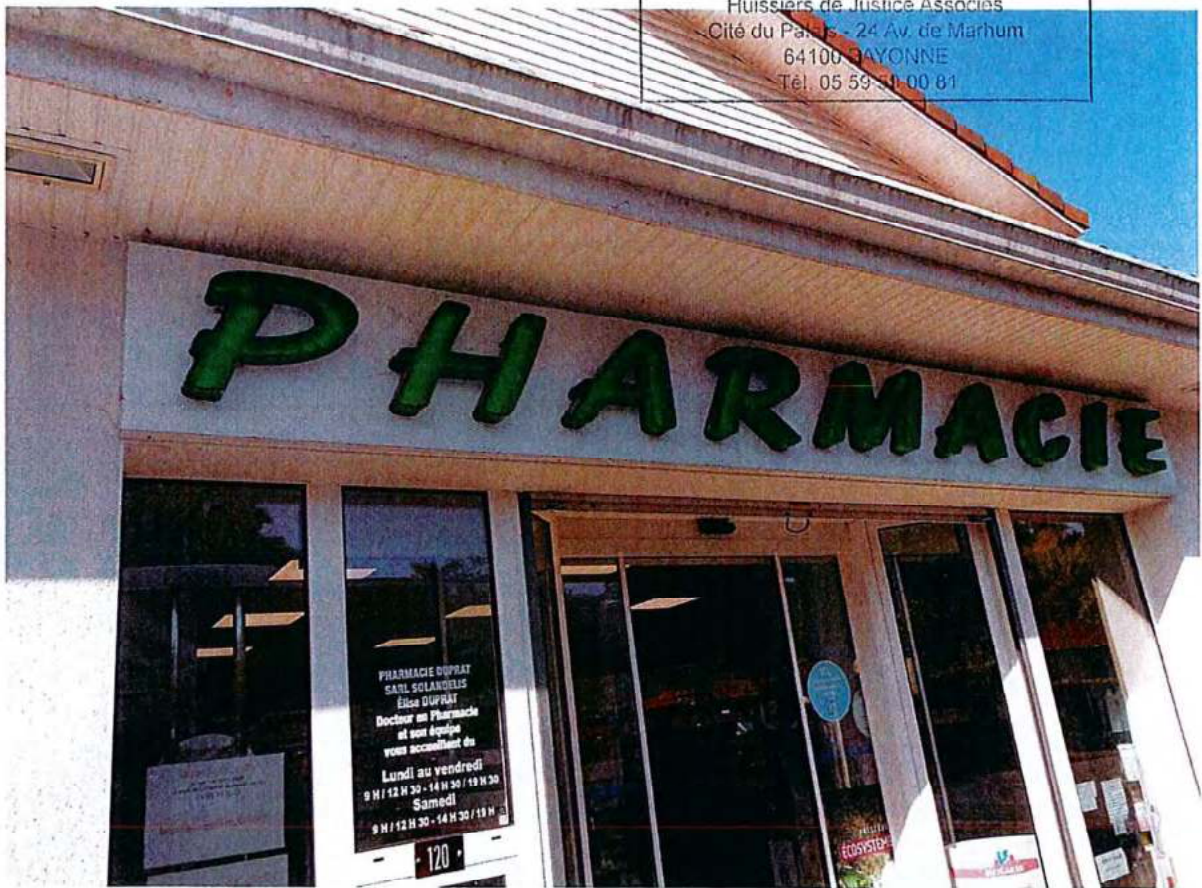
EN FOI DE QUOI J'AI DRESSE LE PRESENT PROCES-VERBAL DE CONSTAT POUR SERVIR ET VALOIR CE QUE DE DROIT.

Dominique CALVO
Commissaire de Justice Associé



SCP CALVO - OSCUNEGARAY

Huissiers de Justice Associés
Cité du Palais - 24 Av. de Marhum
64100 BAYONNE
Tél. 05 59 51 00 81



PHARMACIE DUPRAT
SARL SOLARDELIS
Élise DUPRAT
Docteur en Pharmacie
et son équipe
vous accueillent de
Lundi au vendredi
9 H / 12 H 30 - 14 H 30 / 19 H 30
Samedi
9 H / 12 H 30 - 14 H 30 / 19 H

120



AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

COMMUNES DE DAX, OYRELUY ET TERCISS-LES-BAINS

UNION DÉPARTEMENTALE D'ÉVALUATION ET D'ÉVALUATION DÉPARTEMENTALE - BARRIÈRE -

Le présent avis d'enquête publique est adressé à tous les citoyens des communes de Dax, Oeyreluy et Tercis-les-Bains. Il a pour objet de leur faire connaître les projets de délibération de la commission d'évaluation et d'évaluation départementale, en vue de leur permettre de faire connaître leurs observations et de leur permettre de participer à l'élaboration de ces projets.

Les observations doivent être adressées à la commission d'évaluation et d'évaluation départementale, par l'intermédiaire de l'Union départementale d'évaluation et d'évaluation départementale, au 12 rue de la République, 64100 Bayonne, avant le 15 septembre 2010.

Les observations doivent être formulées de manière claire et concise, et être accompagnées de justificatifs si nécessaire.

Les observations doivent être déposées dans un pli fermé, portant sur l'enveloppe le nom et l'adresse de l'auteur, et être accompagnées d'une copie de l'avis d'enquête publique.

Les observations doivent être déposées dans un pli fermé, portant sur l'enveloppe le nom et l'adresse de l'auteur, et être accompagnées d'une copie de l'avis d'enquête publique.

Les observations doivent être déposées dans un pli fermé, portant sur l'enveloppe le nom et l'adresse de l'auteur, et être accompagnées d'une copie de l'avis d'enquête publique.



AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

COMMUNES DE DAX, OEYRELUY ET TERCIS-LES-BAINS

AMÉNAGEMENT GOLFIQUE ET RÉSIDENTIEL DÉNOMMÉ « HARMANA » TRANCHE 1

Par arrêté du 13/06/2023, ADG N° 2023- 373, Monsieur le Maire de Dax a ordonné l'ouverture d'une enquête publique unique ayant pour objet la délivrance des permis d'aménager portant sur un aménagement golfique et résidentiel dénommé « Harmana » - Tranche n°1, sur les communes de Dax, Oeyreluy et Tercis-les-Bains, déposés le 24/11/2022 par la SOBRIM.

Ce projet accueillera, sur près de 140 hectares, un golf, diverses activités et des espaces résidentiels, au sein d'une nature préservée et restaurée. Les permis d'aménager de la première tranche du projet concerne la création d'un golf de 12 trous et de parties résidentielles sur les 3 communes. Il sera réalisé 43 lots dont 2 macro-lots sur la commune de Dax, 166 lots dont 4 macro-lots sur la commune de Oeyreluy, 60 lots et 2 macro-lots sur la commune de Tercis-les-Bains et 62 lots à cheval sur la commune de Oeyreluy et Tercis-les-Bains dont 2 macro-lots.

A l'issue de l'Enquête publique unique, Messieurs les Maires de Dax, de Oeyreluy et de Tercis-les-Bains statueront chacun sur les 10 demandes de permis d'aménager portant sur un aménagement golfique et résidentiel « Harmana » - tranche n°1, éventuellement modifiées pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur.

La Vice-Présidente du Tribunal Administratif de Pau a désigné, par décision en date du 26 mai 2023, M. Eric Lopez, profession : ingénieur projet en énergies renouvelables, en qualité de commissaire enquêteur et de M. Jean-Louis Levet, en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

L'enquête publique se déroulera **du vendredi 7 juillet 2023 à 8h30** (heure d'ouverture de l'accueil du public à la mairie de Dax) **au mardi 8 août 2023 à 17h30** (heure de fermeture de l'accueil du public à la mairie de Dax), soit une durée de 33 jours consécutifs, sauf prorogation décidée par le commissaire enquêteur. Le siège de l'enquête publique est fixé à la **mairie de Dax, Rue Saint Pierre, 40100 Dax.**

Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations et propositions écrites ou orales en mairie de :

Dax aux dates et heures suivantes :	Oeyreluy aux dates et heures suivantes :	Tercis-les-Bains aux dates et heures suivantes :
Vendredi 7 juillet de 14h30 à 17h30	Vendredi 7 juillet de 9h à 12h	Samedi 8 juillet de 9h à 12h
Mardi 8 août de 9h à 12h	Lundi 7 août de 14h à 17h	Lundi 7 août de 9h30 à 12h30

Le public a la possibilité de se présenter à la permanence de son choix.

Les pièces du dossier d'enquête publique seront celles prévues par l'article R123-8 du code de l'environnement, notamment, le résumé non technique, les études, avis et conclusions rendus dans le cadre de la délivrance de l'arrêté préfectoral 2022-349 d'autorisation environnementale, l'arrêté préfectoral 2022-349 d'autorisation environnementale précité, les demandes de permis d'aménager PA 040 088 22 0004, PA 040 088 22 0005, PA 040 207 22 00002, PA 040 207 22 00003, PA 040 207 22 00004, PA 040 207 22 00005, PA 040 207 22 00006, PA 040 314 22 00003, PA 040 314 22 00004 et PA 040 314 22 00005 déposées le 24 novembre 2022 comprenant l'étude d'impact et les avis des organismes consultés dans le cadre de l'instruction des permis d'aménager. Ces pièces sont tenues à la disposition du public en mairie de Dax, de Oeyreluy et de Tercis-les-Bains, pendant

la durée de l'enquête publique, du vendredi 7 juillet au mardi 8 août 2023 inclus, aux jours et heures d'ouverture habituels.

Toute personne pourra, à sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique, auprès de la Mairie de Dax, Rue Saint Pierre, 40100 Dax.

Un dossier d'enquête publique et un registre seront déposés à :

- la Mairie de Dax, rue Saint-Pierre 40100 Dax, aux jours et horaires d'ouverture habituels : le lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h30 et le samedi de 9h à 12h ;

- la mairie de Oeyreluy, 411, rue du Bourg, 40180 Oeyreluy, aux jours et horaires d'ouverture habituels : le lundi et mercredi de 14h à 17h et le mardi, jeudi et vendredi de 9h à 12h ;

- la mairie de Tercis-les-Bains, 3 rue de la Mairie, 40180 Tercis-les-Bains, aux jours et horaires d'ouverture habituels : le lundi et jeudi de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h00 / le mardi, mercredi et vendredi de 8h30 à 12h30 / le samedi de 9h à 12h.

Le dossier est également disponible sur un poste informatique mis à la disposition du public à la mairie de Dax, rue Saint Pierre 40100 Dax, pendant la durée de l'enquête, du 07 juillet 2023 au 08 août 2023 inclus, aux jours et heures d'ouverture habituels, du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h30 et le samedi de 9h à 12h.

Le dossier est également disponible sur les sites internet des communes de Dax : <https://www.dax.fr/>, de Oeyreluy : <https://oeyreluy.fr/> et de Tercis-les-Bains : <http://www.mairie-tercislebains.fr/> et sur le site internet de la communauté d'agglomération du Grand Dax : <https://www.grand-dax.fr/>

Le public pourra prendre connaissance du dossier et consigner ses observations et propositions, sur des registres ouverts à cet effet en mairie de Dax, de Oeyreluy et de Tercis-les-Bains ou les adresser par courrier au siège de l'enquête publique, à l'adresse postale suivante « **Mairie de Dax, à l'attention de Monsieur le commissaire enquêteur, aménagement golfique et résidentiel « Harmana » à Dax, Oeyreluy et Tercis-les-Bains (Tranche n°1), Rue Saint-Pierre CS 9007, 40107 Dax Cedex** » ou par courriel envoyé à enquetepubliquegolf@dax.fr. Cette adresse courriel sera effective du 07/07/2023 à 8h30 et close le 08/08/2023 à 17h30 inclus, période de l'enquête publique. Toute observation et proposition, courrier postal ou courriel, réceptionné après le 08/08/2023 (dernier jour de l'EP) ne pourra être pris en considération par le commissaire enquêteur.

Tout renseignement peut être obtenu auprès de la Mairie de Dax, direction de l'Urbanisme, rue Saint Pierre 40 100 Dax (tél : 05 58 56 84 11).

Le maire
Julien DUBOIS
Président de la communauté
d'agglomération du Grand Dax

SCP CALVO - OSCUNEGARAY

Commissaires de Justice - Huissiers Associés

Cité du Palais - 24 Avenue de Marhum
64100 BAYONNE

COMPETENCE CONSTATS : Départements 64, 40, 65 et France entière.
Urgence constats (24h/7j) : 06 73 93 88 37

Tel : 05 59 59 00 81
contact@co-justice.fr

PROCES-VERBAL DE CONSTAT

L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS ET LE VINGT-TROIS JUIN A 10 HEURES 19

- **A LA DEMANDE DE :**

La Société Basque de Réalisations Immobilières SOBRIM, Société par actions simplifiées dont le siège social est Pôle Haristeguy, 2 Chemin de la Marouette, 64100 BAYONNE, agissant poursuites et diligences de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège.

- **LAQUELLE M'EXPOSE :**

Qu'elle souhaite faire dresser par Huissier de Justice un procès-verbal de constat d'affichage d'un avis d'enquête publique situé à DAX (40100), Practice du Golf US DAX, allée du Bois de Boulogne,

Qu'elle me requiert à cet effet,

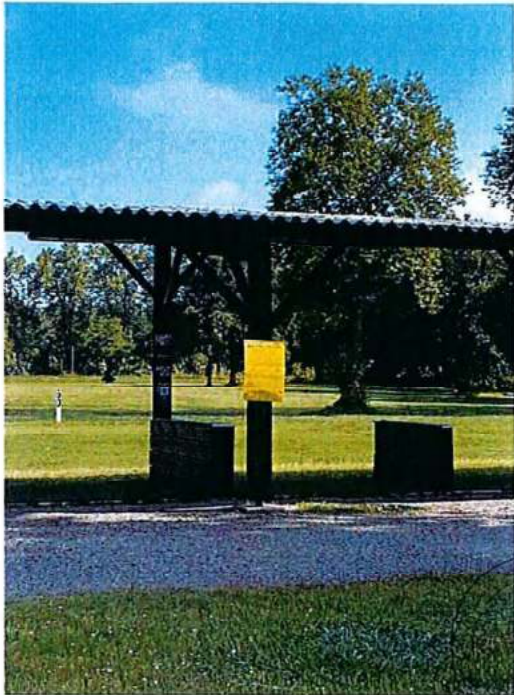
- **DEFERANT A CETTE REQUISITION :**

Je, Camille OSCUNEGARAY, Commissaire de Justice associée au sein de la SCP CALVO - OSCUNEGARAY, titulaire d'un Office d'Huissiers de justice à BAYONNE (64100), Cité du Palais, 24 Avenue de Marhum, soussignée,

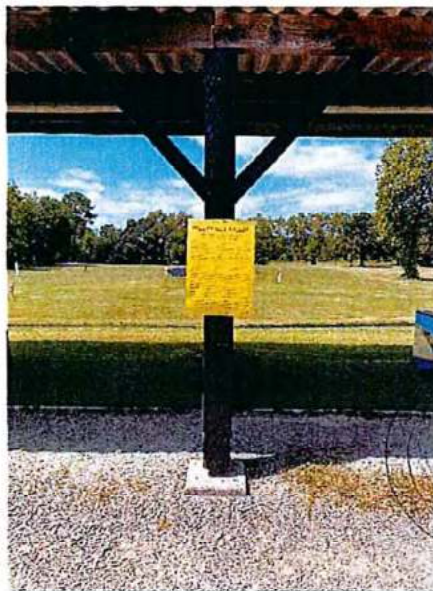
Me suis rendue ce jour dite heure à DAX (40100), Practice du Golf US DAX, allée du Bois de Boulogne, pour effectuer un premier passage.

Là étant, j'ai procédé aux constatations suivantes, depuis la voie publique :

A l'adresse indiquée, j'ai noté la présence d'une affiche rectangulaire, fixée à un poteau, visible et lisible depuis la voie publique, mentionnant l'avis d'enquête publique dont vous trouverez la copie ci-jointe.



J'y suis retournée en date du **ONZE JUILLET DEUX MILLE VINGT TROIS** à **16 HEURES 00**, pour effectuer un deuxième passage. J'ai constaté la présence de ladite affiche.



EN FOI DE QUOI J'AI DRESSE LE PRESENT PROCES-VERBAL DE CONSTAT POUR-SERVIR ET VALOIR CE QUE DE DROIT.

Camille OSCUNEGARAY
Commissaire de Justice associée

SCP CALVO - OSCUNEGARAY

Commissaires de Justice - Huissiers Associés

Cité du Palais - 24 Avenue de Marhum
64100 BAYONNE

COMPETENCE CONSTATS : Départements 64, 40, 65 et France entière.
Urgence constats (24h/7j) : 06 73 93 88 37

Tel : 05 59 59 00 81
contact@co-justice.fr

PROCES-VERBAL DE CONSTAT

L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS ET LE NEUF AOUT A 09 HEURES 10

- **A LA DEMANDE DE :**

La Société Basque de Réalisations Immobilières SOBRIM, Société par actions simplifiées dont le siège social est Pôle Haristeguy, 2 Chemin de la Marouette, 64100 BAYONNE, agissant poursuites et diligences de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège.

- **LAQUELLE M'EXPOSE :**

Qu'elle souhaite faire dresser par Huissier de Justice un procès-verbal de constat d'affichage d'un avis d'enquête publique situé à DAX (40100), Practice du Golf US DAX, allée du Bois de Boulogne,

Qu'elle me requiert à cet effet,

- **DEFERANT A CETTE REQUISITION :**

Je, Dominique CALVO, Huissier de Justice associé au sein de la SCP CALVO - OSCUNEGARAY, titulaire d'un Office d'Huissiers de justice à BAYONNE (64100), Cité du Palais, 24 Avenue de Marhum, soussigné,

Me suis rendu ce jour dite heure à DAX (40100), Practice du Golf US DAX, allée du Bois de Boulogne, pour effectuer un troisième passage.

Là étant, j'ai procédé aux constatations suivantes, depuis la voie publique :

A l'adresse indiquée, j'ai noté la présence d'une affiche rectangulaire, fixée à un poteau, visible et lisible depuis la voie publique, mentionnant l'avis d'enquête publique dont vous trouverez la copie ci-jointe.

EN FOI DE QUOI J'AI DRESSE LE PRESENT PROCES-VERBAL DE CONSTAT POUR SERVIR ET VALOIR CE QUE DE DROIT.

Dominique CALVO
Commissaire de Justice Associé



SCP CALVO - OSCUNEGARAY

Huissiers de Justice Associés
Cité du Palais - 24 Av. de la République
64100 BAYONNE
Tél. 05 59 59 00 21

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

COMMUNE DE DAX (DEVELOPPEMENT ET TERRES-LOUÉS BAINS)

COMMUNE DE DAX (DEVELOPPEMENT ET TERRES-LOUÉS BAINS)
AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE
Le 14/09/2012, la commune de Dax a adopté un plan de développement local (PDL) pour la période 2012-2017. Ce document définit les orientations stratégiques de la commune en matière d'aménagement, d'urbanisme, de développement économique et social, de culture et de sport. Le PDL est soumis à enquête publique pour recueillir les avis et suggestions des citoyens et des associations. L'enquête publique se déroulera du 14 septembre au 14 octobre 2012. Les citoyens peuvent consulter le PDL sur le site internet de la commune (www.dax.fr) ou sur le site de la Direction Départementale de l'Équipement, de l'Énergie et de l'Énergie (DDEE) de Landes (www.landes.fr). Les avis et suggestions doivent être adressés à la commune de Dax, 10 rue de la République, 64100 Dax.



AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

COMMUNES DE DAX, OEYRELUY ET TERCIS-LES-BAINS

AMÉNAGEMENT GOLFIQUE ET RÉSIDENTIEL DÉNOMMÉ « HARMANA » TRANCHE 1

Par arrêté du 13/06/2023, ADG N° 2023- 373, Monsieur le Maire de Dax a ordonné l'ouverture d'une enquête publique unique ayant pour objet la délivrance des permis d'aménager portant sur un aménagement golfique et résidentiel dénommé « Harmana » - Tranche n°1, sur les communes de Dax, Oeyreluy et Tercis-les-Bains, déposés le 24/11/2022 par la SOBRIM.

Ce projet accueillera, sur près de 140 hectares, un golf, diverses activités et des espaces résidentiels, au sein d'une nature préservée et restaurée. Les permis d'aménager de la première tranche du projet concerne la création d'un golf de 12 trous et de parties résidentielles sur les 3 communes. Il sera réalisé 43 lots dont 2 macro-lots sur la commune de Dax, 166 lots dont 4 macro-lots sur la commune de Oeyreluy, 60 lots et 2 macro-lots sur la commune de Tercis-les-Bains et 62 lots à cheval sur la commune de Oeyreluy et Tercis-les-Bains dont 2 macro-lots.

A l'issue de l'Enquête publique unique, Messieurs les Maires de Dax, de Oeyreluy et de Tercis-les-Bains statueront chacun sur les 10 demandes de permis d'aménager portant sur un aménagement golfique et résidentiel « Harmana » - tranche n°1, éventuellement modifiées pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur.

La Vice-Présidente du Tribunal Administratif de Pau a désigné, par décision en date du 26 mai 2023, M. Eric Lopez, profession : ingénieur projet en énergies renouvelables, en qualité de commissaire enquêteur et de M. Jean-Louis Levet, en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

L'enquête publique se déroulera **du vendredi 7 juillet 2023 à 8h30** (heure d'ouverture de l'accueil du public à la mairie de Dax) **au mardi 8 août 2023 à 17h30** (heure de fermeture de l'accueil du public à la mairie de Dax), soit une durée de 33 jours consécutifs, sauf prorogation décidée par le commissaire enquêteur. Le siège de l'enquête publique est fixé à la **mairie de Dax, Rue Saint Pierre, 40100 Dax.**

Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations et propositions écrites ou orales en mairie de :

Dax aux dates et heures suivantes :	Oeyreluy aux dates et heures suivantes :	Tercis-les-Bains aux dates et heures suivantes :
Vendredi 7 juillet de 14h30 à 17h30	Vendredi 7 juillet de 9h à 12h	Samedi 8 juillet de 9h à 12h
Mardi 8 août de 9h à 12h	Lundi 7 août de 14h à 17h	Lundi 7 août de 9h30 à 12h30

Le public a la possibilité de se présenter à la permanence de son choix.

Les pièces du dossier d'enquête publique seront celles prévues par l'article R123-8 du code de l'environnement, notamment, le résumé non technique, les études, avis et conclusions rendus dans le cadre de la délivrance de l'arrêté préfectoral 2022-349 d'autorisation environnementale, l'arrêté préfectoral 2022-349 d'autorisation environnementale précité, les demandes de permis d'aménager PA 040 088 22 0004, PA 040 088 22 0005, PA 040 207 22 00002, PA 040 207 22 00003, PA 040 207 22 00004, PA 040 207 22 00005, PA 040 207 22 00006, PA 040 314 22 00003, PA 040 314 22 00004 et PA 040 314 22 00005 déposées le 24 novembre 2022 comprenant l'étude d'impact et les avis des organismes consultés dans le cadre de l'instruction des permis d'aménager. Ces pièces sont tenues à la disposition du public en mairie de Dax, de Oeyreluy et de Tercis-les-Bains, pendant

la durée de l'enquête publique, du vendredi 7 juillet au mardi 8 août 2023 inclus, aux jours et heures d'ouverture habituels.

Toute personne pourra, à sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique, auprès de la Mairie de Dax, Rue Saint Pierre, 40100 Dax.

Un dossier d'enquête publique et un registre seront déposés à :

- la Mairie de Dax, rue Saint-Pierre 40100 Dax, aux jours et horaires d'ouverture habituels : le lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h30 et le samedi de 9h à 12h ;
- la mairie de Oeyreluy, 411, rue du Bourg, 40180 Oeyreluy, aux jours et horaires d'ouverture habituels : le lundi et mercredi de 14h à 17h et le mardi, jeudi et vendredi de 9h à 12h ;
- la mairie de Tercis-les-Bains, 3 rue de la Mairie, 40180 Tercis-les-Bains, aux jours et horaires d'ouverture habituels : le lundi et jeudi de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h00 / le mardi, mercredi et vendredi de 8h30 à 12h30 / le samedi de 9h à 12h.

Le dossier est également disponible sur un poste informatique mis à la disposition du public à la mairie de Dax, rue Saint Pierre 40100 Dax, pendant la durée de l'enquête, du 07 juillet 2023 au 08 août 2023 inclus, aux jours et heures d'ouverture habituels, du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h30 et le samedi de 9h à 12h.

Le dossier est également disponible sur les sites internet des communes de Dax : <https://www.dax.fr/>, de Oeyreluy : <https://oeyreluy.fr/> et de Tercis-les-Bains : <http://www.mairie-tercisesbains.fr/> et sur le site internet de la communauté d'agglomération du Grand Dax : <https://www.grand-dax.fr/>

Le public pourra prendre connaissance du dossier et consigner ses observations et propositions, sur des registres ouverts à cet effet en mairie de Dax, de Oeyreluy et de Tercis-les-Bains ou les adresser par courrier au siège de l'enquête publique, à l'adresse postale suivante « **Mairie de Dax, à l'attention de Monsieur le commissaire enquêteur, aménagement golfique et résidentiel « Harmana » à Dax, Oeyreluy et Tercis-les-Bains (Tranche n°1), Rue Saint-Pierre CS 9007, 40107 Dax Cedex** » ou par courriel envoyé à enquetepubliquegolf@dax.fr. Cette adresse courriel sera effective du 07/07/2023 à 8h30 et close le 08/08/2023 à 17h30 inclus, période de l'enquête publique. Toute observation et proposition, courrier postal ou courriel, réceptionné après le 08/08/2023 (dernier jour de l'EP) ne pourra être pris en considération par le commissaire enquêteur.

Tout renseignement peut être obtenu auprès de la Mairie de Dax, direction de l'Urbanisme, rue Saint Pierre 40 100 Dax (tél : 05 58 56 84 11).

Le maire
Julien DUBOIS
Président de la communauté
d'agglomération du Grand Dax

SCP CALVO - OSCUNEGARAY
Commissaires de Justice - Huissiers Associés

Cité du Palais - 24 Avenue de Marhum
64100 BAYONNE

COMPETENCE CONSTATS : Départements 64, 40, 65 et France entière.

Urgence constats (24h/7j) : 06 73 93 88 37

Tel : 05 59 59 00 81
contact@co-justice.fr

PROCES-VERBAL DE CONSTAT

L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS ET LE VINGT-TROIS JUIN A 09 HEURES 47

- **A LA DEMANDE DE :**

La Société Basque de Réalisations Immobilières SOBRIM, Société par actions simplifiées dont le siège social est Pôle Haristeguy, 2 Chemin de la Marouette, 64100 BAYONNE, agissant poursuites et diligences de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège.

- **LAQUELLE M'EXPOSE :**

Qu'elle souhaite faire dresser par Huissier de Justice un procès-verbal de constat d'affichage d'un avis d'enquête publique situé à DAX, rondpoint du crématorium,

Qu'elle me requiert à cet effet,

- **DEFERANT A CETTE REQUISITION :**

Je, Camille OSCUNEGARAY, Commissaire de Justice associée au sein de la SCP CALVO - OSCUNEGARAY, titulaire d'un Office d'Huissiers de justice à BAYONNE (64100), Cité du Palais, 24 Avenue de Marhum, soussignée,

Me suis rendue ce jour dite heure à DAX, rondpoint du crématorium, pour effectuer un premier passage.

Là étant, j'ai procédé aux constatations suivantes, depuis la voie publique :

A l'adresse indiquée, j'ai noté la présence d'une affiche rectangulaire, fixée à un poteau, visible et lisible depuis la voie publique, mentionnant l'avis d'enquête publique dont vous trouverez la copie ci-jointe.



J'y suis retournée en date du **ONZE JUILLET DEUX MILLE VINGT TROIS** à **15 HEURES 31**, pour effectuer un deuxième passage. J'ai constaté la présence de ladite affiche.



EN FOI DE QUOI J'AI DRESSÉ LE PRÉSENT PROCÈS-VERBAL DE CONSTAT POUR SERVIR ET VALOIR CE QUE DE DROIT.

Camille OSCUNEGARAY
Commissaire de Justice Associée



SCP CALVO - OSCUNEGARAY

Commissaires de Justice - Huissiers Associés

Cité du Palais - 24 Avenue de Marhum
64100 BAYONNE

COMPETENCE CONSTATS : Départements 64, 40, 65 et France entière.

Urgence constats (24h/7j) : 06 73 93 88 37

Tel : 05 59 59 00 81
contact@co-justice.fr

PROCES-VERBAL DE CONSTAT

L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS ET LE NEUF AOUT A 09 HEURES 24

- **A LA DEMANDE DE :**

La Société Basque de Réalisations Immobilières SOBRIM, Société par actions simplifiées dont le siège social est Pôle Haristeguy, 2 Chemin de la Marouette, 64100 BAYONNE, agissant poursuites et diligences de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège.

- **LAQUELLE M'EXPOSE :**

Qu'elle souhaite faire dresser par Huissier de Justice un procès-verbal de constat d'affichage d'un avis d'enquête publique situé à DAX, rondpoint du crématorium,

Qu'elle me requiert à cet effet,

- **DEFERANT A CETTE REQUISITION :**

Je, Dominique CALVO, Huissier de Justice associé au sein de la SCP CALVO - OSCUNEGARAY, titulaire d'un Office d'Huissiers de Justice à BAYONNE (64100), Cité du Palais, 24 Avenue de Marhum, soussigné,

Me suis rendu ce jour dite heure à DAX, rondpoint du crématorium, pour effectuer un troisième passage.

Là étant, j'ai procédé aux constatations suivantes, depuis la voie publique :

A l'adresse indiquée, j'ai noté la présence d'une affiche rectangulaire, fixée à un poteau, visible et lisible depuis la voie publique, mentionnant l'avis d'enquête publique dont vous trouverez la copie ci-jointe.

EN FOI DE QUOI J'AI DRESSE LE PRESENT PROCES-VERBAL DE CONSTAT POUR SERVIR ET VALOIR CE QUE DE DROIT.

Dominique CALVO
Commissaire de Justice Associé





SCP CALVO - OSCUNEGARAY

Justice Associés
de Marhau

64100 Dax
Tél. 05 59 00 00 81

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

COMMUNES DE DAX, OEYRELUY ET TERCIIS-LES-BAINS
AMÉNAGEMENT MILITAIRE ET RESIDENTIEL DÉNOMMÉ « MARHANA »

En vertu de l'article 123 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à l'organisation judiciaire, ainsi qu'en vertu de l'article 124 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à l'organisation judiciaire, le préfet de la Gironde a autorisé la commune de Dax, Oeyreluy et Tercis-les-Bains à procéder à l'élaboration d'un plan de zonage d'urbanisme (PZU) et au règlement de ce PZU.

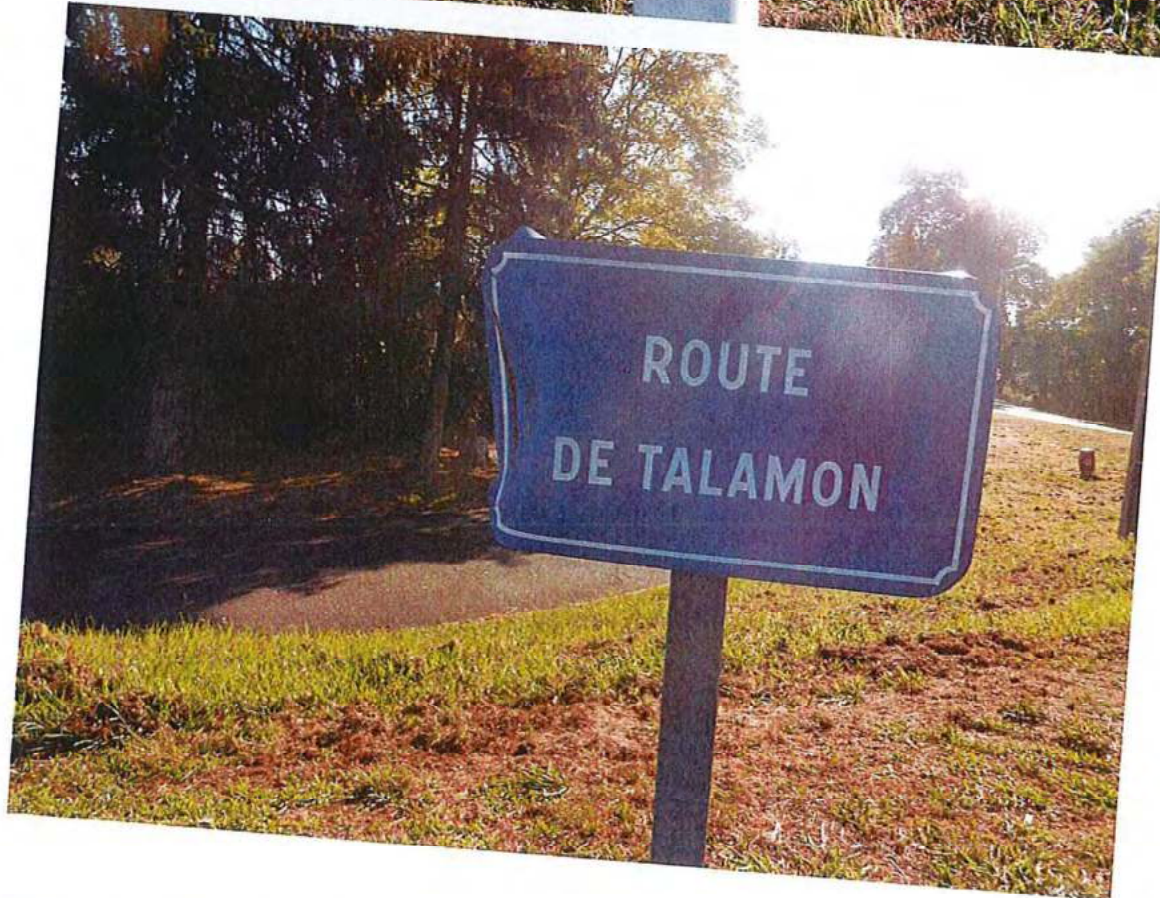
Le projet de zonage d'urbanisme (PZU) est soumis à enquête publique. Le PZU est un acte administratif qui définit les zones d'urbanisme et les règles d'urbanisme applicables dans ces zones.

Le PZU est soumis à enquête publique. Le PZU est un acte administratif qui définit les zones d'urbanisme et les règles d'urbanisme applicables dans ces zones.

Le PZU est soumis à enquête publique. Le PZU est un acte administratif qui définit les zones d'urbanisme et les règles d'urbanisme applicables dans ces zones.

Le PZU est soumis à enquête publique. Le PZU est un acte administratif qui définit les zones d'urbanisme et les règles d'urbanisme applicables dans ces zones.

Le PZU est soumis à enquête publique. Le PZU est un acte administratif qui définit les zones d'urbanisme et les règles d'urbanisme applicables dans ces zones.



ROUTE
DE TALAMON

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

COMMUNES DE DAX, OEYRELUY ET TERCIS-LES-BAINS

AMÉNAGEMENT GOLFIQUE ET RÉSIDENTIEL DÉNOMMÉ « HARMANA » TRANCHE 1

Par arrêté du 13/06/2023, ADG N° 2023- 373, Monsieur le Maire de Dax a ordonné l'ouverture d'une enquête publique unique ayant pour objet la délivrance des permis d'aménager portant sur un aménagement golfique et résidentiel dénommé « Harmana » - Tranche n°1, sur les communes de Dax, Oeyreluy et Tercis-les-Bains, déposés le 24/11/2022 par la SOBRIM.

Ce projet accueillera, sur près de 140 hectares, un golf, diverses activités et des espaces résidentiels, au sein d'une nature préservée et restaurée. Les permis d'aménager de la première tranche du projet concerne la création d'un golf de 12 trous et de parties résidentielles sur les 3 communes. Il sera réalisé 43 lots dont 2 macro-lots sur la commune de Dax, 166 lots dont 4 macro-lots sur la commune de Oeyreluy, 60 lots et 2 macro-lots sur la commune de Tercis-les-Bains et 62 lots à cheval sur la commune de Oeyreluy et Tercis-les-Bains dont 2 macro-lots.

A l'issue de l'Enquête publique unique, Messieurs les Maires de Dax, de Oeyreluy et de Tercis-les-Bains statueront chacun sur les 10 demandes de permis d'aménager portant sur un aménagement golfique et résidentiel « Harmana » - tranche n°1, éventuellement modifiées pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur.

La Vice-Présidente du Tribunal Administratif de Pau a désigné, par décision en date du 26 mai 2023, M. Eric Lopez, profession : ingénieur projet en énergies renouvelables, en qualité de commissaire enquêteur et de M. Jean-Louis Levet, en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

L'enquête publique se déroulera **du vendredi 7 juillet 2023 à 8h30** (heure d'ouverture de l'accueil du public à la mairie de Dax) **au mardi 8 août 2023 à 17h30** (heure de fermeture de l'accueil du public à la mairie de Dax), soit une durée de 33 jours consécutifs, sauf prorogation décidée par le commissaire enquêteur. Le siège de l'enquête publique est fixé à la **mairie de Dax, Rue Saint Pierre, 40100 Dax.**

Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations et propositions écrites ou orales en mairie de :

Dax aux dates et heures suivantes :	Oeyreluy aux dates et heures suivantes :	Tercis-les-Bains aux dates et heures suivantes :
Vendredi 7 juillet de 14h30 à 17h30	Vendredi 7 juillet de 9h à 12h	Samedi 8 juillet de 9h à 12h
Mardi 8 août de 9h à 12h	Lundi 7 août de 14h à 17h	Lundi 7 août de 9h30 à 12h30

Le public a la possibilité de se présenter à la permanence de son choix.

Les pièces du dossier d'enquête publique seront celles prévues par l'article R123-8 du code de l'environnement, notamment, le résumé non technique, les études, avis et conclusions rendus dans le cadre de la délivrance de l'arrêté préfectoral 2022-349 d'autorisation environnementale, l'arrêté préfectoral 2022-349 d'autorisation environnementale précité, les demandes de permis d'aménager PA 040 088 22 0004, PA 040 088 22 0005, PA 040 207 22 00002, PA 040 207 22 00003, PA 040 207 22 00004, PA 040 207 22 00005, PA 040 207 22 00006, PA 040 314 22 00003, PA 040 314 22 00004 et PA 040 314 22 00005 déposées le 24 novembre 2022 comprenant l'étude d'impact et les avis des organismes consultés dans le cadre de l'instruction des permis d'aménager. Ces pièces sont tenues à la disposition du public en mairie de Dax, de Oeyreluy et de Tercis-les-Bains, pendant

la durée de l'enquête publique, du vendredi 7 juillet au mardi 8 août 2023 inclus, aux jours et heures d'ouverture habituels.

Toute personne pourra, à sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique, auprès de la Mairie de Dax, Rue Saint Pierre, 40100 Dax.

Un dossier d'enquête publique et un registre seront déposés à :

- la Mairie de Dax, rue Saint-Pierre 40100 Dax, aux jours et horaires d'ouverture habituels : le lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h30 et le samedi de 9h à 12h ;

- la mairie de Oeyreluy, 411, rue du Bourg, 40180 Oeyreluy, aux jours et horaires d'ouverture habituels : le lundi et mercredi de 14h à 17h et le mardi, jeudi et vendredi de 9h à 12h ;

- la mairie de Tercis-les-Bains, 3 rue de la Mairie, 40180 Tercis-les-Bains, aux jours et horaires d'ouverture habituels : le lundi et jeudi de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h00 / le mardi, mercredi et vendredi de 8h30 à 12h30 / le samedi de 9h à 12h.

Le dossier est également disponible sur un poste informatique mis à la disposition du public à la mairie de Dax, rue Saint Pierre 40100 Dax, pendant la durée de l'enquête, du 07 juillet 2023 au 08 août 2023 inclus, aux jours et heures d'ouverture habituels, du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h30 et le samedi de 9h à 12h.

Le dossier est également disponible sur les sites internet des communes de Dax : <https://www.dax.fr/>, de Oeyreluy : <https://oeyreluy.fr/> et de Tercis-les-Bains : <http://www.mairie-tercisllesbains.fr/> et sur le site internet de la communauté d'agglomération du Grand Dax : <https://www.grand-dax.fr/>

Le public pourra prendre connaissance du dossier et consigner ses observations et propositions, sur des registres ouverts à cet effet en mairie de Dax, de Oeyreluy et de Tercis-les-Bains ou les adresser par courrier au siège de l'enquête publique, à l'adresse postale suivante « **Mairie de Dax, à l'attention de Monsieur le commissaire enquêteur, aménagement golfique et résidentiel « Harmana » à Dax, Oeyreluy et Tercis-les-Bains (Tranche n°1), Rue Saint-Pierre CS 9007, 40107 Dax Cedex** » ou par courriel envoyé à enquetepubliquegolf@dax.fr. Cette adresse courriel sera effective du 07/07/2023 à 8h30 et close le 08/08/2023 à 17h30 inclus, période de l'enquête publique. Toute observation et proposition, courrier postal ou courriel, réceptionné après le 08/08/2023 (dernier jour de l'EP) ne pourra être pris en considération par le commissaire enquêteur.

Tout renseignement peut être obtenu auprès de la Mairie de Dax, direction de l'Urbanisme, rue Saint Pierre 40 100 Dax (tél : 05 58 56 84 11).

Le maire
Julien DUBOIS
Président de la communauté
d'agglomération du Grand Dax