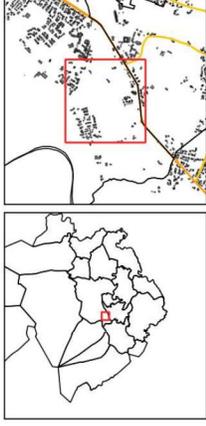




Accès de consultation en pdf sécurisé  
040-244-000675-2025-10-DE-DEL-2025-1028-10-DE  
Date de télétransmission : 03/11/2025  
Date de réception préfecture : 03/11/2025



Commune de Dax, Oeyreluy, Tercis les Bains

**Légende**

**Trame verte et bleue**

- Trame bleue
- Trame verte secondaire

**Éléments contextuels**

- Cours d'eau
- ZH potentielles

**Éléments de contexte**

- Périmètre d'OAP

**Figurés ponctuels**

- Aire de retournement
- Arbre espace public
- Mutualisation des entrées

**Figurés surfaciques**

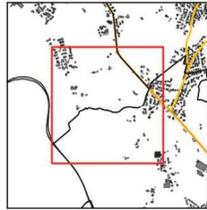
- Secteur à dominante d'habitat collectif, densité moyenne
- Secteur à dominante d'habitat individuel, densité faible
- Secteur à dominante d'habitat individuel, densité moyenne
- Secteur à dominante d'activité économique, densité moyenne
- Espace de nature à créer ou à préserver
- Zone humide
- Simulation de bâti

**Figurés linéaires**

- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- Voie de desserte locale
- Réseau de promenades et modes doux



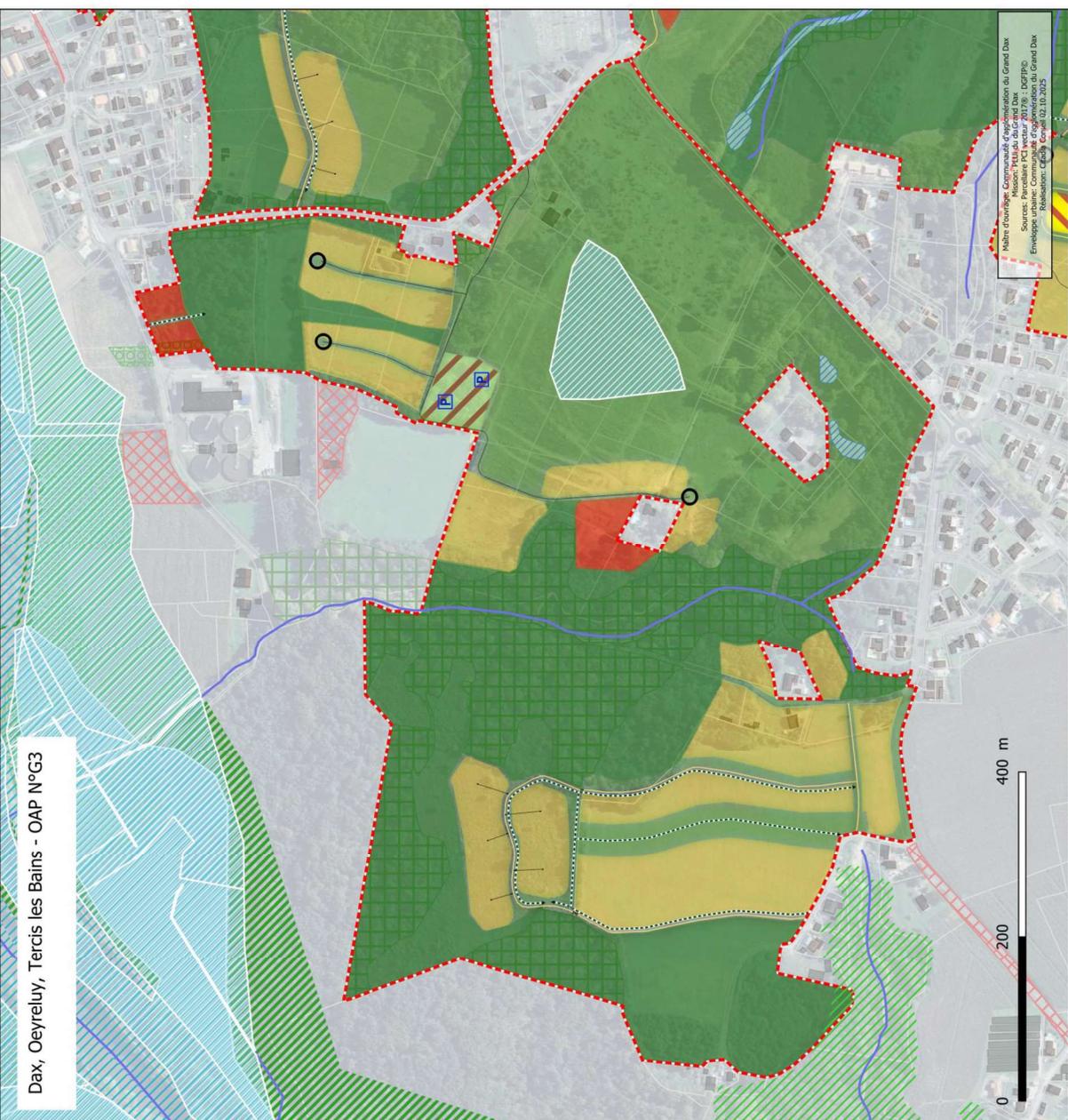
Accès de description en PDF  
 040-244000675-20251029-DEL-20251028-10-DE  
 Date de télétransmission : 03/11/2025  
 Date de réception préfecture : 03/11/2025



Commune de Dax, Oeyreluy, Tercis les Bains

**Légende**

- Trame verte et bleue**
  - Trame bleue
  - Trame verte principale
  - Trame verte secondaire
- Éléments contextuels**
  - Cours d'eau
  - ZH avérées
  - ZH potentielles
- Éléments de contexte**
  - Périphérie d'OAP
- Figurés ponctuels**
  - Aire de retournement
  - Aire de stationnement public
  - Arbre espace public
- Figurés surfaciques**
  - Secteur à dominante d'habitat collectif, densité moyenne
  - Secteur à dominante d'habitat individuel, densité faible
  - Secteur de mixité sociale
  - Espace commun et partagé végétal
  - Espace commun et partagé mixte
  - Espace de nature à créer ou à préserver
- Figurés linéaires**
  - Haies et espaces de transition paysagère à créer
  - Voie secondaire
  - Voie de desserte locale
  - Réseau de promenades et modes doux
  - Réseau de promenades et modes doux (flèche gauche)



## Dax / Oeyreluy / Tercis – Le golf (1/2/3)

### Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités interdites et soumises à des conditions particulières

Ce projet particulier, 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. Ce projet sera réalisé sur un temps long, seule une première tranche de développement est envisagée à l'échelle de temps du PLUI.

Les futures habitations devront s'insérer dans l'armature urbaine afin d'assurer l'accessibilité des commerces, équipements et services existants et à venir dans ce secteur.

INTERDICTIONS	LIMITATIONS
Les destinations et sous-destinations suivantes sont <b>interdites</b> :	Les destinations et sous-destinations suivantes sont <b>autorisées sous conditions</b> décrites ci-dessous :
<ul style="list-style-type: none"><li>■ Cinéma</li><li>■ Carrière</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>■ Les constructions et bâtiments liés à l'artisanat et commerce de détail sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées et à condition d'être compatibles avec le voisinage d'habitations : activités non polluantes et non nuisantes (bruit, odeur, ...)</li><li>■ Les constructions et bâtiments liés à l'entrepôt s'ils sont liés à l'artisanat, au commerce de détail ou au fonctionnement du golf.</li></ul>

### Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions existantes ou projetées ne devra pas excéder 60% de la superficie totale du terrain d'assiette de chaque projet.

### Hauteur

La hauteur maximale des constructions individuelles et groupées est fixée à R+1, les logements collectifs pourront monter à R+2+ attique.

### Coefficient de Biotope de Surface (CBS)

Le coefficient de Biotope de Surface est fixé à 0.5. Le taux minimum de surface aménagée en pleine terre est fixé à 0.4.

**Enjeux environnementaux spécifiques :** respect des principes Eviter/Réduire/Compenser

Ce secteur d'aménagement comporte des enjeux archéologiques et environnementaux divers qui doivent être pris en compte. Un diagnostic précis des zones humides devra être réalisé. Le projet d'aménagement devra proposer un réseau de mobilités douces en lien avec les projets de pistes cyclables développées dans le secteur ou à proximité afin de proposer des alternatives à l'usage de la voiture.

Le projet d'aménagement devra être évité la détérioration des milieux et enjeux, en cas d'impossibilité, une compensation devra être envisagée. Le permis d'aménager devra intégrer les différents enjeux, dans le cadre d'études préalables et d'une évaluation environnementale fines.

### Echéancier d'ouverture à l'urbanisation

	Phasage
<b>1/ Echéancier</b>	Ce secteur est ouvert à l'urbanisation.
<b>2/ Modalité d'ouverture à l'urbanisation</b>	L'urbanisation de la zone est soumise à une seule opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité du secteur ouverte à l'urbanisation pour garantir la cohérence du projet.
	L'urbanisation du secteur s'effectuera en 10 tranches maximum. La réalisation de l'aménagement et des constructions associées à chacune des phases ne sera autorisée que sous réserve que ne soient pas compromis l'aménagement cohérent ou les possibilités techniques et financières d'urbanisation future de l'ensemble du site.
<b>3/ Programmation</b>	
Densité brute minimale	<b>10 logements / ha sur les parties ouvertes à l'urbanisation (1AU)</b>

### Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle

Programmation de logements envisagée sur le secteur environ 659 logements :

- dont parc privé : environ 542 logements avec :
  - o 135 sur la commune de Dax,
  - o 267 sur la commune d'Oeyreluy,
  - o 141 sur la commune de Tercis-les-Bains.
- dont parc social : au moins 116 à l'échelle de l'opération avec :
  - o 34 sur la commune de Dax,
  - o 52 sur la commune d'Oeyreluy,
  - o 30 sur la commune de Tercis-les-Bains.

La programmation s'apprécie à l'échelle de l'opération, la réalisation de l'OAP devra tenir compte de ces objectifs et assurer leur atteinte.

### Principes de qualité architecturale des clôtures

Une cohérence architecturale des clôtures devra être recherchée entre l'ensemble des constructions envisagées sur le secteur.