

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-LADEUUX**, 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.