



Concertation publique 9 au 27 mai 2022

BILAN DE LA CONCERTATION



Avant-propos

Le présent bilan de la concertation présente l'analyse et la synthèse quantitative et qualitative des avis recueillis durant la concertation publique sur le projet de golf du Grand Dax, dit Harmana.

Il recense les interrogations suscitées par les différentes composantes du projet et rappelle les réponses apportées par le porteur du projet, la Sobrim.

Ce temps de concertation a été organisé de manière volontaire par le maître d'ouvrage, à l'issue de l'enquête publique environnementale qui s'est déroulée du 15 janvier au 15 février 2022, et en amont de l'enquête publique sur les projets d'aménager prévue à l'automne 2022.

Sommaire

Avant-propos	2
Sommaire.....	3
1. Le projet soumis à la concertation	4
2. Les modalités de concertation	7
2.1 – Le dispositif d'information du public.....	8
2.2 – Le dispositif de participation du public.....	13
3. Le bilan de la participation	16
3.1 – Le bilan quantitatif de la participation	17
3.2 – Le bilan qualitatif et l'analyse de l'expression.....	20
4. Conclusion & principaux enseignements	23
5. Annexes	25

1. Le projet soumis à la concertation



Harmana est un projet situé au sud de l'agglomération dacquoise sur les communes de Dax, Tercis-les-Bains et Oeyreluy. Il accueillera, sur près de 150 hectares, un golf, diverses activités et des espaces résidentiels, au sein d'une nature préservée et restaurée.

Depuis l'année 2021, après 15 ans de maturation, le projet de golf sur les communes de Dax, Tercis-les-Bains et Oeyreluy se concrétise et devient « Harmana » : un projet d'aménagement dédié au bien-être et au bien-vivre conçu en harmonie avec le futur golf.

L'équilibre de cet écosystème repose sur trois piliers :

- un golf écologique et accessible à tous ;
- des espaces résidentiels dédiés au bien-vivre ;
- une nature restaurée et préservée avec ses espaces de découverte autour de la vie des abeilles.



Organisation de l'espace au sein des 150 ha du projet Harmana

Harmana, c'est tout d'abord un golf novateur, écologique et accessible à tous.

Ludique et ouvert à tous, du débutant au golfeur professionnel, il proposera des parcours innovants de 6 et 12 trous dans un premier temps, puis de 18 trous à terme, et disposera d'un practice de 20 places et de 2 puttings-greens d'entraînement.

Il a été pensé pour être exemplaire sur le plan environnemental avec un gazon 100% naturel, un terrain irrigué par l'eau recyclée de la station d'épuration de Dax, zéro produit phytosanitaire utilisé pour son entretien et des panneaux solaires pour s'alimenter en électricité verte.



Mais Harmana, c'est bien plus qu'un golf...

Un centre de développement personnel pour se retrouver et des cheminements pédagogiques pour se ressourcer



Au cœur du domaine d'Harmana, le château d'Hardy (photo ci-contre) accueillera un pôle de développement personnel dédié à l'épanouissement personnel et au bien-vivre ensemble. Des ateliers et activités pour développer le corps et l'esprit y seront organisés : danse, chant, yoga, sophrologie, peinture, poterie, théâtre...

En complément, des cheminements sous forme de parcours pédagogiques et sensoriels en lien avec les cinq éléments arpentent le domaine d'Harmana. Ils mettront en valeur les richesses du patrimoine archéologique (Paléolithique, Néolithique, Antiquité, Moyen-Âge) au travers de Landart (photomontage ci-contre), des œuvres d'art utilisant la nature comme matériau et évoqueront également le rapport des hommes aux abeilles à travers le temps.



Des espaces résidentiels discrets et bienveillants

L'éco-village sera organisé sous forme de hameaux, eux-mêmes composés majoritairement de maisons individuelles et d'habitats intergénérationnels. Des habitations saines et durables seront conçues autour d'espaces verts et d'aménagements paysagers dans un objectif de vie en harmonie avec son environnement.

Cet aménagement, fondé sur un développement urbain raisonnable et mesuré, se développera sur une dizaine d'années en cohérence avec les besoins en immobilier du territoire dacquois.



Et bien d'autres espaces de vie

Le marché des producteurs locaux, les fermes en permaculture et horticulture et le sanctuaire des abeilles viendront pour offrir aux habitants des fruits et légumes provenant du jardin et du miel fourni par ses nombreuses ruches.

2. Les modalités de concertation

2.1 – Le dispositif d'information du public

La concertation publique s'est déroulée du 9 au 27 mai 2022.

Elle a été annoncée par divers canaux afin de toucher un maximum de publics.

• Un flyer à 4 000 exemplaires

Ce document d'information au format A5 a été diffusé dans les **boîtes aux lettres de 3 000 habitants** des communes de Tercis-les-Bains et Oeyreluy et des quartiers sud de l'agglomération dacquoise afin de cibler plus particulièrement les populations les plus proches du site. Il a également été mis à disposition des habitants en mairies et au siège de la communauté d'agglomération.

Il présentait le dispositif de concertation...	... et au verso des informations sur le projet						
 Participez à la concertation sur le golf du Grand Dax DU 9 AU 27 MAI Après 10 années de maturation, le projet de golf se concrétise et devient « Harmana » : un aménagement dédié au bien-être et au bien-vivre, soutenu par les collectivités locales et porté par la SOBRIM. RENCONTRES INDIVIDUELLES Pour rencontrer personnellement le porteur de projet, prenez rendez-vous et venez le jour et l'heure de votre choix : • lundi 9 mai entre 14 h et 19 h à la mairie de Dax, salle René Dassé, rue Saint-Pierre • mardi 10 mai entre 14 h et 19 h à la mairie de Tercis-les-Bains, salle municipale La Capranie, 3 rue de la Mairie • mercredi 11 mai entre 10 h et 15 h à la mairie de Oeyreluy, salle du Conseil municipal, 411 rue du Bourg Le nombre de places étant limité, veuillez-vous inscrire aux rencontres auxquelles vous souhaitez participer. RÉUNION PUBLIQUE Pour tout connaître du projet, inscrivez-vous et participez à la réunion publique : • mercredi 11 mai à 19 h salle Amélie Charrière, 98 avenue Francis Planté à Dax ATELIER PARTICIPATIF Pour imaginer ensemble la meilleure intégration du projet Harmana au sein de l'agglomération dacquoise, inscrivez-vous et participez à l'atelier : • mardi 24 mai à 18 h au Château Hardy, 455 route de Hardy à Oeyreluy Pour donner votre avis et vous inscrire aux rencontres golfdugranddax.fr Cette concertation est organisée par la SOBRIM en accord avec les collectivités locales	 Le projet Harmana Harmana s'inscrit dans la volonté de la collectivité de faire du Grand Dax une agglomération bienveillante pour le bien-être de ses habitants et pour le dynamisme de ses activités économiques. HARMANA C'EST : - Des espaces résidentiels sous forme de hameaux - un golf écologique et accessible à tous 44 hectares de nature restaurée et préservée - Des activités et des espaces partagés dédiés au bien-être UN PROJET CONÇU SUR UNE DIZAINE D'ANNÉES <table border="1"> <thead> <tr> <th>2022</th> <th>2023 » 2027</th> <th>2027 » 2030</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>12 MOIS DE CONCERTATION 15 janvier au 15 février : enquête publique 9 au 27 mai : concertation publique Automne 2022 : expertise publique sur les permis d'aménager</td> <td>1^{ère} TRANCHE DE TRAVAUX • Ouverture du golf 12 trous • Arrivée des premiers habitants</td> <td>2^{ème} TRANCHE DE TRAVAUX • Ouverture du golf 18 trous</td> </tr> </tbody> </table> Contactez la SOBRIM contact@harmana.fr Harmana Bien plus qu'un golf.	2022	2023 » 2027	2027 » 2030	12 MOIS DE CONCERTATION 15 janvier au 15 février : enquête publique 9 au 27 mai : concertation publique Automne 2022 : expertise publique sur les permis d'aménager	1^{ère} TRANCHE DE TRAVAUX • Ouverture du golf 12 trous • Arrivée des premiers habitants	2^{ème} TRANCHE DE TRAVAUX • Ouverture du golf 18 trous
2022	2023 » 2027	2027 » 2030					
12 MOIS DE CONCERTATION 15 janvier au 15 février : enquête publique 9 au 27 mai : concertation publique Automne 2022 : expertise publique sur les permis d'aménager	1^{ère} TRANCHE DE TRAVAUX • Ouverture du golf 12 trous • Arrivée des premiers habitants	2^{ème} TRANCHE DE TRAVAUX • Ouverture du golf 18 trous					

• Une affichette dans les lieux publics de l'agglomération



L'ensemble des maires de l'agglomération dacquoise ont reçu une affichette A3 à poser dans des lieux publics et sur leurs panneaux d'affichage (ci-contre affichage en mairie de Oeyreluy).

• Des parutions dans la presse régionale

Deux annonces (1/4 de page) sont parues dans l'édition « Landes » du quotidien SUD OUEST les 2 et 9 mai permettant de toucher un large public à l'échelle du département.

Lundi 2 mai 2022 **SUD OUEST**

DAX ET SUD LANDES 20c

SEIGNOSSE
Projet de dynamisation du bourg : la pizzeria Pat à pizz rejoint le nouvel ensemble commercial

L'agence immobilière La Ferté, Signosse la Ferté, rue Jeanne, l'atelier de réparation de vélos Cycling fit et la pizzeria Pat à pizz sont les entreprises qui composent le nouvel ensemble commercial. L'agence immobilière La Ferté, Signosse la Ferté, rue Jeanne, l'atelier de réparation de vélos Cycling fit et la pizzeria Pat à pizz sont les entreprises qui composent le nouvel ensemble commercial. L'agence immobilière La Ferté, Signosse la Ferté, rue Jeanne, l'atelier de réparation de vélos Cycling fit et la pizzeria Pat à pizz sont les entreprises qui composent le nouvel ensemble commercial.

TARNOS
Le Guillaume Nouaux trio en concert à Thorez samedi 7 mai

Dans le cadre de la saison culturelle, le Guillaume Nouaux trio, composé de Guillaume Nouaux, à la guitare, et de deux autres musiciens, se produira à Thorez samedi 7 mai à 20 h 30 à Thorez (Gers). Le trio sera composé de Guillaume Nouaux, à la guitare, et de deux autres musiciens, se produira à Thorez samedi 7 mai à 20 h 30 à Thorez (Gers).

À L'ALVAYE CADUTE
Le Lions Club au soutien de deux associations locales

Dans le cadre de la saison culturelle, le Guillaume Nouaux trio, composé de Guillaume Nouaux, à la guitare, et de deux autres musiciens, se produira à Thorez samedi 7 mai à 20 h 30 à Thorez (Gers).

Lundi 9 mai 2022 **SUD OUEST**

DAX ET SUD LANDES 21

DAX
8 Mai : avec le soleil et le public

Ce dimanche 8 mai, un grand soleil d'été et un public assez nombreux sont venus accompagner les commémorations de la victoire des Alliés sur l'Allemagne nazie. Le 8 mai 1945, la cérémonie s'est déroulée en la présence de Julien Dubois, maire de Dax, le colonel Bruno Cavailles, chef de corps de la base école, et Ric, ainsi que du lieutenant-colonel Hervé Béard, l'adjudant-chef Duarte a reçu la médaille militaire quand la Croix du combattant a été remise à MM. Dejean et Lemaigny.

CAPBRETON
Le Festival du conte 2022, qui se tiendra du 26 au 29 mai, a été présenté

La saison estivale en Lande à Capbreton, s'est commencée par la traditionnelle présentation du festival du conte, tenu au château de la Ferté, dimanche 7 mai, en soirée.

À L'ALVAYE CADUTE
Le Lions Club au soutien de deux associations locales

Dans le cadre de la saison culturelle, le Guillaume Nouaux trio, composé de Guillaume Nouaux, à la guitare, et de deux autres musiciens, se produira à Thorez samedi 7 mai à 20 h 30 à Thorez (Gers).

• Une information directe auprès des personnes inscrites à la newsletter

Inscrivez-vous à la Newsletter

Votre email*

☐ J'accepte de recevoir la newsletter concernant le projet Harmana. Votre adresse de messagerie est uniquement utilisée pour vous envoyer les lettres d'information de Sobrim. Vous pouvez à tout moment utiliser le lien de désabonnement intégré dans la newsletter.

S'ABONNER

Lors de la création du site internet du projet Harmana début 2022 (voir chapitre « dispositif de concertation »), un module a été ouvert permettant au public de s'inscrire à la newsletter sur le projet.

En date de la concertation, **250 personnes étaient inscrites** et ont reçu directement une information leur signalant l'ouverture de la concertation.

• Un kit de relai d'information pour les communes du Grand Dax

Un dossier numérique proposant les maquettes du flyer, de l'affichette et de l'annonce presse ainsi que des textes « prêts à l'emploi » pour annoncer la concertation ont été remis aux 24 mairies de l'agglomération et la Communauté d'agglomération du Grand Dax.

Chacun a pu reprendre l'information sur ses propres supports.

> CONNAÎTRE L'AGGLO > VIVRE AU GRAND DAX > VOS DÉMARCHES > ENTREPRENDRE Q GRAND DAX AGGLOMÉRATION Projet de golf du Grand Dax : Harmana   Après 15 années d'études, le projet de golf porté par la SOBRIM aménageur, promoteur ancré depuis trois générations dans le Sud-Ouest, entre aujourd'hui dans sa phase opérationnelle avec le soutien actif des élus locaux. La concertation publique va se dérouler tout au long de l'année 2022 et dès 2023 le chantier du golf de Saubagnacq débutera. Cet équipement structurant et novateur va permettre d'élargir l'offre de loisirs et l'offre sportive sur le territoire. C'est aussi un développement maîtrisé du territoire qui voit le jour au sud de l'agglomération sur les communes CONTACT PARTICIPEZ À LA CONCERTATION DU 9 AU 27 MAI, DES TEMPS D'ÉCHANGES ET DE RENCONTRES SONT ORGANISÉS AUTOUR DES ESPACES À AMÉNAGER. 3 RENCONTRES INDIVIDUELLES • Lundi 9 mai entre 14h et 19h à la salle du Conseil municipal de Dax • Mardi 10 mai entre 14h et 19h à la salle du Conseil municipal de Tercis-les-Bains • Mercredi 11 mai entre 10h et 15h à la Mairie de Oeyreluy REUNION PUBLIQUE • Mercredi 11 mai à 19h à la salle Amélie Charrière, 98 avenue Francis Planté à Dax ATELIER PARTICIPATIF • Mardi 24 mai à 18h à la mairie de Oeyreluy	<i>Présentation du projet et annonce de la concertation sur le site de la Communauté d'agglomération du Grand Dax...</i> <i>... et sur le site de la mairie de Tercis-les-Bains</i>
 SERVICES MUNICIPAUX VIE PRATIQUE TOURISME Actualités > Concertation sur le projet de golf du Grand Dax Concertation sur le projet de golf du Grand Dax Après 15 ans de maturation, le projet de golf sur les communes de Dax, Tercis-les-Bains et Oeyreluy se concrétise et devient « Harmana » : un aménagement dédié au bien-être et au bien-vivre, souhaité par les collectivités locales et porté par la SOBRIM. 2022 : une année dédiée à la concertation Tout au long de l'année, le public pourra découvrir le projet, échanger avec le maître d'ouvrage et donner son avis. Temps fort de cette année de concertation : du 9 au 27 mai 2022, plusieurs rencontres sont organisées sur l'agglomération dacquoise. Des rencontres individuelles Pour rencontrer personnellement le porteur de projet, prenez rendez-vous et venez le jour et l'heure de votre choix : • lundi 9 mai entre 14 h et 19 h à la mairie de Dax, salle René Dassé, rue Saint-Pierre • mardi 10 mai entre 14 h et 19 h à la mairie de Tercis-les-Bains, salle municipale La Capranie, 3 rue de la Mairie • mercredi 11 mai entre 10 h et 15 h à la mairie de Oeyreluy, salle du Conseil municipal, 411 rue du Bourg Une réunion publique Pour tout connaître du projet, participez à la réunion : • mercredi 11 mai à 19 h, salle Amélie Charrière, 98 avenue Francis Planté à Dax	

• Les articles dans la presse locale

Le sujet fait l'actualité de la presse locale depuis plusieurs années.

SUD OUEST Lundi 1 mars 2021

Le Grand Dax aura-t-il enfin son golf ?

GRAND DAX Le promoteur immobilier basque (la Sobrim) lutte depuis 2007 pour la construction d'un parcours 18 trous et de centaines de logements sur les communes de Dax, Oeyreluy et Tercis-les-Bains. Il attend les permis d'aménager

Jacques Forté en rêvait, Julien Dubois l'a fait ? élu maire de Dax, l'an dernier, il avait annoncé lors de sa campagne électorale être favorable à la construction du golf de Saubagnac, envisagé dès l'année 2003 par son prédécesseur. Ce projet privé porté par la Sobrim, un constructeur immobilier implanté au Pays basque et dirigé par le groupe Etchart (1), permettrait à la sous-préfecture des Landes de mettre fin à l'exception qui fait de Dax la seule station thermale de France à ne pas compter sur un golf.

« Avec les maires de Tercis et d'Oeyreluy, nous nous sommes saisis de ce dossier dès le lendemain des élections municipales. Aujourd'hui, une étape a été franchie avec le dépôt de permis d'aménager : nous ferons tout pour aider à de nouvelles avancées car un golf est un outil d'attractivité pour le territoire », apprécie Julien Dubois.

Présenté en 2007

Maire de Dax, il n'entend pas comment les retards pris dans ce dossier concernant trois des communes de l'agglomération qu'il préside. Présenté dès 2007 par la Sobrim, avec l'espoir d'un « pre-

mier coup de pelle au second trimestre » de l'année suivante, celui-ci n'avait reçu l'aval de la collectivité qu'au mois d'avril 2016. La modification des plans locaux d'urbanisme de Tercis-les-Bains et d'Oeyreluy devait alors permettre d'ouvrir le golf début 2019.

De nouveaux obstacles environnementaux étaient ensuite apparus au mois d'octobre 2018, mais ceux-ci semblent désormais éclaircis, aux dires de Julien Dubois : « Les services de la Ville et du Grand Dax ont apporté leur aide active à la Sobrim pour réduire les chances de "rejetage" par les services de l'Etat. »

Souris à l'appréciation des autorités compétentes, le projet fait ainsi l'objet d'un dossier environnemental unique « qui doit permettre de valider le dossier du groupe Etchart. L'instruction qui en est faite mêle une évaluation environnementale, l'autorisation au titre de la loi sur l'eau ou encore le point du défrichement de parcelles.

12 trous et 470 logements

Initialement prévu sur plus de 164 hectares et pensé pour abriter le parcours de golf et trois lotissements,

cet aménagement aurait été revu à la baisse et phasé en plusieurs temps.

Dans un document de la Sobrim que « Sud Ouest » a pu consulter, il est ainsi question d'une surface de « 140 hectares ». Sur 36 de ces hectares, un golf de 12 trous (7 à Dax et 5 à Oeyreluy) serait tout d'abord réalisé et ouvert au public. Ce parcours de 4 800 mètres de longueur serait ensuite allongé à 18 trous, dans un second temps, avec un club house dont la construction doit avoir lieu sur le territoire de la commune de Tercis-les-Bains. Le parcours voisinierait avec 44 hectares de surfaces naturelles.

Le volet immobilier du projet de la Sobrim se retrouve également chiffré, au logement près, dans les permis d'aménager déposés : 105 à Dax, 160 à Tercis-les-Bains et 19 à Oeyreluy. Ces lots, dont 20 % devraient avoir une vocation sociale, seraient construits sur 60 hectares de « zones résidentielles ». La date de la pendaison de crémallière, elle, n'est pas encore annoncée.

Benjamin Ferret

(1) Le groupe Etchart n'a pas souhaité répondre à nos courriers électroniques et appels téléphoniques.

La presse s'est particulièrement intéressée au sujet en 2022, d'abord à l'occasion de l'enquête publique environnementale (15 janvier au 15 février) et suite à la conférence de presse organisée par la Sobrim le 20 janvier, en présence de M. Julien DUBOIS, maire de Dax et président de la Communauté d'Agglomération du Grand Dax, M. Hikmat CHAHINE, maire de Tercis-les-Bains, et M. Philippe LAFFITTE, maire de Oeyreluy.

Ci contre article paru le 3 février (avec annonce sur la Une)

SUD OUEST

LANDES

TRIBUNAL DE COMMERCE

Un greffier montois mis en examen pour agressions sexuelles

Page 15

GRAND DAX

Le projet de golf et d'habitations dévoilé

Page 19

JEUDI 3 FÉVRIER 2022 | SUD OUEST.fr | 1,30€

AGGLOMÉRATION DE DAX



C'est l'architecte spécialisé Michel Gayon qui est chargé de dessiner le parcours du futur Golf de Saubagnac.

Quel projet de golf pour le Grand Dax ?

Un parcours de 18 trous et quatre hameaux d'habitations au sud de Dax, c'est le projet que Mayalen Etchart, présidente de la Sobrim, a présenté hier, en présence des élus du Grand Dax.

Benjamin Ferret
Édition Sud-Ouest.fr

« Le projet de golf du Grand Dax est lancé. C'est une opportunité de se mesurer à l'échelle de ce territoire. C'est une opportunité de se mesurer à l'échelle de ce territoire. C'est une opportunité de se mesurer à l'échelle de ce territoire. »

Benjamin Ferret

Benjamin Ferret

Benjamin Ferret

Benjamin Ferret

Benjamin Ferret

Benjamin Ferret

Benjamin Ferret

Benjamin Ferret

Benjamin Ferret

Benjamin Ferret

Benjamin Ferret

Benjamin Ferret

Benjamin Ferret

Benjamin Ferret

Benjamin Ferret

Benjamin Ferret

Benjamin Ferret

Benjamin Ferret

Benjamin Ferret

Benjamin Ferret

Benjamin Ferret

Benjamin Ferret

Benjamin Ferret

Benjamin Ferret

Benjamin Ferret

Benjamin Ferret

Benjamin Ferret

Benjamin Ferret

Benjamin Ferret

Benjamin Ferret

Benjamin Ferret

Benjamin Ferret

Benjamin Ferret

Benjamin Ferret

Benjamin Ferret

Benjamin Ferret

Benjamin Ferret

Benjamin Ferret

ENQUÊTES PUBLIQUES

Benjamin Ferret

Benjamin Ferret

Benjamin Ferret

Benjamin Ferret

Benjamin Ferret

Benjamin Ferret

Benjamin Ferret

Benjamin Ferret

Benjamin Ferret

Benjamin Ferret

Benjamin Ferret

Benjamin Ferret

Benjamin Ferret

Benjamin Ferret

Benjamin Ferret

Benjamin Ferret

Benjamin Ferret

Benjamin Ferret

Benjamin Ferret

Benjamin Ferret

Benjamin Ferret

Benjamin Ferret

Benjamin Ferret

Benjamin Ferret

Benjamin Ferret

Benjamin Ferret

Benjamin Ferret

Benjamin Ferret

Benjamin Ferret

Benjamin Ferret

Benjamin Ferret

Benjamin Ferret

Benjamin Ferret

Benjamin Ferret

Benjamin Ferret

Benjamin Ferret

Benjamin Ferret

Benjamin Ferret

Benjamin Ferret

Benjamin Ferret

Benjamin Ferret

Quant à la presse des collectivités, le magazine du Grand Dax, déposé dans les boîtes aux lettres des 55 000 habitants de l'agglomération, a présenté le projet dans un dossier complet de 8 pages en janvier 2022.



2.2 – Le dispositif de participation du public

Plusieurs moyens ont été mis en œuvre pour **favoriser la participation du public et les échanges** avec le porteur du projet.



Présentation du dispositif de concertation en réunion publique

• Les rencontres avec le public

Trois formes de rencontres complémentaires ont été organisées pour **permettre des échanges variés et constructifs et offrir au public différentes opportunités de participation.**

3 rencontres individuelles

Pour permettre des échanges individualisés, la Sobrim a organisé trois permanences publiques :

- **lundi 9 mai entre 14 h et 19 h à la mairie de Dax**
- **mardi 10 mai entre 14 h et 19 h à la mairie de Tercis-les-Bains**
- **mercredi 11 mai entre 10 h et 15 h à la mairie de Oeyreluy**

1 réunion publique

Pour présenter le projet et échanger avec le plus grand nombre, une réunion publique a été organisée :

- **mercredi 11 mai à 19 h, salle Amélie Charrière à Dax**

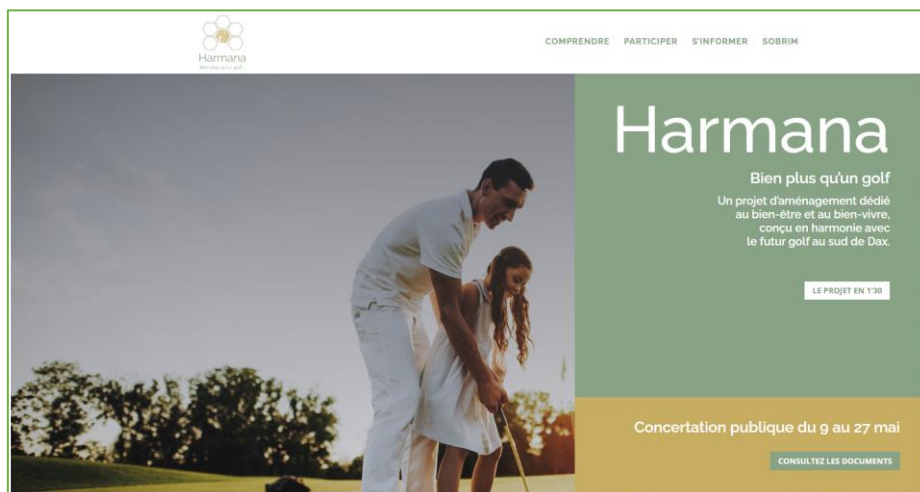
1 atelier participatif

Pour permettre aux habitants de s'impliquer dans le projet, de faire ses propositions et co-construire le projet avec l'équipe de la Sobrim, un atelier participatif a été organisé :

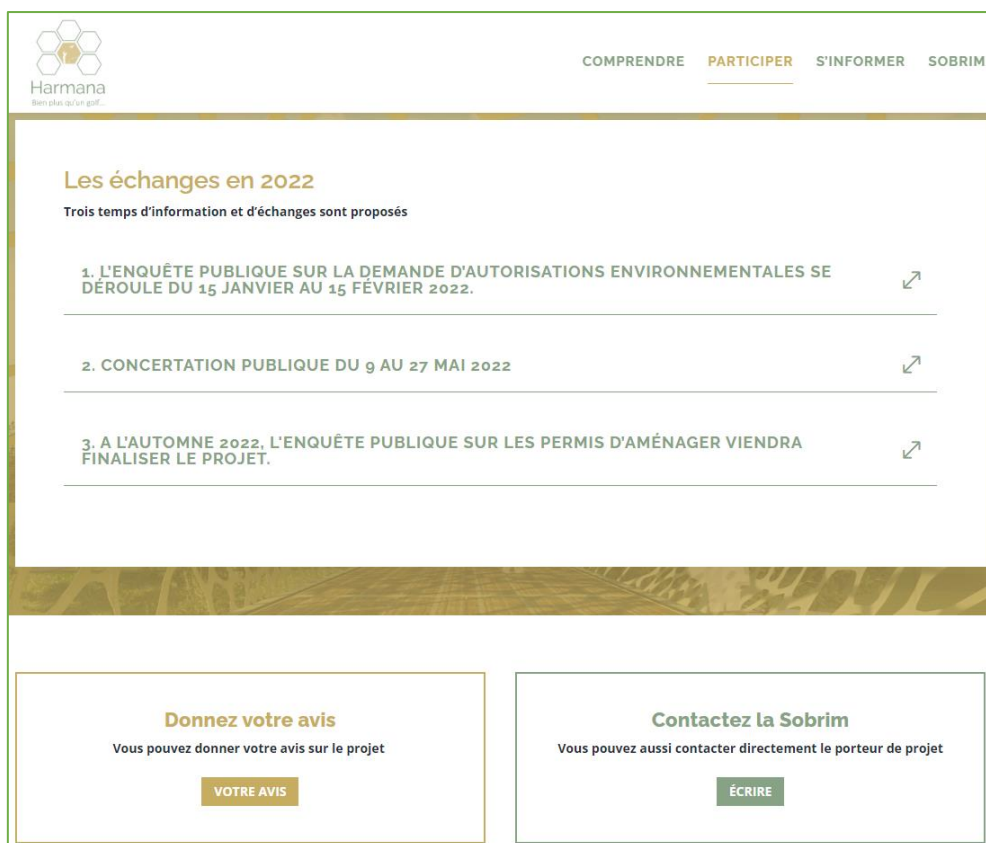
- **mardi 24 mai à 18 h à la mairie de Oeyreluy.**

- **Le site internet dédié au projet et à la concertation**

Un site internet dédié au projet Harmana a ouvert début janvier, en amont de l'enquête publique environnementale : www.golfdugranddax.fr. Il présente l'essentiel sur le projet et donne accès à divers documents (notamment l'étude d'impact).



À l'occasion de la concertation publique du 9 au 27 mai, un **module d'expression** a été ouvert sur le site du projet afin de recueillir les avis et questions du public qui pouvait, soit déposer son avis, soit écrire directement à la Sobrim : contact@harmana.fr



• Les supports d'information

Trois panneaux d'information ont été réalisés et installés à l'accueil dans les salles recevant du public (permanences et réunions).

GOLF DE SAUBAGNACQ

Un golf écologique et accessible à tous



Au cœur du projet Harmana, le golf de Saubagnacq est un complément essentiel à l'offre sportive et de loisirs de l'agglomération dacquoise, en lien avec ses activités thermales et touristiques. Pratiquant expérimenté ou débutant, le golf de Saubagnacq est fait pour vous : des parcours innovants (18 trous sur 36 hectares), un practice et deux puttings-greens d'entraînement, une école de golf, etc.

L'ÉCOLOGIE AU CŒUR DU PROJET

-  Irrigation à partir d'eau recyclée sans puiser dans la nappe phréatique
-  Gazon 100% naturel
-  Zéro produit phytosanitaire pour l'entretien du golf
-  Énergie verte produite à partir de panneaux solaires
-  Environnement forestier maintenu et renouvelé



Participez à la concertation
golfdugranddax.fr

HARMANA

Un projet équilibré à l'échelle du Grand Dax



Harmana s'inscrit dans la volonté de la collectivité de faire du Grand Dax une agglomération bienveillante pour le bien-être de ses habitants et pour le dynamisme de ses activités économiques.

HARMANA C'EST :



-  Un golf écologique et accessible à tous
-  44 hectares de nature restaurée et préservée
-  Des activités et des espaces partagés dédiés au bien-être
-  Des espaces résidentiels sous forme de hameaux

UN PROJET CONÇU SUR UNE DIZAINE D'ANNÉES

2022	2023 » 2027	2027 » 2030
12 MOIS DE CONCEPTION 15 janvier au 15 février : concertation publique 9 au 27 mai : concertation publique	1 ^{ère} TRANCHE DE TRAVAUX • Démarrage du golf 12 trous • Arrivée des premiers habitants	2 ^{ème} TRANCHE DE TRAVAUX • Démarrage du golf 18 trous

Participez à la concertation
golfdugranddax.fr

DU 9 AU 27 MAI

Participez à la concertation sur le golf du Grand Dax



Après 15 années de maturation, le projet de golf se concrétise et devient « Harmana » : un aménagement dédié au bien-être et au bien-vivre, souhaité par les collectivités locales et porté par la SO BRIM. Pour participer à la concertation, inscrivez-vous aux rencontres de votre choix.

RENCONTRES INDIVIDUELLES

Pour rencontrer personnellement le porteur de projet :

- **lundi 9 mai entre 14 h et 19 h**
à la mairie de Dax, salle René Dassé, rue Saint-Pierre
- **mardi 10 mai entre 14 h et 19 h**
à la mairie de Tercis-les-Bains, salle municipale La Capranie, 3 rue de la Mairie
- **mercredi 11 mai entre 10 h et 15 h**
à la mairie de Oeyreux, salle du Conseil municipal, 411 rue du Bourg

RÉUNION PUBLIQUE

Pour tout connaître du projet, inscrivez-vous :

- **mercredi 11 mai à 19 h**
salle Amélie Charrière, 98 avenue Francis Planté à Dax

ATELIER PARTICIPATIF

Pour imaginer ensemble la meilleure intégration du projet Harmana au sein de l'agglomération dacquoise :

- **mardi 24 mai à 17 h**
au château Hardy, 455 route de Hardy à Oeyreux

Le nombre de places étant limité, veuillez-vous inscrire aux rencontres auxquelles vous souhaitez participer.

Participez à la concertation
golfdugranddax.fr

3. Le bilan de la participation

Le bilan de la participation présente l'analyse et la synthèse quantitative et qualitative des avis recueillis durant la concertation par les différents canaux d'expression proposés : lors des temps d'échanges (permanences, réunion, atelier) ou via le module d'expression du site internet www.golfdugranddax.fr et l'adresse mail contact@harmana.fr

3.1 – Le bilan quantitatif de la participation

Le **bilan quantitatif de la participation** permet d'évaluer, de manière chiffrée à travers des graphiques, l'intensité de la participation, ses modalités et son contenu.

- **Les chiffres de la participation**

Environ **150 personnes** ont été rencontrées durant la concertation :

- **110 participants** à la **réunion publique** de Dax du 11 mai
- **30 personnes** lors des **permanences publiques** à Dax, Tercis-les-Bains et Oeyreluy
- Et **20 personnes** lors de l'**atelier participatif** à Oeyreluy.

En complément, **14 avis** ont été déposés sur le **site internet** du projet.



Réunion publique du 11 mai à Dax



Atelier participatif du 24 mai à Oeyreluy

• Les intervenants

La concertation a été organisée par le porteur de projet : la Sobrim. Entreprise familiale locale issue de trois générations de bâtisseurs, la Sobrim est implantée au Pays Basque et intervient sur le territoire basco-landais depuis plus de 35 ans.

Durant cette concertation, elle était représentée par :

- **Mayalen ETCHART-LADEUIX, présidente de la Sobrim**
- **Vincent CASTAGNAU, directeur de projets**
- **Alexia LABADENS, cheffe de projet Harmana**
- **Elise LUSSEAUD, responsable de la démarche Haranam**
- **Pascal ROBIN, directeur commercial**

et assistée par **Pablo SAMANIEGO, architecte-urbaniste au cabinet SAMAZUZU.**

La réunion publique du 11 mai s'est déroulée en présence des maires des communes concernées, qui sont intervenus en début de réunion pour affirmer leur intérêt pour ce projet et leurs attentes vis-à-vis des enjeux de l'agglomération dacquoise :

- **Julien DUBOIS, maire de Dax et président de la Communauté d'Agglomération du Grand Dax**
- **Hikmat CHAHINE, maire de Tercis-les-Bains**
- **Philippe LAFFITTE, maire de Oeyreluy.**

La concertation a été organisée et animée avec le concours de la société FRANCOM spécialisée en concertation.

• Le profil des participants

Parmi les 150 personnes rencontrées, la plupart sont **des habitants de l'agglomération de Dax**, et singulièrement des habitants des communes d'accueil du projet : Dax, Tercis-les-Bains et Oeyreluy.

Certains d'entre eux ont précisé être **golfeurs**. D'autres ont manifesté leur souhait de profiter de ce nouvel équipement pour s'exercer à ce sport.

Les visiteurs des permanences publiques étaient pour la plupart des **propriétaires** voisins du futur projet ou des habitants intéressés par les futurs lotissements.

Lors de l'atelier participatif, des participants ont précisé **agir dans le monde de la culture, d'autres de l'artisanat ou encore du commerce...** manifestant leur intérêt pour s'impliquer par la suite dans le projet et ses diverses activités qui seront offertes.

- **L'objet des interventions**

Par ordre de priorité, les expressions les plus fréquentes ont porté sur :

1. le soutien des participants au projet et la volonté de le voir aboutir dans les meilleurs délais ;
2. les conditions d'implantation des futures habitations et d'accueil des futurs habitants ;
3. la prise en compte des enjeux environnementaux ;
4. les enjeux de mobilités et de déplacement au sein de l'agglomération ;
5. la complémentarité avec les activités économiques, et singulièrement le tourisme et le thermalisme dacquois ;
6. et, dans une moindre mesure car considéré comme un acquis très positif, les caractéristiques du futur golf.

3.2 – Le bilan qualitatif et l'analyse de l'expression

Ce chapitre présente en synthèse l'analyse thématique de l'expression du public durant la concertation.

Un projet soutenu par la grande majorité des participants

La grande majorité des expressions du public a confirmé **la forte attente des habitants de l'agglomération en faveur de l'aboutissement du projet.**

Le golf est attendu depuis plusieurs années et considéré par la quasi-totalité des contributeurs comme un atout pour le développement économique et démographique de l'agglomération. C'est un équipement présenté comme un complément indispensable à l'activité thermique de l'agglomération et en phase avec les « valeurs » du territoire : la santé et le bien-être.

Au-delà du seul golf, l'équilibre global proposé pour l'aménagement du site – 1/3 golf, 1/3 habitat, 1/3 nature - a globalement recueilli l'approbation des participants. Nombre d'entre eux ont d'ailleurs manifesté leur intention de s'impliquer dans le projet : soit en tant que futurs habitants, soit pour y exercer leur activité (artisanat, culture, santé...), soit pour profiter de ses services (centre de développement personnel, chemins de randonnées...).

Un enjeu d'intégration du projet dans son environnement social

La plupart des interrogations ont porté sur **la dimension du projet (150 hectares)** - et singulièrement des espaces résidentiels (50 ha environ) – **et son intégration dans l'environnement urbain existant.**

Ce fut l'un des principaux sujets abordés par le public lors de la réunion du 11 mai.

Concernant l'adéquation du nombre de logements prévu avec l'évolution projetée de la population du Grand Dax, le président de l'agglomération du Grand Dax a rappelé que ce projet s'inscrivait « *dans l'évolution normale et harmonieuse de notre Communauté d'Agglomération* » et que le calibrage du nombre d'habitations est inscrit dans le PLU intercommunal.

La SOBRIM a également rappelé que la construction des habitations est étalée dans le temps pour que les 450 nouveaux logements soient implantés progressivement, à raison de 40 à 50 logements par an sur une dizaine d'années.

Les échanges ont également porté sur **les conditions du développement des espaces résidentiels** et plus globalement sur **l'accueil des nouveaux habitants au sein des communes**. L'organisation d'un atelier dédié à ce sujet a permis de faire émerger certaines propositions concrètes pour favoriser le « vivre ensemble », comme par exemple :

- proposer un pôle « d'artisanat local » autour du golf... en y intégrant la possibilité de vente en direct,
- adosser l'activité de permaculture... à une vente de « paniers fermiers » une fois par semaine afin d'écouler des fruits/légumes produits sur place,
- étayer l'offre de restauration liée au club house... par la création d'une guinguette, d'un espace d'accueil pour les food-truck circulant ailleurs sur le territoire, etc,
- ou encore offrir des moments d'accueil privilégiés aux nouveaux habitants pour leur permettre de découvrir le tissu associatif local et de participer aux festivités qui rythment la vie des communes.

La question de la mobilité et des déplacements au sein de l'agglomération

En cohérence avec la volonté de tous de favoriser les relations entre ce futur aménagement et le « déjà-là », plusieurs participants ont abordé le sujet de **l'accessibilité du site et de la fluidité de la circulation dans le secteur**.

La SOBRIM et son architecte-urbaniste ont précisé que le projet a été pensé pour ne pas générer de trafic supplémentaire dans les centres-bourgs voisins ni sur les routes qui n'étaient pas adaptées. Les élus locaux présents à la réunion du 11 mai ont d'ailleurs précisé que des aménagements du réseau routier seraient réalisés au fur et à mesure des priorités, notamment grâce aux retombées économiques du golf.

Au-delà de la circulation routière, le sujet des **mobilités douces** a intéressé les participants : des liaisons douces relieront, au sein du projet, le golf et les différents hameaux entre eux, mais elles seront également tournées vers l'extérieur et les centres-bourgs voisins permettant de relier Tercis, Oeyreluy et Dax sans utiliser sa voiture. Plusieurs projets communaux de voies douces sont par ailleurs à l'étude, garantissant une cohérence d'ensemble entre les aménagements du golf et les aménagements assurés par les collectivités locales.

Certains participants à l'atelier du 24 mai ont insisté sur la nécessité de mettre en place des cheminements doux sécurisés, reliant des espaces de découverte, des aires de jeux pour les enfants et des lieux de pique-nique.

La prise en compte des enjeux écologiques

La prise en compte des enjeux écologiques a également été abordée, le plus souvent pour constater et rappeler **les efforts mis en œuvre sur ce projet en matière de préservation et de protection de l'environnement** : 45 ha de nature restaurée, plantation de plus de 7 000 arbres, arrosage du golf avec les eaux usées recyclées, 0 produit phytosanitaire, création d'un sanctuaire pour les abeilles, production d'énergie renouvelable, etc...

Ce fut l'occasion pour les participants à l'atelier de proposer de privilégier **la construction de logements écologiques et économes en énergie** : récupération des eaux de pluie, installations de panneaux photovoltaïques en toiture....

Quelques interrogations ont également porté sur **la gestion des eaux pluviales et l'artificialisation des sols**, bien que le site ne soit pas situé en zone inondable. La SOBRIM a précisé d'une part que l'aménagement des hameaux avait été étudié pour diminuer au maximum l'imperméabilisation des sols, et d'autre part que les bassins de rétention avaient été dimensionnés afin de prévenir tout risque d'inondation.

La complémentarité avec les activités économiques locales

Le public a unanimement salué l'intérêt du projet de golf en faveur du **dynamisme de l'activité thermique** historique, et au-delà de **l'attractivité économique et touristique de l'agglomération**.

Les élus présents à la réunion du 11 mai ont insisté sur la complémentarité du projet avec les activités déjà implantées sur le territoire. En attirant de nouvelles populations, le projet immobilier va, par exemple, aider à **développer les équipements et les services existants sur les communes voisines** : par exemple, supérette, maison pluridisciplinaire de santé à Tercis, etc....

Des participants à l'atelier du 24 mai ont également considéré que l'arrivée de nouveaux habitants au sein des futurs lotissements était une opportunité pour **soutenir les commerces présents dans les villages voisins...** voire encourager la création de nouvelles activités.

Enfin, les activités mises en place au sein du projet Harmana (permaculture, marché artisanal et de producteurs, centre de développement personnel, etc...) favoriseront la **création d'emplois** et profiteront aux habitants de l'agglomération.

Un golf accessible à tous

Le golf, équipement emblématique au cœur du projet Harmana, a été relativement peu questionné au cours de la concertation. Attendu par tous, **il fait consensus et suscite peu d'interrogations**.

Tous les participants se sont accordés sur l'intérêt de concevoir **un golf accessible à tous**. Les golfeurs présents ont ainsi rappelé la dimension intergénérationnelle de ce sport qui permet de faire se rencontrer des pratiquants de tous niveaux et de tous âges.

Lors de l'atelier, des propositions ont été faites sur la possibilité **d'accueillir des publics scolaires** sur des moments réservés et de favoriser la pratique du golf grâce à la création d'une **école de golf**.

Certains pratiquants expérimentés se sont toutefois interrogés sur le caractère « compact » du parcours, en proposant d'adapter le nombre de coups pour potentiellement l'ouvrir aux compétitions. Il a aussi été évoqué l'opportunité d'étudier des formes de pratiques « *plus ludiques et innovantes [...] comme c'est le cas dans d'autres pays* ».

4. Conclusion & principaux enseignements

La Sobrim remercie tous les participants à la concertation qui a permis de mettre en évidence un certain nombre de sujets clés pour la poursuite du projet.

- L'opportunité de poursuivre le projet et de le mener à bien dans les meilleurs délais a été clairement confirmée lors de cette concertation. La Sobrim en prend acte et souhaite tout mettre en œuvre pour faire aboutir le projet dans les meilleures conditions.
- L'enjeu de concevoir un projet intégré dans son environnement social pour favoriser les relations et l'ouverture aux autres est un élément considéré par le public comme fondamental pour la réussite du projet. La Sobrim poursuivra dans ce sens.
- Ce temps de concertation s'inscrit dans une volonté affirmée de construire un projet favorisant le vivre ensemble. Ces moments d'échanges, de partage et de co-construction pourront donc être renouvelés tout au long de l'avancée du projet.
- Les mesures proposées en faveur de l'environnement – arrosage du golf avec les eaux usées recyclées, 0 produit phytosanitaire, sanctuaire pour les abeilles, production d'énergie renouvelable, 45 ha de nature restaurée, etc... - ont retenu l'intérêt du public. La Sobrim s'engage à les mettre en œuvre et à assurer un suivi dans le temps.
- Le soutien à l'activité locale – thermalisme, tourisme, commerces... - fera l'objet de réflexions en commun avec les élus locaux et les représentants des activités concernées, afin d'optimiser les retombées du projet pour tous.
- Les points d'attention relevés par certains participants –effets sur la circulation routière, intégration des espaces résidentiels, adaptation de l'offre de services et de commerces, qualité du parcours de golf, etc... - seront examinés au fur et à mesure de l'avancée du projet, en lien avec les futurs aménageurs, les élus locaux et les services concernés.

5. Annexes

Compte-rendu synthétique et retranscription intégrale de la réunion publique du 11 mai à Dax

Compte rendu synthétique de l'atelier participatif du 24 mai à Oeyreluy

Concertation publique

Réunion publique sur le projet de golf du Grand Dax

Compte-rendu synthétique

Mercredi 11 mai 2022 – Dax



110 personnes ont assisté à la réunion publique sur le projet de golf du Grand Dax qui se déroulait à Dax dans le cadre de la concertation sur le projet Harmana.

La réunion, qui s'est tenue de 19h à 21h, s'est déroulée en présence du maire de Dax et président de la Communauté d'Agglomération du Grand Dax, **Julien DUBOIS**, ainsi que de **Philippe LAFFITTE**, maire de Oeyreluy, et **Hikmat CHAHINE**, maire de Tercis-les-Bains. N'ayant pas pu être présente physiquement en raison d'une contamination au COVID19, la présidente de la SOBRIM, **Mayalen ETCHART-LADEUIX**, est intervenue à distance lors de la réunion.

Interventions des élus

Julien DUBOIS, maire de Dax et président de la Communauté d'Agglomération du Grand Dax, **Hikmat CHAHINE**, maire de Tercis-les-Bains, et **Philippe LAFFITTE**, maire de Oeyreluy, sont intervenus en préambule de la réunion pour exprimer leur soutien au projet Harmana et rappeler le contexte dans lequel il s'inscrit au sein du territoire dacquois.

Ce projet a fait l'objet d'un « *engagement fort* » pris lors des dernières élections municipales et est considéré comme un « *atout* » pour le territoire par le président du Grand Dax. Il permettra de renforcer l'offre d'équipements sportifs, de soutenir l'attractivité du territoire (l'emploi et l'activité thermique notamment), ainsi que d'accompagner la croissance démographique de l'agglomération en accueillant de nouvelles populations.

Les maires de Tercis-les-Bains et Oeyreluy ont insisté sur l'importance de ce projet pour leurs communes. Il permettra de « *consolider les services de proximité* » sans pour autant détériorer la qualité de vie des habitants déjà installés sur le territoire. Il sera également un atout en termes de préservation de l'environnement, de liaisons douces à créer ainsi que pour l'économie et la démographie des communes d'accueil.

Tous saluent l'engagement des équipes de la SOBRIM, qui travaillent de concert avec les élus et services des collectivités locales depuis de nombreuses années pour améliorer le projet et assurer sa bonne intégration au sein du territoire dacquois.

Intervention de la SOBRIM

Mayalen ETCHART-LADEUIX est ensuite intervenue pour présenter les valeurs portées par la SOBRIM, dont elle est présidente. L'objectif de ce projet est d'articuler « *l'histoire du lieu* », riche de plusieurs millénaires, avec les perspectives de développement de ce territoire, tout en plaçant l'environnement, l'humain, le bien-être et le bien-vivre au cœur des préoccupations.

Pour ce faire, le projet s'appuie sur sept piliers : satisfaire la nature de l'Homme et ses besoins (« *se mouvoir dans un environnement sain* »), préserver la nature et la biodiversité, construire des hameaux sains et durables, tracer des cheminements doux sur des parcours pédagogiques en lien avec la biodiversité et l'héritage archéologique du site, préserver les ressources (énergie et eau), valoriser le bien-être et le bien-vivre collectivement et personnellement, et enfin « *révéler l'âme du lieu* » et la mettre en valeur.

Vincent CASTAIGNAU, directeur de projet à la SOBRIM - accompagné d'**Alexia LABADENS**, cheffe du projet Harmana - a présenté le projet plus en détail ainsi que son calendrier de réalisation. **Pablo SAMANIEGO**, architecte-urbaniste, a complété la présentation en expliquant les logiques d'aménagement d'Harmana.

Principaux thèmes d'échanges avec le public

NB : une retranscription intégrale de la réunion est également disponible.

Habitat et programmation

L'un des principaux sujets abordés par le public est celui de l'habitat et du volet immobilier du projet. **L'adéquation du nombre de logements prévu avec l'évolution projetée de la population du Grand Dax** et sur chacune des communes d'accueil a notamment été questionnée. Le président de l'agglomération du Grand Dax a rappelé que ce projet « s'inscrit dans l'évolution normale et harmonieuse de notre Communauté d'Agglomération » et que le calibrage du nombre d'habitations est inscrit dans le PLU intercommunal. La SOBRIM a également rappelé que la construction des habitations est étalée dans le temps pour que les 450 nouveaux logements soient implantés progressivement, à raison de 40 à 50 logements par an sur une dizaine d'années. Le projet prévoit par ailleurs la création de 20% de logements sociaux, avec un tiers en accession sociale et deux tiers en locatif.

Les critères de construction en termes d'aménagement, de paysage et de présence du végétal ont également été évoqués. Des règlements de lotissements seront mis en place pour garantir l'homogénéité paysagère et la cohérence des hameaux. Les terrains « libres de constructeurs » représenteront la majorité des lots. Une charte sera mise en place pour garantir la cohérence d'ensemble. Concernant le végétal, les lotissements sont traversés par de grandes trames vertes créant de vastes espaces de nature préservés et restaurés, permettant d'aller bien au-delà de la réglementation des 10% d'espaces verts communs.

Mobilités et déplacements

Concernant ce thème important pour les dacquois, deux points principaux ont été abordés.

D'abord, quelques inquiétudes ont été exprimées concernant **l'évolution des conditions de circulation dans le secteur** : augmentation du trafic liée à l'accroissement de population, nuisances sonores, réseau routier peu adapté, circulation de camions pendant les travaux, La SOBRIM et son architecte-urbaniste ont précisé que le projet a été pensé pour ne pas générer de trafic supplémentaire dans les centres-bourgs voisins ni sur les routes qui n'étaient pas adaptées. De plus, les impacts seront limités pendant les travaux car ces derniers sont étalés dans le temps et seront organisés pour fonctionner le plus possible « *en vase clos* » (réutilisation pour le golf des déblais des lotissements par exemple). Le maire de Tercis-les-Bains a également précisé que des aménagements du réseau routier seraient réalisés au fur et à mesure des priorités, notamment grâce aux retombées économiques du golf.

Le sujet des **mobilités douces** a également beaucoup intéressé les participants. Plusieurs interventions ont porté sur les futures liaisons douces qui relieront, au sein du projet, le golf et les différents hameaux entre eux, mais qui seront également tournés vers l'extérieur et les centres-bourgs voisins permettant de relier Tercis, Oeyreluy et Dax. Plusieurs projets communaux de voies douces sont par ailleurs à l'étude, garantissant une cohérence d'ensemble entre les aménagements du golf et les aménagements assurés par les collectivités locales.

Environnement et risques naturels

Quelques interrogations ont porté sur **la gestion des eaux pluviales** dans le cadre du projet Harmana. Certains participants considèrent que l'artificialisation des sols engendrée par le projet pourrait empêcher la bonne infiltration des eaux de pluie sur le secteur, renforçant ainsi le risque d'inondation.

Il a d'abord été précisé que les terrains concernés par le projet n'étaient pas en zone inondable. Sur la gestion des eaux pluviales, la SOBRIM a précisé avoir travaillé sur « *des hypothèses vraiment très défavorables* » pour dimensionner ses bassins de rétention afin de prévenir tout risque d'inondation. L'aménagement des hameaux a également été étudié pour diminuer au maximum l'imperméabilisation des sols, notamment concernant les chaussées.

Par ailleurs, des précisions ont été demandées concernant **l'espèce d'abeilles** qui sera présente dans le site dédié à leur accueil : le « sanctuaire des abeilles ». Mayalen ETCHART-LADEUX a confirmé que ce seront les « *abeilles noires* », une espèce locale, qui y seront implantées et ainsi préservées.

Activités économiques

Les élus ont insisté sur la **complémentarité du projet avec les activités déjà implantées sur le territoire**. En attirant de nouvelles populations, le projet immobilier va, par exemple, aider à développer les équipements et à compléter les services existants sur les communes voisines : par exemple, supérette, maison pluridisciplinaire de santé à Tercis, etc.... De nouveaux commerces et services, qui n'existaient pas jusqu'alors, pourraient également être implantés, au bénéfice des habitants du territoire et des nouveaux arrivants.

Concernant **l'économie et les emplois**, une question a porté sur l'activité de permaculture : celle-ci pourrait permettre de créer un à deux emplois dans un premier temps, avec la possibilité à terme pour le futur exploitant de devenir propriétaire des terrains s'il le souhaitait. Par ailleurs, le lot de bureaux prévu dans le projet et figurant dans le PLUI du Grand Dax sera destiné à des activités extérieures au golf. Enfin, à propos de l'activité touristique, il n'y a pour le moment pas de projet hôtelier prévu sur le site, mais c'est un point qui reste ouvert à la discussion.

Golf

Les sujets directement liés au golf ont finalement été peu évoqués lors de la réunion. Il a été précisé que sa **gestion** serait assurée par un gestionnaire privé spécialisé et expérimenté en cours de recrutement. La SOBRIM a également confirmé que le club house disposerait d'une boutique et d'un restaurant.

Deux interventions du public ont porté sur **le parcours de golf, d'une part** en s'interrogeant sur son caractère « *compact* » et en proposant d'adapter le nombre de coups pour potentiellement l'ouvrir aux compétitions. D'autre part, il a été évoqué l'opportunité d'étudier des formes de pratiques « *plus ludiques et innovantes [...] comme c'est le cas dans d'autres pays, plus en avance que la France sur ce point* ». La SOBRIM a pris note de ces propositions qui permettront d'enrichir le projet.

Concertation publique

Réunion publique sur le projet de golf du Grand Dax

Retranscription intégrale

Mercredi 11 mai 2022 – Dax



110 personnes ont assisté à la réunion publique sur le projet de golf du Grand Dax qui se déroulait à Dax dans le cadre de la concertation sur le projet Harmana.

La réunion, qui s'est tenue de 19h à 21h, s'est déroulée en présence du maire de Dax et président de la Communauté d'Agglomération du Grand Dax, **Julien DUBOIS**, ainsi que de **Philippe LAFFITTE**, maire de Oeyreluy, et **Hikmat CHAHINE**, maire de Tercis-les-Bains. N'ayant pas pu être présente physiquement en raison d'une contamination au COVID19, la présidente de la SOBRIM, **Mayalen ETCHART-LADEUIX**, est intervenue à distance lors de la réunion.

Introduction de la réunion

Audrey DARMIAN, animatrice de la réunion : Bonsoir à toutes et à tous. Bienvenue à cette réunion publique dédiée au projet de golf du Grand Dax que certains connaissent sous le nom d'Harmana. Un projet qui intéresse... si j'en crois votre présence nombreuse ce soir. Je suis Audrey DARMIAN et la SOBRIM, qui porte le projet, m'a demandé d'animer cette rencontre pour vous permettre d'en savoir un peu plus sur ce projet déjà ancien et de recueillir vos questionnements, vos observations, vos remarques, vos propositions.

Nous sommes ensemble pour deux bonnes heures au cours desquelles nous pourrions largement échanger en présence, à ma droite et à votre gauche, de la SOBRIM et de son cabinet d'architecte, je les présenterai tout à l'heure, et à ma gauche de vos élus, auxquels je vais laisser tout de suite le soin d'introduire la réunion.

Par ordre d'apparition, monsieur Julien DUBOIS, maire de Dax et président du Grand Dax, monsieur Hikmat CHAHINE, maire de Tercis-les-Bains, et enfin monsieur Philippe LAFFITTE, maire de Oeyreluy. Excusez-moi pour la prononciation, j'ai une tare, je l'avoue tout de suite, c'est que je ne suis pas dacquoise. Voilà ce qui est dit est dit. À partir de maintenant, vous pourrez comprendre mes défauts de prononciation. Monsieur le président, la parole est à vous.

Interventions des élus

Julien DUBOIS, maire de Dax et président de la Communauté d'Agglomération du Grand Dax : Merci beaucoup. Bonsoir à toutes et à tous. Sachez que nous vous accueillons avec grand plaisir, ici sur l'agglomération du Grand Dax. Merci, comme vous le disiez, pour votre présence en nombre ce soir sur un sujet qui, a priori, nous intéresse à toutes et à tous, le projet de golf du Grand Dax. Un projet pour lequel je suis très heureux de vous accueillir ce soir puisque, vous le savez, c'était un engagement fort que nous avons pris lors de la campagne des élections municipales que de relancer ce projet qui était, on peut dire, à l'arrêt ou au moins en sommeil. On en parle à peu près depuis 30 ans ici, sur le territoire du Grand Dax. Depuis un peu plus de quinze ans, la SOBRIM avait pris la décision d'acquérir les premiers terrains afin de développer ce projet et, lorsqu'en 2020, nous avons été élus, les trois maires qui sont présents ici et moi en tant que président de la Communauté d'Agglomération du Grand Dax, nous avons mis une détermination forte pour que justement ce projet puisse entrer dans une phase opérationnelle. Cette détermination, elle a pris plusieurs formes. Tout d'abord, des rencontres régulières avec les représentants de la SOBRIM à qui je rends, j'en profite, hommage ce soir pour, eux aussi, leur détermination, leur envie de faire aboutir ce projet et une envie aussi d'être accompagnés et de le faire en coproduction avec les collectivités locales concernées afin qu'ils s'inscrivent harmonieusement dans notre territoire.

Donc, je le disais, cet accompagnement a pris plusieurs formes. Un dialogue poussé déjà avec les services de l'État pour qu'ils aient une oreille attentive sur ce projet. Et je dois dire d'ailleurs que ça a été le cas et que nous avons été accueillis de manière très positive afin que certains blocages puissent être levés pour que nous puissions justement entrer dans cette phase opérationnelle.

Alors pourquoi il est important, de notre point de vue, d'avoir un golf sur le territoire du Grand Dax parce que cet équipement a bien évidemment beaucoup d'atouts pour un territoire comme le nôtre. Et je dirais même que c'est une anomalie pour une agglomération comme le Grand Dax, dans une terre de golf comme les Landes, à proximité d'une autre terre de golf comme l'est le Pays basque, de ne pas avoir cet équipement sur son territoire aujourd'hui. C'est d'abord un atout essentiel pour les grands Dacquois. Tous ceux qui habitent sur notre agglomération vont pouvoir bénéficier d'un équipement de loisirs supplémentaire. Équipements de loisirs bien évidemment, pour ceux qui pratiquent la discipline ou qui vont se mettre à la pratiquer puisqu'ils auront un parcours magnifique pour le faire, mais pour tous ceux aussi qui voudront venir profiter de ce lieu enchanteur qui sera créé avec, on le verra lors de la description du projet, tout un tas d'équipements satellites qui permettront à toutes et à tous de profiter de ce lieu.

C'est aussi un équipement important pour soutenir notre secteur thermal. Vous le savez toutes et tous, l'activité thermique pour le territoire du Grand Dax est une activité primordiale. Et le fait d'avoir un parcours de golf va nous permettre d'accueillir de nouveaux curistes, de fidéliser aussi certains qui y viennent déjà en leur proposant la possibilité de pratiquer cette activité alors qu'ils viennent pour faire une cure ou pour accompagner d'ailleurs un conjoint qui suit les soins.

C'est aussi un élément d'attractivité global pour notre territoire. Le fait d'avoir un golf permettra de faire venir sur l'agglomération du Grand Dax de nouvelles populations qui viendront pour profiter d'un séjour mais qui viendront aussi pour s'y implanter puisque on le verra dans ce projet, il y a tout un projet immobilier autour qui permettra de développer notre offre de logements. Et de ce point de vue-là, d'accueillir de nouveaux grands Dacquois sur notre territoire.

Et puis, bien sûr, c'est aussi un atout formidable en termes de développement économique. Pour le secteur du bâtiment, bien évidemment, puisqu'on aura à peu près 450 logements qui seront développés dans le projet. Donc bien évidemment du travail supplémentaire pour toutes les entreprises de ce secteur d'activité. Mais aussi, comme je le disais, pour toutes les activités économiques induites qui seront générées par ce nouvel équipement.

Je dirais que tout était prêt depuis de nombreuses années pour qu'on puisse attaquer. Il manquait effectivement cette détermination pour que tous ensemble, on puisse lever pas mal d'obstacles. Il y a des étapes très importantes qui ont été franchies ces dernières semaines avec le dépôt de permis d'aménager, avec l'ouverture de cette phase de consultation pour laquelle nous nous retrouvons aujourd'hui et on

peut donc avoir la satisfaction d'avoir une ébauche de calendrier. Alors, je sais que sans doute la question viendra. Il faudra rester humble sur les dates que nous donnerons, mais on peut déjà entrevoir les perspectives d'ouverture de ce golf du Grand Dax.

Je tiens donc à remercier Mayalen ETCHART-LADEUIX et toutes ses équipes qui travaillent depuis de nombreuses années et notamment Vincent CASTAIGNAU, qui est ici ce soir, parce que c'est un travail qui a nécessité des adaptations, qui a nécessité, sur les quinze ans dont je parle, de revoir le projet, de le redimensionner et de faire, on va le constater ce soir, qu'il s'intègre fabuleusement bien dans notre territoire et qu'il satisfait aussi à toutes les normes environnementales auxquelles nous souhaitons qu'un projet comme celui-là satisfasse. Parce qu'aujourd'hui, créer un golf ne doit pas être perçu comme en opposition avec les formidables milieux naturels dont on peut profiter aujourd'hui sur notre agglomération, mais bien comme un élément qui s'y inscrit pleinement.

Voilà donc ce soir, ça va être l'occasion de vous présenter ce projet. Vous allez voir qu'il y a des choses très concrètes, qu'on va déjà pouvoir vous préciser. Ça va être aussi l'occasion pour chacune et chacun d'entre vous, ceux qui le souhaitent, de poser des questions. Parce que, bien évidemment, un projet d'ampleur comme celui-là suscite des questions, et c'est bien légitime, et c'est bien l'objet de la réunion de ce soir que de pouvoir y répondre avec aussi toutes les étapes de concertation, vous le verrez, qui seront mises en place. Donc voilà, je vais laisser la parole à mes collègues maires de Tercis et Oeyreluy, puisque c'est comme ça qu'on le dit. Mais c'est toujours un piège ça. Et d'ailleurs, le maire de la commune, il tient à tester les gens sur la prononciation du nom de la commune. Les maires de Tercis et de Oeyreluy, comme je le disais, sont aussi vraiment des promoteurs de ce projet et je suis très heureux de pouvoir travailler avec eux à son aboutissement. Je laisse donc la parole à Hikmat CHAHINE, le maire de Tercis.

Hikmat CHAHINE, maire de Tercis-les-Bains : Merci Julien. Bonsoir à toutes et à tous. En ma qualité de maire de Tercis-les-Bains et de vice-président de l'agglomération, je ne peux que confirmer et reprendre ce que vient de dire le président. Oui, nous sommes pour ce projet. Oui, ce projet est structurant. Oui, ce projet va permettre de modifier la vision et l'image de notre agglomération. Ce projet va conforter notre attractivité du Grand Dax et surtout de ma commune, de Tercis.

Ce golf 18 trous va me permettre de consolider les services de proximité dans ma commune. Cela va permettre également de renforcer la qualité de vie et entraîner davantage de développement et d'attractivité de ma commune tout en préservant notre identité et notre qualité de vie. Et ça, c'est important. On a veillé à ce que la qualité de vie dans nos communes soit préservée et nos services de proximité soient toujours pérennes et soient renforcés.

Donc ce golf 18 trous, comme vous le savez, c'est un vaste domaine. C'est un domaine qui va être très riche au point de vue environnemental. A Tercis, on tient beaucoup à cet environnement puisque nous

avons deux patrimoines qui sont majeurs pour nous, que ça soit les Barthes ou les carrières de Tercis, c'est-à-dire la zone naturelle, donc de réserve de carrières. Et ce golf va venir renforcer cette image de tourisme vert, cette image de développement écologique. Je me permets d'imaginer un petit peu une liaison douce entre Tercis-Barthes, entre Tercis-carrières et Tercis-golf. Ça donne tout un ensemble, ça permet de se positionner sur un segment qui n'existe pas actuellement.

Pour nous, c'est très important de développer cette activité et c'est pour ça que, depuis le début, nous avons soutenu ce projet, que ce soit à titre privé ou à titre de la commune. Nous avons soutenu ce projet et on souhaite que ce projet aboutisse. Nous sommes là pour répondre, pour essayer de clarifier différents points que vous souhaitez poser. Je tiens à remercier Julien DUBOIS et Philippe LAFFITTE, mes deux collègues, avec qui on a porté ce projet, parce que ce n'était pas évident de le défendre auprès des instances, auprès de la préfecture, de la sous-préfecture. Parce qu'à un moment donné, on parlait de l'Arlésienne mais finalement, il n'y a pas d'Arlésienne et maintenant le projet est bien parti. Et je tiens à remercier également l'équipe de la SOBRIM, qui a persévéré et le projet a bien mûri. Et je pense qu'aujourd'hui on a tout ce qu'il nous faut pour que notre agglomération retrouve son dynamisme, retrouve son attractivité et surtout pour préserver notre qualité de vie. Je laisse la parole à Philippe.

Phillipe LAFFITTE, maire de Oeyreluy : Bonsoir à toutes et à tous. Le projet de golf et du Grand Dax doit s'installer sur le territoire au sud de la Communauté d'Agglomération, qui est peu fourni en équipements structurants. C'est avec une grande satisfaction que notre commune de Oeyreluy constate l'importance que va avoir l'attractivité de ce golf, qui est une nouvelle génération. Tous les Oeyrelois soutiennent et accompagnent ce projet parce qu'ils en partagent le concept.

Son développement harmonieux va allier le cadre de vie, le sport, les sentiers pédestres et pédagogiques, les liaisons douces pour permettre de découvrir la biodiversité qui nous entoure. A Oeyreluy, nous sommes très respectueux de notre patrimoine environnemental et écologique. Ce golf partage ces deux valeurs et l'aménageur, la SOBRIM, les a parfaitement intégrés. Monsieur CASTAIGNAU, qui est le chef de projet, pourra vous en parler plus en détail. Notre commune bénéficiera, à terme, de centres d'intérêt supplémentaires. La création d'un sanctuaire des abeilles dédié à la préservation de cette espèce indispensable à l'équilibre de notre planète et qui s'étendra sur sept hectares. Le Château d'Hardy accueillera un pôle de développement personnel et des salles de séminaires. Et le projet immobilier, avec 220 logements, permettra à notre commune de développer le centre-bourg avec, peut-être, l'arrivée de nouveaux commerces, de nouveaux services de proximité, tout en se penchant sur nos infrastructures afin de les adapter à cet apport démographique.

Nous ne pouvons donc qu'apporter notre soutien et nous réjouir de voir ce vaste projet touristique entrer enfin dans sa dernière phase et donner au Sud et à l'agglomération un développement qui va contribuer à l'amplification de son rayonnement et de son attractivité. Comme vous pouvez le constater, Oeyreluy

souhaite que ce projet avance favorablement, rapidement et trouve enfin une issue heureuse. C'est pour cela que je remercie la SOBRIM pour sa perspicacité et je remercie mes collègues aussi, Julien DUBOIS et Hikmat CHAHINE. Merci.

Présentation du déroulé de la réunion

Audrey DARMIAN : Merci Monsieur le président. Merci Messieurs les maires. Cette réunion va être divisée en deux temps : un premier temps de présentation par la SOBRIM et, bien sûr le temps le plus long, celui des échanges avec vous dans la salle. Sachant que pour prolonger ces échanges, il est prévu en fin de réunion un petit buffet qui vous permettra notamment de discuter en tête à tête si besoin ou à plusieurs, avec la SOBRIM. Donc la SOBRIM qui est représentée ce soir, puisqu'il a déjà été salué plusieurs fois au cours des discours introductifs, par monsieur CASTAGNAU, directeur de projets à la SOBRIM, par Alexia LABADENS qui est responsable du projet Harmana et par leur cabinet d'architecte et monsieur SAMANIEGO qui est présent ce soir. Madame ETCHART-LADEUX, la présidente de la SOBRIM, nous rejoindra en visioconférence dans quelques instants car elle a été testée positive au COVID et ne voulait mettre personne en danger ce soir donc vous l'excuserez et je pense qu'elle sera très heureuse de pouvoir quand même communiquer avec vous d'ici un petit moment. Ce qui est important de connaître donc sur le projet vous sera présenté au travers des quatre points qui s'affichent derrière moi. Je vais vous demander une trentaine de minutes de patience et d'attention pour écouter la SOBRIM. Et juste après, je reviendrai vers vous avec ce micro. Et si entre-temps vous avez des questions, n'hésitez pas à les noter, à les retenir puisque nous aurons amplement le temps d'y répondre. Je vais laisser la parole à présent si elle est en ligne et disponible à Mayalen.

Présentation du projet

Mayalen ETCHART-LADEUX, présidente de la SOBRIM : Bonsoir et merci à la technique de pouvoir me permettre de me joindre à vous ce soir parce qu'effectivement je suis en train de terminer ma période d'isolement. Oui, pour nous, cette rencontre est importante. Vous rencontrer, pour la première fois, après quinze années d'études, c'est un moment qui marque les esprits et pour lequel, malgré ce contexte, c'est important pour moi d'être avec vous ce soir. Je voulais me présenter, je suis donc Mayalen ETCHART-LADEUX. Je représente la SOBRIM, une entreprise familiale locale issue de trois générations de bâtisseurs. Nous intervenons effectivement maintenant depuis plus de 30 ans sur la Nouvelle-Aquitaine et nous travaillons en étroite collaboration avec les collectivités locales. Je tiens d'ailleurs à remercier vivement, messieurs les maires des trois communes de nous aider dans le cadre de ce projet.

Nous réalisons des ensembles immobiliers vertueux, soucieux de leur environnement et qui favorisent le bien-être de leurs habitants. C'est d'ailleurs pour cette raison qu'en 2016, nous avons développé au sein de la SOBRIM une démarche globale qui place la santé et le bien-être des habitants au cœur de nos

préoccupations. Pour cela, nous avons créé en interne et mis au point une méthodologie HARANAM menée avec des experts dans le domaine de la santé, de l'ingénierie du bâtiment, des sciences sociales et humaines, du paysage, pour pouvoir développer des lieux de vie qui favorisent à la fois la bonne santé, tant sur le plan physiologique, émotionnel, sensoriel que social des habitants. D'ailleurs, le projet HARMANA qui va vous être présenté ce soir, s'appuie sur cette méthodologie. Pour réussir ce défi à cette échelle, 150 hectares, nous avons constitué une équipe projet pluridisciplinaire assez conséquente. Quatre bureaux d'études dans le domaine de l'environnement, des voiries et des réseaux divers ont d'ores et déjà participé. Nous avons fait appel à cinq architectes dans le domaine de l'urbanisme, du golf, de l'habitat. Un géomètre, deux paysagistes également. Enfin cinq consultants nous accompagnent pour traiter les sujets de la psychosociologie de l'habitat, des jardins, du golf, de l'archéologie, la permaculture, l'apiculture et bien sûr toutes les dynamiques humaines pour réussir le bien-vivre ensemble dans ce projet.

Maintenant, si on revient sur les origines de ce projet, effectivement, comme j'ai pu vous le dire, il a démarré il y a de ça maintenant quinze ans, dans un petit bout de géographie, au sud du Grand Dax, sur un plateau dominant sur les hauteurs qui forment aujourd'hui l'interfluve entre l'Adour et le Luy. Puis, au fil des visites et des études approfondies, nous avons interrogé le lieu et nous avons pris conscience combien ce site de par sa localisation, sa topographie, son histoire riche et son sol fertile, a attiré les premiers hommes ; et finalement est une des terres les plus hospitalières de la Chalosse. Parce qu'il faut savoir que ce site, vit depuis des millénaires et trouve des présences humaines depuis 600 000 ans. Fort de ce constat, nous avons voulu requestionner le lieu et en requestionnant le lieu, nous nous sommes posés trois questions essentielles. Dans un premier temps, comment inventer un futur coordonné qui relie les trois communes ? Comment également essayer d'établir un lien entre les différents espaces qui, pour certains, pourraient paraître morcelés ? Et bien sûr, comment proposer un ensemble harmonieux, relié avec la vie qui réside déjà les habitants et bien sûr les commerçants ? Si je dois prendre une image pour vous résumer un début de réponse, il s'agit de réinventer les piliers de la Terre. Nous en avons relevé sept.

Le premier pilier répond quelque part à nos besoins élémentaires. Il s'agit d'abord de bien respirer, de bien marcher, de courir, de pouvoir se mouvoir dans un écrin de nature. Et c'est d'ailleurs pour cette raison que le golf sera un des premiers espaces que nous allons proposer. Un golf qui sera réalisé avec un gazon naturel, arrosé avec de l'eau recyclée et exploité sans aucun produit phytosanitaire.

Le deuxième pilier, quant à lui, sera une nature aidée et encouragée. Nous planterons plus de 8000 arbres et dans ces espaces, nous espérons refaire venir les oiseaux. Nous développerons également des ruchers d'observation d'abeilles pour apprendre avec elles et comprendre également l'efficacité de leur organisation harmonieuse. Nous nous inscrivons aussi dans une démarche qui est appelée la démarche Bee Friendly, dont le but est en fait d'analyser l'état de bonne santé de la biodiversité, mais cette fois-ci

par le prisme des abeilles. En fait, par cette approche, nous souhaitons vraiment être un complice de l'abeille pour développer un milieu favorable à la biodiversité et par conséquent à l'Homme.

Donc, cette compréhension fine de l'environnement nous conduit naturellement au troisième pilier qui est de bâtir des hameaux sains, inspirés de la nature, éco-durables et participatifs qui pourront accueillir toutes les générations. L'idée également, c'est que le résident et le visiteur puissent trouver sur ces espaces également des activités en lien avec la nature, des services et des métiers d'art traditionnels. Certains artisans pourraient même proposer des ateliers pour pouvoir transmettre leur savoir-faire. Cet écosystème vivant deviendra ainsi, un véritable lieu d'apprentissage pour les jeunes et les moins jeunes.

Maintenant, le quatrième pilier. Effectivement, nous avons dessiné, comme vous allez le voir tout à l'heure, des parcours pédagogiques qui relieront l'ensemble des quartiers. Ces futurs sentiers représentent sept kilomètres de parcours. Ils auront comme intérêt de mettre en lumière, sous la forme de mandala conçus en lien avec les cinq éléments, tout le patrimoine archéologique que nous avons retrouvé sur place et qui remonte jusqu'à la préhistoire. Cela permettra aux promeneurs de pouvoir, tout le long du parcours, découvrir des vestiges. Le premier vestige balayera toute la période du paléolithique où on évoquera un lien également avec la terre et le silex. Ensuite, il découvrira la période de l'âge de bronze, où on évoquera le lien avec le feu. Ensuite, il découvrira la période de l'Antiquité, où là on fera un lien avec l'eau. Et enfin, il terminera par la période médiévale jusqu'à nos jours et qui se situe juste à côté du sanctuaire des abeilles et donc naturellement fera un lien avec l'élément air. Tous ces parcours ponctués d'hôtels à insectes et de nichoirs pour les oiseaux nous permettront dans un deuxième temps d'évoquer le rapport de l'Homme et des abeilles à travers le temps.

Le cinquième pilier concerne tout ce qui touche à l'énergie et bien évidemment à la préservation des ressources, qui est pour nous essentielle. Nous souhaitons utiliser l'énergie avec parcimonie, elle sera donc renouvelable où l'usage de l'eau et son système de protection seront quant à eux précautionneux, voire même innovants, grâce à la réutilisation en partie des eaux usées retraitées issues de l'agglomération.

Enfin, le sixième pilier offrira quant à lui l'essentiel au bien-vivre et au bien-être, grâce à la création d'un centre de développement personnel situé au château d'Hardy. Ce lieu proposera des espaces, des expériences pour aider l'être humain à mieux se connaître, à retrouver son harmonie intérieure. Car, je le crois, le véritable bonheur démarre d'abord à l'intérieur de soi.

Et enfin, le septième pilier, je dirais même le plus important, car il soutient tous les autres. Le septième pilier concerne l'âme du lieu. Comprendre l'âme du lieu, nous invite à se connecter à sa mémoire, à ses racines, qui nous renvoient d'une certaine manière à nos propres origines. Révéler l'âme du lieu, en sublimant ses espaces, sa beauté, aura pour vocation, du moins je l'espère, d'entraîner une certaine

élévation, agréable à la fois aux sens, au cœur, à l'âme de tout un chacun. Car prendre soin de son environnement, c'est aussi prendre soin de soi.

Si je devais finalement résumer tout le projet Harmana en un seul mot, ça serait le mot harmonie. Et l'ambition globale du projet, c'est avant tout de réconcilier l'Homme avec la nature et d'aider l'être humain à vivre mieux en soi, chez soi et autour de soi. Merci. Et je vais maintenant passer la parole à Vincent CASTAIGNAU, chef de ce projet et qui va vous donner une traduction concrète de toute notre ambition. A tout à l'heure.

Vincent CASTAIGNAU, directeur de projet : Merci Mayalen. Bonsoir à tous. Donc on va vous présenter le projet en détail et on va revenir sur les principales évolutions, même si elles ont déjà été peu évoquées par les élus. Vous avez vu qu'ils connaissent parfaitement le projet, on a pu s'en rendre compte. On voulait quand même, sur ce diaporama, vous comparer en fait les surfaces de golf, d'espaces naturels et d'habitat entre le premier projet qui a été développé à la fin des années 2000 et on va dire au début des années 2010 et le projet qu'on vient vous présenter aujourd'hui. Donc le premier cercle, à chaque fois, montre la surface du golf, de la nature et de l'habitat à l'origine et ce qu'elle est maintenant.

Donc, la principale évolution, vous le voyez, elle est bien évidemment sur la surface du golf qui a été diminuée de presque une trentaine d'hectares. Alors on l'a dit, on l'a répété, on est toujours sur un golf de 18 trous. Cela n'a jamais été remis en question. Pourquoi on a fait cette évolution ? C'est parce qu'entre les années 2000, les années 2020, les golfs qui fonctionnent et qui sont fréquentés ne sont pas tout à fait les mêmes. Dans les années 2000, les golfs qui étaient vraiment fréquentés, c'étaient des très grands golfs sur lequel on jouait quasiment toute la journée, vraiment plusieurs heures, 5-6-7 heures et on y allait une journée le weekend, un weekend sur deux. On consacrait beaucoup de temps une seule fois. Aujourd'hui, toute la société a évolué, le golf aussi. On joue un peu moins longtemps mais par contre on joue plus souvent. On peut y aller deux fois dans la semaine. On va y aller le vendredi après-midi, le dimanche matin, donc on va jouer plutôt 2/3 heures plus souvent qu'une seule fois longtemps. Donc c'est pour ça qu'on a besoin d'un golf où il y a toujours 18 trous, où il y a toujours beaucoup de coups à jouer parce que c'est ça qui est intéressant bien évidemment pour le golfeur. Mais par contre qu'on peut faire de manière plus compacte et qu'on joue plus vite. Donc c'est pour ça qu'on a pour que le golf de Dax soit pérenne et soit de son époque, on a réduit sa surface.

La question est : qu'est-ce qu'on a fait de cette surface récupérée ? C'est exactement ce qu'on voit avec cette illustration, cette surface récupérée, entre guillemets on n'en fait rien, c'est-à-dire qu'elle reste en zone naturelle. Ce sont des zones naturelles qui sont préservées, qui sont réhabilitées dans le cadre du projet, quand il y a quelques travaux écologiques à faire et qui seront entretenues dans l'avenir.

C'est intéressant de noter aussi que la surface d'habitat, elle, n'a quasiment pas évolué. En fait, elle a même très légèrement diminué puisqu'elle est passée de 60 à 55 hectares. Pourquoi ? Parce qu'en fait, elle n'est pas du tout liée et dimensionnée à la surface du golf. La surface d'habitat, elle est dimensionnée à la croissance démographique, aux besoins en logements de la région. Donc ça, bien évidemment, ce n'est pas la SOBRIM qui le définit, ce sont les collectivités locales, c'est le Grand Dax, c'est les communes, sous bien sûr le regard de l'État. Et donc on voit que les hypothèses qui avaient été prises à l'époque sont toujours d'actualité aujourd'hui. Il n'y a pas de jeu de vases communicants entre le golf et l'habitat. C'est parti dans les zones naturelles et l'habitat est dimensionné sur le besoin en logements qui a été évalué sur les dix ans qui viennent.

Ces évolutions de surface, elles conduisent aujourd'hui à un projet qui est très équilibré. L'emprise totale du projet, c'est environ 145 hectares, on va dire 150 hectares. Et en fait, on peut le décomposer très facilement en quasiment trois tiers que vous voyez ici. Les zones naturelles conservées qui étaient à 20 hectares auparavant, en sont aujourd'hui à 44 hectares. Ce sont vraiment des zones naturelles qu'on ne touche pas. C'est une forêt qui reste une forêt. C'est une zone humide qui reste une zone humide. On améliore un peu son fonctionnement s'il y a besoin dans le cadre du projet et des mesures environnementales, mais elle n'est pas aménagée.

Ensuite, il y a ce qu'on appelle les zones naturelles aménagées. Qu'est-ce qu'on appelle les zones naturelles aménagées ? Typiquement, c'est le golf. Dans ces 45 hectares, il y a 36 hectares de golf. Un golf, c'est une zone naturelle. Sauf qu'avant, il n'y passait rien dessus. Aujourd'hui, il y a un nouvel usage : la pratique du golf. On l'aménage, on l'entretient, mais ça reste une zone naturelle qui, du coup, va rester naturelle pour, on l'imagine, des décennies. On a aussi, comme cela a été évoqué dans ces 45 hectares, les sept hectares de sanctuaire des abeilles. Un sanctuaire des abeilles, qu'est-ce que c'est ? C'est une zone naturelle dans laquelle on plante des ruches. Donc là, on est typiquement sur une zone qui reste très naturelle. Les deux hectares de permaculture et de ferme pédagogique viennent consolider le tout.

Enfin, on a les 55 hectares, un peu plus d'un tiers, de zones qui vont être urbanisées. Donc, on va le voir sur le plan, on est sur les différents hameaux en périphérie du projet.

On retrouve rapidement ces différentes surfaces. Donc l'ensemble des forêts font partie de l'emprise du projet. Par exemple, ici, typiquement, cette grande forêt, elle fait partie de l'emprise du projet. Elle est propriété de SOBRIM aujourd'hui. Bien évidemment, elle est préservée et à part la traversée en voie douce à vélo et à pied, on n'aménage rien. On retrouve des zones comme ça aussi à Oeyreluy et des zones à Dax. Donc ça, c'est le premier tiers dont je vous ai parlé. Le deuxième tiers, bien évidemment, vous le voyez au centre, c'est le golf et le sanctuaire des abeilles. On retrouve un hectare de ferme pédagogique et de permaculture à Dax. J'essaie de ne pas aller trop vite pour que vous suiviez le point rouge sur le plan. Et enfin, le dernier tiers sur lequel j'étais, c'est les différents hameaux dont vous retrouvez une partie à

Oeyreluy. Ces hameaux, ils sont toujours en continuité de l'urbanisation existante, par rapport au bourg de Oeyreluy, en remontant de Tercis et le sud du quartier Saubagnac à Dax, qui viennent en périphérie du cœur du projet, donc du golf et des zones naturelles.

On s'en rend compte aussi très bien sur ces images 3D qui sont en fait donc des vues satellites, des cycloramas de l'existant dans lequel on a dimensionné et modélisé le projet. Donc de la même manière, on retrouve un petit peu ce "un tiers/un tiers/un tiers" avec, par exemple, en continuité du quartier de l'Aiguille, les hameaux qui vont venir en continuité du tissu urbain. Ici, l'ensemble des arbres que vous voyez à taille adulte, ce sont les arbres qui sont déjà là, qui sont conservés et qui sont préservés. Et par exemple, ces arbres ici qui sont plus petits, c'est le renforcement, ce sont les plantations que l'on va venir apporter au site et bien évidemment le golf qu'on voit ici. Donc voilà, il y avait quelques illustrations pour que vous compreniez bien mon propos. Les zones naturelles, le golf et en périphérie, les hameaux. Je vais maintenant laisser la parole à Pablo SAMANIEGO, architecte-urbaniste du cabinet SAMAZUZU, qui a pensé et imaginé la cohérence urbanistique de ce projet. Il va vous expliquer un peu comment il a raisonné et quelle recette il a utilisée.

Pablo SAMANIEGO, architecte-urbaniste : Merci Vincent. Bonsoir à tous, je suis Pablo SAMANIEGO, architecte-urbaniste. Je ne représente que la tête visible de cette équipe complète que Mayalen ETCHART-LADEUX vous a présentée tout à l'heure. Notre rôle sur ce projet a été de donner une harmonie, une uniformité et une cohérence à tout cet ensemble de hameaux, de sorte à travailler l'habitat avec les meilleures qualités en fonction de son intégration paysagère, de travailler les continuités écologiques et paysagères de tous ces espaces boisés qu'on laisse sur place et qui vont apporter un "plus" aux quartiers, aux hameaux qu'on intègre dans ce paysage, qui sont tous autour de cet équipement de golf évoqué tout à l'heure par Vincent CASTAIGNAU.

Il y a différents hameaux qui se développent sur trois communes. On a aussi des critères de mixité, des critères d'intégration qui répondent aux besoins de chacune de ces communes, mais aussi à l'ensemble. Vous voyez que la situation est assez complexe. On est sur plusieurs hameaux à cheval sur trois communes qui doivent répondre à une harmonie d'ensemble. C'est ce travail d'intégration, ce travail de mise en valeur de ces espaces de qualité et des réponses à ces qualités paysagères. Aussi plein de propositions des autres équipes d'architectes, de bureau d'études, notamment des paysagistes qui nous proposent des allées vertes, des coulées vertes, des sentiers, des visuels. Et donc on essaye d'intégrer dans les critères environnementaux d'excellence, la meilleure façon d'habiter au sein de ces quartiers. Si on fait un zoom sur un quartier, par exemple, on voit que depuis la départementale, on a une densification. On fait quelques logements qui sont en bord de golf, de petits collectifs ou des typologies un peu plus denses pour faire profiter pour le plus grand monde de ces orientations, de ces visuels vers le golf. On dédensifie au fur et à mesure. On est, par exemple, en train de travailler des formes plus organiques, des formes qui

répondent à l'allée de platanes qui nous mènent vers le château, à l'intégration des abords de ce quartier avec le parc du château d'Hardy, aux coulées vertes qui nous mènent vers le champ, vers les terres.

Donc quelque part, on essaye avec ces formes de développer le moins de linéaire de voirie possible, de sorte d'artificialiser le moins possible, en faisant le même nombre de logements, et de donner une continuité à la nature et aux paysages. Finalement, les piétons pourront se promener parmi tous ces îlots de sorte à donner une continuité, une intégration paysagère. Sur chaque quartier, on a travaillé des critères dans ce sens-ci, dont par exemple des intégrations de comment on arrive à ces quartiers. Finalement, on a toujours travaillé sur des solutions en boucle. On a essayé d'éviter les impasses et de donner toujours une ou deux entrées à chaque quartier, de sorte d'avoir toujours une continuité urbaine en préservant la continuité écologique et la continuité paysagère qu'on évoquait tout à l'heure. On intègre les transports en commun de Tercis à Oeyreluy et vers Dax. Par exemple, à l'angle de Tercis, il y a une petite placette face à l'arrêt de bus : ce sont aussi les points d'ancrage de voies douces. Ce sont ces voies douces que le maire de Tercis évoquait tout à l'heure. Par exemple, dans le cas de ce quartier, ils arrivent dans cet angle-ci et vont drainer le quartier. Si je passe à la slide suivante, il y a tous les parcours des voies douces, des cheminements piétons qui vont connecter l'ensemble de tous ces quartiers, de ces hameaux.

Finalement, tous ces espaces vont être connectés entre eux. Ils vont être connectés avec l'équipement sportif principal du golf qui est au cœur de l'opération. Depuis tous ces quartiers, venir au golf sera facile à pied ou à vélo. Mais surtout, ces pistes vont connecter tout cet ensemble à cheval sur trois communes avec chacune de ces communes, connecter le centre-bourg de Oeyreluy, le centre-bourg de Tercis avec tous ces différents hameaux autour le golf et aussi vers les berges de l'Adour, aussi vers Dax. Quelque part, il ne s'agit pas de faire un contre poids avec les quartiers par rapport aux centres-bourgs des petites communes qui sont avoisinantes, mais plutôt de connecter et drainer cette nouvelle population vers les centres-bourgs de communes avoisinantes. Je passe la parole à nouveau à Vincent CASTAIGNAU. Merci.

Vincent CASTAIGNAU : Merci Pablo. Donc, comme vous l'avez vu sur le plan, le cœur du projet, ce qui est vraiment structurant au cœur du domaine, c'est le golf. C'est le golf de Saubagnacq. On va le décrire un peu en détail maintenant. Un golf de son époque, en 2022, qu'est-ce que ça veut dire ? Pour nous, un golf de son époque, ça veut dire d'abord un golf écologique. Monsieur le président DUBOIS l'a aussi évoqué tout à l'heure. Un golf écologique, c'est important aujourd'hui. Notamment, par son aspect compact. Le fait qu'on consomme moins de surface, ça fait plus de zones naturelles préservées. C'est bien évidemment un des points forts, mais il n'y a pas que celui-là. L'arrosage du golf peut aussi poser un problème quand on n'a pas de solutions alternatives, quand par exemple, on doit avoir recours à l'eau potable. Donc, bien évidemment, il n'en était pas question sur ce projet. La deuxième solution, c'est d'aller chercher des eaux du milieu naturel, les eaux des nappes phréatiques. On connaît l'importance de l'eau, surtout à Dax. Donc, avec les élus depuis le début, il n'a pas été question non plus d'aller faire des forages dans les nappes phréatiques. La solution qui était idéale, en plus par l'emplacement du projet, c'était d'utiliser l'eau de la

centrale d'épuration qui est à proximité immédiate du parcours et d'y faire une extension pour avoir une qualité d'eau très bonne qui permet d'arroser le parcours de golf. Il y a déjà quatre ou cinq golfs comme ça qui sont irrigués en France et beaucoup en Espagne où il y a plus de problèmes d'eau qu'ici. Donc c'est une technologie qui est aujourd'hui maîtrisée et c'était pour nous et pour les élus, vraiment un point fondamental du projet pour permettre ce parcours de golf.

Au-delà de ça, il faut aussi anticiper l'entretien d'un golf de 36 hectares. L'idée, ce n'est pas d'être de son époque, c'est d'être un tout petit peu à l'avance parce qu'il va y avoir une réglementation dans trois, quatre ou cinq ans, où les golfs ne pourront plus utiliser dans l'entretien courant des produits phytosanitaires. Nous, on ne va pas attendre la réglementation. Dès l'ouverture, ce golf n'utilisera pas de produits phytosanitaires dans l'entretien courant. C'est très important, c'est dans le cahier des charges et dans les discussions qu'on a toujours eues avec les différents gestionnaires qu'on a rencontrés jusqu'ici. Donc ce n'est pas simple. C'est un vrai engagement parce que ça demande aussi d'anticiper sur les types de gazon qu'on va mettre en œuvre, sur les amendements de terre que l'on va faire. Donc c'est aussi pour ça qu'on s'est entouré de pas mal d'experts parce qu'il y a plus de challenge que dans un projet classique. Il faut aussi anticiper ça pour que ça fonctionne dans la vraie vie. C'est un travail qu'on a fait et qu'on continue à faire. Et on a trouvé des solutions qui fonctionnent bien.

Au-delà de l'aspect écologique, il fallait aussi que ce soit un golf accessible à tous. Aujourd'hui, il faut qu'un golf soit accessible pour tout le monde. Le point fort de ce golf, ça va être dans son phasage. Il y a d'abord douze trous. On va y revenir après, mais tout le projet est phasé. On parle de 450 logements mais il n'y a pas 450 logements du jour au lendemain et même pas d'une année sur l'autre. On va le voir, c'est sur dix ans. Le golf, c'est pareil, il est phasé aussi. Et on a choisi un phasage douze trous plus les six derniers trous, alors qu'on aurait pu, comme on voit souvent, faire d'abord neuf trous. C'est très important parce que ça permet, avec un golf douze trous, d'avoir l'abonné ou le curiste qui vient sur son parcours neuf trous et d'avoir en parallèle trois trous pour le club de golf, pour les jeunes, pour l'école de golf, sans avoir à choisir qui est sur le parcours. Cela permet aussi d'avoir potentiellement un ou deux trous en entretien fermés au jeu et d'avoir toujours neuf trous jouables. Donc voilà ce phasage douze trous, ce n'est pas un détail, c'est un vrai choix, c'est important et c'est ce qui nous permet de laisser le parcours à plus de monde et aussi aux jeunes, qui est quand même l'idée de ce golf, déjà de répondre à la demande des golfeurs qui sont déjà là, mais aussi de susciter des vocations. Quand on commence au golf, on passe quand même, je crois, quelques heures au practice. Donc on a choisi de faire un practice très généreux, avec 50 places, des zones de putting-green (les zones d'entraînement, de petits jeux). Donc permettre aux golfeurs confirmés de s'amuser sur un parcours avec du challenge et permettre aux nouveaux golfeurs, aux jeunes, aussi d'avoir accès au parcours facilement.

Enfin, pour être un golf de son époque aujourd'hui dans les Landes, et pour surtout s'intégrer à la culture landaise et surtout dacquoise, il y avait aussi pour nous l'aspect convivialité qui était très important. Donc

on a travaillé sur un cœur de golf, un endroit où tout le monde se voit. Bien évidemment, c'est le club house et on a pensé le golf à partir de ce club house. Le trou numéro un, il est devant la terrasse du club house, la Passerelle Totem qui permet de passer de part et d'autre de la départementale, donc entre Dax et Oeyreluy, dont vous voyez le visuel en bas à droite sur l'écran, donne aussi sur ce club house et sur ce trou numéro un. Le putting-green est à côté, le practice est en second plein, le 12^e trou arrive là et le 18^e trou ensuite arrivera aussi devant le club house. Donc finalement, c'est là où tout le monde se croise, celui qui commence, celui qui finit, celui qui change de côté, celui qui s'est arrêté boire un coup au club house. Et ça crée ce côté convivial qui nous paraît en cohérence avec la culture de Dax.

Donc, on a parlé du golf, on a parlé de l'habitat. On voulait vraiment faire un projet très complet sur les aspects du bien-être et du bien-vivre donc on est venu aussi consolider cette offre avec différents services que je vais vous décrire rapidement maintenant. On retrouve d'abord les sept hectares dont on a parlé, qui sont dédiés à la préservation des abeilles et de leur habitat. En découvrant le sanctuaire des abeilles, les visiteurs pourront vivre une expérience sensitive. Ils comprendront aussi comment la seule présence de l'abeille peut avoir des bénéfices sur la santé, par les odeurs du miel, les vibrations des ailes des abeilles, il y a pas mal d'études qui sont menées en ce moment sur l'apaisement que ça peut procurer. Donc ce sont des choses qui nous intéressent aussi, au-delà de leurs bienfaits sur la biodiversité, sur la pollinisation et sur tout ce qu'on connaît bien évidemment déjà.

Ensuite, on aura les deux hectares qu'on a évoqués, aussi dédiés à la permaculture et à la ferme pédagogique. Donc l'idée, c'est d'offrir une production locale afin de promouvoir le mieux manger grâce à une économie collaborative et solidaire. Donc, on a parlé des ateliers qui pourront être réalisés pour apprendre à faire son propre jardin potager pour ceux que ça peut intéresser, comprendre les bienfaits des arbres, des plantes et sur notre organisme.

On a également évoqué le Centre de développement personnel qui sera situé au Château Hardy et dans son parc de onze hectares. Ce centre accueillera une équipe complémentaire et bienveillante de thérapeutes et praticiens du bien-être qui proposeront des activités individuelles ou collectives pour aider chacun à s'accomplir. Il proposera aussi des animations en lien avec les intervenants des habitats de l'écovillage Harmana, en particulier sur les parcours pédagogiques dont on a parlé, qui sont conçus en lien avec les cinq éléments et avec les vestiges archéologiques qu'on a trouvés sur place, comme Mayalen a évoqué aussi tout à l'heure.

Enfin, une zone d'activités qui fait un peu plus d'un hectare et demi, qui est située à Dax et qui accueillera des métiers qui mettent en avant la production locale, la fabrication manuelle et la recyclabilité des objets. Dans cet écosystème, Harmana souhaite promouvoir ces métiers de passion, d'artisanat traditionnel et transmettre les valeurs patrimoniales. Donc, comme l'a dit Mayalen aussi, ce sera un lieu d'apprentissage

dans lequel certains artisans pourront transmettre leur savoir-faire qui ont aujourd'hui tendance à se perdre un petit peu. Et ce sera ouvert à tous et bien évidemment.

On va avant de passer aux questions-réponses, on vous dit un petit mot d'où on en est aujourd'hui dans le projet dans l'année, et peut-être aussi si on prend un peu de hauteur sur les années qui viennent, avec beaucoup de prudence et d'humilité comme le disait le président DUBOIS en introduction.

Cette année 2022, c'est l'année du dialogue avec le public, de la concertation, de l'échange. Elle se décompose en trois temps. Il y a d'abord eu une première enquête publique sur l'aspect environnemental qui s'est déroulée du 15 janvier au 15 février. Le commissaire enquêteur qui en était à en charge, monsieur Vignolles, a tenu quatre permanences publiques pour répondre aux questions des gens, recueillir leurs avis, leurs remarques, leur avis favorable ou défavorable. Il a recueilli dans ce mois-là 78 participations, des personnes qui sont venues physiquement ou qui ont envoyé un mail ou un courrier. 90% de ces avis étaient favorables. Et sur les neuf, il y avait environ une moitié qui était plutôt neutre, qui est venue poser des questions. Et il y avait trois ou quatre avis défavorables sur les 78. Donc le commissaire enquêteur a rédigé son rapport qui est public et qui est disponible sur le site de la préfecture et je le cite, il a conclu que le projet était massivement plébiscité par le public. Lui aussi, en tant que commissaire enquêteur, il a étudié et décortiqué le dossier environnemental, qui fait entre 600 et 700 pages. On pourra vous laisser une copie pour ceux que ça intéresse. Il a passé pas mal de semaines à l'étudier en détail et il a été aussi appelé à donner son propre avis qu'il a donné très favorable.

Donc, je le rappelle, on était vraiment là sur l'évaluation environnementale du projet. Il y aura une deuxième enquête publique sur les permis d'aménager. C'est réglementaire. On est en train de finaliser les permis d'aménager. Il fallait d'abord avoir ce moment d'échanges avec vous pour prendre en compte vos remarques avant de les déposer, mais ce sera fait en début d'été, lorsqu'on aura eu le temps de travailler sur vos remarques. Cette deuxième enquête publique, elle va avoir lieu logiquement à l'automne, si tout va bien, dans le pire des cas, en fin d'année. Bien évidemment, il y aura des annonces de presse. On préviendra un mois avant, quinze jours avec des annonces légales, de cette enquête publique avec un commissaire enquêteur qui tiendra de nouveau des permanences, qui recueillera une fois de plus les avis, qui rédigera un nouveau rapport qu'il donnera à la préfecture. Ce sont des temps d'échange très réglementaires, très formels où d'ailleurs le public ne parle pas avec nous parce qu'il doit parler avec le commissaire enquêteur.

On a souhaité ajouter à ces deux enquêtes publiques réglementaires un temps d'échanges plus direct, plus convivial aussi, où à la fin des permanences, il y a des buffets, ce qu'il n'y a pas toujours à l'enquête publique. C'est ce qu'on est en train de faire aujourd'hui, c'est ce qu'on a voulu faire au mois de mai.

Cette période de concertation, elle aussi, se décompose en trois temps. On a d'abord réalisé, les trois derniers jours des permanences publiques. Donc on était lundi à la mairie de Dax, de 14h à 19h. On était hier à Tercis sur les mêmes horaires et on était ce matin et à midi à Oeyreluy. On a reçu les gens qui avaient des préoccupations ou des questions des fois d'ordre personnel : "J'habite ici. Qu'est-ce que vous allez faire ? Est-ce que vous ne pouvez pas adapter ça ? Adapter cette entrée de lotissement ? Pourquoi vous faites ça ici ?" Les permanences, c'est vraiment le moment de poser ces questions-là puisque, comme on n'a pas encore tout à fait déposé les permis d'aménager, il est encore temps de changer ce qui peut l'être. Tout ne peut pas être changé, bien sûr, mais il y a encore une marge de manœuvre. J'ai reconnu d'ailleurs des gens qui étaient là en permanence, qui sont aussi là ce soir. Et ce soir, cette réunion, vous l'avez compris, elle avait plus pour but de vous présenter le projet dans sa globalité et comme il y a beaucoup d'informations et que ce n'est pas toujours simple, de vous permettre aussi de poser des questions sur des éclaircissements, sur des compléments. S'il y a des gens qui ont encore des problèmes d'ordre plutôt privés sur le projet et qui n'ont pas eu le temps, on peut en parler après, il n'y a aucun souci. On peut prendre un rendez-vous, ça parce qu'on fait plus de permanences, qu'on n'est pas accessible. On est là, on est sur place, donc on peut convenir d'un rendez-vous dans les semaines qui viennent. Et puis il y a un troisième temps qu'on a appelé l'atelier participatif. Donc là, on est vraiment sur les gens qui sont très intéressés par le projet et qui veulent nous aider sur certaines thématiques. Notamment, il y a une question qui est fondamentale pour nous, c'est comment on réussit la greffe de ce projet dans le territoire d'accueil et comment on le fait vivre. Et ça, c'est une question qui est très importante : comment on fait de la synergie ? Comment le projet lie le territoire ? On a des pistes et on l'a évoqué. Mais comment le territoire aussi, et le territoire, ce sont les gens qui l'habitent, c'est vous, ce sont les associations qui sont déjà là, les riverains qui sont déjà là. Comment tout ce tissu peut aider à l'insertion du projet, à la vie du golf, à l'ouverture des différents services, à l'arrivée des nouveaux habitants. On ne peut pas y répondre tout seul puisqu'on a besoin des gens du territoire pour nous aider à réfléchir sur ces questions-là. Donc, on vous invite le 24 mai à 18h à la mairie de Oeyreluy pour prendre 1h30/2h, on fait une table ronde et on réfléchit avec vous et on essaie de prendre toutes vos bonnes idées. On est sûr que vous en aurez plein.

Pour conclure, et avant de vous laisser la parole, au-delà de cette année 2022, je le redis avec la prudence qui est de mise, mais si on reste sur les rails et c'est le cas depuis plusieurs mois et presque quelques années maintenant, voilà le planning à venir. Là aussi, on peut le décomposer en trois temps. Le temps de 2022 : le dialogue. Je viens d'y revenir en détail et je n'y reviens pas, vous avez bien compris. Le deuxième temps, ce sera le temps des travaux. Il faudra faire le golf, il faudra faire les nouvelles routes, il faudra faire les nouveaux hameaux. Un chantier qui va durer deux ans, trois ans, une trentaine de mois. Et ensuite la phase qui est à être le plus intéressant pour tout le monde. On va avoir les premiers résultats, c'est l'ouverture du golf, ce sont les premiers arrivants, c'est l'ouverture des premiers services, le centre de développement personnel, la permaculture. Là, on verra vraiment les premiers résultats. Ce sera visible,

ce sera tangible et on pourra tous en profiter. Je n'en dis pas plus, c'est déjà beaucoup. Je vais rendre la parole à Audrey qui va prendre vos questions.

Échanges avec le public

Audrey DARMIAN : Merci à tous de votre attention. Effectivement, c'est le moment où la salle a le micro. Pour qu'on puisse tous échanger de manière conviviale et que chacun ait la possibilité de s'exprimer, je vous propose trois petits principes très simples. D'abord, me faire signe pour que je sache que vous avez une question ou une remarque à faire. Ensuite, vous présenter la première fois que vous prenez la parole. C'est important pour mieux percevoir les attentes des uns et des autres. Et ensuite, ce qui est important, c'est de rester assez succinct pour qu'on puisse prendre le maximum de questions puisque vous êtes 110 ce soir. Je précise également, parce que j'ai vu des gens avec leur appareil photo prendre le PowerPoint en photo, qu'il y aura un compte rendu de cette réunion qui sera publié sur le site internet qui vous a été présenté il y a un instant. Vous pourrez donc tous y avoir accès et le partager éventuellement avec des personnes qui n'auraient pas été présentes ce soir. Et pour les besoins de ce compte-rendu, je dois vous informer aussi que nous sommes enregistrés. Cela permet en même temps à madame ETCHART-LADEUIX, qui est à distance, de suivre vos propos. Elle interviendra en fin de réunion pour une petite conclusion sur la base de ce qu'elle aura entendu. Maintenant je me tais, je vous laisse la parole et je vous laisse m'indiquer qui souhaite se lancer. La première question et la première remarque étant toujours la plus difficile. Après, ça va tout seul.

... Apparemment, la présentation était tellement complète que tout le monde veut le buffet. Le buffet sera là de toute façon, ne vous inquiétez pas, il reste au frais... Madame a une remarque.

Intervention du public : Juste pour dire que le site est très bien fait également. Je l'ai regardé cette semaine effectivement.

Audrey DARMIAN : Merci pour ceux qui ont travaillé à l'élaboration du site, ils se reconnaîtront... Tout le monde était en permanence ces trois derniers jours et a pu échanger avec la SOBRIM déjà, c'est ça ? ... Sur une assistance de 110 personnes, je suis convaincue que quelqu'un a quelque chose à partager ou à demander. Ah ça y est ! Alors messieurs, vous avez levé la main à peu près dans le même temps. Donc Monsieur en premier. N'oubliez pas de vous présenter.

Intervention du public : Bonsoir, Denis PIET, j'habite à Oeyreluy. Donc j'avais fait les réunions à l'époque sur le début du projet et je vois l'évolution qui me va très bien. Je reviens un peu sur les chiffres. On a eu la présentation avant/après avec les ratios golf - habitation, etc. La part d'habitation n'a pas beaucoup changé et par contre il a été expliqué que cette part d'habitation a été faite par rapport aux bassins de

vie, si j'ai bien compris. Ma question : vu que ça n'a pas évolué, il y a quinze ans, est-ce que ça n'a pas été surévalué ? Puisqu'en quinze ans, le bassin de vie du Grand Dax a quand même plus qu'évolué.

Audrey DARMIAN : C'est sur l'habitat aussi Monsieur ? Alors on complète et puis on répond ensuite. N'oubliez pas de vous présenter.

Intervention du public : Serge POMAREZ, maire de Heugas. C'est sur l'habitat aussi. Est-ce que vous pouvez nous nous dire en gros, quel serait le nombre de terrains sur chaque commune concernée ? Comme ça, on verrait un peu plus combien il y a de maisons et combien il y a d'habitants qui arriveraient sur le Grand Dax ?

Audrey DARMIAN : Donc les besoins en logements et les chiffres prévus dans le projet dans le permis d'aménagement à l'heure actuelle, monsieur CASTAGNAU, et puis peut-être monsieur DUBOIS souhaitera réagir aussi.

Julien DUBOIS : Globalement, pour le détail des logements par commune, ce qui peut être intéressant effectivement, on va vous vous le donner. Sur le calibrage des habitations depuis l'origine du projet jusqu'à la fin, ça a surtout été fait en fonction de l'aménagement du territoire et des différentes communes. Puisque vous l'avez vu, il y a des terrains qui ont été prévus pour être consacrés à cet équipement, d'ailleurs qui avait été inscrit dans le PLUI sans que ça bouge depuis plusieurs années. Et c'est surtout l'harmonie dans ce bassin de vie et l'emplacement des logements qui a été privilégié plus que la population, je ne sais pas si c'était le sens de la question, de chaque commune d'origine. Vous verrez d'ailleurs que la commune des trois qui est la moins dotée en nouveaux logements, c'est celle qui a le plus d'habitants. Donc ce n'est pas le nombre d'habitants sur chaque commune qui a été à l'origine du choix du nombre de nouveaux logements par territoire. C'est plus l'harmonie sur ce territoire et l'intégration possible en termes d'aménagement, c'est-à-dire en fonction des usages et des mobilités déjà existantes, en fonction des terrains naturels ou à aménager déjà existants. Bref, en s'acclimatant le mieux à l'environnement qui était proposé, sachant que ce territoire, au sud du Grand Dax était aussi identifié comme nécessitant un peu plus d'aménagements pour connaître un engouement, notamment économique, supérieur puisqu'il était un peu plus en retard jusque-là.

Vincent CASTAGNAU : Pour compléter, dans cette question du nombre de logements, il y a aussi une notion de phasage qui est très importante, déjà un phasage par rapport à ce qui est constructible aujourd'hui et ce qui ne l'est pas. Parce qu'il y a ce qui est constructible à court terme, ce qu'on appelle le 1AU sur les premières années et ce qui est constructible à moyen terme, qui aujourd'hui n'est pas constructible qui est le 2AU. Donc si on prend les permis d'aménager qu'on va déposer cette année, qui sont bien évidemment que sur le 1AU, puisque le 2AU on n'a pas le droit de déposer des permis d'aménager dessus, on a environ 300 maisons qui vont être réparties sur 6 à 7 ans. On est plutôt sur 40,

50 par an, donc il faut vraiment le ramener à ce phasage-là et bien sûr aussi à la surface du projet. On a le détail par commune sur cette première phase de 1AU, sur les 300 maisons, il y en a à peu près une quarantaine à Dax, un peu plus de 150 à Oeyreluy et une centaine à Tercis, c'est à peu près ça le ratio.

Audrey DARMIAN : D'autres questions sur l'habitat ou sur d'autres thèmes liés au golf ? Oui, j'arrive Monsieur.

Intervention du public : Yves BOUE, Oeyreluy. Ça tombe bien puisque c'est sur les lots à bâtir que j'avais quelque chose à demander. Vous parlez des lots de 40, 50 ou 150 maisons. On pense aussi à ce qui est du terrain en vert. Les projets de construction sont sous quels critères ? Est-ce que ce seront des maisons avec des clôtures, avec du béton partout, des routes qui mènent bien sûr devant la porte ? Ou est-ce qu'il y aura le respect, lorsqu'il y a des orages, lorsqu'il y a du mauvais temps, de l'évacuation de l'eau. Puisqu'on parle énormément de terrains qui pompent, qui absorbent l'eau et là, on va les transformer à certains endroits en dur. J'attends votre réponse.

Audrey DARMIAN : Merci, donc sur l'infiltration des eaux de pluie, l'artificialisation et le type d'habitat plus globalement aussi. Est-ce que ce sera un habitat écologique ?

Vincent CASTAGNAU : Sur la gestion des eaux pluviales qui est effectivement un enjeu majeur sur le site et dans la région, C'était une question très importante et on a décidé avec les bureaux d'étude, de travailler sur des hypothèses vraiment défavorables. Donc comment ça marche ? Je vais essayer de ne pas être trop technique dans la gestion de l'eau pluviale. Effectivement, quand on imperméabilise les sols, il n'y a plus d'amas d'eau qui peut arriver à un endroit, là où s'évacue le bassin versant, que si c'est de la pelouse. Donc pour compenser ça, ce qu'on fait, c'est qu'on crée des bassins de rétention dont il y a trois types de bassins de rétention. Des bassins enterrés, qu'on ne voit pas du tout sous les voies et on ne peut pas toujours le faire s'il y a déjà de l'eau dessous, des bassins aériens et des noues infiltrantes. Pendant qu'il va pleuvoir sur ces zones imperméabilisées, ces bassins ils se remplissent et ça permet de rejeter toujours le même débit de fuite en aval du bassin versant. Donc pendant qu'il y a un orage, on stocke et il sort toujours le même débit et on n'amène pas plus d'eau qu'il y en avait avant. Pour calculer ça, il faut bien prendre une pluie de référence. Sur certains bassins versants où depuis quinze ans on connaît bien le lieu, nos géomètres et nos bureaux d'études connaissent très bien le lieu, on s'est dit "là, il y a déjà des problèmes aujourd'hui" donc on prend la pire pluie du siècle, ce qu'on appelle la pluie centennale et on la dimensionne avec ça. Sur cet endroit là où on sait qu'il y a moins de problème et qu'on est même déjà dans les réseaux surdimensionnés, on prend la pire pluie des 30 années, la trentennale. On a raisonné par bassins versants. Il y a même des endroits, là où on prend la pire pluie du siècle, où on fait mieux encore et on rejette moins d'eau après le projet qu'avant, puisqu'on n'a pas toujours des terres qui infiltrent beaucoup quand on est sur des sols argileux. C'est un enjeu très important. Que ce soient les collectivités

du Grand Dax et les services ou l'Etat, tous ont été très regardants là-dessus. Et c'était du bon sens parce que c'étaient effectivement des endroits où il y avait déjà des problèmes.

Peut-être un mot aussi sur l'habitat. Comme l'a expliqué un petit peu Pablo, par cette forme urbaine déjà, avec les petites placettes, on a diminué le linéaire de voirie par rapport à un lotissement où tous les lots sont alignés et on travaille sur les types de revêtements de sol. On a un règlement de lotissement, ce n'est pas qu'une charte d'engagement. Quand les gens vont déposer les permis de construire, ils devront être conformes à ce règlement de lotissement et l'instruction au Grand Dax vérifiera qu'on est conforme à ces règlements. On a orienté sur des choix de matériaux, sur des principes de clôture. Vous parlez des clôtures, c'est un gros sujet dans les hameaux ou dans les lotissements. Donc on a décidé nous, aménageurs, de faire tout nous-mêmes, toutes les clôtures qui donnent sur les rues, pas les clôtures séparatives, mais toutes les clôtures qui donnent sur les rues on les fait nous comme ça on a une cohérence par quartier. Il n'y aura pas un patchwork de clôtures, alors ce n'est pas les mêmes sur tous les hameaux, mais sur ce hameau-là, c'est ce type de clôture, sur tel autre type de hameau, c'en est un autre, voilà. Et on les fait nous-mêmes et on le met dans le prix du lot comme ça il n'y a pas d'histoire, on sait qu'elle est faite, on sait qu'elle est bien faite et on sait qu'elle est faite conformément à ce qui a été prévu. Voilà, juste pour vous donner quelques exemples bien que, sur l'habitat, on pourrait passer beaucoup de temps parce que c'est un sujet très riche.

Audrey DARMIAN : Peut-être sur la présence du végétal ? Parce que Monsieur parlait de "vert", il fallait "que ce soit vert".

Vincent CASTAGNAU : Sur le végétal, là aussi on fait un peu mieux que ce que demande la réglementation. Aujourd'hui, la réglementation demande sur un lotissement de faire 10% d'espaces verts communs. Et nous, vous l'avez vu sur le plan tout à l'heure, on a des grandes trames vertes qui traversent les lotissements. Ces zones-là, elles ne sont pas comprises dans les 10%. Donc, toutes ces grandes zones qui traversent les lotissements, qui mesurent environ 30 mètres de large par 100/150/200 mètres de long, sont hors des 10 % réglementaires qu'on a besoin de faire. Au-delà de ça, à l'intérieur des lots (parce que là, je parlais plutôt des parties communes), on a aussi fixé des surfaces maximums à imperméabiliser. Donc c'est l'aménageur qui décide de la surface même si, là aussi, il y a bien sûr des garde-fous dans le PLUI du Grand Dax, mais on a été un peu plus loin là-dessus. Pour le vérifier, on aura un architecte-conseil qui devra viser les permis de construire pour s'assurer de cette cohérence et du respect de tout ça.

Audrey DARMIAN : Merci pour ces précisions. Oui Monsieur.

Intervention du public : Alain BIDARD, Dax-Saubagnacq. J'aurais voulu poser une question en complément à ce que vous avez dit sur la circulation, les voitures, les voies, les réseaux divers... Comment tout cela sera compatible avec la dimension écologique du site, qui est quand même primordiale. Comment

concilier tout cela ? La voiture, c'est du bruit, c'est du dérangement, c'est de la circulation, ce sont des problèmes. Alors quel est l'impact aussi du fait des habitations qui seront plus nombreuses par rapport à la situation de départ ?

Audrey DARMIAN : Peut-être qu'on peut reprojeter une de vos diapositives monsieur SAMANIEGO pour appuyer votre propos. Celle où on voyait justement les circulations, les voiries.

Pablo SAMANIEGO : Vous voyez, il y a toujours des circulations en boucle dans le quartier, mais ce sont des boucles qui ne vont pas changer d'autres circulations majeures. Je veux dire qu'on connecte bien chacun des hameaux avec les populations avoisinantes, mais on ne fait pas de trafic parasite qui va traverser ces hameaux parce qu'on n'a pas une origine-destination qui traverse pour aller d'une ville à l'autre. Quelque part, ce sont des circulations réduites à l'échelle du quartier, du hameau. Comme je le disais tout à l'heure, on est en train de faire l'impact de la voirie le moindre possible. On a des espaces entre parcelles très larges. Cela veut dire un paysage d'accompagnement large, avec une imperméabilisation la moindre possible, ce qui favorise l'infiltration sur site. Mais comme Vincent évoquait tout à l'heure, il y a des bassins de rétention plus loin. Ces paysages d'accompagnement, c'est la réduction de la chaussée en largeur au maximum possible. Ce sont des boucles qui ne font pas de champs de circulation ailleurs et qui font que le trafic dans ce secteur sera apaisé. On a suivi le principe de continuité, de bien tramer ces hameaux, de ne pas les faire en impasse et de donner la possibilité d'entrer d'un côté et de l'autre. Ce sont aussi des questions réglementaires, des voies pompiers, de faire une bonne connexion au quartier. Mais on n'aura pas un trafic parasite qui viendra impacter ou déranger les voisins.

Audrey DARMIAN : D'autres interventions ? N'hésitez pas. Oui, Monsieur, j'arrive.

Intervention du public : Lucien CARRERE, Saint-Pandelon. J'aurais juste une question concernant les terrains de golf. L'entretien et la gestion du golf seront à la charge de qui ?

Audrey DARMIAN : C'est très simple et vous allez avoir une réponse très claire. Monsieur CASTAIGNAU.

Vincent CASTAIGNAU : La SOBRIM va rester propriétaire du golf et il y aura un gestionnaire privé qui sera là pour l'exploiter, parce que c'est bien sûr un métier d'exploiter un golf. Donc, c'est une clé de répartition entre l'exploitant et le propriétaire, comme dans un appartement entre le locataire et le propriétaire. Il y a des travaux d'entretien plus structurants qui seront à la charge de la SOBRIM et les travaux d'entretien courant, qui font partie l'exploitation, qui seront à la charge de l'exploitant.

Audrey DARMIAN : Monsieur avait également une question.

Intervention du public : Bonjour Emmanuelle Klein de Dax. Sur le volet habitat, vous parlez de mixité, de solidarité, d'entreprise solidaire. Est-ce qu'il y aura une partie des logements dédiés au logement social et

à l'accession à la propriété éventuellement ? Il y a 10000 ménages actuellement dans les Landes qui sont en demande dans le logement social.

Audrey DARMIAN : La proportion de logements sociaux ou en accession sur l'ensemble des programmes.

Vincent CASTAIGNAU : On a 20 % de logements sociaux qui sont prévus sur l'ensemble du projet. Sur la première phase d'aménagement, donc de 1AU dont je parlais tout à l'heure, ça représente 84 logements. Ensuite, entre le locatif et l'accession, ce sont des discussions qu'on a avec les élus. Mais on est plutôt sur un principe d'en avoir un tiers en accession sociale et deux tiers en locatif. Je profite de votre question pour dire qu'on a choisi aussi de faire une forme urbaine de logement social qui s'adapte à ce qui se fait à côté. C'est-à-dire qu'on aura des petites maisons, des maisons en bandes ou des tout petits collectifs qui font 6 à 7 logements, qui sont comme une grosse maison un peu chalossaise, avec trois logements par niveau. Donc on sera insérés ou en maison ou en tout petit collectif qui rappelle la grosse maison chalossaise à deux pans. On ne verra pas d'immeuble, on ne verra pas de barre, on ne verra pas ce genre de choses pour aussi respecter cette insertion architecturale et paysagère.

Audrey DARMIAN : Très bien, d'autres interventions ? Oui, Monsieur on vous écoute.

Intervention du public : Fabrice REBELO, Dax. Est-ce que les terrains seront libres de constructeurs ?

Vincent CASTAIGNAU : Alors ça va dépendre des hameaux. Il y aura bien sûr des quartiers où ce sera libre de constructeurs, d'autres où on voudra avoir une cohérence architecturale encore plus poussée. Donc on orientera peut-être vers des constructeurs qui se seront engagés dans notre charte qui sera plus rigoureuse sur ces quartiers. Il y aura des terrains libres de constructeurs, il y en aura d'autres qui ne le seront pas.

Audrey DARMIAN : Monsieur voudrait compléter.

Intervention du public : Quelle sera la proportion de terrains libres de constructeurs, s'il vous plaît ?

Vincent CASTAIGNAU : Très sincèrement, elle n'est pas définie. Ce sont des discussions qu'on a en ce moment et sur lesquelles on est des fois amenés à changer d'avis d'ailleurs. Si je vous donne une proportion, dans six mois ou dans un an, ce ne sera pas celle qu'on fera. Il y aura quand même une majorité qui sera libre de constructeurs. Ce ne sera pas une minorité, ça c'est sûr, mais est-ce que ce sera 80% libre de constructeurs ou 60%, ça je ne peux pas vous dire aujourd'hui.

Audrey DARMIAN : D'autres interventions, d'autres questions ? Je vais repasser dans l'allée centrale, ça vous laissera le temps de m'interpeller au passage si besoin. Monsieur, vous avez de la chance qu'il n'y ait pas beaucoup de mains qui se lèvent parce que, normalement, je ne redonne pas deux fois la parole à la même personne.

Intervention du public : Je voudrais avoir un complément d'information sur la gestion des eaux pluviales. Sur les zones inondables, est-ce qu'il y aura des terrains du golf qui seront en zone inondable ? Je ne suis pas rassuré sur vos propos sur les études trentenaires ou centenaires. Quand je vois les études qui ont été faites sur le stade du Colette-Besson, qui est actuellement inondable, les années précédentes nous l'ont prouvé. Comment anticiper ce qui n'est pas anticipable ?

Julien DUBOIS : Eh bien, c'est ce qu'on appelle gouverner. Parce que gouverner, c'est prévoir. Effectivement, la gestion des eaux pluviales, du risque inondation de manière plus globale, c'est une compétence qui est conférée aux communautés d'agglomération et donc sur laquelle on travaille régulièrement. On a même un service dédié à ça. Alors je comprends votre inquiétude, Monsieur, elle est bien légitime. Ce que je peux vous dire déjà, c'est que les zones dont nous parlons ne sont pas inondables. D'ailleurs, elles n'auraient pas pu être constructibles tout simplement, puisque tout ça est bien cadré aujourd'hui dans des plans de prévention des risques des inondations avec, vous savez, plusieurs couleurs des zones et en fonction de ce qu'on peut y faire ou pas en termes d'activité. Donc, bien évidemment, toutes les zones qui sont proposées pour y construire des logements ne sont pas concernées. C'est le cas du golf aussi.

Et ce que disait Vincent et qui est très important, c'est que, quand on prend des hypothèses, quand on fait des calculs, pour en fait calibrer le système qui va permettre de faire que les habitants et les usagers de la zone ne soient pas handicapés par les eaux pluviales, puisque je l'ai dit, le risque inondation est évacué, on a plusieurs choix. Et on peut prendre des hypothèses basses qui peuvent d'ailleurs être conformes à la réglementation en vigueur ou choisir "de mettre bretelles et ceintures" si vous me passez l'expression et c'est ce qui a été fait dans le calibrage du projet de golf. Et tous les ouvrages qui vont être créés et tous les réseaux qui vont être dimensionnés le sont en fait de manière supérieure à ce qui se produit depuis des années et sur des taux de pluviométrie rares en fait dans l'histoire. Ce qui fait qu'effectivement, et c'est le but, le risque est évacué. Après, il y a bien évidemment tout un suivi qui sera fait parce que, lorsqu'on construit un logement individuel, on est soumis aussi à des normes qui permettent de gérer l'assainissement de son habitation et les eaux pluviales. Et de ce point de vue là, le fait qu'il y a un cahier des charges très précis, le fait qu'un architecte-conseil valide les plans avant qu'ils le soient en plus par les services de la Communauté d'Agglomération, fait que vraiment sur cette zone-là, on est garantis de ce point de vue.

Sur l'aménagement en général, je voulais rajouter quelque chose parce qu'on parlait tout à l'heure et c'est fort légitime, des circulations et de ce que va générer la construction d'un tel équipement sur cette zone. Vous l'avez compris, il y a vraiment eu une grande attention à cela pour que, comme je le disais en introduction, cet équipement et le projet immobilier qui va avec soient bien intégrés dans cette zone. Ce qu'il faut avoir à l'esprit, c'est que cette zone est prévue pour accueillir des habitations dans cette proportion depuis des années. Et quand on parle de l'imperméabilisation des sols, de maintien de zones

naturelles, on le regarde aussi au niveau de la Communauté d'Agglomération, de tout son territoire. C'est le but du PLUI et ces zones-là, on a dit depuis des années qu'elles pouvaient être consacrées en deux phases. Les 1AU et les 2AU pour de la construction immobilière parce que, ailleurs dans la Communauté d'Agglomération, on garde aussi des zones pour qu'elles soient à vocation agricole, des zones pour qu'elles restent à vocation naturelle. Bref, que tout soit équilibré aussi au niveau de la Communauté d'Agglomération.

Et bien évidemment, quand on insère un équipement comme celui-là, il y a des choses qui vont changer dans les quartiers et les communes concernées. L'objet n'est pas de dire on va mettre un golf de 36 hectares, des habitations sur 55 hectares et tout va rester pareil. Et ça, je l'assume. C'est-à-dire que c'est une volonté aussi de développer notre territoire par l'arrivée de ces équipements et par l'arrivée de nouvelles populations. Parce qu'un territoire qui dirait "écoutez, on est très bien comme ça, on va en rester là", c'est un territoire qui régresse. Et nous, ce qu'on veut, c'est que le territoire de l'agglomération du Grand Dax progresse. Et il progressera par l'arrivée de tels équipements. Une fois qu'on a établi ce précepte, il faut bien évidemment avoir des partenaires qui nous aident à le développer en concertation, parce que c'est ce qu'on disait : le dialogue avec les services et les élus du Grand Dax et des différentes communes, il est régulier depuis des mois. Mais une fois qu'on a établi ce concept, qu'il faut que notre territoire avance, il faut effectivement le faire de telle manière qu'on respecte les équilibres environnementaux et on respecte la qualité de vie qui est déjà présente sur le territoire concerné. Et c'est le cas avec ce projet.

Audrey DARMIAN : Merci Monsieur le président, Madame n'est pas encore intervenue. On vous écoute.

Intervention du public : Vous parliez tout à l'heure de permaculture. Est-ce qu'il y a aura des embauches et par qui ?

Audrey DARMIAN : Est-ce qu'on peut déjà éclaircir un tout petit peu la notion de permaculture pour les gens qui ne seraient pas familiers du terme ? Et ensuite effectivement répondre à Madame sur qui est embauché, par qui.

Vincent CASTAIGNAU : Donc les deux hectares de permaculture c'est de l'agriculture faite un peu différemment où on essaye d'optimiser ce que l'on peut cultiver, que ce soit en termes de potager ou de verger, sur moins de surfaces. Là aussi, c'est produire autant ou plus sur moins de surface. C'est un peu ça, l'idée de la permaculture, en associant différents types de plantes entre elles et en essayant qu'elles soient elles-aussi en synergie. Donc c'est vraiment cohérent avec le reste du projet. Il y aura effectivement des embauches qu'on estime entre une et deux. Dans les premiers temps, on s'est rapproché pour ça de la Chambre d'Agriculture. On a déjà réalisé une ou deux réunions de travail avec eux qui en appellent d'autres parce qu'il faut trouver le bon projet, le bon profil. Donc on ne décidera pas de ça tout seul.

L'idée, ce sera au début de rester propriétaire de ces deux hectares. Et si l'activité est pérenne, après éventuellement de les vendre aux gens qui auront été embauchés, s'ils sont intéressés. Une fois que ça a pris, j'allais dire, on servira de tuteur. Mais cela aussi, ce n'est pas notre cœur de métier. Donc on s'associe à la Chambre d'Agriculture. On a, vous l'avez vu, un expert de la permaculture qui est Marc Grollmund, qui a travaillé déjà sur plusieurs projets en France, dont la ferme Bec-Hellouin. Si certains connaissent. Donc on ne décidera pas de ça tout seul. On le fera avec les bonnes personnes.

Audrey DARMIAN : Est-ce que vous pouvez répéter le nom de la ferme qui a été peu entendue au fond de la salle ?

Vincent CASTAGNAU : C'est la ferme Bec-Hellouin qui, je ne suis pas spécialiste, est une des références en France et donc notre expert a travaillé sur ce projet là et le suit encore.

Audrey DARMIAN : Merci. Oui Monsieur.

Intervention du public : Bonjour, Michel RAFFIER de l'agence Tercis Immobilier. Avons-nous une idée de la projection de la croissance démographique par rapport à ce projet ? Quels seront éventuellement les secteurs qui en bénéficieront ? Les commerces, les services, notamment avec les médecins ? Y a-t-il quelque chose d'envisagé par rapport à ça ? Quand est-ce que débutera la commercialisation des lots ? Merci.

Hikmat CHAHINE : Vous imaginez que, quand on a un projet comme ça, on essaie d'anticiper car, comme l'a dit Julien, c'est la base de tout. Pour nous aujourd'hui, on va continuer à renforcer. Comme je l'ai dit tout à l'heure, chaque mot a son importance. On va renforcer les services de proximité existants déjà à Tercis et à Oeyreluy. Il y a déjà une maison de santé pluridisciplinaire qui existe sur Tercis, il y a également des médecins sur Oeyreluy. Donc, de ce côté, nous sommes des territoires privilégiés en ce moment parce qu'on a tout ce qu'il nous faut au point de vue médical. Au point de vue commerce d'activité, nous avons soutenu et on a même voté une délibération pour maintenir les services existants, que ce soit la supérette, les services de proximité et tout ce qui va venir sur le projet de golf, c'est une activité complémentaire en adéquation selon notre PLUI en fonction des besoins. De ce fait, on avait regardé pour qu'il y ait un développement équilibré, on veut renforcer le centre-bourg, on va mettre en place des liaisons douces pour essayer de ramener cette population, pour qu'elle revienne vers le centre-bourg.

Je vais répondre à deux ou trois questions où je ne suis pas intervenu auparavant. Premièrement, on va commencer dans les prochains mois un travail conjointement avec la commune de Oeyreluy pour la gestion des eaux pluviales. Et vous allez voir à nouveau des travaux à côté de l'avenue de l'Aiguille jusqu'à route du Bigne, à Oeyreluy. Il y a eu un schéma directeur qu'on avait travaillé avec l'agglomération dacquoise donc on essaie d'anticiper. Il va y avoir du travail pour la gestion des eaux pluviales.

En ce qui concerne les voitures, bien évidemment, nous y sommes sensibles comme tout le monde. Mais j'invite tout le monde à regarder ce qui se passe dans la presse. Tout le monde a annoncé que, à l'horizon de 2035, il y aura zéro voiture thermique et à l'horizon 2030, tous les constructeurs européens vont commencer à vendre des voitures électriques à 100%. Donc de ce fait, pour nous, au point de vue des nuisances sonores ça va changer complètement. J'invite tout le monde à se projeter au point de vue voitures dans les prochaines années. On dit en 2025, ça va être 10%, en 2027, ça va augmenter au fur et à mesure. Il faut qu'on se projette puisque c'est un projet sur dix ans. Ce n'est pas un projet sur un an, on va essayer d'imaginer, de fermer les yeux et d'imaginer que nous sommes en 2030, quand l'ensemble de ces habitants vont arriver. Mais projetez-vous dans dix ans et comment ça va être ? Et je vous invite à regarder ces données de la presse.

Julien DUBOIS : Juste un complément pour répondre à la question. La croissance démographique qu'on anticipe, c'est à peu près 2000 habitants répartis sur les différentes communes sur une période d'à peu près dix ans. Ce qu'il faut bien percevoir, c'est que cette évolution est anticipée puisque ce sont des zones qui avaient été prévues pour être construites dès la rédaction et le vote du PLUI. Donc, on avait prévu une augmentation de population régulière sur la Communauté d'Agglomération. Ce projet participe à cette augmentation de population à hauteur d'à peu près 2000 habitants. Mais ça ne constitue que 20% de la progression d'urbanisation d'autres communautés d'agglomération. Alors certes, c'est un projet emblématique sur une zone où il y avait besoin de mettre un peu plus de vitalité, pour employer un mot générique, mais ça s'inscrit dans l'évolution normale et harmonieuse de notre Communauté d'Agglomération. C'est quand même ça qu'il faut garder à l'esprit. Ce n'est pas un projet qui s'implanterait au milieu d'une zone où ce n'était pas prévu et sans correspondance avec ce qui se fait ailleurs au niveau de l'Agglo, puisque tout ça est regardé encore une fois de manière globale et avec des évolutions douces qui permettent d'assumer toutes ces évolutions de population en termes d'infrastructures, en termes de services. Tout ça est prévu depuis de nombreuses années et suit son cours avec, bien évidemment, une nécessité d'accompagner tous ces projets.

Audrey DARMIAN : Merci Monsieur le président. D'autres interventions ? Oui Monsieur devant.

Intervention du public : Hervé DARRIGADE, maire de Rivière. Par rapport au volet environnemental au niveau des ruches. Il y a des abeilles locales, les abeilles noires. Est-ce que vous avez ciblé ces abeilles pour les préserver ? Ce serait une très bonne initiative.

Audrey DARMIAN : Le type d'abeilles qu'on trouvera à proximité du golf.

Julien DUBOIS : Alors là, je vous avoue, je vous laisse la réponse.

Vincent CASTAIGNAU : C'est vraiment dommage que Mayalen ETCHART-LADEUIX ne soit pas là, elle vous aurait répondu bien mieux que moi. Mais ce que j'ai retenu, c'est qu'on est bien sur les abeilles noires qui

sont endémiques du site, c'est exactement le projet d'implanter ces ruches-là. Je me demande si Mayalen ne veut pas intervenir sur ce sujet ?

Julien DUBOIS : Oui, parce que en fait, ici, on a un problème avec les abeilles jaune et noir. C'était ça le sens de la question d'Hervé, je crois. Donc si on pouvait regarder pour la couleur.

Audrey DARMIAN : L'experte est en ligne, l'experte de l'abeille noire, des espèces endémiques d'abeilles.

Mayalen ETCHART-LADEUIX : Rebonsoir. Effectivement, les abeilles seront des abeilles locales et l'idée c'est de travailler là aussi avec le conservatoire des abeilles sauvages, des abeilles noires pour pouvoir les réhabiliter sur le site. L'abeille noire a conservé des caractéristiques naturelles qui lui sont propres et lui permettent ainsi d'être plus résiliente aux maladies, au changement climatique et à l'invasion des frelons asiatiques.

Audrey DARMIAN : L'abeille dacquoise qui attaque le frelon asiatique. Je l'apprends. Vous me l'apprenez, j'ignorais. Oui, Madame.

Intervention du public : Claire DARRIGADE de Rivière. J'imagine que ce projet de golf va amener du tourisme également. Je voulais savoir si, dans les projets immobiliers, il y aurait également du projet hôtelier ou de l'hôtellerie de plein air, de l'hôtellerie saisonnière ?

Vincent CASTAIGNAU : Alors ça, ce sont typiquement des questions qui ne sont pas encore tranchées et les parties du programme qui restent à écrire et à développer. On n'est pas trop parti sur l'hôtelier, mais il y a un ou deux macro-lots sur des terrains un peu plus grands qu'on a réservé éventuellement pour faire peut-être de la résidence tourisme. On a évoqué un temps de la résidence seniors, mais ce sont des choses qui ne sont pas encore définies qu'il faut qu'on continue à travailler en concertation avec les élus et les services du Grand Dax. Ce sont des choses qui restent encore à consolider dans ce projet.

Audrey DARMIAN : Oui Monsieur, au fond.

Intervention du public : Sébastien LARRODE, de l'association Roue libre en Grand Dax. Vous avez parlé tout à l'heure dans la présentation de voies douces. Qu'est-ce que vous entendez exactement par voies douces ? Est-ce que c'est juste piéton, vélo ou est-ce que les véhicules à moteur pourront y passer ? Et ensuite, est-ce que le maillage de ces voies est fait pour passer d'une commune à l'autre ou c'est juste interne au secteur du golf ?

Audrey DARMIAN : Donc on repasse peut-être sur la même diapositive.

Pablo SAMANIEGO : Il y a plusieurs cheminements différents. On utilise parfois des chemins ruraux existants sur site ou on fait des voies nouvelles au sein des quartiers et on connecte un peu tous les

différents secteurs. Donc les nouveaux chemins qui seront faits par nous dans les quartiers, dans les hameaux, seront des pistes cyclables, des voies douces dans lesquelles on trouvera des piétons et des vélos. Mais, quand on arrive à un chemin rural existant, les piétons peuvent passer mais les vélos probablement non. Par rapport aux connexions avec le centre de Oeyreluy et de Tercis, là oui, ce sont des pistes cyclables qui mènent depuis les centres de ces deux communes vers les quartiers. Mais ils sont sur le domaine public, ils ne sont pas dans l'opération de golf proprement dite. Donc finalement, il y a une multiplicité de ces chemins et tous ces réseaux sont connectés de sorte de pouvoir ouvrir ces chemins de randonnée, ces chemins qui connectent l'ensemble. Mais sur différentes trames et en fonction de la propriété, du foncier, d'utiliser un chemin déjà existant, un domaine public ou le quartier du golf.

Audrey DARMIAN : Monsieur LAFFITTE.

Phillipe LAFFITTE : Au niveau des voies douces, on est en train de travailler actuellement de concert avec le maire de Tercis comme les communes sont très proches et donc on essaye de faire pas mal de choses en commun et on est en train d'étudier actuellement entre la rue du Bigne et la route des Aiguilles une voie douce qui va amener du centre-bourg jusqu'au golf. Ensuite, je pense qu'on pourra prendre les voies douces du golf et après se raccorder, comme vous le voyez en ce moment, où il y a une voie douce qui est en train de se faire depuis le Gitem jusqu'à la base, c'est-à-dire presque jusqu'à Oeyreluy. Donc, d'ici peu de temps, on pourra peut-être aller de Oeyreluy et Tercis, peut-être jusqu'à Dax.

Hikmat CHAHINE : Pour compléter, je disais tout à l'heure qu'on allait commencer les travaux, il va donc y avoir des feux rouges sur l'avenue de l'Aiguille et la départementale D6 car on va sécuriser cet îlot. Et en même temps, on va essayer d'amener ces voies douces jusqu'au bourg. Mais c'est un projet sur plusieurs années. Hier, j'ai rencontré le président de la Roue libre. Je lui ai exposé le projet. L'objectif, c'est de connecter les différents bourgs vers le centre Dax, vers l'agglomération. D'ailleurs, on a commencé les travaux, comme vous l'avez vu dans la presse, de la première liaison douce qui commence de la route de Hardy jusqu'à Dax. Pourquoi la route de Hardy ? Parce qu'on avait discuté déjà avec les plans d'aménagement pour qu'on puisse relier la route de Hardy, avec le chemin du golf, et le ramener jusqu'à l'avenue de l'Aiguille. Et de l'avenue de l'Aiguille qui va repartir après jusqu'au bourg de Tercis et de Oeyreluy. Ce sont donc des réflexions qu'on mène de concertation avec les services de l'agglomération dacquoise. On rentre vraiment dans un projet à moyen terme et on se projette, on ne se prive de rien. L'objectif, c'est donc d'améliorer la qualité de vie de tout le monde.

Audrey DARMIAN : Merci. Donc une cohérence entre les aménagements du golf et les aménagements assurés par les collectivités locales. Oui monsieur DUBOIS.

Julien DUBOIS : Bien évidemment, tout ça est pris en compte et intégré dans le schéma cycle global au niveau de l'agglomération qui est en cours de validation avec tous les élus et qui aura différentes phases

de développement pour que, bien sûr, une fois qu'on aura pu circuler sur cet endroit magnifique, on puisse aussi se raccorder avec tout un tas d'autres points : sur l'agglomération d'une part, voire même sur d'autres schémas cycles qui ont été développés par d'autres communautés de communes.

Audrey DARMIAN : Merci Monsieur le président. Dernière question, intervention avant de passer au buffet ? Je sens que la faim se fait sentir. Oui Monsieur.

Intervention du public : Bonjour, monsieur HUSSEL, golfeur. On parle de tout, mais on ne parle pas du golf. Alors, parlons de golf. D'abord, le club house comportera-t-il une boutique et un restaurant également ? Et deuxièmement, le parcours de golf 18 trous représentera une distance de combien ? Parce que je suis sceptique sur le mot "compact". Merci.

Audrey DARMIAN : C'est l'expérience du golfeur qui parle.

Vincent CASTAGNAU : Oui, le club house comportera une boutique à l'entrée et un restaurant. Le club house sera situé au niveau du carré blanc sur le plan. Il n'est pas encore dessiné mais il sera situé à cet endroit-là. Sur le 18 trous, on sera sur un par 68 avec une distance de cinq kilomètres. Il est composé de sept par trois, huit par quatre et trois par cinq.

Audrey DARMIAN : Oui Monsieur.

Intervention du public : Bonjour, Cédric, je suis aussi golfeur. Pourquoi pas un 72 ? Pour, peut-être, accueillir des compétitions ou des choses comme ça ? Merci.

Vincent CASTAGNAU : Ce serait un sujet qu'il faudrait traiter avec Michel GAYON dont on n'a pas parlé, qui est le concepteur du parcours et l'architecte du golf. L'idée qu'il a eue et qu'on est en train de développer, c'est d'essayer de faire des départs différenciés pour que les golfeurs confirmés puissent avoir plus de coups à jouer. Donc, il y aura peut-être sur certains trous deux départs et avoir une carte sur 68 et peut-être une carte sur un peu plus de coups. Ce sont des choses qu'on est en train de travailler avec lui, avec les deux exploitants avec lesquels on discute. Donc c'est amené à évoluer. Aujourd'hui, la version qu'on présente, on sait qu'elle fonctionne en termes de distances et de sécurité, c'est 68. Mais effectivement, il y a aussi l'idée d'essayer d'en rajouter un peu pour permettre les manifestations dont vous parliez.

Audrey DARMIAN : D'autres questions sur le golf ? Monsieur ! C'est un sujet qui plaît. On aurait dû commencer par là.

Intervention du public : GALIBERT Thierry, Tercis. Je veux revenir sur les axes routiers pour accéder au golf de Saubagnacq. Je pense à la route des Tucs, de Rivière... Elle est énormément fréquentée. Vu les travaux, on va avoir des camions. Est-ce que vous pensez agrandir ou faire une voie sans issue, une seule

voie ? Parce que ce n'est pas possible. Elle est interdite aux 3,5 tonnes et vous avez des dizaines de camions qui passent tous les jours sur cette route. Vous avez parlé de voies douces, mais vous avez un sentier pédestre qui va aux carrières et du centre-bourg de Tercis jusqu'où il y a le camping, c'est horrible. Vous avez 500 mètres où vous êtes sur la route. Je vous en ai déjà parlé, mais rien n'est fait. Sur cet axe routier, comment vont venir les camions de chantier ? Par où ils vont passer ? Ils ne vont pas passer par le centre de Dax, puisqu'il y a un pont à Rivière et c'est tout.

Audrey DARMIAN : Monsieur le maire, peut-être qu'on peut simplement demander s'il y a une étude sur le trafic en phase chantier qui a été faite par la SOBRIM ? Comme ça, vous pourrez compléter ensuite sur les aspects qui reviennent à la collectivité.

Vincent CASTAIGNAU : On n'a pas encore mené ce genre d'études parce que ce sont des études qu'on mène une fois les permis d'aménager obtenus, pendant qu'on lance la commercialisation, qu'on fait ce qu'on appelle les appels d'offres des entreprises avant de commencer les chantiers. Là aussi, on fait, sur toutes nos résidences, si on le fera d'autant plus que ce projet, des réunions publiques pour annoncer quand commencent les travaux, quand ils vont avoir lieu, les horaires, le fonctionnement, où on prévoit que les ouvriers se garent... Ce sont des choses qu'on a l'habitude de mener. C'est encore un peu tôt pour faire tout ça, mais on le fera. Avant de laisser la parole à Monsieur le maire de Tercis, il faut aussi ramener ce sujet-là au phasage. Si demain on faisait les 350/400 lots d'un coup, effectivement ce serait un chantier très important avec beaucoup de nuisances. Là, les travaux du golf sont assez en vase clos parce qu'on récupère les terres de déblais des lotissements et on s'en sert pour le golf, pour faire des mouvements de terrain, pour faire des talus. Donc il y a très peu de terre qui est évacuée du site, donc moins de trafic de camions. Et ensuite, comme on l'a vu sur les hameaux, on est sur une tranche par an, 40/50 lots par an. Donc il y a un chantier, il y a des camions, personne ne va le nier. Mais on n'est pas sur un chantier énorme et différent de ce qu'on a l'habitude de voir aujourd'hui.

Audrey DARMIAN : Et ce sera fait en concertation avec la mairie et notamment celle de Tercis. Monsieur le maire, on vous écoute.

Hikmat CHAHINE : On va regarder point par point. Tout d'abord, on a essayé de faire un aménagement complet de l'avenue de l'Aiguille, qui est pour nous était urgente à réaliser parce qu'il y avait des problèmes de réseau. Quant à la route des Tucs, il y a évidemment un problème de circulation. Il y a beaucoup de gens qui l'utilisent et qui, normalement, n'ont pas le droit de l'utiliser. On avait sollicité la gendarmerie mais ils ne peuvent pas s'y mettre tout le temps, vous le savez comme moi. Toute cette route va être aménagée, mais pas en 2023 ni en 2024. On attend qu'un peu plus d'argent rentre grâce au golf pour pouvoir l'aménager. Donc si vous regardez dans le PLUIH, vous allez voir qu'il y a des zones hachurées en rouge, ce sont des endroits qui ont été réservés pour qu'elle soit aménagée, parce qu'on souhaite amener les gens des lotissements au niveau de la route des Tucs en haut pour qu'ils viennent à la route

de Latine. On va essayer de l'aménager pour amener les gens en mobilité douce vers le bourg. Tout ça, c'est un projet qu'on va vous exposer au fur et à mesure. Mais, bien évidemment, on a discuté avec la gendarmerie pour interdire les gens qui n'ont pas le droit d'aller sur cette route. Comme vous le savez, on ne peut pas arrêter l'eau. Les gens, ils vont circuler, qu'on le veuille ou non. On a mis des chicanes. Ce sont des étapes qu'on fait petit à petit. La commune, elle a un budget, elle a des choses à faire, elle a des priorités. J'assume ce qu'on est en train de faire au fur et à mesure. Aujourd'hui, on souhaite mettre en place un aménagement complet de chaque réseau important. Pour l'instant, on est en train de travailler sur la route de l'Aiguille. On va travailler sûrement et certainement sur la route du Bayle jusqu'à la route des Tucs. C'est une obligation. Mais au fur et à mesure, les dépenses de la commune, il faut que je les gère et je le maîtrise. Et je sais de quoi je parle. Je suis un défenseur d'avoir plus de recettes, pour qu'on puisse faire ce type de travaux.

Audrey DARMIAN : Merci Monsieur le maire. Revenons si vous voulez bien sur le projet Harmana. Y a-t-il encore des demandes d'éclaircissement, des questions, des propositions ? Oui Monsieur et Madame qui n'ont pas encore parlé tous deux.

Intervention du public : Bonjour. Vincent CASTEX, nouvel arrivant dans la ville de Dax. J'avais une petite question sur le practice. Vous dites que vous allez le mettre en gestion privée. Mais est-ce que vous avez déjà des idées sur des pratiques un peu hightech, sur des partenaires privés ? Ou ça va être un practice assez simple, pas forcément ludique ? Puisqu'on vous voit dans d'autres pays, qui ont une ouverture plus large sur le golf qu'on peut l'avoir, nous Français, des practices bien plus ludiques où il y a des animations, des simulateurs, des télévisions sur les tapis. Est-ce que c'est un critère de choix ou pas ?

Vincent CASTAIGNAU : Alors très honnêtement, ce n'est pas un sujet qu'on a évoqué pour l'instant avec les deux exploitants avec lesquels on discute. Mais ces réunions sont typiquement faites pour avoir ces retours et pour les mettre sur la table. Je vais noter ce que vous venez de dire parce qu'on ne l'a pas évoqué aujourd'hui. Mais comme on n'a pas finalisé un accord avec un exploitant, c'est encore le moment de mettre tout ça sur la table. Effectivement, selon ce qu'on en pense avec l'architecte du golf aussi, pourquoi pas en faire un critère de choix ? Donc je prends bonne note de votre remarque et si vous voulez nous laisser votre adresse mail, on pourra revenir vers vous une fois qu'on aura eu ces discussions pour vous informer sur les suites qu'on donne.

Audrey DARMIAN : Madame n'avait pas encore pris la parole. On vous écoute.

Intervention du public : Bonjour, Estelle DAUGUET, habitante de Dax. Je reviens sur un détail du plan : je vois marqué "bureau" au milieu de la route du Lanot. Est-ce que ce sont des bureaux qui appartiendront au golf ou est-ce que ce sont des bureaux que vous mettrez en location à des prestataires extérieurs ?

Vincent CASTAIGNAU : C'est un de ces macro-lots effectivement qui est aujourd'hui sur le PLUI dédié à l'activité de bureau. Ce ne sera pas lié au golf, ça n'appartiendra pas au golf. On n'a pas encore vraiment finalisé ce qui va se faire dessus, mais ce sera effectivement plutôt sur de l'extérieur. Ce ne sera pas lié au golf, ça ne va pas appartenir au golf.

Audrey DARMIAN : Peut-être Madame serait intéressée par l'échéance également, si vous cherchez une implantation ? Le secteur d'activité et l'échéance à laquelle ces bureaux pourraient voir le jour.

Vincent CASTAIGNAU : C'est plutôt dans les premières phases, dans les premières tranches. Par rapport au planning dont on parlait tout à l'heure, on l'imagine dans les premières années. Est-ce que c'est deux ou trois ans ? C'est difficile à dire, mais c'est plutôt dans la première phase en tout cas.

Audrey DARMIAN : Merci. Je fais un dernier passage dans l'allée centrale. Apparemment, l'essentiel des questions a été posé. On va pouvoir poursuivre les échanges comme annoncé le long du buffet. Avant, je dois vous annoncer et réinsister sur ce qu'a dit monsieur CASTAIGNAU tout à l'heure, à savoir qu'un atelier est prévu le 24 mai prochain. Oserais-je prononcer le nom de la commune ? A Oeyreluy. Je n'y arrivais pas, je me suis entraîné toute la soirée hier je vous assure, mais une fois que c'est en direct, ça ne marche plus. A Oeyreluy. Il reste de nombreuses places pourvoir, donc n'hésitez pas à tapoter sur le site internet en nous laissant vos coordonnées pour venir nous rejoindre. Et, bien sûr, avant de passer au buffet, nous allons laisser le mot de la fin à madame ETCHART-LADEUX pour la SOBRIM qui souhaitait vous remercier.

Mayalen ETCHART-LADEUX : Merci beaucoup pour toutes vos questions et pour cette participation vraiment active. Ce que je peux vous dire en tout cas, c'est que réussir l'intégration urbaine et paysagère de ce projet est une de nos priorités, en composant à partir du "déjà là" dont vous faites partie.

Deuxièmement, je voudrais vous dire également que nous allons avancer étape par étape. A ce stade, on n'a pas encore déposé les permis d'aménager. Dans cette prochaine phase qui va arriver dans les prochains mois, nous irons encore plus loin dans le projet et, bien évidemment, nous vous tiendrons informés régulièrement. N'hésitez pas à vous inscrire sur notre newsletter pour qu'on puisse vous donner plus de précisions sur certains éléments qui vous semblent, peut-être encore ce soir, pas tout à fait approfondis.

Ce que je voudrais vous dire aussi, c'est qu'on est là depuis quinze ans et on sera là encore pendant quinze ans puisque comme vous l'a dit Vincent CASTAIGNAU, nous allons pendant les premières années rester propriétaires des équipements structurants pour être certains que la greffe prenne au départ. Je tiens également à vous préciser que toutes les valeurs portées par ce projet seront reprises au travers d'une charte dont on se sent responsables et garants. Cette charte va amener une forme de cohésion, elle aura trois vocations.

La première sera d'accompagner, de guider les habitants dans la réalisation de leur habitat en harmonie avec leur environnement. Dans un deuxième temps, cette charte jouera le rôle de sensibiliser chacun à la pédagogie du vivant pour bien comprendre toutes les interactions de l'homme et de la nature favorables à la fois à sa santé et à l'équilibre de la biodiversité car, chacun, nous aurons notre part à faire pour maintenir cet équilibre. La dernière sera de créer au travers d'ateliers interactifs avec tous les acteurs du projet, dont les habitants, une charte active qui évoluera dans le temps, pour se donner toutes les chances de créer les conditions propices au bien-vivre ensemble et à l'harmonie du vivant. Merci de nous avoir écoutés.

Concertation publique

Atelier participatif sur le projet de golf du Grand Dax

Compte-rendu synthétique

24 mai 2022 – Oeyreluy



Une **vingtaine de personnes** a participé à cet atelier d'échanges et de partage sur le projet de golf du Grand Dax. La réunion s'est déroulée à la mairie de Oeyreluy. Elle s'inscrivait dans le dispositif de concertation mis en place par la SOBRIM sur le projet Harmana.

L'objectif était de recueillir les avis et propositions du public pour intégrer au mieux le projet dans son environnement local.

Intervention de la SOBRIM

Mayalen ETCHART-LADEUIX est intervenue pour présenter les valeurs portées par la SOBRIM, dont elle est présidente. L'objectif de ce projet est d'articuler « l'histoire du lieu », riche de plusieurs millénaires, avec les perspectives de développement de ce territoire, tout en plaçant l'environnement, l'humain, le bien-être et le bien-vivre au cœur des préoccupations.

Pour ce faire, le projet s'appuie sur sept piliers : satisfaire la nature de l'Homme et ses besoins (« se mouvoir dans un environnement sain »), préserver la nature et la biodiversité, construire des hameaux sains et durables, tracer des cheminements doux sur des parcours pédagogiques en lien avec la biodiversité et l'héritage archéologique du site, préserver les ressources (énergie et eau), valoriser le bien-être et le bien-vivre collectivement et personnellement, et enfin « révéler l'âme du lieu » et la mettre en valeur.

Vincent CASTAGNAU, directeur de projet à la SOBRIM a ensuite présenté le projet plus en détail ainsi que son calendrier de réalisation.



Les échanges en atelier

Les échanges en atelier ont ensuite pu s'engager entre les participants répartis en trois groupes.

Chaque groupe traitait du même sujet : imaginer ensemble la meilleure intégration du projet Harmana dans son environnement. C'est-à-dire, comment créer du lien entre ce nouvel équipement – le golf, ses hameaux, ses activités et ses services – et les villages voisins et plus largement l'agglomération dacquoise.

Les participants étaient ainsi amenés à répondre aux deux questions posées : *qu'est-ce que Harmana peut m'apporter / nous apporter collectivement ? et qu'est-ce que je peux / nous pouvons apporter à Harmana ?*

Principaux thèmes abordés lors des échanges en groupe

Les participants répartis en 3 groupes ont pu échanger durant près d'une heure autour de la question centrale « *Comment favoriser l'intégration du projet dans son environnement (humain, écologique, économique...) ?* ». En synthèse, il ressort des discussions les idées suivantes :

1) Les idées pour favoriser l'ouverture d'Harmana sur son environnement :

RENDRE HARMANA ATTRACTIF POUR UN LARGE PUBLIC

Afin de rendre attractif « *Harmana* » pour tous les publics - et ainsi favoriser le brassage de personnes venues de différents horizons -, l'objectif pourrait être de constituer autour du site une **offre de loisir à la journée** s'appuyant sur plusieurs volets.

Un golf « accessible » à tous

Le premier d'entre eux serait celui de la pratique golfique. Les participants partagent le souhait de voir le golf « *s'ouvrir à tous* » et en particulier aux jeunes. Les golfeurs insistent notamment sur le fait que ce sport est un sport « *intergénérationnel* » qui permet de faire se rencontrer des pratiquants de « *tous niveaux* ». Le parcours proposé étant relativement « *compact* », ils estiment qu'il n'attirera peut-être pas les « *professionnels* » ... mais il n'en sera que plus disponible pour les pratiquants locaux, ainsi que pour les curistes/touristes présents dans l'agglomération dacquoise.

Les participants aimeraient que le golf soit accessible au public scolaire sur « *des moments réservés* » de manière à compléter l'offre existante (cf. practice de Dax). Certains golfeurs précisent : « *il faut une vraie école de golf, qui permette de jouer presque gratuitement* ». Cela passera par du prêt de matériel et des cotisations mensuelles réduites (environ 10€/mois par exemple).

Un restaurant « accueillant »

Qui dit « golf », dit également « **club house** ». Les personnes présentes lors de l'atelier ont souligné l'importance de ce dernier comme lieu de rencontre. Son **restaurant** « *devrait être ouvert à tous – golfeurs ou non – et présenter un bon rapport qualité-prix* ». Il pourrait proposer des plages d'accueil étendues en été (soir et week-end, en plus du midi).

Des équipements publics/collectifs attractifs

Ces équipements pourraient servir de supports à des moments partagés de détente et de convivialité. En marge du golf et de son restaurant, les visiteurs devraient ainsi pouvoir trouver des équipements pour « *s'aérer* », « *se promener* », « *se retrouver* » tout au long de la journée.

Plusieurs exemples ont été cités par les participants :

- des **parcours ou cheminements doux**, accessibles à tous et sécurisés ...
- ... qui se connecteront avec les itinéraires déjà existants dans les communes (chemins de randonnée, pistes cyclables...) de manière à encourager la découverte de lieux et points d'intérêt voisins (bourgs des communes, lieux de loisirs tels que le club hippique, etc.) ;

- des **zones de jeux** pour les enfants (voire un « *club enfant* ») ;
- des **espaces de pique-nique** ; etc.

Il a également été question de lieux qui pourraient permettre l'organisation **d'évènements festifs et culturels**, comme une salle « multi-usages » (« *ouverte aux habitants des différents lotissements* »), un « *amphithéâtre dans la nature* », un espace de « *résidence et d'exposition pour les artistes de la région* » qui accueilleraient des évènements autour de la musique.

Une offre de « découvertes » pédagogiques

L'attractivité d'Harmana pourrait aussi reposer sur **une offre ludique et pédagogique « tous publics »**. Les participants ont évoqué : la découverte des animaux au sein de la ferme pédagogique, l'apprentissage de la permaculture, l'initiation aux savoir-faire locaux (en lien avec l'accueil d'activités artisanales), ainsi que l'installation de divers panneaux d'informations le long de sentiers pédagogiques.

II. Les idées pour encourager les synergies entre Harmana et son environnement

INSCRIRE HARMANA EN COMPLÉMENTARITÉ DES ACTIVITÉS EXISTANTES

En plus de « *faire venir* » les gens à Harmana dans une logique d'ouverture, les participants insistent sur la nécessité de penser les activités présentes sur le site en complémentarité de celles déjà existantes ailleurs sur le territoire. La première d'entre elles étant l'activité thermique : « *Dax est la seule ville thermique dans le top 10 français à ne pas disposer d'un golf* », a ainsi souligné l'un des participants. « *Or, le golf est un sport qui peut convenir aux curistes... mêmes âgés* ».

Les participants ont également repris à leur compte un certain nombre d'idées du porteur de projet, en les complétant :

- **proposer un pôle « d'artisanat local »** autour du golf... en y intégrant la possibilité de vente en direct,
- **adosser l'activité de permaculture...** à une vente de « *paniers fermiers* » une fois par semaine afin d'écouler des fruits/légumes produits sur place,
- **étayer l'offre de restauration liée au club house...** par la création d'une guinguette, d'un espace d'accueil pour les food-truck circulant ailleurs sur le territoire, etc.

Le public présent à l'atelier perçoit également l'arrivée de nouveaux habitants au sein des futurs lotissements comme une opportunité pour **soutenir les commerces** présents dans les villages voisins... voire encourager la création de nouvelles activités : l'exemple de l'installation d'une boulangerie à Oeyreluy a notamment été cité.

III. Les idées pour rendre concrète la philosophie du projet Harmana

UNE OFFRE AUTOUR DU BIEN-ÊTRE ET DU VIVRE-ENSEMBLE

Au cours de l'atelier, les participants ont également formulé de nombreuses suggestions allant dans le sens d'une concrétisation de la philosophie du projet Harmana.

Bien-être et développement personnel

Ces suggestions portaient en particulier sur le fait de favoriser le bien-être et le développement personnel au travers **d'une large palette de services** : méditation, yoga, sophrologie, ateliers de création de produits cosmétiques ... qui viendrait compléter l'offre déjà existante dans les hôtels de l'agglomération dacquoise.

Le fait de se retrouver dans la nature dans le cadre de **parcours santé/bien-être** a également été plébiscité. Il a été question, par exemple, de créer des lieux de senteurs/méditation olfactive, des lieux de culture et de découverte des plantes médicinales ...

Harmana pourrait aussi devenir **un lieu de référence pour les intervenants autour du bien-être** en accueillant, par exemple, un évènement annuel de type « *salon des thérapeutes* », des conférences, etc. Enfin, notons que la culture a aussi été mentionnée comme un vecteur de « bien-être » à explorer sur le site.

Habitat « écologique »

Parallèlement, les participants ont échangé sur le type d'habitat qui traduirait au mieux la philosophie générale du projet Harmana. Leurs propositions ont porté sur la construction de **logements écologiques et économes en énergie** (récupération des eaux de pluie, installations de panneaux photovoltaïques en toiture...).

Ils ont souligné l'importance de limiter la surface au sol des maisons qui devraient être selon eux plutôt de type individuel. L'un des groupes a évoqué la possibilité de monter **un projet d'habitat participatif**, où les futurs voisins conçoivent ensemble (et avec l'appui de professionnels) leurs logements et les espaces partagés.

Accueil et intégration des nouveaux habitants

La philosophie d'Harmana étant également axée sur le vivre-ensemble, les participants ont souligné l'importance d'accueillir et d'intégrer les futurs habitants. Leur **offrir des moments d'accueil privilégiés**, leur permettre de découvrir le tissu associatif local et de participer aux festivités qui rythment la vie des communes semblent être des éléments essentiels.

Il faudra également, disent les participants, **répondre à leurs besoins** : en accueillant leurs enfants dans des écoles agrandies (ouvertures de classe, travaux dans les cantines...), en développant l'offre de transports en commun (par exemple des « *navettes* »), en faisant circuler un bibliobus... voire en mettant en place un système de libre-échange de services entre particuliers (partage de véhicules, prêt d'outils, etc.).

Pour l'un des groupes, la nécessité de trouver un juste équilibre entre ouverture/échange et sécurité/intimité pour les futurs résidents d'Harmana est primordiale afin de leur offrir une vie « *harmonieuse* ».

En synthèse, les échanges qui se sont tenus au cours de l'atelier ont permis d'approfondir les propositions initiales du porteur de projet en les complétant. De nombreuses idées ont été avancées de manière à occuper tout l'espace offert par le site d'Harmana. Plusieurs participants, s'appuyant sur leur parcours personnel et leur activité professionnelle, ont manifesté l'envie de s'impliquer à l'avenir dans l'avancée et la concrétisation du projet. La SOBRIM s'est engagée à poursuivre cette démarche participative et à communiquer régulièrement sur l'avancement du projet.