



RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE

ENQUETE PUBLIQUE

Modification n°2 du Plan Local
d'Urbanisme intercommunal valant
programme local de l'Habitat (PLUi-H) de
la communauté d'agglomération du Grand
Dax

Du 21 juillet 2025 au 20 août 2025

Le présent rapport est adressé aux destinataires suivants :

- Monsieur le Président du Tribunal administratif de Pau
- Monsieur le Préfet des Landes
- Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération du Grand Dax

Diligentée par Monsieur Jean-Marc LAILHEUGUE
Commissaire Enquêteur
Domicilié 50 rue de la Guillerie 40500 SAINT-SEVER

SOMMAIRE

Préambule	3
1. – Généralités	5
1.1.- Objet de l'enquête publique	5
1.2.- Contexte du projet	5
1.3.- Objet de l'étude et méthodologie	7
1.4.- Contenu du dossier	8
1.5.- Composition du dossier	13
2 – Organisation et déroulement de l'enquête	13
2.1. - Organisation de l'enquête	13
2.2. - Déroulement de l'enquête	14
3 – Analyse du dossier	18
3.1. – L'Enquête Publique	19
3.2. – Compatibilité avec les Pans et Programmes	19
3.3. – Observations du Commissaire Enquêteur	21
4 – Observations du public et analyses	22
4.1. Déroulement des permanences	22
4.2. Observations recueillies	21
4.3. Réponses aux observations recueillies	23
4.4. Analyses des observations	26
DOCUMENTS SEPARÉS	
5 - Conclusions et avis du Commissaire-enquêteur,	27
5.1. Présentation	28
5.2. Avis motivé	30
ANNEXES DU RAPPORT	
Composition	1

PREAMBULE

Le présent document comprend le rapport qui relate le contexte et le déroulement de l'enquête publique portant sur la demande de Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant programme local de l'Habitat (PLUi-H) de la communauté d'agglomération du Grand Dax, les conclusions motivées avec l'avis du commissaire enquêteur, et les documents annexes du rapport.

La modification porte sur l'autorisation permettant 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 commissaire enquêteur a été désigné par décision du président du tribunal administratif de Pau, à la demande de l'autorité organisatrice de l'enquête, en l'espèce : la communauté d'agglomération du Grand Dax.

Le commissaire enquêteur a été choisi sur la liste départementale d'aptitude révisée annuellement. Issu de la loi n°2010-788 du 12 juillet relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement, l'article L.123-5 du code de l'environnement précise : *« Ne peuvent être désignées commissaire enquêteur ou membre de la commission d'enquête les personnes intéressées au projet à titre personnel ou en raison de leurs fonctions, notamment au sein de la collectivité, de l'organisme ou du service qui assure la maîtrise d'ouvrage, la maîtrise d'œuvre ou le contrôle de l'opération soumise à enquête ».*

Cette disposition législative, ainsi que la procédure de désignation par une autorité juridictionnelle, garantissent l'indépendance totale du commissaire enquêteur à l'égard, aussi bien de l'autorité organisatrice que de l'administration ou du public, ainsi que sa parfaite neutralité.

S'agissant des aptitudes du commissaire-enquêteur, la loi n'en fait pas mention et se contente de renvoyer à un décret, l'établissement des listes d'aptitudes départementales aux fonctions de commissaire enquêteur.

L'article 7 du décret n° 2011-1236 du 4 octobre 2011 modifié par l'article 4 du décret 2017-626 du 25 avril 2017, codifié à l'article R.123-41 du code de l'environnement n'est guère plus explicite puisqu'il indique que : *« La commission assure l'instruction des dossiers. Elle vérifie que le postulant remplit les conditions requises et procède à l'audition des candidats à l'inscription ou à la réinscription. La commission arrête la liste des commissaires enquêteurs choisis, en fonction notamment de leur compétence et de leur expérience, parmi les personnes qui manifestent un sens de l'intérêt général, un intérêt pour les préoccupations d'environnement, et témoignent de la capacité d'accomplir leur mission avec objectivité, impartialité et diligence ».* La compétence ne devant pas s'apprécier seulement sur le plan technique, mais aussi dans la connaissance des procédures

administratives et dans celui des enquêtes publiques. D'autres critères s'imposent, également à l'évidence, à savoir l'éthique et l'objectivité dont doit faire preuve tout commissaire enquêteur qui s'engage à respecter la Charte des Commissaires Enquêteurs, et notamment l'article 8 de cette Charte (respect des règles d'honneur et de la moralité, preuve d'indépendance, attitude loyale et honnête).

Il n'est cependant pas nécessaire que le commissaire enquêteur soit un expert. S'il l'est, il ne doit en aucun cas se comporter en tant que tel, ni en professionnel ès-qualité. L'expert est un auxiliaire de justice et son travail, strictement défini par les magistrats, est celui d'un spécialiste objectif. Le commissaire enquêteur n'a aucune borne à sa mission qui est d'apprécier l'acceptabilité sociale et environnementale du projet soumis à enquête publique. Il lui est demandé de peser, de manière objective, le pour et le contre, puis de donner son avis personnel motivé, donc subjectif. Avis donné en restant à l'écoute du public et en recueillant ses observations et propositions.

Le commissaire enquêteur n'a pas à se comporter en juriste, et il n'est pas de sa responsabilité de se prononcer sur la légalité de l'environnement administratif. Cela est resté du ressort du tribunal administratif compétent. Le commissaire enquêteur ne peut dire le droit, il peut simplement exprimer son avis sur la procédure suivie, dire si celle-ci est légale et si elle lui semble respecter les règles.

S'agissant des conclusions motivées que doit exprimer le commissaire enquêteur, la jurisprudence et la pratique précisent les conditions d'émission d'avis du commissaire enquêteur. L'arrêt du Conseil d'Etat du 27 février 1970, Chenu est très clair sur ce point : *« considérant qu'il résulte des dispositions de l'article 8 du décret du 6 juin 1959 que, si le commissaire enquêteur doit examiner les observations consignées ou annexées au registre, il lui appartient d'exprimer dans les conclusions de son rapport, son avis personnel ; qu'il n'est pas tenu, à cette occasion de répondre à chacune des observations qui lui ont été soumises, ni de se conformer nécessairement à l'opinion manifestée, même unanimement, par les personnes ayant participé à l'enquête »*.

C'est ainsi qu'à partir des éléments du dossier, des observations relevées dans le registre, des courriers, des courriels et ou le registre dématérialisé qui lui auront été éventuellement adressés, tenant compte des divers entretiens conduits ou consultations opérées, le commissaire-enquêteur, après en avoir longuement délibéré, rend un avis personnel motivé en toute conscience et en toute impartialité. Ses conclusions sont personnelles, motivées et réfléchies.

Le commissaire enquêteur s'engage à pratiquer son activité de collaborateur occasionnel du service public, dans l'intérêt général, en particulier en ce qui concerne l'environnement, et à respecter le devoir de réserve.

Nota : Conformément au code de l'environnement, notamment, le présent document a pour objet de présenter le rapport relatant le déroulement de l'enquête publique, ainsi que l'avis motivé du commissaire enquêteur sur l'objectif soumis à enquête. Dans le cas de cette enquête, les deux documents : « rapport » et « conclusions motivées » sont indépendants et doivent être considérés séparément. Ils sont regroupés dans un seul document pour des raisons pratiques de présentation.

1.- GENERALITES

1.1 OBJET DE L' ENQUETE PUBLIQUE

L'enquête publique a pour objet d'assurer :

- **la participation du public,**
- **l'information de celui-ci,**
- **la prise en compte des intérêts des tiers,**

Les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête **sont prises en considération par le maître d'ouvrage et par l'autorité compétente pour prendre la décision.**

***L'observation** est la manifestation d'un avis sur le projet ou l'une de ses composantes, avis qui peut être positif, négatif ou indifférent. Lorsqu'elles sont nombreuses et concordantes, les observations peuvent refléter l'opinion générale du public face au projet.*

***La proposition** souvent individuelle mais parfois collective (associations ou groupes de riverains) vise à améliorer certains éléments du projet, notamment environnementaux, elle peut parfois proposer une solution alternative au projet ou une variante partielle, entraînant de ce fait une modification substantielle de celui-ci, voire une remise en cause. C'est par rapport à cette dernière formulation que le maître d'ouvrage a l'obligation de répondre, soit positivement en utilisant la procédure de suspension de l'enquête publique ou d'enquête complémentaire en application des articles R.123-22 et R.123-23, soit négativement dans le cadre de son mémoire en réponse s'il la rejette*

Selon l'Article R2111-11 du Code général de la propriété des personnes publiques

La délimitation est constatée par arrêté préfectoral.

Toutefois, cette délimitation est constatée par décret en Conseil d'Etat si l'avis du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête est défavorable. Dans ce cas, le représentant de l'Etat dans le département transmet le ou les dossiers d'enquête, avec son avis, au ministre chargé de la mer.

Lorsque la délimitation concerne la limite transversale de la mer à l'embouchure d'un fleuve ou d'une rivière constituant une frontière entre Etats, l'arrêté ou le décret est pris après avis du ministre des affaires étrangères.

1.2 CONTEXTE ET PRESENTATION DU PROJET

Contexte et objectifs

La Communauté d'agglomération du Grand Dax engage une procédure de modification de droit commun n°2 du PLUi-H afin de permettre la réalisation de la deuxième tranche du projet de golf « Harmana », situé sur les communes de Dax, Oeyreluy et Tercis-les-Bains. Cette tranche comprend l'achèvement du parcours golfique par la création de six trous supplémentaires pour atteindre un 18 trous complet, la construction de 220 logements résidentiels et la poursuite du développement du pôle d'activités économiques. L'opération vise à renforcer l'attractivité touristique et résidentielle du territoire tout en soutenant le développement économique local.

Évolutions apportées au PLUi-H

La modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation de secteurs classés en zones 2AUg et 2AUgarch, nécessaires au projet. L'emprise initialement prévue de 22,16 hectares est réduite à 15,46 hectares, soit une diminution de 30 %. Cette réduction permet parallèlement d'accroître les zones naturelles, qui passent de 24,13 à 28,83 hectares, et d'élargir les surfaces bénéficiant d'une protection paysagère au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, de 8,29 à 10,53 hectares.

La procédure d'évaluation environnementale

La modification n°2 du PLUi-H du Grand Dax fait l'objet d'une évaluation environnementale au titre de l'article R104-12 du Code de l'urbanisme. L'évaluation environnementale est une démarche itérative qui doit permettre au porteur de plan, ainsi qu'au public, de s'assurer de la meilleure prise en compte possible des enjeux environnementaux, entendus dans une large acception, aux différents stades d'élaboration du document. La démarche a pour but d'évaluer les incidences de la modification du plan sur l'environnement et d'envisager les mesures visant à éviter, réduire ou, en dernier lieu, compenser les incidences négatives. En application du décret n° 2016-519 du 28 avril 2016 et du décret n°2022-1025 du 20 juillet 2022, l'autorité environnementale est, dans le cas présent, la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe). Un avis de l'autorité environnementale a été rendu par délégation de la commission collégiale de la MRAe Nouvelle-Aquitaine.

L'enquête publique

L'enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement mentionnées à l'article L. 123-2. Les observations et propositions parvenues pendant le délai de l'enquête sont prises en considération par le maître d'ouvrage et par l'autorité compétente pour prendre la décision.

Lorsque les dispositions législatives qui s'y rattachent le prévoient, certains projets, plans et programmes font l'objet d'une enquête publique. Sauf exceptions, cela comprend les « projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements exécutés par des personnes publiques ou privées devant comporter une évaluation environnementale ». Cette procédure a pour objet de consulter le public sur la base d'un dossier contenant, le cas échéant, l'étude d'impact du projet ou le rapport des incidences environnementales du plan ou programme et l'avis rendu par l'autorité environnementale. Le public doit avoir été informé de l'organisation d'une enquête publique au moins quinze jours avant l'ouverture de celle-ci. Il est consulté pour une durée minimale de trente jours s'il y a évaluation environnementale.

L'enquête est conduite par un commissaire enquêteur indépendant et impartial – ou par une commission d'enquête si nécessaire – chargé de veiller au bon déroulement de la procédure. Chaque enquête fait l'objet d'un rapport au sein duquel le commissaire enquêteur relate le déroulement de l'enquête et fait part de ses conclusions, favorables ou défavorables, sur le projet, plan ou programme. Cet avis permettra à l'autorité compétente pour autoriser le projet ou approuver le plan ou programme d'éclairer sa décision. En cas de recours, un avis défavorable du commissaire enquêteur pourrait entraîner la suspension temporaire d'une décision d'autorisation.

Si nécessaire et sous certaines conditions, une enquête publique peut être suspendue ou prolongée, notamment lorsqu'il y a lieu d'apporter des modifications ou des compléments au dossier présenté au public.

La réforme intervenue en août 2016, pilotée par le ministère a pris le parti de dématérialiser largement la procédure d'enquête publique tout en tenant compte de la nécessité d'avoir accès à un dossier papier d'enquête publique.

Le projet de demande de Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant programme local de l'Habitat (PLUi-H) de la communauté d'agglomération du Grand Dax prévoit bien une enquête publique en cours d'instruction.

1.3 OBJET DE L'ETUDE ET METHODOLOGIE

Objectifs de la demande

La modification n°2 du PLUi-H permettra la mise en œuvre de la deuxième tranche du projet Harmana, en réduisant l'artificialisation des sols et en augmentant les surfaces protégées. Les incidences environnementales seront maîtrisées par des mesures d'évitement, de réduction et de compensation adaptées. Le projet répondra à la fois aux objectifs de développement économique et touristique et aux besoins en logements, dans une logique de croissance démographique équilibrée. Il s'inscrira dans une stratégie de développement durable maîtrisé et demeurera compatible avec les plans et schémas régionaux en vigueur.

Incidences environnementales et mesures associées

Les études d'impact montrent une préservation de 85 % des boisements existants, avec un classement renforcé en zones naturelles et en espaces de nature partagée. Les zones humides concernées font l'objet d'une compensation à hauteur d'au moins 150 % des surfaces affectées. La gestion de l'eau repose sur des bassins de rétention et des noues, la réutilisation d'eaux usées traitées pour l'irrigation du golf et le choix de gazons économes en eau. Le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) intègrent des mesures favorisant la biodiversité, la perméabilité des sols et les continuités écologiques.

Enjeux démographiques et accueil de population

Le territoire du Grand Dax compte environ 60 000 habitants, avec une tendance démographique modérée mais positive. La première tranche du projet Harmana prévoit 439 logements et la seconde tranche 220 logements supplémentaires, ce qui représente un potentiel d'accueil de près de 1 600 nouveaux habitants selon les ratios moyens d'occupation des ménages. Cette programmation répond aux besoins de diversification de l'offre résidentielle et s'inscrit dans une trajectoire de croissance maîtrisée. Elle permet également de renforcer l'attractivité pour de nouveaux actifs et retraités, contribuant à équilibrer les dynamiques de peuplement. À l'horizon 2030, le projet participe à l'objectif global du PLUi-H qui vise à maintenir une croissance démographique soutenable, tout en respectant les capacités d'accueil en termes d'équipements, de services et de transports.

Compatibilité avec les documents supra-communaux

La modification est compatible avec le SCOT du Grand Dax, qui prévoit une diversification économique et touristique, le développement d'une offre de logements adaptée et une modération de la consommation foncière. Elle répond également aux orientations du SRADDET Nouvelle-Aquitaine en matière de densification urbaine, de mixité sociale et de promotion de la nature en

ville. Enfin, les dispositions du SDAGE Adour-Garonne et du SAGE Adour Amont sont respectées grâce aux mesures prévues de gestion hydraulique et de compensation environnementale.

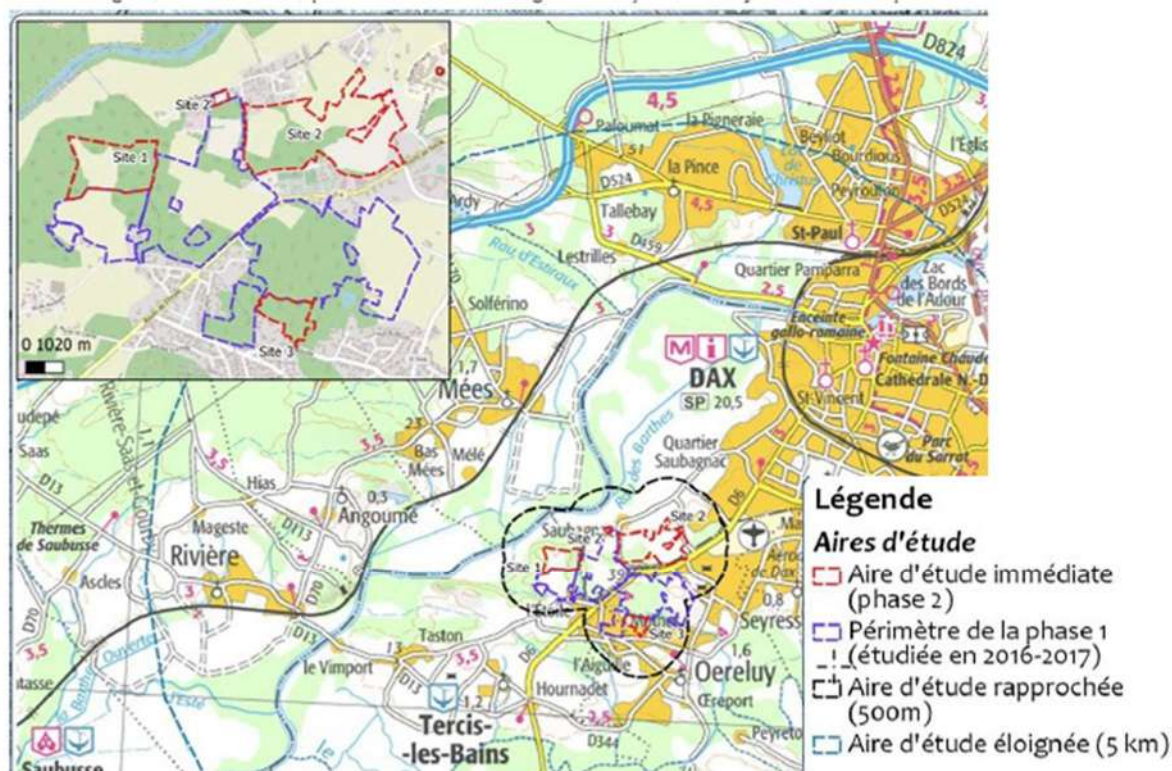
Le dossier comprend :

- 1/ Justification et déroulé de la procédure retenue
- 2/ Résumé non technique
- 3/ Exposé des motifs des changements apportés au PLUi-H
- 4/ Méthodes utilisées pour l'évaluation environnementale
- 5/ Etat initial de l'environnement
- 6/ Analyse des incidences sur l'environnement et présentation des mesures
- 7/ Indicateurs de suivi
- 8/ Compatibilité avec les plans, schémas et programmes
- 9/ Annexes

1.4 CONTENU DU DOSSIER

1.4.1 – Plan de localisation du projet

Localisation des secteurs concernés



Localisation des secteurs concernés par la modification n°2 du PLUi-H (source : rapport de présentation, page 16)

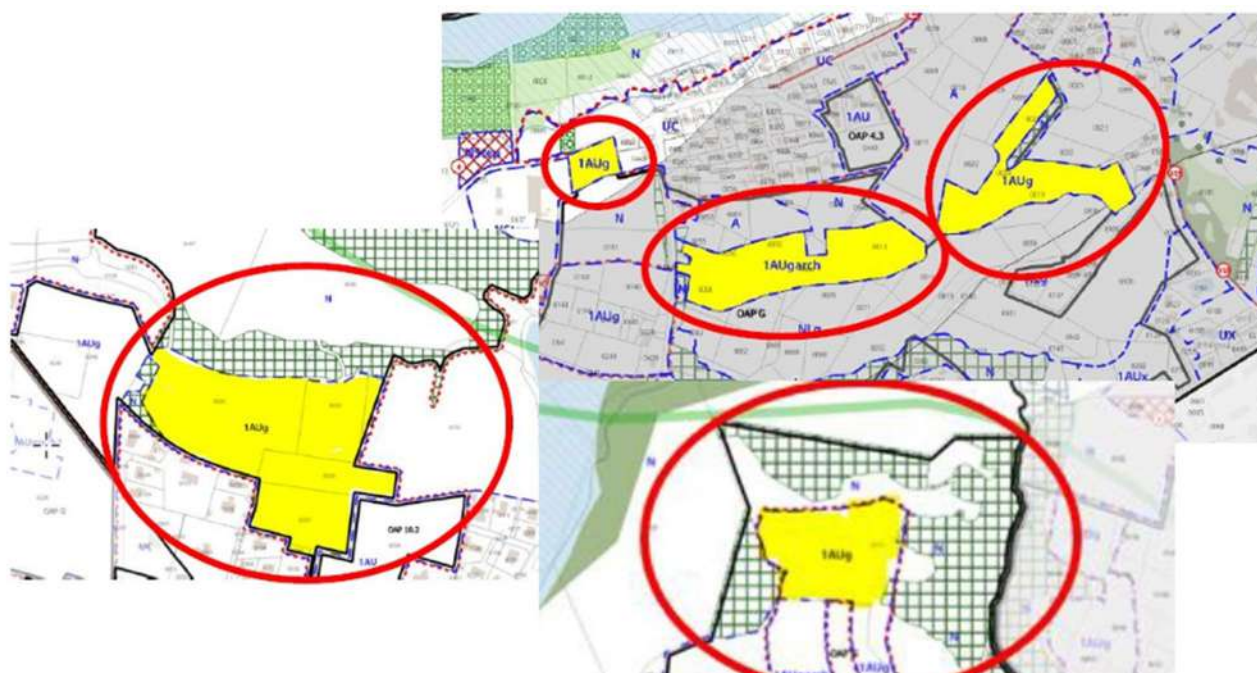
1.4.2. Objet de la modification n°2

Le projet de modification n°2 du PLUi-H de la communauté d'agglomération du Grand Dax (40) vise à :

- ouvrir à l'urbanisation 15,46 hectares classés en zone 2AU ; les surfaces concernées se répartissent entre trois sites, 7,18 hectares à Dax, 3,24 hectares à Tercis-les-Bains, et 5,04 hectares à Oeyreluy ;
- ajouter des protections environnementales et paysagères au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme ;
- reclasser en zone naturelle (N) 6,7 hectares initialement réservés pour le projet de golf (actuellement en zone 2AU) afin de tenir compte de leurs enjeux environnementaux : 2,78 hectares à Dax, 3,92 hectares à Tercis-les-Bains ;
- mettre à jour l'OAP sectorielle du golf, afin d'intégrer les évolutions du règlement graphique dans le schéma de principe et de préciser la ventilation des logements entre communes.

Le dossier précise que l'ouverture à l'urbanisation des 15,46 hectares susmentionnés doit permettre la création de 220 logements, s'ajoutant aux 439 logements programmés dans la première tranche.

1.4.3 Secteurs concernés



Extrait du règlement graphique projeté sur les périmètres des nouveaux secteurs 1AUg et 1AUgarch, à Dax (en haut), Tercis-les-Bains (à gauche) et à Oeyreluy (en bas) (source : rapport de présentation, page 32 et suivantes)

1.4.3. Consommation d'espace

Le dossier présente les incidences de la modification n°2 sur les perspectives de consommation foncière prévues par le PLUi-H en vigueur. Il met à cet égard en avant les incidences positives de la procédure, qui réduit les surfaces allouées au projet de golf en reclassant une partie des terrains classés en zone à urbaniser (2AU) en zone naturelle (N).

1.4.4. Prise en compte des incidences sur les milieux naturels

Le dossier présente les sensibilités écologiques des sites ouverts à l'urbanisation, notamment sous forme de cartographies et de tableaux, et de résultats des inventaires faunistiques et floristiques réalisés. Des inventaires de zones humides ont été réalisés sur la base des critères pédologiques et floristiques. Les inventaires ont eu lieu sur 12 jours entre février et août 2023. Ils révèlent la présence ou l'intérêt du site pour de nombreuses espèces floristiques et faunistiques, en lien avec les sites Natura 2000 à proximité (Adour, Barthes) et la présence d'un corridor écologique boisé traversant le site de Dax d'est en ouest. Des espèces d'intérêt communautaire figurent dans cet inventaire : la Loutre d'Europe, le Grand Capricorne, le Lucane cerf-volant, la Barbastelle, la Grue cendrée et le Martin-Pêcheur. Le dossier met en avant l'évitement des milieux qui présentent les principaux enjeux, à savoir les boisements et les continuités hydrographiques, et le maintien des continuités écologiques sur et autour des secteurs concernés. Le dossier présente à cet égard la réduction opérée de la zone à urbaniser et des périmètres aménageables dans les OAP afin de limiter les incidences sur ces milieux. Après mise en œuvre de la démarche ERC, les incidences résiduelles sont jugées faibles à modérées sur tous les types d'habitats et d'espèces. Le dossier signale néanmoins des incidences sur des habitats et des espèces floristiques et faunistiques protégées, qui nécessitent la mise en œuvre de mesures de compensation. Le dossier fait notamment état de la destruction de 6,38 hectares de zones humides, sur les sites de Tercis-les-Bains et de Dax. Des destructions significatives de stations de flore protégée, d'habitats d'insectes saproxyliques, d'amphibiens, d'oiseaux et de chiroptères sont également signalées.

1.4.5. Gestion de la ressource en eau

Le dossier précise que les secteurs concernés par la modification n°2 n'intersectent pas les périmètres de protection de captage d'eau potable alentour. Il n'apporte en revanche pas d'éléments sur la disponibilité de la ressource en eau pour la création de 220 logements permis par la modification du PLUi-H. Il convient de compléter le dossier sur ce point, en tenant compte des effets potentiels du changement climatique sur la disponibilité de la ressource en eau. Le dossier indique que les stations d'épurations de Dax et de Tercis-les-Bains disposent d'une capacité résiduelle suffisante pour recevoir les effluents des logements permis par l'ouverture à l'urbanisation portée par la modification du PLUi-H. Le dossier met en avant la prise en compte des orientations du SDAGE Adour Garonne et du SAGE Adour-Amont relatives à la préservation de la qualité des eaux. Il évoque la préservation de 85 % des boisements présents sur le site, les mesures de réduction des incidences sur les zones humides et des mesures visant à limiter l'artificialisation des futurs secteurs 1AUg et 1AUgarch. Le dossier précise que le règlement écrit comporte des dispositions favorables à la gestion des eaux pluviales à la parcelle (coefficient de biotope, perméabilité des stationnements, limitation des rejets).

1.4.6. Risques, nuisances

Le dossier précise que les secteurs concernés par la modification n°2 ne présentent pas d'enjeu particulier en matière de risques naturels, étant notamment situés en dehors du zonage du plan de prévention des risques inondations en vigueur. Le dossier indique que les secteurs ouverts à l'urbanisation sont desservis par le réseau de défense contre les incendies de Dax, Tercis et

Oeyreluy. Le secteur est également couvert le plan d'exposition au bruit (PEB) de l'aérodrome de Dax-Seyresse. Le dossier indique que les secteurs concernés par la modification n°2 sont situés en majeure partie en zone D du PEB, qui ne comporte pas de restriction en matière de constructibilité. D'après les cartes présentées dans le dossier, une partie du futur secteur 2AUG de Dax est située en zone C n'autorisant que les avis rendus par délégation de la Mission régionale d'autorité environnementale de Nouvelle-Aquitaine. L'OAP réserve toutefois cette partie du site pour des espaces végétalisés. Le dossier mentionne aussi les nuisances sonores générées sur certains tronçons du projet par la RD6, en précisant que la réglementation acoustique devra être respectée. Cependant, le dossier semble faire référence à l'ensemble du projet de golf, et non aux secteurs concernés par la modification n°2.

1.4.7 Contexte réglementaire

La procédure de modification du PLUi-H

Parmi les procédures de révision, le Code de l'urbanisme prévoit des procédures destinées à opérer de changements moins importants au sein du PLU : les modifications. Ces procédures de modification ne peuvent être mises en œuvre qu'à la condition que la modification envisagée :

- Ne concerne pas le PADD du PLU = dans ce cas, il faudra une révision normale !
- Ne comporte pas de graves risques de nuisance : dans ce cas, il faudra une révision simplifiée !
- N'étende pas la surface de zones à urbaniser dans le règlement graphique (plan de zonage) dans ce cas, il faudra une révision simplifiée !

En application de l'article L. 153-36 du code de l'urbanisme, sous réserve des cas où une révision s'impose, le plan local d'urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification. Tel est le cas, lorsque l'EPCI ou la commune envisage de modifier le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation.

Il convient de distinguer deux types de procédures de modification :

■ **La modification avec enquête publique**, dite modification normale (ou de droit commun) (articles L. 153-41 à L. 153-44 du code de l'urbanisme) :

- Majoration de plus de 20 % des possibilités de construction, résultant dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- Diminution des possibilités de construire ;
- Réduction d'une zone U ou AU

■ **La modification sans enquête publique**, dite **modification simplifiée** (articles L. 153-45 à L. 153-48 du code de l'urbanisme). La modification simplifiée s'appliquera dans tous les cas où une modification normale n'est pas nécessaire, cas prévus explicitement à l'article L. 153-41 du code de l'urbanisme.

Le projet de modification n°2 du PLUi-H de la communauté d'agglomération du Grand Dax est soumis à enquête publique.

1.4.8 Les conséquences de l'urbanisation

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.

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

1.4.9 Conclusion

La modification n°2 du PLUi-H permettra la mise en œuvre de la deuxième tranche du projet Harmana, en réduisant l'artificialisation des sols et en augmentant les surfaces protégées. Les incidences environnementales sont maîtrisées par des mesures d'évitement, de réduction et de compensation adaptées. Le projet répond à la fois aux objectifs de développement économique et touristique et aux besoins en logements, dans une logique de croissance démographique équilibrée. Il s'inscrit dans une stratégie de développement durable maîtrisé et demeure compatible avec les plans et schémas régionaux en vigueur.

1.5 COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE

Le dossier présenté à l'enquête est composé des pièces suivantes :

- 1/ Résumé non technique
- 2/ Rapport de présentation
- 3/ Avis de la MRAe
- 4/ Mémoire en réponse à la MRAe
- 5/ Avis des Personnes Publiques Associées
- 6/ Pièces administratives
- 7/ Décisions et désignation du commissaire enquêteur
- 8/ Informations diverses

1 Registre d'enquête

Le dossier mis à l'enquête publique a été assemblé par ETEN Environnement Nouvelle-Aquitaine dont le siège est situé au 49 rue Camille Claudel 40 990 SAINT-PAUL-LES-DAX et les évaluations environnementales par SOLER IDE du Groupe Vertical Sea.

2.- ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L' ENQUETE

2.1 – ORGANISATION DE L' ENQUETE

Contacté par le Tribunal Administratif de PAU en vue de sa désignation, le commissaire-enquêteur lui a adressé une déclaration sur l'honneur signée du 4 juin 2025 conformément aux articles L.123-5 et R. 123-4 du code de l'environnement.

Monsieur Jean-Marc LAILHEUGUE, avec pour suppléant Monsieur Eric LOPEZ, a été désigné par décision **E2500055/64** du **4 juin 2025** de sa Vice-Présidente (**annexe 1**), à la demande de Monsieur le Président de la communauté d'agglomération du Grand Dax de diligenter l'enquête publique pour la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la communauté d'agglomération du Grand Dax (**annexe 2**) .

2.2.– DEROULEMENT DE L'ENQUETE

2.2.1. - Généralités

Dès communication de sa désignation, le commissaire-enquêteur a été sollicité par le service Aménagement du Grand Dax pour convenir de l'organisation de l'enquête publique et transmettre le dossier présenté au public.

Une première réunion s'est tenue en Mairie de Dax le 16 juin 2025 en présence de :

Séverine **PEYRE** assistante administrative (visio) CA Grand Dax
 Sandra **PAYSAN-BESSELERE** Chargée de mission planification urbaine CA Grand Dax
 Gabin **EYCHENNE** stagiaire CA Grand Dax
 Clotilde **AHOUANSSOU** Directrice aménagement CA Grand Dax
 François **LEFRECHE** Chef de projet CA Grand Dax
 Audrey **BRAHEM** stagiaire planification CA Grand Dax

Cette réunion a permis d'organiser l'enquête publique à venir en définissant la période de l'enquête, les dates et lieux de permanences et la publicité.

Une seconde réunion s'est tenue en Mairie de Dax en présence de :

Philippe **CASTEL** 7e Vice-président en charge de l'aménagement, de l'urbanisme et de l'eau - Maire de Gourbera
 Séverine **PEYRE** assistante administrative CA Grand Dax
 Sandra **PAYSAN-BESSELERE** Chargée de mission planification urbaine CA Grand Dax
 François **LEFRECHE** Chef de projet CA Grand Dax

Cette rencontre a précédé la visite des lieux et a permis de fournir les explications utiles à une bonne compréhension du dossier.

La période d'enquête, les jours et horaires des permanences ont été définis d'un commun accord entre le commissaire-enquêteur et les services du Grand Dax, l'arrêté prescrivant l'enquête publique et l'avis d'enquête (annexe3) ont été rédigés en respect des dispositions de l'article R.123-9 du code de l'environnement, ainsi que la validation du registre d'enquête et du dossier présenté au public.

2.2.2.- Durée de l'enquête

L'enquête publique s'est déroulée **du lundi 21 juillet 2025 à 9 heures au mercredi 20 août 2025 à 12 heures**, soit un total de plus de 30 jours entiers.

Les dispositions de l'article L.123-9 alinéa 2 du Code de l'environnement ont bien été respectées puisque le dossier de demande ne faisait pas l'objet d'une évaluation environnementale

2.2.3. - Permanences du commissaire-enquêteur

Le siège de l'enquête publique était fixé à la communauté d'agglomération du Grand Dax, 20 avenue de la Gare, 40100 DAX.

Le commissaire-enquêteur était présent pour recueillir les observations du public alternativement dans les mairies des 3 communes concernées :

- Mairie de Dax lundi 21 juillet 2025 de 14h00 à 17h00 ;
- Mairie de Tercis-les-Bains mercredi 6 août 2025 de 9h00 à 12h00 ;
- Mairie d'Oeyreluy jeudi 14 août 2025 de 14h00 à 17h00 ;
- Mairie de Dax mercredi 20 août 2025 de 9h00 à 12h00 ;

2.2.4.- Publicité (annexe 4)

Elle s'est faite par affichage dans les lieux publics, sur les panneaux lumineux de communication communale et dans les journaux habilités aux annonces légales dans les délais légaux conformément aux Articles L. 123-10 et R. 123-9 à R. 123-11 du code de l'environnement.

1. Affichage Public :

- au siège de la communauté d'agglomération du Grand Dax
- dans chaque Mairie des communes composant la communauté d'agglomération du Grand Dax
- sur l'espace public route de Saubagnac/ rue Louis Aragon à Dax
- à l'abri bus « cimetière Haut St Vincent » route de Talamon à Dax
- sur l'espace public route de l'Aiguille/ route du Bigné à Oeyreluy

- sur l'espace public chemin de Fléchy à Tercis-les-Bains

2. Sur internet :

- Sur le site de la communauté d'agglomération du Grand Dax

3. Dans la presse :

➤ Première publication

- le journal « **SUD-OUEST** », le **5 juillet 2025**
- le journal « **LES ANNONCES LANDAISES** », le **5 juillet 2025**

➤ Deuxième publication

- le journal « **SUD-OUEST** », le **26 juillet 2025**
- le journal « **LES ANNONCES LANDAISES** », le **26 juillet 2025**

Le commissaire-enquêteur a vérifié sur place les affichages dans les espaces publics le 03 juillet 2025 et avant chacune de ses permanences, et dans les mairies dans lesquelles il a tenu ses permanences.

Les publications d'information de la tenue de l'enquête publique par les journaux d'annonces légales ont respecté précisément les dispositions de l'article R.123-11 du Code de l'environnement.

2.2.5.- Jours et heures pendant lesquels le public a accès au dossier

Le public a pu consulter le dossier au siège de la Communauté d'Agglomération du Grand Dax et en mairies de Dax, Oeyreluy et Tercis-les-Bains, pendant la durée de l'enquête, du lundi 21 juillet 9h00 au mercredi 20 août 2025 12h00, aux jours et heures d'ouverture habituels :

- Sur support papier :
 - à la Communauté d'Agglomération du Grand Dax, siège de l'enquête publique, aux jours et heures habituels d'ouverture des bureaux, soit du lundi au vendredi de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h30,
 - en mairies de Dax, Oeyreluy et Tercis-les-Bains, aux jours et heures d'ouverture habituels,
- Sur le site internet du Grand Dax : à l'adresse suivante www.grand-dax.fr.

Le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public pour recevoir les observations dans les lieux et horaires suivants :

Mairie de Dax	Lundi 21 juillet 2025	14h-17h
Mairie de Tercis-les-Bains	Mercredi 6 août 2025	9h-12h
Mairie de Oeyreluy	Jeudi 14 août 2025	14h-17h
Mairie de Dax	Mercredi 20 août 2025	9h-12h

Tout renseignement pouvait être obtenu auprès de la Direction de l'Aménagement de la Communauté d'Agglomération du Grand Dax, 20 Avenue de la Gare, 40100 Dax (05 58 56 39 69). Toute personne intéressée pouvait consulter les pièces du dossier, comprenant notamment une note de présentation non technique, le rapport unique et ses annexes comprenant la présentation des évolutions à apporter au PLUi-H et l'évaluation environnementale, l'avis de la MRAe, la délibération tirant le bilan de la concertation ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles,

coté et paraphé par le commissaire enquêteur. Ces pièces étaient tenues à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête.

Les observations et propositions relative à la modification n°2 du PLUi-H de la communauté d'agglomération du Grand Dax pourront être :

- Consignées par écrit sur les registres d'enquête ouverts à cet effet à la Communauté d'Agglomération du Grand Dax, siège de l'enquête publique, et en mairies de Dax, Oeyreluy et Tercis-les-Bains aux jours et heures habituels d'ouverture,
- Envoyées par courrier à l'attention de Monsieur le Commissaire Enquêteur, Modification de droit commun n°2, à la Communauté d'Agglomération du Grand Dax, siège de l'enquête publique – 20, avenue de la gare, 40100 Dax,
- Transmises par courriel à enquetepublique.m2.pluih@grand-dax.fr **avant 12h, le mercredi 20 août 2025**. Elles devront porter la mention : « à l'attention de Monsieur le commissaire enquêteur (Modification de droit commun n°2) ».

Le commissaire enquêteur a vérifié la concordance entre le dossier « papier » et le dossier mis en ligne sur le site de la communauté d'agglomération du Grand Dax.

Le dossier complet de l'enquête publique a bien été mis à disposition du public pendant une durée au moins égale à 30 jours consécutifs, tant sur le site internet de la communauté d'agglomération du Grand Dax, que dans sa version « papier » au siège de l'agglo du Grand Dax et dans les 3 mairies concernées.

2.2.6 . - Commodités offertes au public

Le public a pu consulter le dossier « papier », et le dossier numérisé, il pouvait obtenir photocopie des pièces du dossier à ses frais, ou le télécharger gratuitement.

La réception du public a été effectuée dans les salles mises à disposition dans les mairies, elles étaient de taille suffisante et suffisamment équipée. Elles étaient accessibles aux personnes à mobilité réduite.

2.2.7. - Entretien avec le maître d'ouvrage

Le commissaire-enquêteur s'est entretenu avec le Vice-Président de l'agglo du Grand Dax et les services de l'aménagement du Grand Dax, comme détaillé au chapitre 2.2.1.

Lors de sa permanence en mairie de Dax il a pu également échanger avec Monsieur Julien DUBOIS, Maire de Dax et Président de la communauté d'Agglomération du Grand Dax, il en a été de même lors de sa permanence à Tercis-les-Bains avec Monsieur Hikmat CHAHINE, maire de la commune.

2.2.8.- Visites du Site

Le commissaire-enquêteur s'est rendu sur les zones faisant l'objet du projet de modification n°2 du PLUi-H du Grand Dax le 3 juillet 2025 afin d'identifier les enjeux décrits dans le dossier d'étude.

Cette visite a permis de constater la publicité mise en place.

Le commissaire enquêteur s'est également rendu sur les sites tout au long de l'enquête pour vérifier la présence continue de l'affichage réglementaire.

2.2.9.- Paraphes des dossiers et des registres d'enquête

Les dossiers d'enquête et les registres d'enquête ont été paraphés par le commissaire-enquêteur, le 18 juillet 2025 avant le début d'ouverture de l'enquête, à la mairie de Dax.

2.2.10.- Climat de l'enquête

La communauté d'agglomération du Grand Dax souhaite favoriser la création rapide du golf de « Harmana » en donnant de la visibilité sur la constructibilité complète des zones AUG.

Le commissaire enquêteur a pu vérifier la nécessité de faire aboutir le projet de modification n°2 en rencontrant les promoteurs qui lui ont exposé leur argumentaire.

La modification n°2 du PLUi-H du Grand Dax est un projet technique difficilement appréhendable par la population qui ne s'est que très peu mobilisée.

Une concertation avait été menée en amont par la communauté d'agglomération du Grand Dax afin que chaque administré puisse prendre connaissance du projet de modification n°2 du PLUi-H. Cette concertation a sûrement permis de faire comprendre les enjeux et à tari les observations et remarques qui auraient pu être rapportées lors de l'enquête publique.

2.2.11.- Procès-verbal de synthèse des observations

Conformément aux dispositions de l'article R.123-18 du code de l'environnement, le commissaire enquêteur a dressé dans les huit jours, un procès-verbal de synthèse (**annexe 5**) des observations, qui a été notifié à Madame la Chargée de mission planification urbaine à la Direction de l'aménagement, représentant Monsieur le Président de l'Agglo du Grand Dax, par message électronique et accusé de réception.

Le porteur du projet a été informé qu'un délai de quinze jours lui était imparti, pour nous adresser son mémoire en réponse (**annexe 6**).

2.2.12.- Mémoire en réponse du maître d'ouvrage

Un mémoire en réponse à notre procès-verbal de synthèse des observations nous a été remis le 5 septembre 2025 sous forme de courriel transmis par Madame la Chargée de mission planification Urbaine à la Direction de l'aménagement, représentant Monsieur le Président de l'Agglo du Grand Dax, par message électronique.

Ce mémoire en réponse répond point par point aux observations du public et à celles du commissaire-enquêteur.

2.2.13.- Clôture de l'enquête et modalités de transfert du dossier

L'enquête a été close le mercredi 20 août 2025 à 12h00. Le commissaire-enquêteur a clos les registres et les a emportés avec le dossier d'enquête, après en avoir vérifié le contenu.

Le dossier d'enquête avec toutes les pièces le composant, telles qu'elles ont été décrites – titre 1 – chapitre 1.4, le registre d'enquête et les documents et annexes seront jointes à l'expédition du présent rapport remis à Monsieur le Président de l'Agglo du Grand Dax ou à son représentant.

3.- ANALYSE DU DOSSIER

Préambule réglementaire

Le **PLUi-H** (Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Habitat) a été approuvé le **18 décembre 2019** et a connu plusieurs évolutions depuis (modifications simplifiées, mises à jour d'annexes, déclarations de projet, modification de droit commun).

De nouvelles adaptations sont aujourd'hui nécessaires. Elles concernent :

- le **règlement graphique**,
- les **orientations d'aménagement et de programmation (OAP)**,
et portent principalement sur :
- le **reclassement des zones** liées au projet de golf (2AUg et 2AUgarch) en 1AUg, 1AUgarch et N,
- la **modification des OAP G1, G2 et G3** pour intégrer l'évolution du projet.

Selon l'article **L.153-31 du Code de l'urbanisme**, ces évolutions ne modifient pas les orientations fondamentales du PLUi-H et ne remettent pas en cause les protections existantes (espaces boisés, zones agricoles ou naturelles, risques, paysages).

Cependant, elles impliquent une **ouverture à l'urbanisation**, ce qui relève de l'article **L.153-38** : une délibération motivée doit justifier l'utilité de cette ouverture.

Le **Conseil communautaire du Grand Dax** a ainsi approuvé le **28 juin 2023** la délibération n° DEL77-2023, justifiant la nécessité de cette ouverture pour la réalisation de la 2^e tranche du projet de golf, compte tenu :

- des capacités d'urbanisation non exploitées dans les zones déjà urbanisées,
- de la faisabilité opérationnelle limitée dans ces zones.

En conséquence, une **révision du PLUi-H n'est pas requise** ; une **procédure de modification de droit commun n°2** est engagée (articles L.153-38, L.153-41 et suivants du Code de l'urbanisme).

Cette procédure a été soumise à **enquête publique** pendant au moins 30 jours, conformément aux dispositions du Code de l'environnement.

Le dossier présenté à l'enquête publique est conforme aux dispositions des Articles du code de l'urbanisme pour une procédure de modification de droit commun.

3.1. L'enquête publique

L'enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement mentionnées à l'article L. 123-2. Les observations et propositions parvenues pendant le délai de l'enquête sont prises en considération par le maître d'ouvrage et par l'autorité compétente pour prendre la décision.

Lorsque les dispositions législatives qui s'y rattachent le prévoient, certains projets, plans et programmes font l'objet d'une enquête publique. Sauf exceptions, cela comprend les « projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements exécutés par des personnes publiques ou privées devant comporter une évaluation environnementale ». Cette procédure a pour objet de consulter le public sur la base d'un dossier contenant, le cas échéant, l'étude d'impact du projet ou le rapport des incidences environnementales du plan ou programme et l'avis rendu par l'autorité environnementale. Le public doit avoir été informé de l'organisation d'une enquête publique au moins quinze jours avant l'ouverture de celle-ci. Il est consulté pour une durée minimale de trente jours s'il y a évaluation environnementale.

L'enquête est conduite par un commissaire enquêteur indépendant et impartial – ou par une commission d'enquête si nécessaire – chargé de veiller au bon déroulement de la procédure. Chaque enquête fait l'objet d'un rapport au sein duquel le commissaire enquêteur relate le déroulement de l'enquête et fait part de ses conclusions, favorables ou défavorables, sur le projet, plan ou programme. Cet avis permettra à l'autorité compétente pour autoriser le projet ou approuver le plan ou programme d'éclairer sa décision. En cas de recours, un avis défavorable du commissaire enquêteur pourrait entraîner la suspension temporaire d'une décision d'autorisation.

Si nécessaire et sous certaines conditions, une enquête publique peut être suspendue ou prolongée, notamment lorsqu'il y a lieu d'apporter des modifications ou des compléments au dossier présenté au public.

La réforme intervenue en août 2016, pilotée par le ministère a pris le parti de dématérialiser largement la

procédure d'enquête publique tout en tenant compte de la nécessité d'avoir accès à un dossier papier d'enquête publique.

Le projet de l'Agglo du Grand Dax prévoit bien une enquête publique.

3.2. Compatibilité du projet avec les plans et programmes

3.3.1. Compatibilité avec le SCOT du Grand Dax

- Le SCOT a été approuvé le 12 avril 2014 et repose sur 3 axes : attractivité & développement économique, équilibre territorial & solidarité, et préservation des ressources environnementales.
- Le projet contribue à :
 - **Conforter l'attractivité** : création d'emplois, dynamisation du thermalisme, apport touristique.
 - **Territoire équilibré** : offre de logements diversifiés, mixité sociale, équipements sportifs mutualisés.
 - **Ressources environnementales** : mesures de préservation (boisements, trames vertes), réutilisation des eaux usées pour l'irrigation, circulations douces.
- **Conclusion** : Le projet et les modifications du PLUi-H associées sont jugés **compatibles avec le SCOT**

Le projet de l'Agglo du Grand Dax est donc compatible avec le SCOT

3.2.2. Compatibilité avec le SRADET Nouvelle-Aquitaine

- Le SRADET a été approuvé en mars 2020, modifié en octobre 2024 puis approuvé le 22 novembre 2024.

Il s'articule autour du bien vivre dans les territoires (habitat de qualité, activités, santé, vieillissement de la population et allier économie d'espace, mixité sociale et qualité de vie.

- Le projet y répond par :
 - **Nature en ville** (espaces verts et boisés intégrés),
 - **Densification** (lots réduits),
 - **Mixité sociale** (logements sociaux),
 - **Mobilités douces** (circulations adaptées).
- **Conclusion** : Le projet est déclaré **compatible avec le SRADET**

Le projet de l'Agglo du Grand Dax est donc compatible avec le SRADDET

3.2.3. Compatibilité avec le SDAGE Adour-Garonne 2022-2027

- Le SDAGE a été approuvé en mars 2022 (3^e cycle de gestion 2022-2027)
- Ses principales orientations concernent : la gouvernance de l'eau, la gestion quantitative, la continuité écologique et la protection des zones humides.
- Mesures prises par le projet :
 - Préservation de **85 % des boisements**,
 - Gestion du ruissellement par **bassins de rétention, noues, casiers SAUL**,
 - Réutilisation des eaux usées traitées pour le golf, choix de gazons moins consommateurs d'eau
 - Préservation de la continuité hydrologique.

Le projet et la modification du PLUi-H de l'Agglo du Grand Dax sont jugés compatibles avec le SDAGE

3.2.4. Compatibilité avec le SAGE Adour Amont

- Le SAGE a été approuvé en 2015 et sa révision engagée en 2021
 - Enjeux : qualité des eaux, zones humides, inondations, continuité hydraulique, débits d'étiage, patrimoine naturel.
 - Impacts du projet :
 - ⇒ Zones humides : **6,38 ha impactées**, compensations prévues ≥150 % selon SDAGE/SAGE
 - ⇒ Gestion de l'eau : réutilisation des eaux traitées de la STEP de Dax pour préserver l'eau potable.

Le projet de l'Agglo du Grand Dax est donc compatible avec le SAGE

En conclusion, le dossier confirme que la modification du PLUi-H du Grand Dax est **compatible avec le SCOT du Grand Dax, le SRADDET Nouvelle-Aquitaine, le SDAGE Adour-Garonne 2022-2027 et le SAGE Adour Amont**, moyennant la mise en œuvre de mesures de préservation et de compensation (notamment sur les zones humides).

3.3. - Observations du Commissaire-Enquêteur :

Avant le début de l'enquête publique :

Avis sur le dossier présenté à l'enquête publique

Le dossier présenté au public a été rédigé par un bureau d'étude généraliste sur les analyses environnementales effectuées par un bureau d'étude spécialisé.

L'analyse comptable du traitement des thématiques au travers des pages de présentation illustre le parti pris du pétitionnaire qui a choisi d'étayer sa demande modification n°2 sur l'enjeu environnemental plutôt que sur celui de l'aménagement du territoire et des enjeux démographiques. Pour mémoire :

- Le résumé non technique : 10 pages
- Exposé des motifs : 11 pages

- Evaluation environnementale et gestion des impacts : 258 pages
- Comptabilité avec les programmes : 6 pages.

Il en ressort une difficulté à saisir réellement les motivations de la demande ainsi que la sauvegarde des équilibres démographiques entre communes.

Il aurait été intéressant de démontrer que la construction des 220 logements supplémentaires ne viendrait pas concurrencer les projets de développement des autres communes de l'Agglo du Grand Dax. Parallèlement il aurait été intéressant d'exposer les capacités du territoire à accueillir les nouvelles populations supplémentaires.

Enfin, et c'est malheureusement trop courant dans les dossiers présentés au public, la rédaction du résumé non technique est traité sous le prisme du technicien spécialiste mais pas du tout dans l'objectif de rendre un document facilement accessible au public non initié.

Il est dommage que les moyens importants mobilisés pour porter la demande de modification n°2 n'ait pas mieux équilibré les argumentaires.

Complétude du dossier présenté prenant en jeu les impacts liés au projet

Le dossier présenté au public est très dense dans sa rédaction et traite la totalité de la nomenclature, même si, comme indiqué au paragraphe précédent, les parties et chapitres ont une précision de traitement inégale.

De plus, une réelle faiblesse repose sur la cartographie dont le rare recours ne permet que très difficilement une illustration des propos exposés. Par exemple il n'y a pas de plan de situation ni de plan d'ensemble permettant de situer les zones changeant de classement au PLUi-H. Il n'y a pas non plus de plan du projet d'aménagement du golf une fois l'ensemble des constructions terminées.

Objet de la demande : Projet de modification de droit commun n° 2 du PLUi-H.

Considérant que les évolutions envisagées portent sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, l'article L.153-38 du Code de l'urbanisme détermine que dans ce cas « une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture sur 337 Evaluation environnementale dans le cadre du projet de modification de droit commun n° 2 du PLUi-H au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et de la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones ». Aussi, le Conseil communautaire du Grand Dax a approuvé en date du 28 juin 2023 une délibération motivée n°DEL77-2023 justifiant l'utilité de cette ouverture pour assurer la réalisation de la 2e tranche du projet de golf au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et de la faisabilité opérationnelle de ce projet dans ces zones.

Légitimité du porteur du projet

Le porteur de projet est l'agglo du Grand Dax pour des zones situées sur les communes de Dax , Tercis-les-Bains et Oeyreluy.

Le dossier présenté à l'enquête publique est satisfaisant pour expliquer et motiver l'objet, les enjeux et les projets.

4.- OBSERVATIONS DU PUBLIC ET ANALYSES

4.1.- DEROULEMENT DES PERMANENCES

Permanence du 21 juillet 2025 à Dax :

Avant sa permanence, le commissaire-enquêteur a vérifié l'affichage sur site et à la mairie. Les dossiers ayant été cotés, mis en ordre, et paraphés précédemment au début de l'accueil du public.

4 personnes sont venues rencontrer le commissaire enquêteur. 2 représentaient la SOBRIM, société porteuse du projet d'aménagement, les 2 autres étaient Monsieur le Maire et Président du Grand Dax accompagné d'une collaboratrice.

Permanence du 6 août 2025 à Tercis-les-Bains :

Avant sa permanence, le commissaire-enquêteur a vérifié l'affichage sur site et à la mairie

4 personnes sont venues rencontrer le commissaire enquêteur dont Monsieur le Maire de Tercis-les-Bains.

Permanence du 5 février 2025 à Oeyreluy:

Avant sa permanence, le commissaire-enquêteur a vérifié l'affichage, sur site et à la mairie.

1 personne est venue rencontrer le commissaire enquêteur

Permanence du 5 20août 2025 à Dax:

Avant sa permanence, le commissaire-enquêteur a vérifié l'affichage, sur site et à la mairie.

Personne n'est venu rencontrer le commissaire enquêteur.

4.2.- LES OBSERVATIONS RECUEILLIES

Registre d'enquête :

- 7 observations dont une orale retranscrite par le Commissaire Enquêteur

Courrier

- 0 courrier adressé par voie postale

Messagerie électronique :

- 1 message électronique adressant un courrier en pièce jointe.

Le bilan fait ressortir un total de 8 observations, avis ou demandes.

- La boîte mail ouverte spécifiquement pour l'enquête publique et dont l'adresse figurait dans l'Avis d'Enquête a été relevée par le service « Aménagement » du Grand Dax à 12h00.

Le bilan fait ressortir un total de 8 observations, avis ou demandes. Certaines portaient sur des demandes d'informations, d'autres sur le projet d'aménagement du golf et son intégration dans son environnement naturel et social. D'autres ne correspondaient pas à l'objet de la modification N°2 et concernaient des demandes de modification de zonage. Enfin, les passages des élus et des porteurs de projet ont permis un échange verbal avec le commissaire enquêteur pour démontrer l'attente du territoire pour l'aboutissement du projet du golf.

L'ensemble des observations a fait l'objet d'un procès-verbal du commissaire enquêteur, qu'il a complété de ses propres questions sur le projet, procès-verbal établi le 25 août 2025 et annexé au présent rapport.

Le pétitionnaire a répondu le 5 septembre 2025 à l'ensemble des remarques et observations.

4.3.- REPONSES AUX OBSERVATIONS RECUEILLIES

Rappel des réponses apportées selon les thématiques et les modes de consultation :

Mobilités et aménagement durable

→ Demande de pistes cyclables reliant les communes au golf et jusqu'à Dax

➤ Réponse du porteur du projet :

Le projet prévoit déjà des voiries étroites et liaisons douces, avec possibilité de raccordement aux pistes publiques existantes. Une piste cyclable relie déjà Dax à la base EALAT, un prolongement vers le golf est à l'étude.

❖ Commentaire du commissaire enquêteur :

Cette question doit faire l'objet d'une réflexion plus large de l'agglomération du Grand Dax sur les problématiques de mobilité. La réponse du porteur du projet indique la prospective engagée.

→ Préoccupations exprimées : pollution lumineuse, matériaux biosourcés, énergies renouvelables, limitation de la climatisation

➤ Réponse du porteur du projet :

Les constructions devront répondre à la nomenclature RE2020 qui impose des normes environnementales minimales pour les constructions neuves.

❖ Commentaire du commissaire enquêteur :

Les permis de construire qui seront délivrés traiteront des contraintes indiquées dans l'observation. Le projet de modification n°2 ne traite pas directement de ce sujet.

Zonage et classement au PLUi-H

→ Plusieurs demandes d'intégration de parcelles agricoles (zones A) dans les zones constructibles (2AU)

➤ Réponse du porteur du projet :

Demandes non recevables car nécessitent une révision du PLUi-H et non une simple modification.

❖ Commentaire du commissaire enquêteur :

Ces observations du public illustrent l'incompréhension des administrés sur les procédures administratives, notamment en matière d'urbanisme. Le dossier mis en enquête publique se doit d'être pédagogique et très accessible aux non spécialistes.

Consommation d'espaces agricoles et naturels

→ Demande de préserver les espaces naturels et agricoles, conformément à la loi Climat et Résilience (2021).

➤ Réponse du porteur du projet :

Lors de l'élaboration du PLUi-H, le Grand Dax a contribué à une très forte rationalisation et mise en cohérence des documents d'urbanisme communaux. Ce sont plus de 700 ha classés en zone U, 1AU et 2AU dans les PLU communaux qui ont été reclassés en ENAF au PLUi-H

❖ Commentaire du commissaire enquêteur :

Le dossier est très clair sur les économies de consommation d'espaces.

Environnement et biodiversité

→ Remarques sur le manque supposé d'évaluation environnementale et de prise en compte de la consommation foncière

➤ Réponse du porteur du projet :

Il y a eu 6 campagnes de relevés écologiques menées en 2023 par des écologues indépendants (faune, flore) rapportés dans le rapport long de 337 pages et présenté dans le dossier d'enquête publique mis à disposition du public. La MRAE n'a émis aucune réserve sur la méthodologie. Il en ressort un effort déjà engagé pour réduire l'artificialisation des sols en diminuant significativement les surfaces constructibles : 6.70 ha classées en zone N sur un total prévu de 22.16ha.

❖ Commentaire du commissaire enquêteur :

Si le dossier présente certains manques dans les argumentaires et impacts, ce n'est pas le cas pour l'étude environnementales qui est très complète et atteste de la qualité des écologues.

Avis institutionnels

→ La DDTM alerte sur le respect du délai légal de 6 ans pour approuver la modification

➤ Réponse du porteur du projet :

Le calendrier sera respecté et le vote d'approbation de la modification n°2 est programmé au plus tard le 17 décembre 2025.

❖ Commentaire du commissaire enquêteur :

Ce point est important et incontournable. En cas de dépassement du délai, la demande de modification n°2 serait nulle et non avenue.

→ **La Chambre d'Agriculture** : avis favorable

➤ Réponse du porteur du projet :
RAS

❖ Commentaire du commissaire enquêteur :

Témoigne d'une réelle volonté du porteur du projet à économiser les espaces agricoles au maximum. L'installation d'un maraîcher dans le périmètre du projet préserve la capacité de production de denrées alimentaires.

→ **Le Conseil Départemental**: erreur de procédure (a confondu modification simplifiée et modification de droit commun).

➤ Réponse du porteur du projet :
RAS

❖ Commentaire du commissaire enquêteur :

Regrette que le Conseil Départemental n'apporte pas plus de considération pour les projets locaux qui ont un impact fort sur la préservation des milieux naturels, la consommation d'espaces naturels et agricoles et la production de logements.

Questions du commissaire enquêteur

→ **Concordance du projet avec l'évolution démographique projetée dans les documents de programmation ?**

➤ Réponse du porteur du projet :

La 2^e tranche du projet du golf (2030-2035) prévoit environ 40 logements par an, en cohérence avec les objectifs du PLUi-H et du SCoT qui fixent 550 logements annuels pour le Grand Dax. La croissance démographique récente et l'accueil de nouveaux habitants confirment le besoin de concentrer cette production dans les pôles urbains et secondaires.

❖ Commentaire du commissaire enquêteur :

Le nombre de logement proposés représente moins de 10% des projections de constructions des 5 prochaines années. Cela ne devrait pas concurrencer les mises en construction des autres communes du grand Dax.

→ **Quelle sera la capacité d'accueil offerte par les nouveaux logements ?**

➤ Réponse du porteur du projet :

La tranche 2 du projet prévoit 220 logements représentant environ 435 habitants supplémentaires.

L'estimation reste provisoire et la procédure actuelle vise seulement l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU, la mise en œuvre étant encadrée par le PLUi-H.

❖ Commentaire du commissaire enquêteur :

Il est dommage que la réponse et le dossier ne traite pas des capacités d'accueil dans les services publics et zones de chalandise de ces habitants supplémentaires.

→ Quel délai de livraison des nouveaux logements ?

➤ Réponse du porteur du projet :

La Sobrim prévoit une 1ère tranche du projet de golf (439 logements, équipements et activités) entre 2026 et 2031. La 2ème tranche, après autorisations et ouverture des zones 2AU, débuterait vers 2030 pour s'achever en 2035. Le Grand Dax adapte le PLUi-H pour permettre cette urbanisation.

❖ Commentaire du commissaire enquêteur :

Il est surprenant que la réponse du porteur du projet différencie les tranches alors que le but de la modification n°2 porte sur une demande d'anticipation de la tranche 2 pour qu'il n'y ait plus qu'une seule tranche de mise en construction.

4.4.- ANALYSE DES OBSERVATIONS

Le commissaire-enquêteur constate que les réponses apportées par le porteur du projet sont appropriées aux remarques du public et du commissaire enquêteur.

Fait à Saint-Sever

Le 19 septembre 2025

M. Jean-Marc LAILHEUGUE



GRAND DAX

AGGLOMÉRATION

5.- CONCLUSIONS ET AVIS

ENQUETE PUBLIQUE

Modification n°2 du Plan Local
d'Urbanisme intercommunal valant
programme local de l'Habitat (PLUi-H) de
la communauté d'agglomération du Grand
Dax

Du 21 juillet 2025 au 20 août 2025

Le présent rapport est adressé aux destinataires suivants :

- Monsieur le Président du Tribunal administratif de Pau
- Monsieur le Préfet des Landes
- Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération du Grand Dax

Diligentée par Monsieur Jean-Marc LAILHEUGUE
Commissaire Enquêteur
Domicilié 50 rue de la Guillerie 40500 SAINT-SEVER

5.1. – Présentation

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 :

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

Le projet de modification n°2 du PLUi-H de la communauté d'agglomération du Grand Dax (40) vise à :

- ouvrir à l'urbanisation 15,46 hectares classés en zone 2AU ; les surfaces concernées se répartissent entre trois sites, 7,18 hectares à Dax, 3,24 hectares à Tercis-les-Bains, et 5,04 hectares à Oeyreluy ;
- ajouter des protections environnementales et paysagères au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme ;
- reclasser en zone naturelle (N) 6,7 hectares initialement réservés pour le projet de golf (actuellement en zone 2AU) afin de tenir compte de leurs enjeux environnementaux : 2,78 hectares à Dax, 3,92 hectares à Tercis-les-Bains ;

- mettre à jour l'OAP sectorielle du golf, afin d'intégrer les évolutions du règlement graphique dans le schéma de principe et de préciser la ventilation des logements entre communes.

Le dossier précise que l'ouverture à l'urbanisation des 15,46 hectares susmentionnés doit permettre la création de 220 logements, s'ajoutant aux 439 logements programmés dans la première tranche.

JUSTIFICATIONS DU RECOURS A LA DEMANDE DE MODIFICATION N°2 DU PLUi-H

La modification n°2 du PLUi-H permettra la mise en œuvre de la deuxième tranche du projet Harmana, en réduisant l'artificialisation des sols et en augmentant les surfaces protégées. Les incidences environnementales sont maîtrisées par des mesures d'évitement, de réduction et de compensation adaptées. Le projet répond à la fois aux objectifs de développement économique et touristique et aux besoins en logements, dans une logique de croissance démographique équilibrée. Il s'inscrit dans une stratégie de développement durable maîtrisé et demeure compatible avec les plans et schémas régionaux en vigueur.

Déroulement de l'enquête publique

Objet de l'enquête et désignation du Commissaire Enquêteur

Contacté par le Tribunal Administratif de PAU en vue de sa désignation, le commissaire-enquêteur lui a adressé une déclaration sur l'honneur signée du 04 juin 2025 conformément aux articles L.123-5 et R. 123-4 du code de l'environnement.

Désigné par décision **E25000055/64** du **04 juin 2025** de sa Vice-Présidente (**annexe 1**), à la demande de Monsieur le Président de la communauté d'Agglomération du Grand Dax enregistrée le 23 mai 2025 de diligenter l'enquête publique pour la demande de modification n°2 du PLUi-H de la communauté d'Agglomération du Grand Dax (**annexe 2**). Monsieur Eric LOPEZ a été désigné en qualité de suppléant.

Durée de l'enquête publique

L'enquête publique s'est déroulée **du lundi 21 juillet 2025 à 9 heures au mercredi 20 août 2025 à 12 heures**, soit un total de plus de 30 jours entiers..

Les dispositions de l'article L.123-9 alinéa 2 du Code de l'environnement ont bien été respectées puisque le dossier de demande ne faisait pas l'objet d'une évaluation environnementale

Information du public

La publicité de l'enquête a été faite de manière réglementaire et conforme aux dispositions du code de l'environnement. Par affichage sur la voie publique, sur le internet de l'Agglo du Grand Dax et dans les journaux habilités à diffuser les annonces légales.

Suffisance du dossier présenté à l'enquête publique

Le dossier présenté au public est très complet dans sa rédaction qui expose la partie réglementaire, l'évaluation environnementale et les impacts environnementaux, la nature des modifications projetées en termes de zonage et d'OAP. Il traite de la totalité de la nomenclature, même si, les parties et chapitres ont une précision de traitement inégale.

De plus, une réelle faiblesse repose sur la cartographie dont le rare recours ne permet que très difficilement une illustration des propos exposés. Par exemple il n'y a pas de plan de situation ni de plan d'ensemble permettant de situer les zones changeant de classement au PLUi-H. Il n'y a pas non plus de plan du projet d'aménagement du golf une fois l'ensemble des constructions terminées.

Participation du public

Registre d'enquête :

- 7 observations dont une orale retranscrite par le Commissaire Enquêteur

Courrier

- 0 courrier adressé par voie postale

Messagerie électronique :

- 1 message électronique adressant un courrier en pièce jointe.

Le bilan fait ressortir un total de 8 observations, avis ou demandes.

La boîte mail ouverte spécifiquement pour l'enquête publique et dont l'adresse figurait dans l'Avis d'Enquête a été relevée par le service « Aménagement » du Grand Dax à 12h00.

Le bilan fait ressortir un total de 8 observations, avis ou demandes. Certaines portaient sur des demandes d'informations, d'autres sur le projet d'aménagement du golf et son intégration dans son environnement naturel et social. D'autres ne correspondaient pas à l'objet de la modification N°2 et concernaient des demandes de modification de zonage. Enfin, les passages des élus et des porteurs de projet ont permis un échange verbal avec le commissaire enquêteur pour démontrer l'attente du territoire pour l'aboutissement du projet du golf.

L'ensemble des observations a fait l'objet d'un procès-verbal du commissaire enquêteur, qu'il a complété de ses propres questions sur le projet, procès-verbal établi le 25 août 2025 et annexé au présent rapport.

Le pétitionnaire a répondu le 5 septembre 2025 à l'ensemble des remarques et observations.

5.2.- AVIS MOTIVE

Le commissaire-enquêteur se doit de rappeler que :

- conformément aux termes de l'article R.123-19 du code de l'environnement, son avis doit être FAVORABLE, FAVORABLE AVEC RESERVES ou DEFAVORABLE,
- que cependant, tout en approuvant le projet, le commissaire enquêteur peut émettre des recommandations qui découlent de l'analyse personnelle des différents aspects du projet et qui lui semblent pertinentes et de nature à améliorer le projet, sans porter atteinte à l'économie générale de celui-ci. L'autorité compétente peut en tenir compte ou non : L'AVIS DEMEURE FAVORABLE,
- que toute décision consécutive à la présente enquête publique ne peut être prise, avant les délais mentionnés à l'article R.123-20 du code de l'environnement :

- à la réception des conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, l'autorité compétente pour organiser l'enquête, lorsqu'elle constate une insuffisance ou un défaut de motivation de ces conclusions susceptible de constituer une irrégularité dans la procédure, peut en informer le président du tribunal administratif ou le conseiller délégué par lui dans un délai de quinze jours par lettre d'observation.
- si l'insuffisance ou le défaut de motivation est avéré, le président du tribunal administratif ou le conseiller qu'il délègue, dispose de quinze jours pour demander au commissaire enquêteur ou à la commission d'enquête de compléter ses conclusions. En l'absence d'intervention de la part du président du tribunal administratif ou du conseiller qu'il délègue dans ce délai de quinze jours, la demande est réputée rejetée. La décision du président du tribunal administratif ou du conseiller qu'il délègue n'est pas susceptible de recours.
- dans un délai de quinze jours à compter de la réception des conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, le président du tribunal administratif ou le conseiller qu'il délègue peut également intervenir de sa propre initiative auprès de son auteur pour qu'il les complète, lorsqu'il constate une insuffisance ou un défaut de motivation de ces conclusions susceptible de constituer une irrégularité dans la procédure.
- le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête est tenu de remettre ses conclusions complétées à l'autorité compétente pour organiser l'enquête et au président du tribunal administratif dans un délai de quinze jours

Vu le dossier soumis à l'enquête publique comprenant les diverses pièces mentionnées au titre 1.4 du rapport,

Vu le rapport d'enquête publique, (titres 1 à 4),

Vu les observations du public,

Vu le procès-verbal de synthèse des observations dressé par le commissaire-enquêteur et adressé au pétitionnaire le 25 août 2025.

Vu le mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse des observations et son complément produit par le pétitionnaire.

Le commissaire-enquêteur constate que les documents mis à la disposition du public traitaient l'ensemble des contraintes réglementaires :

1/ Résumé non technique

2/ Rapport de présentation

3/ Avis de la MRAe

4/ Mémoire en réponse à la MRAe

5/ Avis des Personnes Publiques Associées

6/ Pièces administratives

7/ Décisions et désignation du commissaire enquêteur

8/ Informations diverses

Le commissaire-enquêteur constate que le dossier présenté à l'enquête publique est conforme aux dispositions des Articles du code de l'urbanisme portant sur modification n°2 du PLUi-H de l'agglo du Grand Dax.

Le commissaire-enquêteur constate que le projet est compatible avec les procédures et réglementations applicables à la demande :

- ⇒ le SCOT du Grand Dax
- ⇒ le SRADDET Nouvelle-Aquitaine
- ⇒ le SDAGE Adour-Garonne 2022-2027
- ⇒ avec le SAGE Adour Amont

Le commissaire-enquêteur constate que le projet présenté à l'enquête publique explique clairement l'objet, les enjeux et les projets.

- **Après avoir étudié et analysé longuement le dossier, entendu et analysé les avis du public, lu et pris en compte les réponses du pétitionnaire, recherché les avantages et les inconvénients du projet de modification n°2 du PLUi-H de l'agglo du Grand Dax qui permettra :**
 - l'ouverture à l'urbanisation de 15,46 hectares classés en zone 2AU ; sur les communes de Dax, Tercis-les-Bains et Oeyreluy ;
 - d'ajouter des protections environnementales et paysagères au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme ;
 - de reclasser en zone naturelle (N) 6,7 hectares initialement réservés pour le projet de golf (actuellement en zone 2AU)
 - de mettre à jour l'OAP sectorielle du golf ;

Le commissaire-enquêteur, relève que :

- L'ensemble des procédures réglementaires ont été respectées
- Le dossier présenté à l'enquête publique est conforme aux dispositions des articles du code de l'urbanisme pour une procédure de modification de droit commun.
- Le dossier présenté à l'enquête publique est satisfaisant pour expliquer et motiver l'objet, les enjeux et les projets.
- Le projet de modification n°2 du PLUi-H du Grand Dax est compatible avec le SCOT du Grand Dax, le SRADDET Nouvelle-Aquitaine, le SDAGE Adour-Garonne 2022-2027 et le SAGE Adour Amont.
- Le pétitionnaire a répondu à l'ensemble des remarques et observations.

- Que le public avait, en amont de l'enquête publique, été informé et pouvait s'exprimer grâce à une concertation organisée par l'Agglo du Grand Dax du 28 juin 2023 au 27 juin 2025.
- Que le projet prévoit la réduction de l'artificialisation des sols.
- Que les incidences environnementales sont maîtrisées par des mesures d'évitement, de réduction et de compensation adaptées.
- Que le projet répond à la fois aux objectifs de développement économique et touristique et aux besoins en logements
- Qu'il s'inscrit dans une stratégie de développement durable maîtrisé

Le commissaire-enquêteur, regrette que :

- Que le rapport de présentation ne soit pas suffisamment illustré de cartes et plans
- Que le choix de prioriser dans le rapport de présentation le dossier environnemental dilue l'argumentaire propre à l'objet de la modification n°2 du PLUi-H et le rend difficilement compréhensible.
- .Que les capacités d'accueil des services publics ne soient pas démontrées en fonction de l'augmentation de la population projetée.

Considérant que le commissaire enquêteur a bénéficié d'un déroulement de l'enquête publique très satisfaisant, qu'il a pu visiter les lieux sur les communes de Dax, Tercis-les-Bains et Oeyreluy, rencontré la Sobrim ainsi que les élus en charge du projet et se faire communiquer toute information complémentaire pour forger son jugement ;

Considérant que l'ensemble de la procédure a été respectée ;

EN CONCLUSION

Le commissaire enquêteur considère que le projet présenté au public permettra la modification n°2 du PLUi-H de la communauté d'agglomération du Grand Dax

Il émet

UN AVIS FAVORABLE.

Il recommande de respecter le délai de 6 ans mentionné à l'article L.153.31 du code de l'urbanisme dans lequel doit se dérouler l'approbation de la modification N°2 du PLUi-H soit avant le 19 décembre 2025.

Fait à Saint-Sever

Le 19 septembre 2025

Jean-Marc LAILHEUGUE



GRAND DAX

AGGLOMÉRATION

5.- CONCLUSIONS ET AVIS

ENQUETE PUBLIQUE

Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme
intercommunal valant programme local de
l'Habitat (PLUi-H) de la communauté
d'agglomération du Grand Dax

Du 21 juillet 2025 au 20 août 2025

Le présent rapport est adressé aux destinataires suivants :

- Monsieur le Président du Tribunal administratif de Pau
- Monsieur le Préfet des Landes
- Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération du Grand Dax

Diligentée par Monsieur Jean-Marc LAILHEUGUE
Commissaire Enquêteur
Domicilié 50 rue de la Guillerie 40500 SAINT-SEVER

5.1. – Présentation

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

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

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 :

Le projet de modification n°2 du PLUi-H de la communauté d'agglomération du Grand Dax (40) vise à :

- ouvrir à l'urbanisation 15,46 hectares classés en zone 2AU ; les surfaces concernées se répartissent entre trois sites, 7,18 hectares à Dax, 3,24 hectares à Tercis-les-Bains, et 5,04 hectares à Oeyreluy ;
- ajouter des protections environnementales et paysagères au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme ;
- reclasser en zone naturelle (N) 6,7 hectares initialement réservés pour le projet de golf

(actuellement en zone 2AU) afin de tenir compte de leurs enjeux environnementaux : 2,78 hectares à Dax, 3,92 hectares à Tercis-les-Bains ;

- mettre à jour l'OAP sectorielle du golf, afin d'intégrer les évolutions du règlement graphique dans le schéma de principe et de préciser la ventilation des logements entre communes.

Le dossier précise que l'ouverture à l'urbanisation des 15,46 hectares susmentionnés doit permettre la création de 220 logements, s'ajoutant aux 439 logements programmés dans la première tranche.

JUSTIFICATIONS DU RECOURS A LA DEMANDE DE MODIFICATION N°2 DU PLUi-H

La modification n°2 du PLUi-H permettra la mise en œuvre de la deuxième tranche du projet Harmana, en réduisant l'artificialisation des sols et en augmentant les surfaces protégées. Les incidences environnementales sont maîtrisées par des mesures d'évitement, de réduction et de compensation adaptées. Le projet répond à la fois aux objectifs de développement économique et touristique et aux besoins en logements, dans une logique de croissance démographique équilibrée. Il s'inscrit dans une stratégie de développement durable maîtrisé et demeure compatible avec les plans et schémas régionaux en vigueur.

Déroulement de l'enquête publique

Objet de l'enquête et désignation du Commissaire Enquêteur

Contacté par le Tribunal Administratif de PAU en vue de sa désignation, le commissaire-enquêteur lui a adressé une déclaration sur l'honneur signée du 04 juin 2025 conformément aux articles L.123-5 et R. 123-4 du code de l'environnement.

Désigné par décision **E25000055/64** du **04 juin 2025** de sa Vice-Présidente ([annexe 1](#)), à la demande de Monsieur le Président de la communauté d'Agglomération du Grand Dax enregistrée le 23 mai 2025 de diligenter l'enquête publique pour la demande de modification n°2 du PLUi-H de la communauté d'Agglomération du Grand Dax ([annexe 2](#)). Monsieur Eric LOPEZ a été désigné en qualité de suppléant.

Durée de l'enquête publique

L'enquête publique s'est déroulée **du lundi 21 juillet 2025 à 9 heures au mercredi 20 août 2025 à 12 heures**, soit un total de plus de 30 jours entiers..

Les dispositions de l'article L.123-9 alinéa 2 du Code de l'environnement ont bien été respectées puisque le dossier de demande ne faisait pas l'objet d'une évaluation environnementale

Information du public

La publicité de l'enquête a été faite de manière réglementaire et conforme aux dispositions du code de l'environnement. Par affichage sur la voie publique, sur le internet de l'Agglo du Grand Dax et dans les journaux habilités à diffuser les annonces légales.

Suffisance du dossier présenté à l'enquête publique

Le dossier présenté au public est très complet dans sa rédaction qui expose la partie réglementaire, l'évaluation environnementale et les impacts environnementaux, la nature des modifications projetées en termes de zonage et d'OAP. Il traite de la totalité de la nomenclature, même si, les parties et chapitres ont une précision de traitement inégale.

De plus, une réelle faiblesse repose sur la cartographie dont le rare recours ne permet que très difficilement une illustration des propos exposés. Par exemple il n'y a pas de plan de situation ni de plan d'ensemble permettant de situer les zones changeant de classement au PLUi-H. Il n'y a pas non plus de plan du projet d'aménagement du golf une fois l'ensemble des constructions terminées.

Participation du public

Registre d'enquête :

- 7 observations dont une orale retranscrite par le Commissaire Enquêteur

Courrier

- 0 courrier adressé par voie postale

Messagerie électronique :

- 1 message électronique adressant un courrier en pièce jointe.

Le bilan fait ressortir un total de 8 observations, avis ou demandes.

La boîte mail ouverte spécifiquement pour l'enquête publique et dont l'adresse figurait dans l'Avis d'Enquête a été relevée par le service « Aménagement » du Grand Dax à 12h00.

Le bilan fait ressortir un total de 8 observations, avis ou demandes. Certaines portaient sur des demandes d'informations, d'autres sur le projet d'aménagement du golf et son intégration dans son environnement naturel et social. D'autres ne correspondaient pas à l'objet de la modification N°2 et concernaient des demandes de modification de zonage. Enfin, les passages des élus et des porteurs de projet ont permis un échange verbal avec le commissaire enquêteur pour démontrer l'attente du territoire pour l'aboutissement du projet du golf.

L'ensemble des observations a fait l'objet d'un procès-verbal du commissaire enquêteur, qu'il a complété de ses propres questions sur le projet, procès-verbal établi le 25 août 2025 et annexé au présent rapport.

Le pétitionnaire a répondu le 5 septembre 2025 à l'ensemble des remarques et observations.

5.2.- AVIS MOTIVE

Le commissaire-enquêteur se doit de rappeler que :

- conformément aux termes de l'article R.123-19 du code de l'environnement, son avis doit être FAVORABLE, FAVORABLE AVEC RESERVES ou DEFAVORABLE,
- que cependant, tout en approuvant le projet, le commissaire enquêteur peut émettre des recommandations qui découlent de l'analyse personnelle des différents aspects du projet et qui lui semblent pertinentes et de nature à améliorer le projet, sans porter atteinte à l'économie générale de celui-ci. L'autorité compétente peut en tenir compte ou non : L'AVIS DEMEURE FAVORABLE,
- que toute décision consécutive à la présente enquête publique ne peut être prise, avant les délais mentionnés à l'article R.123-20 du code de l'environnement :

- à la réception des conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, l'autorité compétente pour organiser l'enquête, lorsqu'elle constate une insuffisance ou un défaut de motivation de ces conclusions susceptible de constituer une irrégularité dans la procédure, peut en informer le président du tribunal administratif ou le conseiller délégué par lui dans un délai de quinze jours par lettre d'observation.
- si l'insuffisance ou le défaut de motivation est avéré, le président du tribunal administratif ou le conseiller qu'il délègue, dispose de quinze jours pour demander au commissaire enquêteur ou à la commission d'enquête de compléter ses conclusions. En l'absence d'intervention de la part du président du tribunal administratif ou du conseiller qu'il délègue dans ce délai de quinze jours, la demande est réputée rejetée. La décision du président du tribunal administratif ou du conseiller qu'il délègue n'est pas susceptible de recours.
- dans un délai de quinze jours à compter de la réception des conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, le président du tribunal administratif ou le conseiller qu'il délègue peut également intervenir de sa propre initiative auprès de son auteur pour qu'il les complète, lorsqu'il constate une insuffisance ou un défaut de motivation de ces conclusions susceptible de constituer une irrégularité dans la procédure.
- le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête est tenu de remettre ses conclusions complétées à l'autorité compétente pour organiser l'enquête et au président du tribunal administratif dans un délai de quinze jours

Vu le dossier soumis à l'enquête publique comprenant les diverses pièces mentionnées au titre 1.4 du rapport,

Vu le rapport d'enquête publique, (titres 1 à 4),

Vu les observations du public,

Vu le procès-verbal de synthèse des observations dressé par le commissaire-enquêteur et adressé au pétitionnaire le 25 août 2025.

Vu le mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse des observations et son complément produit par le pétitionnaire.

Le commissaire-enquêteur constate que les documents mis à la disposition du public traitaient l'ensemble des contraintes réglementaires :

1/ Résumé non technique

2/ Rapport de présentation

3/ Avis de la MRAe

4/ Mémoire en réponse à la MRAe

5/ Avis des Personnes Publiques Associées

6/ Pièces administratives

7/ Décisions et désignation du commissaire enquêteur

8/ Informations diverses

Le commissaire-enquêteur constate que le dossier présenté à l'enquête publique est conforme aux dispositions des Articles du code de l'urbanisme portant sur modification n°2 du PLUi-H de l'agglo du Grand Dax.

Le commissaire-enquêteur constate que le projet est compatible avec les procédures et réglementations applicables à la demande :

- ⇒ le SCOT du Grand Dax
- ⇒ le SRADDET Nouvelle-Aquitaine
- ⇒ le SDAGE Adour-Garonne 2022-2027
- ⇒ avec le SAGE Adour Amont

Le commissaire-enquêteur constate que le projet présenté à l'enquête publique explique clairement l'objet, les enjeux et les projets.

- **Après avoir étudié et analysé longuement le dossier, entendu et analysé les avis du public, lu et pris en compte les réponses du pétitionnaire, recherché les avantages et les inconvénients du projet de modification n°2 du PLUi-H de l'agglo du Grand Dax qui permettra :**
 - l'ouverture à l'urbanisation de 15,46 hectares classés en zone 2AU ; sur les communes de Dax, Tercis-les-Bains et Oeyreluy ;
 - d'ajouter des protections environnementales et paysagères au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme ;
 - de reclasser en zone naturelle (N) 6,7 hectares initialement réservés pour le projet de golf (actuellement en zone 2AU)
 - de mettre à jour l'OAP sectorielle du golf ;

Le commissaire-enquêteur, relève que :

- L'ensemble des procédures réglementaires ont été respectées
- Le dossier présenté à l'enquête publique est conforme aux dispositions des articles du code de l'urbanisme pour une procédure de modification de droit commun.
- Le dossier présenté à l'enquête publique est satisfaisant pour expliquer et motiver l'objet, les enjeux et les projets.
- Le projet de modification n°2 du PLUi-H du Grand Dax est compatible avec le SCOT du Grand Dax, le SRADDET Nouvelle-Aquitaine, le SDAGE Adour-Garonne 2022-2027 et le SAGE Adour Amont.
- Le pétitionnaire a répondu à l'ensemble des remarques et observations.

- Que le public avait, en amont de l'enquête publique, été informé et pouvait s'exprimer grâce à une concertation organisée par l'Agglo du Grand Dax du 28 juin 2023 au 27 juin 2025.
- Que le projet prévoit la réduction de l'artificialisation des sols.
- Que les incidences environnementales sont maîtrisées par des mesures d'évitement, de réduction et de compensation adaptées.
- Que le projet répond à la fois aux objectifs de développement économique et touristique et aux besoins en logements
- Qu'il s'inscrit dans une stratégie de développement durable maîtrisé

Le commissaire-enquêteur, regrette que :

- Que le rapport de présentation ne soit pas suffisamment illustré de cartes et plans
- Que le choix de prioriser dans le rapport de présentation le dossier environnemental dilue l'argumentaire propre à l'objet de la modification n°2 du PLUi-H et le rend difficilement compréhensible.
- .Que les capacités d'accueil des services publics ne soient pas démontrées en fonction de l'augmentation de la population projetée.

Considérant que le commissaire enquêteur a bénéficié d'un déroulement de l'enquête publique très satisfaisant, qu'il a pu visiter les lieux sur les communes de Dax, Tercis-les-Bains et Oeyreluy, rencontré la Sobrim ainsi que les élus en charge du projet et se faire communiquer toute information complémentaire pour forger son jugement ;

Considérant que l'ensemble de la procédure a été respectée ;

EN CONCLUSION

Le commissaire enquêteur considère que le projet présenté au public permettra la modification n°2 du PLUi-H de la communauté d'agglomération du Grand Dax

Il émet

UN AVIS FAVORABLE.

Il recommande de respecter le délai de 6 ans mentionné à l'article L.153.31 du code de l'urbanisme dans lequel doit se dérouler l'approbation de la modification N°2 du PLUi-H soit avant le 19 décembre 2025.

Fait à Saint-Sever

Le 19 septembre 2025

Jean-Marc LAILHEUGUE





ANNEXES AU RAPPORT

ENQUETE PUBLIQUE

Modification n°2 du Plan Local
d'Urbanisme intercommunal valant
programme local de l'Habitat (PLUi-H)
de la communauté d'agglomération du
Grand Dax

Du 21 juillet 2025 au 20 août 2025

Diligentée par Monsieur Jean-Marc LAILHEUGUE
Commissaire Enquêteur
Domicilié 50 rue de la Guillerie 40500 SAINT-SEVER

Composition

Annexe 1 : Demande de désignation

Annexe 2 : Désignation par le tribunal Administratif

Annexe 3 : Arrêté prescription enquête publique

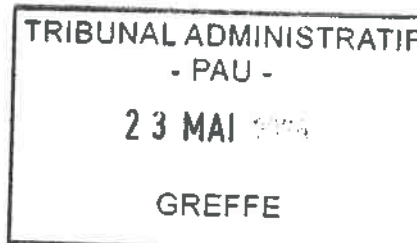
Annexe 4 : Avis d'enquête

Annexe 5 : Rapport de constatation affichage

Annexe 6 : PV de synthèse des observations et registre d'enquête

Annexe 7 : Mémoire en réponse

Annexe 1 : Demande de désignation



TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE PAU
MADAME VALERIE QUEMENER

Pôle prospective et aménagement

Direction de l'aménagement

Tél.: 05 58 56 39 69

Mail : speyres@grand-dax.fr

N/Réf.: CL/MN/CA/SP-2025-463279

Dossier suivi par : Séverine PEYRES



LRAR 1A 176 288 6244 4

50 COURS LYAUTEY
CS 50543
64010 PAU CEDEX

Objet : Enquête publique relative à la Modification de droit commun n°2 PLUi-H

Dax, le 16 mai 2025

Madame la Présidente,

La Communauté d'Agglomération du Grand Dax est devenue compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme (PLU) par arrêté préfectoral en date du 9 décembre 2015 et a approuvé son PLUi-H le 18 décembre 2019.

La modification de droit commun n°2 du PLUi-H a été engagée.

J'ai l'honneur de vous demander de bien vouloir procéder à la désignation d'un commissaire enquêteur en vue d'ordonner la mise à enquête publique de ce document.

Les documents relatifs à cette procédure sont disponibles sur le site du Grand Dax au lien suivant :

<https://www.grand-dax.fr/plui-h-modification-n2/>

Cette enquête pourrait débuter courant juillet 2025.

Je vous prie de croire, Madame la Présidente, en l'expression de ma plus haute considération.

Bien à vous,



Julien DUBOIS
Président du Grand Dax
Maire de Dax

Annexe 2 : Désignation par le tribunal Administratif

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DECISION DU

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE PAU

04/06/2025

N° E25000055 /64

Le président du tribunal administratif

E- Décision désignation commission ou commissaire du 04/06/2025

CODE : 1

Vu enregistrée le 23/05/2025, la lettre par laquelle Monsieur le président de la communauté d'agglomération du Grand Dax demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet :

Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant programme local de l'Habitat (PLUi-H) de la communauté d'agglomération du Grand Dax ;

Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L. 123-1 et suivants ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu l'arrêté du 1^{er} septembre 2022 donnant délégation de signature à Madame Sylvande Perdu, Vice-Présidente ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2025 ;

DECIDE

ARTICLE 1 : Monsieur Jean-Marc LAILHEUGUE est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 2 : Monsieur Eric LOPEZ est désigné en qualité de commissaire enquêteur suppléant pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 3 : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

ARTICLE 4 : La présente décision sera notifiée à Monsieur le président de la communauté d'agglomération du Grand Dax, à Monsieur Jean-Marc LAILHEUGUE et à Monsieur Eric LOPEZ.

Fait à Pau, le 04/06/2025

la vice-présidente,



Sylvande PERDU

Annexe 3 : Arrêté prescription enquête publique



GRAND DAX AGGLOMÉRATION

ARRETE DU PRESIDENT PRESCRIVANT LA PROCEDURE DE MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°2 DU PLUi-H

Le Président de la Communauté d'Agglomération du Grand Dax,

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu le Code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-36 et suivants, L.153-41 et suivants et R.151-20, 153-20 et suivants,

Vu les statuts de la Communauté d'Agglomération du Grand Dax,

Vu le PLUi-H de la Communauté d'Agglomération du Grand Dax approuvé le 18 décembre 2019,

Vu la modification simplifiée n°1 du PLUi-H du Grand Dax approuvée en date du 14 avril 2021,

Vu la déclaration de projet n°1 du PLUi-H du Grand Dax approuvée en date du 11 juillet 2022,

Vu la modification simplifiée n°2 du PLUi-H du Grand Dax approuvée en date du 18 octobre 2022,

Vu la déclaration de projet n°2 du PLUi-H du Grand Dax approuvée en date du 10 mai 2023,

Vu le projet de Territoire du Grand Dax approuvé par délibération du conseil communautaire du Grand Dax en date du 29 septembre 2021,

Considérant que le projet d'aménagement d'ensemble de golf prévu sur les territoires des communes de Dax, Oeyreluy et Tercis-les-Bains constitue l'une des grandes orientations de la politique d'aménagement du Grand Dax afin de participer au renforcement de l'attractivité du territoire via notamment des équipements structurants,

Considérant effectivement que ce projet d'aménagement d'envergure figure dans l'ensemble des documents de planification urbaine en vigueur à l'échelle du territoire du Grand Dax, notamment dans le schéma de cohérence territoriale (SCoT) et son document d'orientations et d'objectifs (DOO), ainsi que dans le projet d'aménagement et de développement durables du PLUi-H du Grand Dax qui identifie ce projet comme un « équipement d'intérêt général de valorisation de l'attractivité touristique et de renforcement de l'identité thermique »,

Considérant l'orientation d'aménagement et de programmation spécifique du PLUi-H portant sur le golf n°G1, 2 et 3, qui indique que « ce projet dont le rayonnement dépassera les limites de l'agglomération, doit permettre de développer un golf 18 trous ainsi que des logements et équipements en lien avec l'équipement »,

Considérant que ce projet d'aménagement d'ensemble du golf, d'intérêt général, est entré en phase opérationnelle, il est nécessaire d'ouvrir à l'urbanisation des zones 2AUG et 2AUGarch identifiées spécifiquement au PLUi-H du Grand Dax (OAP précitée) pour la réalisation de cet aménagement,



Considérant que le PLUi-H nécessite des adaptations qui portent sur :

- le règlement graphique,
- les OAP,

Et notamment :

- le reclassement des zones 2AUg et 2AUgarch dans le périmètre du projet d'aménagement d'ensemble de golf en 1AUg et 1AUgarch,
- la modification du volet réglementaire de l'OAP G1, 2 et 3 afin de prendre en compte l'évolution du projet,

Considérant que les évolutions envisagées du PLUi-H ne sont pas de nature à :

- changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables,
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,
- ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier,
- créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté,

Une révision du PLUi-H n'est donc pas nécessaire pour apporter les adaptations réglementaires, une modification peut être envisagée.

Considérant que les évolutions envisagées portent sur l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser classées en 2AUg et 2AUgarch, dans le périmètre du projet d'aménagement d'ensemble de golf, depuis moins de 6 ans, en les classant en 1AUg et 1AUgarch,

Considérant que l'ouverture à l'urbanisation, objet de la présente modification, fera l'objet d'une délibération motivée du Grand Dax pour justifier l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et de la faisabilité opérationnelle du projet dans ces zones,

Considérant qu'en application de l'article L.104-3 du code de l'urbanisme, le présent projet de modification fera l'objet d'une évaluation environnementale soumise pour avis à la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe) de la Nouvelle-Aquitaine,

Considérant que le projet de modification susvisé fera l'objet d'une concertation préalable dont les modalités seront définies par une délibération du conseil communautaire de la communauté d'agglomération du Grand Dax,

ARRETE

Article 1 : En application des dispositions des articles L.153-36 et L.153-38 du Code de l'urbanisme, une procédure de modification de droit commun n°2 du PLUi-H du Grand Dax est engagée.

Article 2 : L'objectif de la modification de droit commun n°2 du PLUi-H du Grand Dax est d'apporter des adaptations qui portent sur :

- le règlement graphique,
- les OAP.

Et notamment :

- le reclassement des zones 2AUg et 2AUgarch, dans le périmètre du projet d'aménagement d'ensemble de golf, en 1AUg et 1AUgarch,
- la modification du volet réglementaire de l'OAP G1, 2 et 3 afin de prendre en compte l'évolution du projet.

Article 3 : Cet arrêté fera l'objet des mesures de publicité suivantes :

- affichage de l'arrêté pendant un mois au siège du Grand Dax et dans les mairies des communes membres,
- mention dans un journal diffusé dans le département.



Article 4 : En application de l'article L.104-3 du Code de l'urbanisme, le projet de modification ayant pour objet une ouverture à l'urbanisation, celui-ci fera l'objet d'une évaluation et sera transmis à la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe) de Nouvelle Aquitaine.

En application des dispositions de l'article L.103-2 du Code de l'urbanisme, la présente modification donnera lieu également à une concertation préalable associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées dont les modalités seront définies par délibération du conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération du Grand Dax.

Article 5 : Le dossier sera notifié aux maires des communes membres de la Communauté d'Agglomération du Grand Dax ainsi qu'aux personnes publiques associées mentionnées à l'article L.132-7 et L.132-9 du Code de l'urbanisme, avant la mise en œuvre d'une enquête publique sur le projet de modification de droit commun n°2.

Article 6 : Une enquête publique sur le projet de modification n°2, auquel seront joints le bilan de la concertation préalable susvisée, les avis des personnes publiques associées et de l'autorité environnementale, sera réalisée.

La mise en œuvre de l'enquête publique fera l'objet au préalable d'un arrêté venant en préciser les conditions et modalités de mise en œuvre.

Article 7 : A l'issue de l'enquête publique, le projet de modification, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été émis au dossier, des observations du public et du rapport et conclusions du commissaire enquêteur sera approuvé par délibération du conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération du Grand Dax.

Article 8 : Le présent arrêté fera l'objet des mesures de publicité définies aux articles R.153-20 à R.153-22 du Code de l'urbanisme. Il sera affiché dans les mairies concernées et au siège de la communauté d'agglomération du Grand Dax et publié sur le site internet de la Communauté d'Agglomération du Grand Dax. Mention de cette publication sera faite en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Article 9 : Le présent arrêté peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou de son affichage ainsi que le cas échéant de sa transmission au représentant de l'Etat dans le département, d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif de Pau (sur place ou par envoi postal à l'adresse suivante : Villa Noullobos - 50, Cours Lyautey - 64000 Pau Cedex, ou par voie dématérialisée à l'adresse <http://www.telerecours.fr/>).

Article 10 : Le Directeur Général des Services et Madame la Trésorière Principale sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Acte rendu exécutoire
après envoi en préfecture
le : 27/06/2023
et publication ou notification
du : 27/06/2023

Fait le 26 juin 2023,

Pour extrait certifié conforme

LE PRÉSIDENT,

Julien DUBOIS

Annexe 4 : Avis d'enquête

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Une enquête publique portant sur la modification de droit commun n°2 emportant mise en compatibilité du PLUi-H du Grand Dax est ouverte à la Communauté d'Agglomération du Grand Dax, siège de l'enquête publique, et en mairies de Dax, Oeyreluy et Tercis-les-Bains durant 30,5 jours consécutifs du **lundi 21 juillet 9h00 au mercredi 20 août 2025 12h00**.

Demandeur : **Communauté d'Agglomération du Grand Dax**
20 Avenue de la Gare
40100 DAX

La modification de droit commun n°2 du PLUi-H a été engagée par arrêté du Président en date du 26 juin 2023, et nécessite des adaptations qui portent sur le règlement graphique et les OAP.

Au terme de l'enquête publique, le Conseil communautaire du Grand Dax, après examen des observations du public, des personnes publiques associées, et du rapport du commissaire enquêteur (conclusions et avis motivé), pourra approuver la modification n°2. Après approbation et réalisation des modalités de publicité obligatoires, la modification n°2 sera rendue opposable.

Par décision n° E25000055/64 de la Vice-présidente du Tribunal Administratif de Pau en date du 4 juin 2025 a désigné Monsieur Jean-Marc LAILHEUGUE, commissaire enquêteur titulaire, et Monsieur Eric LOPEZ, commissaire enquêteur suppléant.

Toute personne intéressée pourra consulter les pièces du dossier, comprenant notamment une note de présentation non technique, le rapport unique et ses annexes comprenant la présentation des évolutions à apporter au PLUi-H et l'évaluation environnementale, l'avis de la MRAe, la délibération tirant le bilan de la concertation ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur. Ces pièces seront tenues à la disposition du public au siège de la Communauté d'Agglomération du Grand Dax et en mairies de Dax, Oeyreluy et Tercis-les-Bains, pendant la durée de l'enquête, du **lundi 21 juillet 9h00 au mercredi 20 août 2025 12h00**, aux jours et heures d'ouverture habituels :

- Sur support papier :
 - à la Communauté d'Agglomération du Grand Dax, siège de l'enquête publique, aux jours et heures habituels d'ouverture des bureaux, soit du lundi au vendredi de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h30,
 - en mairies de Dax, Oeyreluy et Tercis-les-Bains, aux jours et heures d'ouverture habituels,
- Sur le site internet du Grand Dax : à l'adresse suivante www.grand-dax.fr.

Du **lundi 21 juillet à 9h au mercredi 20 août 2025 12h00**, les observations et propositions relatives au projet pourront être :

- Consignées par écrit sur les registres d'enquête ouverts à cet effet à la Communauté d'Agglomération du Grand Dax, siège de l'enquête publique, et en mairies de Dax, Oeyreluy et Tercis-les-Bains aux jours et heures habituels d'ouverture,
- Envoyées par courrier à l'attention de Monsieur le Commissaire Enquêteur, Modification de droit commun n°2, à la Communauté d'Agglomération du Grand Dax, siège de l'enquête publique – 20, avenue de la gare, 40100 Dax,
- Transmises par courriel à enquetepublique.m2.pluih@grand-dax.fr **avant 12h, le mercredi 20 août 2025**. Elles devront porter la mention : « à l'attention de Monsieur le commissaire enquêteur (Modification de droit commun n°2) ».

Monsieur Jean-Marc LAILHEUGUE se tiendra à la disposition du public pour recevoir les observations dans les conditions suivantes :

Mairie de Dax	Lundi 21 juillet 2025	14h-17h
Mairie de Tercis-les-Bains	Mercredi 6 août 2025	9h-12h
Mairie de Oeyreluy	Jeudi 14 août 2025	14h-17h
Mairie de Dax	Mercredi 20 août 2025	9h-12h

Une copie du rapport, de ses conclusions et de l'avis du commissaire enquêteur seront transmis à la Présidente du Tribunal Administratif et déposés au siège de la Communauté d'Agglomération du Grand Dax et en mairies de Dax, Oeyreluy et Tercis-les-Bains pour y être tenus à la disposition du public, pendant un an à compter de la date de clôture d'enquête. Ces éléments seront également mis en ligne sur le site internet de la Communauté d'Agglomération du Grand Dax.

Tout renseignement peut être obtenu auprès de la Direction de l'Aménagement de la Communauté d'Agglomération du Grand Dax, 20 Avenue de la Gare, 40100 Dax (05 58 56 39 69).

Annexe 5 : Rapport d’affichage

CERTIFICAT D’AFFICHAGE

Je soussigné, Julien DUBOIS, Président du Grand Dax, atteste que l’arrêté ARR07-2025 prescrivant l’enquête publique relative à la modification de droit commun n°2 du PLUi-H du Grand Dax a été affiché au siège de la Communauté d’Agglomération du Grand Dax, pendant un mois, à compter du 27 juin 2025.

Fait à Dax, le 28 juillet 2025,
Pour faire valoir et servir ce que de droit,

Julien DUBOIS,
Président du Grand Dax
Maire de Dax







CERTIFICAT D’AFFICHAGE

Je soussignée, Véronique AUDOUY ? Maire d’Angoulême atteste que l’arrêté ARR07-2025 prescrivant l’enquête publique relative à la modification de droit commun n°2 du PLUi-H du Grand Dax a été affiché en Mairie, pendant un mois, à compter du 27 juin 2025.

Fait à Angoulême le 28 juillet 2025,
Pour faire valoir et servir ce que de droit,

Le Maire,
Véronique AUDOUY





CERTIFICAT D’AFFICHAGE

Je soussigné, Jean-Marie ABADIE, Maire de Bénése-lès-Dax, atteste que l’arrêté ARR07-2025 prescrivant l’enquête publique relative à la modification de droit commun n°2 du PLUi-H du Grand Dax a été affiché en Mairie, pendant un mois, à compter du 27 juin 2025.

Fait à Bénése-lès-Dax, le 28 juillet 2025,
Pour faire valoir et servir ce que de droit,

Le Maire,

Jean-Marie ABADIE
Maire de Bénése-lès-Dax,





CERTIFICAT D’AFFICHAGE

Je soussignée, Guylaine DUTOYA, Maire de Candresse, atteste que l’arrêté ARR07-2025 prescrivant l’enquête publique relative à la modification de doit commun n°2 du PLUi-H du Grand Dax a été affiché en Mairie pendant un mois, à compter du 27 juin 2025.

Pour faire valoir et servir ce que de droit,

Fait à CANDRESSE,
Le 29 juillet 2025,

Le Maire,
Guylaine DUTOYA





CERTIFICAT D’AFFICHAGE

Ouverture à l’urbanisation des zones 2AUg et 2AUgarch du projet du Golf

Je soussigné, Julien Dubois, Maire de Dax, atteste que l’arrêté ARR07-2025 prescrivant l’enquête publique relative à la modification de droit commun n°2 du PLUi-H du Grand Dax a été affiché en Mairie, pendant un mois, à compter du 27 juin 2025.

Fait à Dax, le 28 juillet 2025,
Pour faire valoir et servir ce que de droit,



Julien DUBOIS
Maire de Dax
Président du Grand Dax

CERTIFICAT D'AFFICHAGE

JE SOUSSIGNE(E), **Philippe CASTEL**, MAIRE DE **GOURBERA**, CERTIFIE QUE L'ARRETE ARR07-2025 PRESCRIVANT L'ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A LA modification de droit commun n°2 du PLUi-H du Grand Dax A ETE AFFICHE EN MAIRIE, PENDANT UN MOIS, A COMPTER DU 27 JUIN 2025. AU 28/07/2025 2025

FAIT **GOURBERA**, LE 28/07/2025,
POUR FAIRE VALOIR ET SERVIR CE QUE DE DROIT,

LE MAIRE, Philippe CASTEL





Mairie de HERM
70, Impasse Jardins de la Mairie
40990 HERM
Tel : 05.58.91.52.20 ou 05 58 77 46 64
Mail : mairie@herm.fr

CERTIFICAT D'AFFICHAGE

JE SOUSSIGNÉ, PASCAL LAVIGNE,
MAIRE DE LA COMMUNE DE HERM

ATTESTE

QUE ARR07-2025 PRESCRIVANT L'ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A LA
modification de droit commun n°2 du PLUi-H du Grand Dax A ETE
AFFICHE EN MAIRIE, PENDANT UN MOIS, A COMPTER DU 27 JUIN 2025.

FAIT A HERM, LE 28 JUILLET 2025
POUR FAIRE VALOIR ET SERVIR CE QUE DE DROIT,

Le Maire

Pascal LAVIGNE



CERTIFICAT D’AFFICHAGE

Je soussigné(e), Serge POMAREZ, Maire de Heugas, atteste que l’arrêté ARR07-2025 prescrivant l’enquête publique relative à la modification de droit commun n°2 du PLUi-H du Grand Dax a été affiché en Mairie, pendant un mois, à compter du 27 juin 2025.

Fait à Heugas, le 28 juillet 2025,
Pour faire valoir et servir ce que de droit,

Le Maire,



Serge Pomarez
Maire de HEUGAS

908, avenue Emile Despax
40990 Mées

Téléphone 05 58 97 57 54
mairie@mees.fr

CERTIFICAT D’AFFICHAGE

Je soussignée, Sophie IRIGOYEN, Maire de Mées, atteste que l’arrêté ARR07-2025 prescrivant l’enquête publique relative à la modification de droit commun n°2 du PLUi-H du Grand Dax a été affiché en Mairie, pendant un mois, à compter du 27 juin 2025.

Fait à Mées, le 28 juillet 2025,
Pour faire valoir et servir ce que de droit,

Le Maire,



Sophie IRIGOYEN,
Maire de Mées,



N°239/2025/CJ

CERTIFICAT D’AFFICHAGE

Je soussignée, Bérengère SABOURAULT, Maire de la Commune de Narrosse, atteste que l’arrêté ARR07-2025 prescrivant l’enquête publique relative à la modification de droit commun n°2 du PLUi-H du Grand Dax a été affiché en Mairie, pendant un mois, à compter du 27 juin 2025.

Fait à Narrosse, le 28 juillet 2025,
Pour faire valoir et servir ce que de droit,

La Maire,



Bérengère SABOURAULT

CERTIFICAT D’AFFICHAGE

Je soussigné(e), Philippe LAFFITE Maire de Oeyreluy, atteste que l’arrêté ARR07-2025 prescrivant l’enquête publique relative à la modification de droit commun n°2 du PLUi-H du Grand Dax a été affiché en Mairie, pendant un mois, à compter du 27 juin 2025.

Fait à Oeyreluy le 28 juillet 2025,
Pour faire valoir et servir ce que de droit,

Philippe LAFFITTE
Maire de Oeyreluy,





MAIRIE

21, place de la Mairie
40180 RIVIERE SAAS et GOURBY

☎ 05.58.97.57.48

e-mail : mairie@rivieresaaetgourby.fr

CERTIFICAT D’AFFICHAGE

Je soussigné, Hervé DARRIGADE Maire de Rivière Saas et Gourby, atteste que l'arrêté ARR07-2025 prescrivant l'enquête publique relative à la modification de droit commun n°2 du PLUi-H du Grand Dax a été affiché en Mairie, pendant un mois, à compter du 27 juin 2025.

Fait à Rivière Saas et Gourby, le 28 juillet 2025,
Pour faire valoir et servir ce que de droit,

Le Maire,

Hervé DARRIGADE,
Maire de Rivière Saas et Gourby,





CERTIFICAT D’AFFICHAGE

Je soussigné(e), Alain BERGERAS, Maire de la commune de SAUGNAC ET CAMBRAN, atteste que l'arrêté ARR07-2025 prescrivant l'enquête publique relative à la modification de droit commun n°2 du PLUi-H du Grand Dax a été affiché en Mairie, pendant un mois, à compter du 27 juin 2025.

Fait à Saugnac et Cambran, le 28 juillet 2025,
Pour faire valoir et servir ce que de droit,

Le Maire,



Alain BERGERAS
Maire de Saugnac et Cambran,

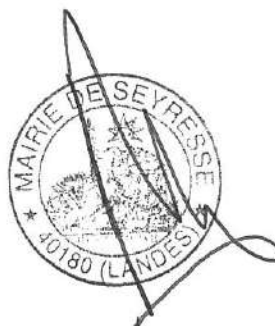


CERTIFICAT D’AFFICHAGE

Je soussigné Philippe DELMON, Maire de SEYRESSE, atteste que l’arrêté ARR07-2025 prescrivant l’enquête publique relative à la modification de droit commune n° 2 du PLUi-H du Grand Dax a été affiché en mairie, pendant un mois, du 27 juin 2025.

Fait à Seyresse, le 28 juillet 2025.
Pour faire valoir et servir ce que de droit,

Le Maire,



DEPARTEMENT DES LANDES

MAIRIE DE SIEST
40180

(Tél : 05-58-57-75-39)
mairie.siest@wanadoo.fr

CERTIFICAT D’AFFICHAGE

Je soussigné(e), Maire de SIEST, atteste que l’arrêté ARR07-2025 prescrivant l’enquête publique relative à la modification de droit commun n°2 du PLUi-H du Grand Dax a été affiché en Mairie, pendant un mois, à compter du 27 juin 2025.

Fait à SIEST, le 28 juillet 2025,
Pour faire valoir et servir ce que de droit,



Le Maire,


Bernard LANGOUANERE

CERTIFICAT D’AFFICHAGE

Je soussigné, Julien BAZUS, Maire de Saint-Paul-lès-Dax, atteste que l’arrêté ARR07-2025 prescrivant l’enquête publique relative à la modification de droit commun n°2 du PLUi-H du Grand Dax a été affiché en mairie, pendant 1 mois, à compter du 27 juin 2025.

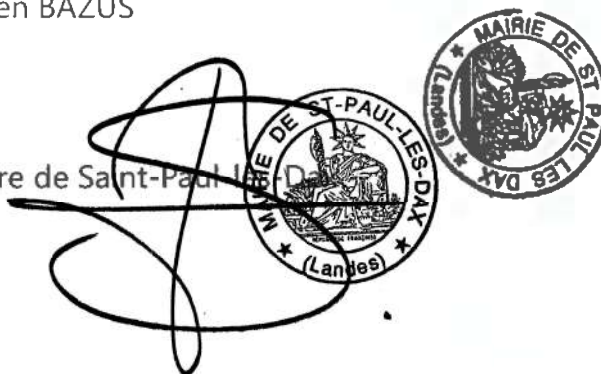
Fait le 28 juillet 2025

Pour faire valoir et servir ce que de droit,

Julien BAZUS

Maire de Saint-Paul-lès-Dax

Signé électroniquement par : Julien BAZUS
Date de signature : 03/08/2025
Qualité : MAIRE





CERTIFICAT D’AFFICHAGE

Je soussigné, Christian CARRERE, Maire de Saint-Pandelon, atteste que l’arrêté ARR07-2025 prescrivant l’enquête publique relative à la modification de droit commun n°2 du PLUi-H du Grand Dax a été affiché en Mairie, pendant un mois, à compter du 27 juin 2025.

A Saint-Pandelon, le 28 juillet 2025,
Pour faire valoir et servir ce que de droit,

Le Maire,

Christian CARRERE





CERTIFICAT D’AFFICHAGE

Je soussigné(e), **Henri BEDAT**, Maire de **SAINT-VINCENT-DE-PAUL**, atteste que l’arrêté ARR07-2025 prescrivant l’enquête publique relative à la modification de droit commun n°2 du PLUi-H du Grand Dax a été affiché en Mairie, pendant un mois, à compter du 27 juin 2025.

Fait à Saint-Vincent-de-Paul, le 28 juillet 2025,
Pour faire valoir et servir ce que de droit,

Le Maire,



Henri BEDAT,
Maire de Saint-Vincent-de-Paul,



CERTIFICAT D’AFFICHAGE

Je soussigné, Hikmat CHAHINE, Maire de Tercis les Bains, atteste que l’arrêté ARR07-2025 prescrivant l’enquête publique relative à la modification de droit commun n°2 du PLUi-H du Grand Dax a été affiché en Mairie, pendant un mois, à compter du 27 juin 2025.

Fait à Tercis les Bains, le 28 juillet 2025,
Pour faire valoir et servir ce que de droit,

Le Maire,
Hikmat CHAHINE



CERTIFICAT D’AFFICHAGE

Je soussigné(e), Alain DUBOURDIEU Maire de Téthieu atteste que l’arrêté ARR07-2025 prescrivant l’enquête publique relative à la modification de droit commun n°2 du PLUi-H du Grand Dax a été affiché en Mairie, pendant un mois, à compter du 27 juin 2025.

Fait à Téthieu le 28 juillet 2025,
Pour faire valoir et servir ce que de droit,

Le Maire,
Alain DUBOURDIEU



CERTIFICAT D’AFFICHAGE

Je soussigné, Thierry BOURDILLAS, Maire d’YZOSSE, atteste que l’arrêté ARR07-2025 prescrivant l’enquête publique relative à la modification de droit commun n°2 du PLUi-H du Grand Dax a été affichée en Mairie pendant un mois, à compter du 27 juin 2025.

Fait à Yzosse, le 28 juillet 2025,
Pour faire valoir et servir ce que de droit,

Le Maire,



Thierry BOURDILLAS

Annexe 6 : PV de synthèse des observations et registre d'enquête



PROCES-VERBAL DE SYNTHESE DES
OBSERVATIONS

ENQUETE PUBLIQUE

Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme
intercommunal valant programme local de
l'Habitat (PLUi-H) de la communauté
d'agglomération du Grand Dax

Du 21 juillet 2025 au 20 août 2025

Remis par courrier électronique ce jour 25 août 2025 à Madame Sandra PAYSAN-BESSELERE
représentant Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération du Grand Dax.

Diligentée par Monsieur Jean-Marc LAILHEUGUE
Commissaire Enquêteur
Domicilié 50 rue de la Guillerie 40500 SAINT-SEVER

1. GENERALITES

1.1 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 :

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

1.2 Objet de l'enquête :

L'enquête publique a pour objet d'assurer :

- la participation du public,
- l'information de celui-ci,
- la prise en compte des intérêts des tiers,

1.3 Organisation de l'enquête :

L'enquête publique portant modification de droit commun n°2 pour la mise en compatibilité du PLUi-H du Grand Dax s'est ouverte à la Communauté d'Agglomération du Grand Dax, siège de l'enquête publique, et en mairies de Dax, Oeyreluy et Tercis-les-Bains durant 30,5 jours consécutifs du lundi 21 juillet 9h00 au mercredi 20 août 2025 12h00.

Le commissaire enquêteur a reçu le public en mairie de DAX les 21 juillet de 14h00 à 17h00 et 20 août de 9h00 à 12h00. Le mercredi 6 août en mairie de Tercis-les-Bains de 9h00 à 12h00. Le jeudi 14 août en mairie d'Oeyreluy de 14h00 à 17h00.

1.4 Publicité de l'enquête :

Le public a été informé par voie de presse, par affichage municipal et sur le site internet du Grand Dax.

Parution dans 2 journaux habilités pour la publication d'annonces légales la première fois 15 jours avant le début de l'enquête et la seconde fois à la moitié de la durée de l'enquête publique.

1.5 Concertation préalable :

La communauté d'agglomération du Grand Dax avait organisé depuis le 26 juin 2023 jusqu'au 27 juin 2025 une concertation préalable afin d'informer au mieux et de récolter les observations susceptibles de modifier le projet. Le bilan de la concertation a été approuvé en conseil communautaire le 16 juillet 2025.

2. BILAN DE LA PARTICIPATION

2.1 – MOBILISATION DES CITOYENS AU COURS DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Pendant la durée de l'enquête, le dossier comprenant l'ensemble des pièces notamment une note de présentation non technique, le rapport unique et ses annexes comprenant la présentation des évolutions à

apporter au PLUi-H et l'évaluation environnementale, l'avis de la MRAe, la délibération tirant le bilan de la concertation ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur.

Ces pièces étaient tenues à la disposition du public au siège de la Communauté d'Agglomération du Grand Dax et en mairies de Dax, Oeyreluy et Tercis-les-Bains, pendant la durée de l'enquête, du lundi 21 juillet 9h00 au mercredi 20 août 2025 12h00, aux jours et heures d'ouverture habituels :

- Sur support papier :
 - ✓ à la Communauté d'Agglomération du Grand Dax, siège de l'enquête publique, aux jours et heures habituels d'ouverture des bureaux, soit du lundi au vendredi de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h30,
 - ✓ en mairies de Dax, Oeyreluy et Tercis-les-Bains, aux jours et heures d'ouverture habituels,
- Sur le site internet du Grand Dax : à l'adresse suivante www.grand-dax.fr.

La publicité de l'enquête s'est faite par affichage sur la voie publique, au plus près des zones concernées par le projet de modification.

Également dans toutes les mairies de la communauté d'agglomération du Grand Dax visible de la voie publique, cela en papier fond jaune et format A3.

2.2 PARTICIPATION DU PUBLIC :

L'enquête publique s'est déroulée dans de très bonnes conditions, le Vice-Président et le Service Urbanisme du Grand Dax ainsi que l'ensemble des collaborateurs ont apporté le plus grand soin pour le confort du commissaire enquêteur, la mise à disposition des documents et l'organisation générale. Durant l'enquête Monsieur le Président de la communauté d'agglomération du Grand Dax et Maire de Dax, ainsi que Monsieur le Maire de Tercis-les-Bains sont venus à la rencontre du commissaire enquêteur. Qu'ils en soient remerciés.

Du lundi 21 juillet à 9h au mercredi 20 août 2025 12h00, les observations et propositions relatives au projet pouvaient être :

- Consignées par écrit sur les registres d'enquête ouverts à cet effet à la Communauté d'Agglomération du Grand Dax, siège de l'enquête publique, et en mairies de Dax, Oeyreluy et Tercis-les-Bains aux jours et heures habituels d'ouverture,
- Envoyées par courrier à l'attention de Monsieur le Commissaire Enquêteur, Modification de droit commun n°2, à la Communauté d'Agglomération du Grand Dax, siège de l'enquête publique – 20, avenue de la gare, 40100 Dax,
- Transmises par courriel à enquetepublique.m2.pluih@grand-dax.fr avant 12h, le mercredi 20 août 2025. Elles devront porter la mention : « à l'attention de Monsieur le commissaire enquêteur (Modification de droit commun n°2) ».

Cette enquête publique a peu mobilisé les citoyens, sûrement la preuve que la concertation organisée depuis le 26 juin 2023 et qui s'est poursuivie jusqu'au 27 juin 2025 avait permis de renseigner largement le public. De plus, l'objet même de la modification N°2, portant sur l'ouverture à l'urbanisation des zones constructibles, sans en changer la nature sauf à réduire lesdites zones ne faisait pas ressortir d'impacts nouveaux.

2.3 ANALYSE COMPTABLE DES OBSERVATIONS :

Registre d'enquête :

- 8 observations en comptabilisant les 2 rencontres avec les Maires durant les permanences.

Courrier :

- 0 courrier adressé par voie postale

Messagerie électronique :

- 1 message électronique adressant un dossier en pièce jointe. La boîte mail ouverte spécifiquement pour l'enquête publique et dont l'adresse figurait dans l'Avis d'Enquête a été relevée par le service urbanisme du Grand Dax le 20 août à midi.

Le bilan fait ressortir un total de 9 observations, avis ou demandes.

Les observations sont reprises ci-dessous et le registre d'enquête et l'ensemble des pièces et observations sont joints en annexe.

Le classement indique la nature de la transmission de l'observation :

- Obs n°= observation rapportée dans le registre d'enquête par commune et siège de l'enquête
- Mail n°= observation transmise sur la boîte mail dédié à l'enquête publique en cours

3. SYNTHESE DES OBSERVATIONS

3.1 Observations sur les registres :

Obs1 Dax Vincent CASTAGNAU et Alexia LABADENS - le 21 juillet 2025

Observations : Représentent la SOBRIM qui porte le projet de construction du golf et qui est le promoteur immobilier. Ils ont présenté la motivation de la modification N°2 portée à l'enquête publique.

Obs 2 Dax Julien DUBOIS et Sandra PAYSAN-BESSELERE - le 21 juillet 2025

Observations : Rappel de l'historique du projet d'implantation du golf et volonté pour qu'il aboutisse.

Obs 3 Dax Madame PAYS - le 21 juillet 2025

Observations : demande que les parcelles 25.26.27 et 28 actuellement en zone agricole soient intégrées dans la zone 2AUg proche.

Obs 4 Tercis-les-Bains Camille TRAUTMANN - le 6 août 2025

Observations :

- ✓ Aménagement du territoire : favoriser les mobilités douces et créer des pistes cyclables reliant les communes au golf et se prolongeant jusqu'à Dax ;
- ✓ Lotissement et constructions : éviter la pollution lumineuse, favoriser les matériaux biosourcés durables, favoriser l'éco ventilation et éviter les climatiseurs, installer des panneaux solaires pour diminuer la consommation d'énergies fossiles ;
- ✓ Intégration du projet : dans le cadre environnemental en privilégiant les utilisations bas carbone, social et semi urbain avec des connections rurales.

Obs 5 Tercis-les-Bains Elodie BAREAUD et Sylvain GERARD - le 6 août 2025

Observations : *Ont chacun laissé un courrier pour un reclassement de leurs terrains afin qu'ils puissent développer leur activité professionnelle depuis leurs domiciles.*

Monsieur Sylvain GERARD au 387 route Latine à Tercis-les-Bains et Madame Elodie BAREAUD au 380 route Latine à Tercis-les-Bains.

Obs 6 Tercis-les-Bains Hikmat CHAHINE- le 6 août 2025

Observations : *Echanges sur le projet du golf et l'intégration des futures zones construites dans la vie de la commune.*

Obs 7 Oeyreluy Corine CADAUGADE - le 14 août 2025

Observations : *Demande d'informations sur le projet de modification N°2.*

3.2 Observations reçues par courriel :

enquetepublique.m2.pluih@grand-dax.fr

Mail 1 Jean-Marie CLET - le 15 août 2025

Observations : *transmis par ce courriel un courrier dans lequel il indique : le non-respect du principe dit « d'équilibre » qui consiste à concilier plusieurs objectifs d'urbanisme qui consiste à concilier plusieurs objectifs d'urbanisme, dont l'équilibre des populations résidant dans les zones urbaines et rurales, le développement économique, l'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection de l'environnement." D'après moi il y a des insuffisances dans l'évaluation des enjeux environnementaux ou la détermination des futures zones objet de cette demande.*

J'ai noté

- *une insuffisance de l'évaluation des enjeux environnementaux et de la protection des milieux naturels ;*
- *une insuffisance dans la méthodologie retenue par la communauté d'agglomération du grand dax pour Déterminer les futures zones à urbaniser en raison notamment d'une mauvaise évaluation de la consommation foncière, qui ne répond pas à l'objectif de lutte contre l'artificialisation des sols ;*
- *ces lacunes du dossier sur des sujets importants sont de nature à nuire à la bonne information du public et ne permettent pas d'appréhender les enjeux du PLUi.*

3.3 Observations des Personnes Publiques Associées :

Seules la DDTM, la Chambre d'Agriculture et le Conseil Départemental ont rendu un avis.

Il convient de noter que l'avis de la DDTM est parvenu en cours d'enquête publique et qu'il a été joint au dossier et consultable par le public seulement à partir du 6 août.

Que le Conseil départemental a rendu un avis qui ne concernait pas le projet de modification N°2 du PLUi-H du Grand Dax et n'a pas souhaité corriger son courrier.

- DDTM : alerte sur le délai de 6 ans mentionné à l'article L.153.31 du code de l'urbanisme dans lequel doit se dérouler l'approbation de la modification N°2 du PLUi-H
- Chambre d'Agriculture : Avis favorable à la modification N°2 du PLUi-H
- Conseil Départemental : sans objet

3.4 Argumentaire du porteur du projet :

Monsieur le président de la communauté d'Agglomération du Grand Dax, relayé par les responsables de la SOBRIM a bien explicité les enjeux auxquels correspondait la demande de modification N°2 du PLUi-H. Les investissements nécessaires pour mener à bien le projet de golf dans son ensemble, en y intégrant les contraintes environnementales actuelles obligent le promoteur pour obtenir les encours bancaires à avoir une maîtrise totale sur les droits à construire. La modification N°2 donnera cette assurance sans changer le projet et en limitant les consommations d'espaces et de zones humides.

4. QUESTIONS RETRANSCRITES PAR LE COMMISSAIRE ENQUETEUR

Question n°1 : Est-ce-que l'offre de 200 logements supplémentaires correspond à l'augmentation démographique projetée sur cette partie du territoire de la communauté d'agglomération du Grand Dax.

Question n°2 : Combien d'habitants supplémentaires seront accueillis dans les 220 nouveaux logements ?

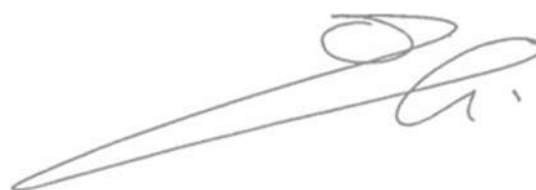
Question n°3 : Pouvez-vous présenter le calendrier des aménagements à réaliser, golf et constructions ?

5. NOTIFICATION DES OBSERVATIONS

En application du second alinéa de l'article R.123.18 du Code de l'environnement, le porteur du projet dispose d'un délai de quinze jours, à compter de la date de notification, pour produire un mémoire en réponse aux observations formulées ci-dessus.

Ce mémoire en réponse sera transmis au commissaire enquêteur avant le 06/09/2025 au plus tard, afin que ces apports puissent être pris en compte dans le rapport et les conclusions de l'enquête publique relative à la demande de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant programme local de l'Habitat (PLUi-H) de la communauté d'agglomération du Grand Dax

Fait à Saint-Sever, le 25 août 2025
Jean-Marc LAILHEUGUE, commissaire enquêteur.



Annexe 7 : Mémoire en réponse

Dax, le 05 septembre 2025

**MODIFICATION N°2 DU PLUi-H
OUVERTURE A L'URBANISATION DES ZONES 2AUG ET 2AUGARCH DU PROJET
D'ENSEMBLE DU GOLF**

**REPONSES ET PRECISIONS DU GRAND DAX AU
PROCES-VERBAL ETABLI PAR LE COMMISSAIRE ENQUETEUR
TRANSMIS PAR COURRIER ELECTRONIQUE LE 25 AOUT 2025**

ENQUÊTE PUBLIQUE DU 21 JUILLET AU 20 AOUT 2025

Préambule

Le Grand Dax propose dans ce document les réponses et précisions aux observations synthétisées par le commissaire enquêteur au chapitre 3 « *Synthèse des observations* » de son procès-verbal (PV), remis au Grand Dax par courrier électronique en date du 25 août 2025.

Le Grand Dax apporte ses réponses en reprenant la numérotation du PV de synthèse concernant :

- Les observations recueillies sur les registres ;
- Les e-mails réceptionnés sur l'adresse dédiée ;
- Les questions du commissaires enquêteur.

CHAPITRE 3 – SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS

3.1 – OBSERVATIONS SUR LES REGISTRES

N°	Auteur	Date de réception de l'observation	Forme de l'avis	Observations reprise au PV	Réponses apportées par le Grand Dax
Obs1 Dax	M Vincent CASTAIGNAU et Mme Alexia LABADENS SOBRIM	21/07/2025	Registre Dax	Présentation du projet - explication de l'ouverture de la zone 2AU	Vu par le Grand Dax.
Obs2 Dax	M Julien DUBOIS Président du Grand Dax et Maire de Dax et Mme Sandra PAYSAN-BESSELLERE, direction Aménagement du Grand Dax	21/07/2025	Registre Dax	Présentation du projet - explication de l'ouverture de la zone 2AU	Vu par le Grand Dax.
Obs3 Dax	Mme Michèle PAYS	29/07/2025	Registre Dax	demande que les parcelles 25-26-27 et 28 actuellement en zone agricole soient intégrées dans la zone 2AUg proche.	Ces parcelles sont classées en A (agricoles) dans le PLUi-H. Leur ouverture à l'urbanisation nécessite une procédure de révision, elle ne peut pas s'inscrire dans la présente procédure de modification n°2 qui concerne le passage de terrain du 2AU ou 1AU. Par ailleurs, les enjeux de préservation des espaces naturels et agricoles limitent fortement les possibilités d'évolution (notamment depuis la loi climat et résilience, 2021). Mme Pays s'était déjà manifestée en 2023 et en 2024 à ce sujet : par un courrier en date du 14 mars 2024, le Grand Dax lui avait répondu que sa demande ne pouvait être étudiée dans le cadre de la procédure de modification du PLUi-H en cours.
Obs4 Tercis-les-Bains	Mme Camille TRAUTMANN	06/08/2025	Registre Tercis-les-Bains	Aménagement du Territoire : favoriser les mobilités douces et créer des pistes cyclables reliant les communes au golf et se prolongeant jusqu'à Dax Lotissement et constructions : éviter la pollution lumineuse, favoriser les matériaux biosourcés durables, favoriser l'éco-ventilation et éviter les climatiseurs, installer des panneaux solaires pour diminuer les consommations d'énergies fossiles Intégration du projet : dans le cadre environnemental et privilégiant les utilisations bas carbone, social et semi urbain avec des connections rurales	En matière de mobilités douces, on peut rappeler que le projet Harmana prévoit des gabarits étroits de voirie favorisant les mobilités douces, le projet intégrera également des voies douces permettant de relier les lotissements entre eux. Ces liaisons pourront être raccordées aux pistes cyclables publiques. Depuis 2022, une piste cyclable publique relie le centre-ville de Dax à la base école Général Navelet (ALAT), une prolongation de 750m est étudiée pour raccorder le golf (et les lotissements du golf) à cette piste cyclable. En matière d'éco-conception des logements, le PLUi-H du Grand Dax n'impose pas de règles particulières. On peut néanmoins rappeler que la Réglementation Environnementale RE2020 impose aux logements neufs d'intégrer des dispositifs d'énergie renouvelables (photovoltaïque, panneaux solaires thermiques pour l'eau chaude sanitaire...) et prescrit un certain niveau d'isolation thermique pour veiller au confort d'été. Le porteur de projet insiste particulièrement sur la bonne insertion urbaine, paysagère et environnementale du projet dans ces documents de présentation partagés lors de la concertation du public (2022, https://golfdugranddax.fr/sinformer/), durant les enquêtes publiques préalables à l'autorisation environnementale de la 1ère tranche (2022) ou pour celle précédant l'obtention des permis d'aménager de la 1ère tranche (2023).

N°	Auteur	Date de réception de l'observation	Forme de l'avis	Observations reprise au PV	Réponses apportées par le Grand Dax
Obs5 Tercis-les-Bains	M Sylvain GERARD	06/08/2025	Registre Tercis-les-Bains	Elodie BAREAUD et Sylvain GERARD ont chacun laissé un courrier pour le reclassement de leurs terrains afin qu'ils puissent développer leur activité professionnelle depuis leurs domiciles	Ces parcelles sont classées en A (agricoles) dans le PLUi-H. Leur ouverture à l'urbanisation nécessite une procédure de révision, elle ne peut pas s'inscrire dans la présente procédure de modification n°2 qui concerne le passage de terrain du 2AU ou 1AU. Le Maire de Tercis-les-Bains s'est entretenu avec Monsieur Gérard en mars 2025 pour lui indiquer qu'aucune modification de zonage de son terrain au PLUi-H n'est envisageable pour le moment.
	Mme Elodie BAREAUD	06/08/2025	Registre Tercis-les-Bains	Elodie BAREAUD et Sylvain GERARD ont chacun laissé un courrier pour le reclassement de leurs terrains afin qu'ils puissent développer leur activité professionnelle depuis leurs domiciles	Madame Bareaud avait formulé cette demande par courrier en date du 13 octobre 2023 à laquelle nous avons répondu (mail du 8 février 2024) que l'évolution du PLUi-H afin de permettre un changement de destination n'était pas envisageable car ce type d'activité, assimilée à un commerce et activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle, n'était pas autorisé en zone agricole. Le PLUi-H en vigueur autorise l'accueil de clientèle en zone U, 1AU (selon les règles de l'OAP de la zone) et dans certains sous-secteurs de la zone N (NX et NXe). Cette demande de changement de zonage afin de reclasser les parcelles en zone constructible ne peut être étudiée dans le cadre de la procédure de modification n°2 du PLUi-H.
Obs6 Tercis-les-Bains	M Hikmat CHAHINE Maire de Tercis-les-Bains	06/08/2025	Registre Tercis-les-Bains	Echanges sur le projet de golf et l'intégration des futures zones construites dans la vie de la commune.	Vu par le Grand Dax.
Obs7 Oeyreluy	Mme Carine CADAUGADE	14/08/2025	Registre Oeyreluy	Demande d'informations sur une parcelle	Vu par le Grand Dax.

3.2 OBSERVATIONS REÇUES PAR COURRIEL

N°	Auteur	Date de réception de l'observation	Forme de l'avis	Observations reprise au PV	Réponses apportées par le Grand Dax
Mail 1	M Jean-Marie CLET	15/08/2025	Adresse e-mail dédiée	Ce dossier depuis son début et ses premières études est bizarre cela correspond a une opération immobilière qui a été présenté de manière à obtenir les autorisations initiales et nécessaires malgré les contraintes, qui maintenant nécessite des modifications pour arriver à sa finalité c'est-à-dire une opération financière avec destruction des zones humides de la biodiversité Les avis externes à la lecture des documents ont fait l'objet de nombreuses évolutions ou changement d'avis que je n'arrive pas à comprendre et à analyser suite a certain article de presse Pour moi ce projet ne respecte pas "le principe dit "d'équilibre", qui consiste à concilier plusieurs objectifs d'urbanisme, dont l'équilibre des populations résidant dans les zones urbaines et rurales, le développement économique, l'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection de l'environnement." D'après moi il y a des insuffisances dans l'évaluation des enjeux environnementaux ou la détermination des futures zones objet de cette demande. J'ai noté • une insuffisance de l'évaluation des enjeux environnementaux et de la protection des milieux naturels ; • une insuffisance dans la méthodologie retenue par la communauté d'agglomération du grand dax pour Déterminer les futures zones à urbaniser en raison notamment d'une mauvaise évaluation de la consommation foncière, qui ne répond pas à l'objectif de lutte contre l'artificialisation des sols ; • ces lacunes du dossier sur des sujets importants sont de nature à nuire à la bonne information du public et ne permettent pas d'appréhender les enjeux du PLUi. De ce fait a après lecture de l'avis de la MRAE j'émet un AVIS TRES DEFAVORABLE	L'évaluation des enjeux environnementaux a été menée selon la méthodologie usuelle retenue par le bureau d'études environnement du Grand Dax (ETEN). Le porteur de projets a réalisé 6 campagnes de relevés d'espèces entre les mois de février à août 2023 mobilisant des experts de différents taxons (chiroptères, odonates, batraciens...). Ces investigations ont permis d'alimenter le rapport de présentation de 337 pages mis à disposition du public. L'avis de la MRAE n'a pas formulé de réserve ni d'insuffisance sur la méthodologie d'évaluation des enjeux environnementaux. L'évaluation de la consommation foncière est établie avec rigueur par les services du Grand Dax selon la méthodologie retenue au moment de l'élaboration du PLUi-H. Le Grand Dax a présenté et approuvé le 18 décembre 2023 son premier rapport sur l'artificialisation des sols. L'intégration de nouvelles règles de lutte contre l'artificialisation des sols (issues de la loi climat et résilience, août 2021) viennent d'être transposées dans le SRADDET (novembre 2024), ces dispositions seront intégrées au PLUi-H avant février 2028 pour le mettre en conformité avec le SRADDET. On peut par ailleurs rappeler que le PLUi-H approuvé en 2019 a déjà intégré un effort de réduction de consommation d'Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (ENAF). Ainsi, lors de l'élaboration du PLUi-H, le Grand Dax a contribué a une très forte rationalisation et mise en cohérence des documents d'urbanisme communaux dont les volumes constructibles ne répondaient pas tous à une logique de planification à 10 ans comme aujourd'hui. Ce sont plus de 700 ha classés en zone U, 1AU et 2AU dans les PLU communaux qui ont été reclassés en ENAF au PLUi-H.

3.3 OBSERVATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

PPA	Date de réception de l'observation	Forme de l'avis (courriel, courrier)	Observations reprises au PV	Réponses apportées par le Grand Dax
DDTM 40	01/08/2025	courrier en date du 25/07/25	alerte de la DDTM sur le délai de 6 ans mentionné à l'article L.153,31 du code de l'urbanisme dans lequel doit se dérouler l'approbation de la modification n°2 du PLUi-H	Le PLUi-H du Grand Dax a été approuvé le 18 décembre 2019. Le Grand Dax a bien intégré le délai maximal de 6 ans pour approuver la M2 du PLUi-H, il est prévu que celle-ci soit approuvée au plus tard lors du conseil communautaire du 17 décembre 2025.
CHAMBRE D'AGRICULTURE DES LANDES	26/05/2025	courrier en date du 12/05/25	avis favorable à la modification N°2 du PLUi-H	Vu par le Grand Dax.
CONSEIL DEPARTEMENTAL DES LANDES	11/07/2025	courrier en date du 7/07/25	avis favorable à la modification "simplifiée" N°2 du PLUi-H (approuvée en le 18/10/22)	Le Conseil Départemental s'est trompé de procédure : il a confondu l'ordre du jour de la modification "simplifiée" n°2 et la modification "de droit commun" n°2. Par mail (16/07) puis courrier du Président du Grand Dax (25/07), le Grand Dax a alerté le Conseil Départemental sur cette confusion.

4. QUESTIONS RETRANSCRITES PAR LE COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

	Questions formulées par le commissaire enquêteur	Réponses apportées par le Grand Dax
Question n°1	Est-ce que l'offre de 200 logements supplémentaires correspond à l'augmentation démographique projetée sur cette partie du territoire de la communauté d'agglomération du Grand Dax ?	Selon la programmation du projet d'aménagement du golf connue à ce jour, la 2ème tranche du projet serait livrée par tranches entre 2030 et 2035 (environ) soit un rythme moyen de 40 nouveaux logements par an. Cette projection suit la trajectoire actuelle du PLUi-H et s'inscrit dans les orientations du SCoT. En effet, cette nouvelle offre répond notamment aux orientations actuelles du programme d'orientations et d'action (POA) du PLUi-H qui a déterminé un rythme de production de 550 logements par an pour le Grand Dax. Dax est classifié au SCoT dans les pôles urbain (avec Saint-Paul-lès-Dax) et Oeyreluy et Tercis-les-Bains font partie des 6 communes classées dans pôles secondaires. Ces deux pôles, dont font partie les communes concernées par cette ouverture à l'urbanisation, ont ainsi vocation à accueillir 80% de la production nouvelle du territoire. Selon le POA, 50% des logements à produire par an (550 logements) devront répondre aux besoins liés au maintien de la population (desserrement des ménages, renouvellement du parc notamment). Par ailleurs, l'analyse de la dynamique démographique des données INSEE entre 2016 et 2022 présente pour le Grand Dax une augmentation de la population plus favorable que sur la période 2011-2016. Cette dynamique peut s'expliquer en grande partie par une part plus importante liée à l'accueil de nouveaux arrivants. Ce facteur corrélé au desserrement des ménages témoigne du besoin de production de logement pour le territoire qui devra se concentrer dans les pôles urbains et secondaires tel que le préconisent les documents de planification et d'urbanisme en vigueur.
Question n°2	Combien d'habitants supplémentaires seront accueillis dans les 220 nouveaux logements ?	En exploitant les dernières données INSEE du Grand Dax disponibles par communes (2022), la programmation de la tranche 2 de production de 220 nouveaux logements représenterait une estimation d'environ 435 habitants supplémentaires (estimation détaillée dans le tableau ci-dessous). Cette estimation théorique ne tient pas cas de la typologie de ces futurs logements non déterminée à ce stade. Ces éléments seront affinés par la suite, au moment des démarches de mise en oeuvre de la tranche 2 du projet d'aménagement d'ensemble. La présente procédure vise à permettre l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU concernées par cette tranche 2 du projet de golf mais ne concerne pas la mise en oeuvre opérationnelle de cette tranche du projet d'ensemble qui est, par ailleurs, encadrée par une orientation d'aménagement et de programmation au PLUi-H en vigueur.

	Questions formulées par le commissaire enquêteur	Réponses apportées par le Grand Dax
Question n°3	Pouvez-vous présenter le calendrier des aménagements à réaliser, golf et constructions ?	Selon la Sobrim, opérateur en charge de l'aménagement du projet de golf, la 1ère tranche du projet d'ensemble serait aménagée courant 2026-2027 (phase de commercialisation en cours). Les lotissements de la 1ère tranche (439 logements) ainsi que la première partie du parcours golfique, le club house, le restaurant et la zone d'activité seraient réalisés sur 5 ans environ. L'aménagement de la 2ème tranche ne pourra intervenir qu'après l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU concernées par le projet d'ensemble (présente procédure d'évolution du PLUi-H) et sera engagée une fois obtenues les autorisations administratives (autorisation environnementale, permis d'aménager) aux alentours de l'année 2030. L'aménagement de cette 2ème tranche débutera par l'achèvement du golf (derniers trous) et la viabilisation d'un des 3 lotissements. Les dernières constructions devraient être achevées en 2035. Le Grand Dax fait état ci-dessus du calendrier de mise en oeuvre du projet connu à ce jour. La réalisation de ce projet est portée par la Sobrim. La présente démarche d'évolution du PLUi-H portée par le Grand Dax vise à permettre l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU concernées par ce projet d'aménagement d'ensemble.

Remis au commissaire enquêteur, Monsieur Lailheugue
par courrier électronique ce jour, le vendredi 5 septembre 2025.

Direction de l'Aménagement,
Communauté d'agglomération du Grand Dax.