Accusé de réception en préfecture
040-244000675-20250716-DEL20250716-24-DE
Date de télétransmission : 18/07/2025
Date de réception préfecture : 18/07/2025

GRAND DAX
AGGLOMÉRATION

Dax, le 27 juin 2025

PLUi-H - Modification n°2 – Ouverture a l'urbanisation des zones 2AUg et 2AUgarch du projet de golf Dax, Oeyreluy et Tercis-les-Bains

Bilan de la concertation
du 28 juin 2023 au 27 juin 2025

Accusé de réception en préfecture
040-244000675-20250716-DEL20250716-24-DE
Date de télétransmission : 18/07/2025
Date de réception préfecture : 18/07/2025

Préambule

Le Grand Dax mène une procédure de modification de droit commun n°2 du PLUi-H visant à autoriser l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AUg et 2AUgarch présentes dans le périmètre du projet d'ensemble de golf.
Ces zones, destinées à accueillir le projet résidentiel du golf, font l'objet de la 2e tranche de ce projet d'ensemble.

Le projet de golf concerne 3 communes, Dax, Oeyreluy et Tercis-les-Bains, et comprend la réalisation d'un parcours golfique de 18 trous et des équipements nécessaires à cette activité, ainsi que l'aménagement de lotissements résidentiels et d'un pôle d'activités. Ce projet se réalisera en deux tranches.

Les travaux de la 1ère tranche sont désormais engagés :

- Réalisation des 12 premiers trous du parcours golfique ;
- Construction du club house et son restaurant ainsi que d'une résidence ;
- Construction d'un pôle d'activités (route de Tercis-les-Bains) à Dax ;
- Aménagement de lotissements résidentiels permettant la construction de 439 logements.

Les zones 2Aug et 2AUgarch font partie de la 2ème tranche et nécessitent dès à présent une ouverture à l'urbanisation afin que la Sobrim, opérateur privé qui poursuit la réalisation du projet de golf, puisse lancer les autorisations d'urbanisme et environnementale pour la concrétisation de ce projet d'aménagement d'ensemble.

Les aménagements complémentaires de la 2ème tranche sont les suivants :

- Aménagement des 6 derniers trous du parcours golfique ;
- Aménagement de lotissements résidentiels permettant la construction de 220 logements.

Les zones non ouvertes à l'urbanisation et classées en zone 2AUg et 2AUgarch au PLUi-H concernent les terrains nécessaires au programme résidentiel de cette 2ème tranche (220 logements).

Ces logements, indissociables du projet golfique, sont prévus depuis l'origine du projet, à proximité immédiate du parcours de golf.

Pour réaliser ces 220 logements, les surfaces à ouvrir à l'urbanisation étaient évaluées à 22,16 ha.
Suite aux 6 campagnes de relevés de terrains, réalisées entre février et août 2023 dans le cadre des études environnementales, la Sobrim a décidé de réduire de 6,7 ha l'emprise des secteurs à ouvrir à l'urbanisation. Ainsi, cette procédure vise à ouvrir à l'urbanisation une surface de 15,46 ha de zone classée en 2AUg et 2AUgarch au PLUi-H, répartie sur les communes de Dax, Oeyreluy et Tercis-les-Bains comme suit :

Commune	PLUi-H en vigueur	Modification N°2	
	Secteurs 2Aug et 2Augarch	A classer 1Aug ou 1Augarch	A classer N
Dax	9,96	7,18	2,78
Tercis	7,16	3,24	3,92
Oeyreluy	5,04	5,04	0
TOTAL	**22,16**	**15,46**	**6,70**

Accusé de réception en préfecture
040-244000675-20250716-DEL20250716-24-DE
Date de télétransmission : 18/07/2025
Date de réception préfecture : 18/07/2025

CHAPITRE 1 – MODALITES DE CONCERTATION ET OBJECTIFS POURSUIVIS

La Communauté d'Agglomération du Grand Dax s'engage à favoriser la participation des habitants et à recueillir tous les avis et observations susceptibles d'enrichir la réflexion sur le projet de modification de droit commun n°2 du PLUi-H, et ce, jusqu'à son arrêt, à travers les modalités de concertation suivantes :

- la mise à disposition de l'ensemble des documents validés et des décisions relatives au PLUi-H, au siège de la Communauté d'Agglomération du Grand Dax, dans les Mairies de Dax, Oeyreluy et Tercis-les-Bains, lieu de réalisation du projet et sur le site Internet de la Communauté d'Agglomération du Grand Dax,
- la mise à disposition, au siège de la Communauté d'Agglomération du Grand Dax et dans les Mairies de Dax, Oeyreluy et Tercis-les-Bains, lieu de réalisation du projet, d'un registre permettant de consigner les observations écrites et suggestions du public,
- les observations, suggestions et remarques pourront également être formulées par courrier à l'adresse suivante :

Communauté d'Agglomération du Grand Dax
PLUi-H – Modification de droit commun n°2
20 avenue de la gare
40100 Dax
ou par courriel à :
pluih.concertation.m2@grand-dax.fr

Le bilan de la concertation, arrêté en conseil communautaire, sera joint au dossier d'enquête publique portant sur le projet de modification de droit commun n°2 du PLUi-H.

CONTENU DU DOSSIER DE CONCERTATION

Le dossier de concertation relatif à cette procédure comprend les documents suivants :

- L'arrêté de M. le Président n°ARR25-2023 en date du 26 juin 2023 prescrivant la procédure de Modification de droit commun n°2 du PLUi-H ;
- La délibération n°77-2023 du Conseil communautaire du 28 juin 2023 motivant l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AUg et 2AUgarch du projet de golf ;
- La délibération n°78-2023 du Conseil communautaire du 25 septembre 2023 arrêtant les modalités de concertation de la procédure de Modification de droit commun n°2 du PLUi-H ;
- La délibération n°20240522-24 du Conseil communautaire du 22 mai 2024 approuvant la prolongation de la phase de concertation de la procédure de modification n°2 au-delà du 31 janvier 2024 ;
- Le rapport de présentation comprenant l'évaluation environnementale déposé auprès de l'autorité environnementale pour instruction le 28 mars 2025 ;
- Avis de la MRAe notifié en date du 20 juin 2025 ;
- Le registre mis à disposition afin de consigner les observations écrites et suggestions du public.

MISE A DISPOSITION DU DOSSIER DE CONCERTATION

Le Grand Dax a déposé le 07 juillet 2023, en mairie de Dax, Oeyreluy et Tercis-les-Bains ainsi qu'au siège du Grand Dax, le dossier de concertation tel que présenté ci-dessus.

Une page dédiée sur le site Internet du Grand Dax a été alimentée par les pièces de ce dossier dès cette date https://www.grand-dax.fr/plui-h-modification-n2/

Le Grand Dax a ainsi veillé, au fur et à mesure de l'avancée du projet, à l'actualisation et à l'alimentation des dossiers de concertation papier et à disposition sur la page dédiée sur le site Internet du Grand Dax.

Accusé de réception en préfecture
040-244000675-20250716-DEL20250716-24-DE
Date de télétransmission : 18/07/2025
Date de réception préfecture : 18/07/2025

CHAPITRE 2 – RESPECT DES REGLES D'AFFICHAGE ET DE PUBLICITE

Le Grand Dax a respecté les règles d'affichage et de publicité des actes administratifs à ce stade de la procédure :

Actes administratifs	Affichage au siège du Grand Dax et dans les mairies des 20 communes membres	Publicité
Arrêté de prescription ARR25-2023 en date du 26 juin 2023	1 mois à compter du 29 juin 2023	Sud-Ouest du 05 juillet 2023
Délibération n°77-2023 du Conseil communautaire du 28 juin 2023 motivant l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AUg et 2AUgarch du projet de golf	1 mois à compter du 6 juillet 2023	Sud-Ouest du 12 juillet 2023
Délibération n°78-2023 du Conseil communautaire du 25 septembre 2023 arrêtant les modalités de concertation de la procédure de Modification de droit commun n°2 du PLUi-H	1 mois à compter du 6 juillet 2023	Sud-Ouest du 12 juillet 2023
Délibération n°20240522-24 du Conseil communautaire du 22 mai 2024 approuvant la prolongation de la phase de concertation de la procédure de modification n°2 au-delà du 31 janvier 2024	1 mois à compter du 7 juin 2024	Sud-Ouest du 12 juin 2024

CHAPITRE 2 – OBSERVATIONS RECUEILLIES SUR L'ADRESSE E-MAIL DEDIEE

Aucune observation formulée par e-mail pour cette procédure.

CHAPITRE 3 – OBSERVATIONS RECUEILLIES SUR LES REGISTRES MIS A DISPOSITION

Aucune observation formulée pour cette procédure sur le registre mis à disposition en mairie de Dax.
Aucune observation formulée pour cette procédure sur le registre mis à disposition en mairie de Oeyreluy.
Aucune observation formulée pour cette procédure sur le registre mis à disposition en mairie de Tercis-les-Bains.
Aucune observation formulée pour cette procédure sur le registre mis à disposition au siège du Grand Dax.

Accusé de réception en préfecture
040-244000675-20250716-DEL20250716-24-DE
Date de télétransmission : 18/07/2025
Date de réception préfecture : 18/07/2025

CHAPITRE 4 – BILAN DE LA CONCERTATION

Le dossier a été transmis aux personnes publiques associées (PPA). A ce jour, seule la Chambre d'agriculture des Landes a transmis son avis qui s'avère être favorable (courrier du 12 mai 2025).

Les registres papier disponibles au siège du Grand Dax et en mairies de Dax, Oeyreluy et Tercis-les-Bains comportent :

- 0 observation sur le registre disponible en mairie de Dax,
- 0 observation sur le registre disponible en mairie de Oeyreluy,
- 0 observation sur le registre disponible en mairie de Tercis-les-Bains,
- 0 observation sur le registre disponible au siège du Grand Dax,

Le Grand Dax a enregistré 0 observation par voie de courrier sur ce projet de Modification n°2 du PLUi-H.

L'absence d'observations peut s'expliquer par le caractère d'intérêt général en tant qu'équipement visant à répondre à une attente du territoire et de ses habitants.