GOLF DU GRAND DAX

Note de présentation non technique
Juin 2023

Harmana

Bien plus qu'un golf...

Pourquoi une nouvelle enquête publique sur le projet de golf du Grand Dax ?

La création d'un parcours de golf de 18 trous associé à une opération immobilière au sud de Dax, projet baptisé « Harmana », est portée par la SOBRIM et soutenue par les collectivités locales depuis plus de 15 ans. Le projet se situe sur les communes de Dax, Oeyreluy et Tercis-les-Bains pour une superficie totale d'environ 140 ha.

Une première enquête publique « environnementale »

Après des études approfondies, ce projet d'aménagement urbain cohérent à l'échelle de l'agglomération et s'inscrivant dans les enjeux d'avenir du Grand Dax a été présenté et partagé avec la population et l'ensemble des parties prenantes à plusieurs reprises :

- lors d'une première **enquête publique** du 15 janvier au 15 février 2022,
- puis lors d'une **concertation publique** du 9 au 27 mai 2022.

L'enquête publique s'est conclue par un « avis très favorable » du commissaire enquêteur. Cet avis faisait suite à l'avis de la MRAE (Mission régionale d'Autorité environnementale) en date du 18 août 2021 et à l'avis « favorable sous conditions » du CNPN (Conseil national de protection de la nature) publié le 13 septembre 2021. Des mémoires en réponse ont été transmis par le maître d'ouvrage aux autorités compétentes.

À l'issue de l'ensemble des avis rendus et de l'enquête publique, un arrêté préfectoral portant autorisation au titre de la Loi sur l'Eau, du défrichement et de dérogation relative aux espèces et habitats d'espèces protégées a été accordé au projet en date du 10 août 2022.

Une seconde enquête publique sur les partis pris d'aménagement

Le 24 novembre 2022, les 10 permis d'aménager ont été déposés, dans le cadre de la phase 1 d'aménagement. L'étude d'impact a été actualisée et les dossiers de permis d'aménager ont été complétés en date du 16 mars 2023.

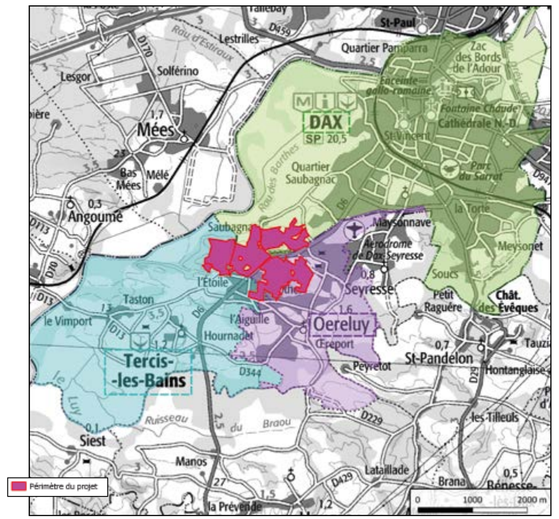
La présente enquête publique vise donc à présenter au public les dossiers de permis d'aménager et d'analyser l'impact environnemental des modifications apportées au projet suite à la première enquête publique.

Cette note est jointe au dossier d'enquête publique, afin d'apporter une information claire et synthétique sur le projet et ses plus récentes évolutions en matière :

- **d'urbanisme** ..... Page 22
- **d'environnement** ..... Page 26
- **de cadre de vie des riverains** ..... Page 28

Sommaire

La localisation du projet



Source : Soler IDE

1. **Les valeurs du projet** ..... Page 4
2. **Le projet dans son territoire** ..... Page 8
3. **Les grands équilibres du projet** ..... Page 10
4. **Le projet en images** ..... Page 12
5. **Les enseignements de la concertation** ..... Page 16
6. **Les principales évolutions** ..... Page 20
7. **Les prochaines étapes** ..... Page 30

1. Les valeurs du projet

Un équipement social et solidaire

L'un des objectifs poursuivis par le projet de golf 18 trous est la démocratisation de l'accès à ce sport à l'échelle de l'agglomération dacquoise.

Cet équipement proposera une **offre de sport et de loisirs à tous les publics** (les jeunes et les scolaires, les retraités et les actifs, ...) grâce à des tarifs attractifs ou modulaires (à certaines heures de la journée ou à certaines périodes de l'année).

Le golf : un sport aux multiples atouts

Marche en plein air, peu de risques de blessures, apprentissage à tout âge, convivialité ... le golf a de nombreux atouts. Sa pratique est bénéfique à plusieurs titres :

- c'est **un loisir « vert »** qui sensibilise à la qualité de l'environnement ;
- c'est aussi **une pratique sportive douce** qui propose une forme de « parcours santé » dans une société où le besoin de sport-santé est de plus en plus prégnant (allongement de la durée de vie...)

Un autre objectif fondamental d'Harmana est de proposer un aménagement qui favorise la mixité sociale.

Le projet urbain dans lequel s'inscrit le parcours golfique comportera donc une part de **logements locatifs sociaux et en accession sociale à la propriété** répondant ainsi aux besoins de la population locale.

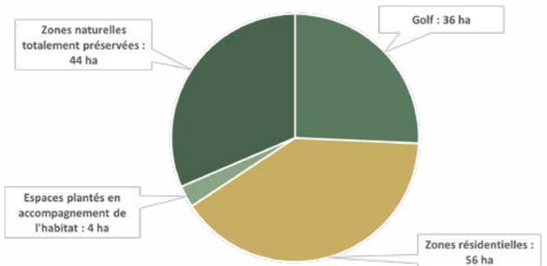
Ces logements représenteront 17,6% du total des logements construits. Ils seront répartis à raison de 32 logements sociaux sur Dax, 52 à Oeyreluy et 32 à Tercis-les-Bains.

Un équipement durable et respectueux de l'environnement

Le projet Harmana s'est aussi fixé des objectifs élevés en matière de développement durable. **Le plan d'aménagement reflète les nombreux efforts entrepris pour respecter l'environnement et la biodiversité** avec 44 hectares de zones naturelles préservées et 45 hectares de zones naturelles restaurées sur la totalité du projet.

Le parcours de golf utilise le relief naturel comme terrain de jeu, épouse et se fond dans son paysage. Les études montrent également qu'un golf améliore la biodiversité : les boisements et prairies qui le composent sont favorables au retour de la faune et de la flore sauvage.

Un projet qui fait la part belle aux espaces « verts »



Plus de 80% de boisements préservés

Plus de 80% des boisements existants seront conservés. Ce sera le cas notamment des boisements humides situés à proximité des ruisseaux riches en biodiversité.

Le projet prévoit également la plantation de 16 000 arbres.

« 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 maitrisé du territoire qui voit le jour au sud de l'agglomération sur les communes de Dax, Oeyreluy et Tercis-les-Bains, au cœur d'un environnement naturel préservé et surtout valorisé. »

Extrait du magazine du Grand Dax n°36 (avril 2022)

Un golf répondant aux enjeux d'aujourd'hui et de demain

Un golf écologique

- compact et naturel,
- irrigué à partir d'eau recyclée et de faible consommation
- une politique zéro produit phytosanitaire
- avec 300 m² panneaux solaires pour son alimentation en électricité verte (autoconsommation),
- et un bâtiment bio-climatique pour le club-house.

Un golf intégré à son environnement naturel et humain ...

Plus qu'un golf, c'est un véritable lieu de vie qui s'insérera de façon complémentaire et harmonieuse dans le tissu socio-économique préexistant sur l'agglomération et les communes d'implantation.

Un golf accessible à tous avec...

- des parcours innovants de 12 trous dès l'ouverture du golf, avec une extension prévue pour un parcours de 6 trous supplémentaires
- un terrain de practice (entraînement) de 50 places
- 2 puttings-greens d'entraînement
- 1 école de golf
- et de nombreux services : club-house, bar-restaurant, boutiques ...

Un équipement dédié au bien-être et au bien-vivre ensemble

Le projet Harmana s'appuie sur la méthodologie holistique de la SOBRIM initiée depuis 2016. Cette démarche pionnière permet de concevoir des projets au service du mieux-être des Hommes et de la Terre.

Le projet d'aménagement d'ensemble a été pensé avec le concours d'experts dans le domaine du paysage, de l'ingénierie de la santé, des sciences humaines et sociales. Il prend en compte le bien-être des futurs habitants à la fois sur le plan physiologique, sensoriel, émotionnel et social. Il est pensé pour offrir à chacun l'opportunité de vivre dans un équilibre en harmonie avec la vie qui s'y trouve déjà, pour le bien-être de soi et de tous (y compris du vivant).

Ainsi Harmana est un lieu où golf, nature et villages s'entremêlent et s'équilibrent avec des espaces résidentiels discrets sous forme de hameaux et des activités. Les surfaces naturelles seront confortées et intégrées dans l'aménagement des différents secteurs de l'opération.

Le projet sera développé sur une dizaine d'années pour accueillir à terme quelques 500 habitations, savamment réparties et équilibrées dans 5 éco-hameaux personnalisés, inspirés de la nature et de ses éléments. Chaque habitat aura pour particularité d'être sain, durable et respectueux de l'histoire du lieu. **Ces éléments seront repris à travers différentes chartes autour des thèmes suivants : le bien-vivre ensemble, l'éco-habitat et la biodiversité.**

Une opération qui traduit une véritable vision d'ensemble, parfaitement cohérente

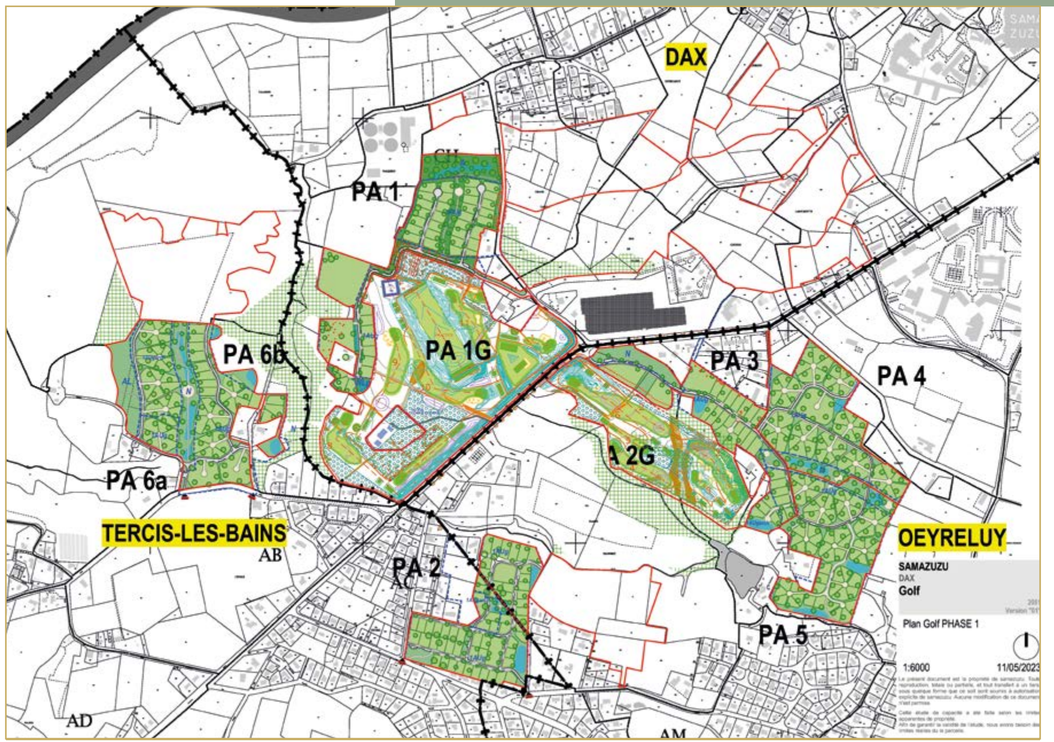
La carte ci-contre, présente l'articulation des différents permis d'aménager déposés :

- 2 pour la création du Golf (PA 1G et PA 2G)
- 8 permis d'aménager (PA 1, PA 2 Tercis-les-Bains et Oeyreluy, PA 3, PA 4, PA 5, PA 6a, PA 6b) pour la création des lotissements qui l'entourent

Ce plan masse global traduit les valeurs du projet décrites précédemment. Le parti-pris de l'aménagement s'attache à créer un plan d'urbanisation qui intègre la nouvelle trame bâtie dans l'existant pour former un ensemble urbain continu, s'implantant harmonieusement avec l'activité golfique qui sert de noyau à l'ensemble. Le plan d'aménagement définit une composition urbaine aérée, adaptée à la topographie du lieu et préservant les perspectives sur son environnement.

Il intègre différentes composantes présentées au chapitre 3, dont : une ferme en permaculture, un sanctuaire pour les abeilles, un centre de développement personnel, des parcours découvertes et chemins pédagogiques qui mettront en valeur le site et ses richesses archéologiques et naturelles, etc.

Le plan d'aménagement s'articule par ailleurs autour d'un schéma de circulation qui privilégie les déplacements doux et garantit la connexion des différents secteurs de l'opération entre eux ainsi qu'avec les différentes zones des communes entourant le site.



Source : Agence Samazuzu

2. Le projet dans son territoire

Une opération au cœur du Grand Dax

Le site qui accueillera le projet se situe à cheval sur 3 communes de l'agglomération du Grand Dax. Localisé à proximité du centre-bourg de Dax, il est entouré par des quartiers résidentiels appartenant aux communes de Tercis-les-Bains et Oeyreluy. La plupart des terrains ciblés sont actuellement en friche.

L'opération Harmana vise à conforter cet espace intercommunal avec un parc de logements nouveaux et toutes les fonctions urbaines associées autour de la D6 qui relie Dax aux centres bourgs de Tercis-les-Bains et Oeyreluy. Le projet s'inscrira en complémentarité de l'existant (habitat, activités...) et favorisera les échanges et relations entre les trois communes.

L'objectif est de répondre à une demande existante et aux demandes futures des besoins en logements, équipements et espaces publics, activités, en intégrant la dimension « sports-loisirs-bien-être » de façon à offrir un cadre de vie apaisé et de qualité dans un milieu naturel.

Il s'agit d'une opération ambitieuse qui contribuera au renforcement de l'attractivité de l'agglomération.

Une opération inscrite dans les perspectives de développement urbain de l'agglomération

Le projet golfique de 18 trous, adossé à un programme immobilier qualitatif, a été pris en compte dans le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), et dans le récent Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUi-H).

Les documents d'urbanisme déclinent des objectifs de réduction de la consommation foncière et de production de logements qui intègrent le projet de golf et son impact dans le projet de développement de l'agglomération.

Dans les documents relatifs au SCoT, le projet de golf est identifié comme un projet structurant du territoire devant favoriser un tourisme de séjour en accompagnement du thermalisme.

Le Programme d'Orientations et d'Actions (POA) du PLUi-H du Grand Dax – qui doit permettre de répondre aux besoins en logements et en hébergements sur le territoire – fixe quant à lui un objectif de production de 3 300 logements sur un horizon à 6 ans, dont 775 logements locatifs sociaux.

Le projet de Golf représente 657 logements (construits à raison d'environ 50 logements par an sur 10 ans), soit 20 % de la production de logements projetée et 116 logements locatifs sociaux, soit 15 % de la production de logements à loyers modérés souhaitée.

Le programme de construction permet de diversifier les formes urbaines au profit de l'accueil de familles et de primo accédants et propose aussi une offre d'hébergement aux catégories de populations plus modestes. Ce projet répond ainsi aux besoins des communes d'accueil (Tercis-les-Bains, Oeyreluy et Dax) et plus largement du Grand Dax en matière de logement.

Une offre touristique et de loisirs complémentaire au thermalisme

La plupart des grandes « villes d'eaux » possèdent un golf, atout complémentaire au thermalisme d'aujourd'hui, qui présente une image plus tonique et où la santé, la beauté et la détente se combinent au service de la remise en forme. Or, **Dax, cité thermale historique, est toujours en attente de cet équipement.**

Toute la gamme des grands équipements sportifs du territoire a été (ou va rapidement) être modernisée : Stade Colette Besson, Plaine des Sports, Centre Aquatique, Stade de rugby, skate parc urbain. Toutefois, le golf est à ce jour l'un des grands sports de masse du territoire qui n'a pas encore évolué en intégrant un Campus golfique (pratique et formations) digne de ce nom. C'est tout l'enjeu de ce projet fortement souhaité par les collectivités locales.

LE GOLF : un équipement moteur pour le tourisme, l'économie locale et l'emploi

Le projet de golf 18 trous constituera un équipement structurant pour le développement économique et l'attractivité régionale du Grand Dax.

Au niveau de l'agglomération, avec le Centre Aquatique et le déploiement du schéma cyclable notamment, **le golf constitue l'un des projets majeurs des années à venir permettant de compléter les infrastructures existantes et de renforcer l'activité thermale, pilier de l'économie locale.**

Le projet s'inscrit aussi parfaitement dans le positionnement de l'agglomération sur le « tourisme-sportif » qui se décline autour des thèmes de la santé-prévention, de la rééducation sportive, de la remise en forme, de la silver économie (sport accessible aux seniors)...

A l'échelle départementale, il permettra de **rééquilibrer l'offre touristique entre les golfs côtiers et de l'intérieur des terres.**

Golfs existants dans les Landes

Source : Comité départemental du tourisme des Landes

3. Les grands équilibres du projet

Un aménagement dédié au bien-être et au bien-vivre ensemble

L'équilibre de l'écosystème du projet Harmana repose sur 3 grands 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.

HARMANA : une véritable ruche humaine

Le domaine d'Harmana a été pensé comme une véritable ruche humaine. Inspiré de la vie des abeilles, le lieu promeut une nouvelle façon de vivre en harmonie avec son environnement : la lumière, les saisons, l'eau, les minéraux, les plantes, les arbres et les animaux, particulièrement les abeilles qui nous accompagnent depuis les débuts de l'humanité… tous ces éléments sont mis en valeur dans le projet pour créer un éco-aménagement résilient.

Harmana s'engage dans la démarche de l'éco label BeeFriendly destiné à préserver les abeilles.

Les composantes du projet

Un golf écologique et novateur

Ludique et ouvert à tous, du débutant au golfeur professionnel, il proposera un parcours innovant de 12 trous dans un premier temps, puis de 18 trous à terme, et disposera d'un practice de 50 places et de 2 puttings-greens d'entraînement.

Il a été pensé pour être **exemplaire sur le plan environnemental** avec un gazon 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.

Un centre de développement personnel pour se retrouver

Au cœur du domaine d'Harmana, le château d'Hardy accueillera un centre dédié à l'épanouissement personnel et au bien-être.

Des ateliers et activités pour développer le corps et l'esprit y seront organisés : danse, chant, yoga, sophrologie, peinture, poterie, théâtre…

Ils seront accessibles à tous.

Des espaces résidentiels discrets et bienveillants

Ces espaces résidentiels seront organisés sous forme de hameaux, eux-mêmes **composés majoritairement de maisons individuelles.**

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.

Un espace agricole en permaculture et un marché des producteurs locaux

Harmana se tourne aussi vers les agriculteurs locaux en leur permettant de s'installer sur un lieu dédié : un jardin des producteurs de 2 ha entièrement tourné vers la permaculture.

Leurs produits seront commercialisés en circuit-court (vente directe) au sein d'un village artisanal.

Cet espace mettra en lumière et viendra **soutenir à la fois l'artisanat local et l'agriculture du terroir, ainsi qu'une économie collaborative et solidaire.**

Une vie en harmonie avec les abeilles

Amellonia, c'est le nom du vaste **sanctuaire des abeilles qui s'étend sur 7 hectares** dédiés à la préservation de cette espèce indispensable à l'équilibre de notre planète.

En plus de faire apparaître une nouvelle génération d'abeilles plus résistantes face aux frelons asiatiques et plus prolifiques que les abeilles domestiquées par l'homme, ce sanctuaire offrira au visiteur l'occasion rare d'expérimenter un nouveau monde sensoriel.

Des espaces reliés par un parcours pédagogique et sensoriel

Des cheminements, sous forme de **parcours pédagogiques et sensoriels en lien avec les cinq éléments,** arpenteront le domaine d'Harmana et viendront relier les différents espaces du projet d'ensemble.

Ils mettront en valeur les richesses du patrimoine archéologique (Paléolithique, Néolithique, Antiquité, Moyen-Âge) au travers de Landart - œuvres d'art utilisant la nature comme matériau - et évoqueront également le rapport des hommes aux abeilles à travers le temps.

Mandala « Néolithique », évoquant l'élément terre

Mandala « Âge du bronze », évoquant l'élément feu

Source : Olivier Gysbers, Plein Air Paysage

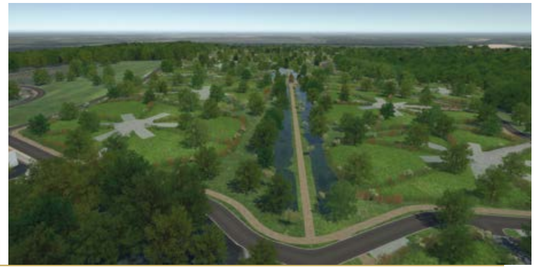
4. Le projet en images

Vue depuis le rond-point du cimetière vers le Golf de Dax, club-house et permis d'aménager 1 à Dax

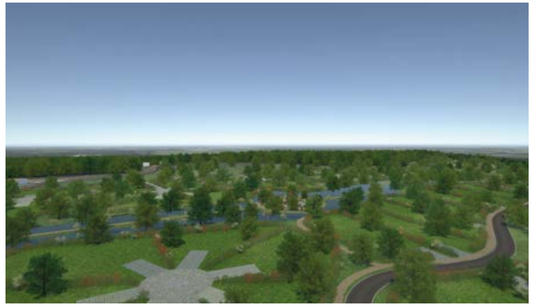
Vue des terrains du permis d'aménager 1 à Dax depuis la nouvelle voirie créée

Vue depuis le nouvel accès depuis le rond-point du cimetière vers les permis d'aménager 3, 4 et 5 en alvéoles.

Vue depuis la route du Bayle vers les hameaux du permis d'aménager n°6

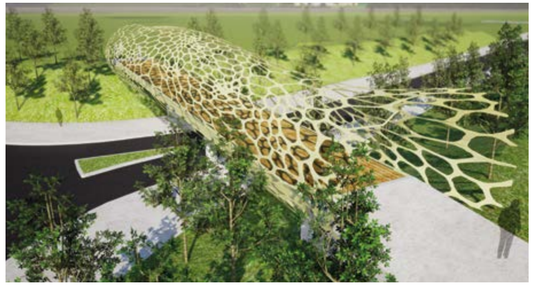


Vue des mandalas et des jardins de pluie



Vue du golf à Oeyreluy, trame verte et lotissements en alvéoles

Passerelle au-dessus de la RD6 : un espace de 30 m de long x 4.50 m de large



Source : Nobatek d'après Agence Samazuzu

Retrouvez sur le site internet **www.golfdugranddax.fr**
d'autres vues du projet et de plus amples informations sur ce dernier

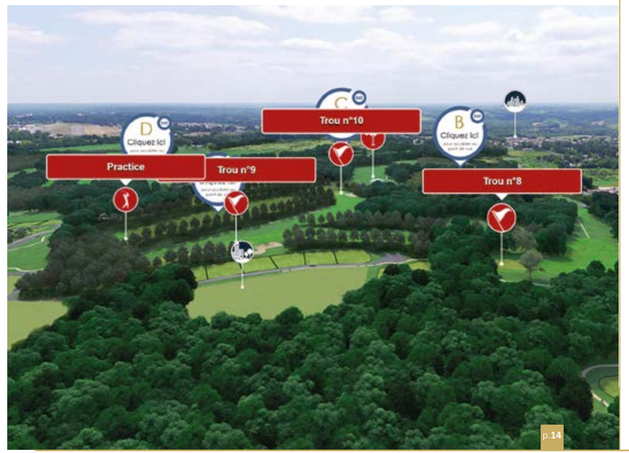
Zoom sur le parcours de golf

Le parcours 12 trous par 44 (2900 m) est constitué de 2 boucles de 6 trous avec retour au club-house. Il est composé de 4 par 3, 1 par 5 et 7 par 4 de façon très classique.

La future extension **(parcours 18 trous par 68)** comprendra 2 par 5, 2 par 3 et 2 par 4. Sa longueur totale : 4700 m.

Sa conception naturelle et variée dans un environnement campagnard, terres agricoles entrecoupées de haies, bois et talwegs, permettra de créer un équipement agréable, intégré dans la nature et adapté à tous les joueurs.

Vue de l'ouest vers l'est (trous n°8, 9, 10, practice)



GOLF DE DAX - SAUBAGNAC — DAX - OEYRELUY

CARTES DE SCORE 2023

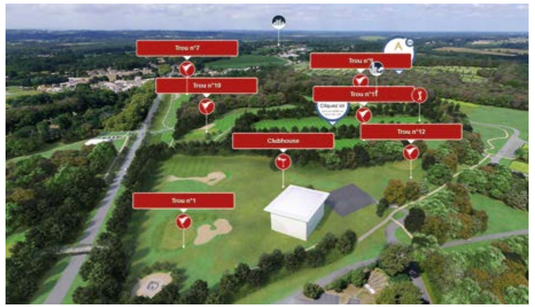
PARCOURS 12 TROUS

N°	PAR	DAM	HOM	PAR	DAM	HOM	
1	3	90	110				
2	5	380	470				
3	3	100	130				
4	4	230	295				
5	3	110	135				
6	4	240	300				
				T	22	1150	1440 Mètres
7	3	140	180				
8	4	200	260				
9	4	250	280				
10	4	270	340				
11	4	220	270				
12	3	100	130				
				T	22	1180	1460 Mètres
T 12	44	2330	2900				

PARCOURS 18 TROUS

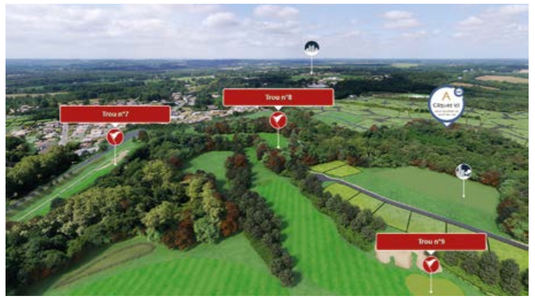
N°	PAR	DAM	HOM	PAR	DAM	HOM	
1	3	90	110				
2	5	380	470				
3	3	100	130				
4	4	230	295				
5	3	110	135				
6	4	240	300				
				T	22	1150	1440 Mètres
7	3	140	180				
8	4	200	260				
9	4	250	280				
10	4	270	340				
11	4	220	270				
12	3	100	130				
				T	22	1180	1460 Mètres
13	5	370	450				
14	4	260	345				
15	4	220	280				
16	3	110	140				
17	3	90	110				
18	5	380	475				
				T	24	1430	1800 Mètres

Vue depuis le rond-point du cimetière vers 7 trous, practice, club-house, passerelle



Vue depuis le sanctuaire des abeilles vers le Golf de Dax

Vue des trous 7, 8, 9 vers le sud-ouest



Vue du Golf de Oeyreluy

5. Les enseignements de la concertation

Après 15 ans de maturation, le projet du golf est entré en phase opérationnelle. Dès 2022, il a été présenté et partagé avec la population ainsi que l'ensemble des parties prenantes lors d'une première enquête publique (en janvier-février), puis lors d'une concertation publique (au mois de mai). Les échanges qui ont eu lieu à cette occasion ont permis de faire évoluer le plan d'aménagement afin d'améliorer encore le projet proposé.

Les enseignements de l'enquête publique environnementale (15 janvier – 15 février 2022)

Le déroulement de l'enquête et la participation du public

L'enquête publique environnementale s'est déroulée du 15 janvier au 15 février 2022. Le commissaire enquêteur, Monsieur Jean-Marie VIGNOLLES, a tenu 5 permanences : 2 au siège de la Communauté d'agglomération du Grand Dax et 1 dans chacune des 3 mairies concernées par le projet (Dax, Oeyreluy et Tercis-les-Bains).

Le public pouvait également déposer ses remarques sur les registres d'enquêtes ouverts à cet effet à la Communauté d'agglomération du Grand Dax et en mairies de DAX, OEYRELUY et TERCIS-LES-BAINS; ainsi que par courrier postal ou courrier électronique.

Le commissaire enquêteur a souligné : « les efforts consentis par [la SOBRIM] qui a mis un point d'honneur à informer aussi largement que possible la population locale du projet et de l'enquête ».

Au total, **82 contributions dont 73 favorables** ont été enregistrées au cours de la procédure. L'association SEPANSO a également remis une contribution favorable au projet.

L'avis de plusieurs organismes et services de l'État a par ailleurs été recueilli par la Préfecture des Landes. Il s'agissait notamment : de la Mission régionale de l'autorité environnementale (MRAE), du Conseil national de protection de la Nature (CNPN), de l'Agence régionale de santé… La SOBRIM a pu s'appuyer sur leurs recommandations pour faire évoluer son projet.

Les principaux sujets abordés

Dans son rapport, le commissaire enquêteur fait état des remarques et interrogations formulées par une dizaine de riverains du projet quant à la préservation de leur cadre de vie : échéance des travaux, teneur des aménagements, etc. L'enquête a fortement mobilisé des golfeurs, et plus généralement des habitants, qui sont venus défendre l'intérêt d'un tel équipement sur Dax : intérêts économiques, touristiques, en termes de santé publique, etc…. Enfin, certains acquéreurs potentiels sont venus rechercher des informations sur l'offre résidentielle.

L'avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur, Monsieur VIGNOLLES, a pu constater que : « ***le projet est massivement plébiscité par le public****, expressément ou tacitement, puisque neuf personnes seulement, soit 10,15 % des participants, ne lui apportent pas leur soutien* ».

Il souligne que le projet poursuit plusieurs objectifs relevant de l'intérêt général :

- renforcement de l'attractivité de la ville thermale de Dax,
- modernisation des infrastructures sportives dacquoises,
- soutien à l'essor résidentiel des communes, rééquilibrage du tourisme entre la côte et l'intérieur des terres,
- « *le retour aux vraies richesses en recherchant l'épanouissement de l'être humain, son ouverture aux autres et sa réconciliation avec la nature* », la lutte contre les ségrégations (mixité sociale),
- « *la protection de l'environnement grâce à son insertion dans un vaste espace constitué d'une mosaïque de paysages qu'aucune clôture ou route imperméabilisée ne fragmente* ».

Sur ce dernier thème, le rapport d'enquête stipule aussi que : « *Le projet échappe aux griefs généralement adressés aux équipements golfiques en matière de consommation d'eau et de pollution des eaux souterraines et de surface* ».

Se fondant sur ces enseignements, le commissaire enquêteur a émis un « avis très favorable » au projet.

En synthèse de son rapport, le commissaire enquêteur rappelle que :

> ***« Le projet porté par la SAS SOBRIM s'insère dans les ambitions de la Communauté d'agglomération du Grand Dax et de la municipalité dacquoise de développer l'économie locale grâce à un équipement sportif et de loisirs susceptible de renforcer l'attractivité touristique et thermale de la région de Dax, répond par ailleurs aux besoins en logement, y compris social, de la population, et valorise un vaste secteur composé de nombreux terrains dégradés qui constituera à terme un véritable écrin pour la biodiversité. »***

Les enseignements de la concertation publique (9 au 27 mai 2022)

Le déroulement de la concertation publique

La concertation publique s'est déroulée du 9 au 27 mai 2022. Elle a été annoncée en amont par divers canaux afin de toucher un maximum de publics : flyer distribué en boîte aux lettres (4 000 exemplaires) et mis à disposition en mairies et au siège de la Communauté d'agglomération, affichette A3 envoyée à toutes les mairies de l'agglomération dacquoise, parutions dans la presse régionale (journal Sud Ouest) et dans le magazine du Grand Dax, etc.

La SOBRIM a organisé **3 types de rencontres avec le public :**

Des **rencontres individuelles à l'occasion de 3 permanences** dans les mairies de Dax, Oeyreluy et Tercis-les-Bains

Une **réunion publique** ouverte à tous, à Dax

Un **atelier participatif** à Oeyreluy pour permettre aux habitants de s'impliquer dans le projet, de faire des propositions et de co-construire le projet

Le public pouvait également s'exprimer **via le site internet** du projet ou directement par mail adressé à la SOBRIM.

golfdugranddax.fr

La participation du public

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.

Les principaux sujets abordés

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 de l'environnement et de la biodiversité ;
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.

Les principaux enseignements de la concertation pour le projet Harmana

Au vu des expressions du public durant la concertation, la SOBRIM retient que :

- **L'opportunité de poursuivre le projet et de le mener à bien dans les meilleurs délais a été clairement confirmée**. Aussi, la Sobrim souhaite tout mettre en œuvre pour le faire aboutir 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.
- Les **mesures proposées en faveur de l'environnement** – arrosage du golf avec les eaux usées recyclées, zéro 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 avec le concours de l'association SEPANSO.
- Le **soutien à l'activité locale** – thermalisme, tourisme, commerces… - est essentiel et devra faire 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 ont été 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… - 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.

Enfin, en conclusion de son bilan de concertation, la SOBRIM a réaffirmé sa volonté de construire un projet favorisant le vivre ensemble. De sorte que les moments d'échanges, de partage et de co-construction pourront être renouvelés tout au long de l'avancée du projet.

Affichage en mairie

Annonce dans la presse régionale

6. Les principales évolutions

L'origine des évolutions proposées

Les principales évolutions du plan d'aménagement résultent de la prise en compte des avis des parties prenantes institutionnelles, du public et des autorités administratives recueillies à l'occasion :

- de la consultation des parties prenantes associée à cette enquête publique : Mission régionale de l'autorité environnementale (MRAE), Conseil national de protection de la Nature (CNPN), Agence régionale de santé, …
- de l'enquête publique environnementale ;
- de la concertation publique ;
- Et des nombreux échanges réguliers avec les élus et services des collectivités- communes de Dax, Tercis-les-Bains, Oeyreluy et Communauté d'agglomération du Grand Dax – ainsi qu'avec de nombreux riverains et habitants intéressés.

Les différentes évolutions du projet

Depuis la première enquête publique, le plan d'aménagement a été modifié pour intégrer les évolutions suivantes :

1. Modification de la forme urbaine
2. Limitation de l'imperméabilisation des sols
3. Allongement des délais de suivi des mesures environnementales
4. Aménagement du plan masse pour tenir compte des demandes exprimées par les riverains de l'opération.

Principaux secteurs concernés par ces évolutions

AVANT

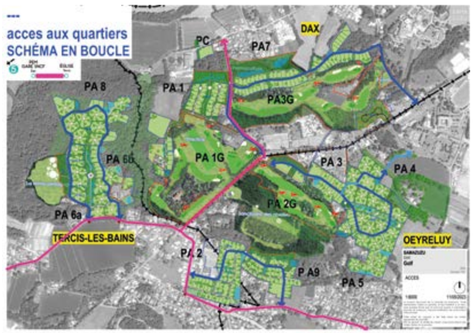
APRÈS

Source : Agence Samazuzu

6.1. ÉVOLUTIONS DE LA FORME URBAINE

Un réseau de voiries en boucle…

- … **qui favorise les relations avec les 3 communes du projet** (accès aux équipements publics, aux commerces, aux services…). Pour cela les voiries de desserte de chaque secteur de l'opération se connectent sur un axe routier existant structurant à l'échelle intercommunale, en particulier la RD6 véritable transversale du projet.
- … **qui encourage les déplacements doux et garantit la sécurité des habitants** par une circulation apaisée et limitée des véhicules motorisés grâce à des aménagements spécifiques et qualitatifs. L'évitement des lignes droites et l'organisation de la circulation en sens unique réduisent notamment le risque d'accident.
- … **qui accentue l'intégration paysagère des voies de circulation au sein de chaque secteur**. Le tracé et le profil des voiries ont été étudiés pour tenir compte des caractéristiques des différentes parcelles. Elles prendront l'apparence de voies vertes.
- … **qui limite les surfaces imperméabilisées** du fait d'une largeur réduite des voiries.



Source : Agence Samazuzu

Un maillage de liaisons douces en continuité des liaisons existantes

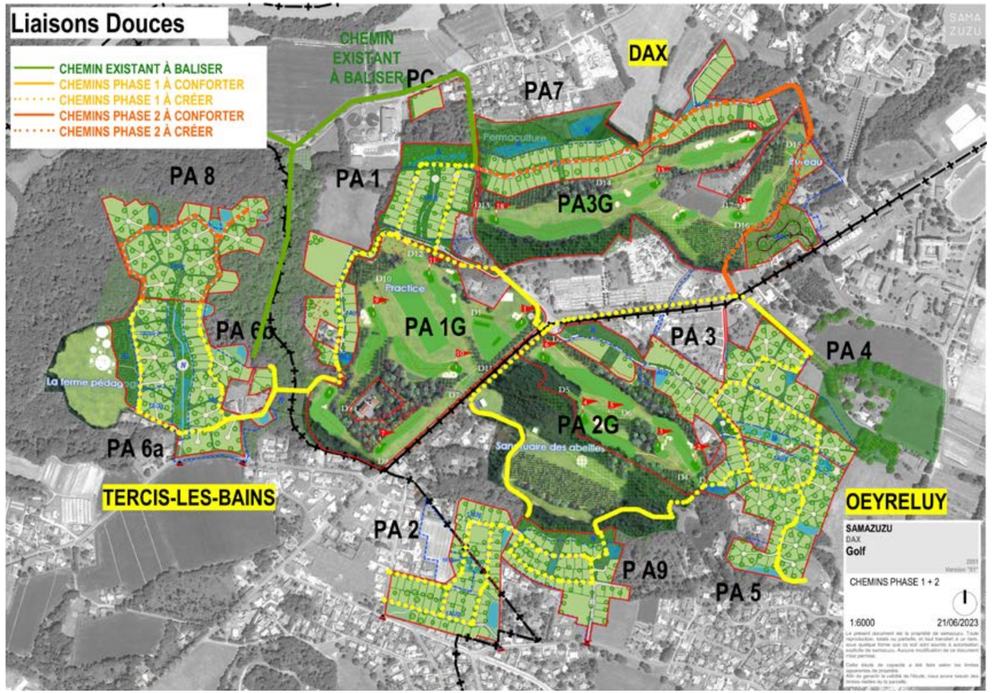
Le plan d'aménagement prévoit un ensemble de voies douces qui se connecteront :

- au chemin de randonnées Luy,
- au chemin de randonnées Adour
- aux centres bourgs de Tercis-les- Bains et Oeyreluy.

Ce maillage offre **une diversité de paysages qui rendra plus attractifs et agréables les déplacements à pied au sein d'Harmana et aussi vers des points d'intérêts environnants :** équipements publics, commerces, services …

Dans les différents secteurs aménagés, ces déplacements doux s'effectueront **au contact de la nature et à l'écart de la voiture**, via des « raccourcis » prévus pour les piétons.

Les liaisons douces et leur connexion avec les cheminements existants



Source : Agence Samazuzu

Une forme urbaine en « nid d'abeilles »

La traduction de l'esprit du projet, en harmonie avec les caractéristiques des lieux

Le projet offre l'opportunité d'expérimenter de nouvelles formes de lotissements sur le principe de « nid d'abeilles » dans les secteurs situés à l'est et à l'ouest du périmètre du projet.

La forme alvéolaire, inspirée des essaims d'abeilles, permet de créer des ensembles de forme hexagonale regroupant chacun 6 lots.

Un ensemble unique doté d'une identité marquée

Chaque alvéole est conçue sur la base d'une trame organique qui génère des formes urbaines différentes et des lots de taille variable selon le contexte. **Chaque lot est unique par sa forme, sa surface, sa localisation, ses vues.**

L'objectif est de proposer des formes paysagères et urbaines diversifiées en adéquation avec les caractéristiques du lieu et avec l'ambition de créer des îlots d'habitats à forte dominante de maisons individuelles agréables à vivre, vecteurs d'aménité urbaine, de lien social.

Une multiplicité de points de vue

Cette conception alvéolaire offre aussi une richesse des paysages pour les déplacements doux, avec des échappées visuelles sur le proche et le lointain, sur des espaces verts au sein de l'opération ou en limite de celle-ci, sur des jardins privés, sur les corridors écologiques préservés ou bien encore sur le golf.

Les atouts de la forme urbaine en nid d'abeille

Sur le plan urbain et paysager

- **Adaptabilité** à l'environnement local
- **Intégration** du bâti et des voies dans le « grand paysage »
- **Diversité** des formes urbaines, des vues, des perspectives
- Habitat au **contact direct de la nature**
- Priorité donnée aux **modes doux**
- **Confort** pour les habitants
- …

Sur le plan social

- **Espace central partagé pour chaque alvéole** favorisant le vivre-ensemble (espace de jeux pour les enfants, lieu d'échange…)
- **Aménagements favorisant les interactions sociales** : interstices verts entre les alvéoles, cheminements entre les lots
- …

Sur le plan environnemental

- **Continuités écologiques entre les lots bâtis :** les alvéoles sont séparées par des corridors verts reliés entre eux.
- **Interstices paysagers entre les alvéoles propices à la biodiversité**
- Formes urbaines bio-inspirées favorables à une **architecture bioclimatique** pour le bâti
- **Limitation de l'imperméabilisation des sols :** aménagements des espaces circulés du type « rue jardin », formes organiques des alvéoles génératrices d'espaces verts

Introduction de la forme urbaine en nid d'abeille dans le nouveau plan masse

Extrait du plan d'aménagement 4 (Oeyreluy)
Source : Agence Samazuzu

Extrait du plan d'aménagement 6 (Tercis-les-Bains).
Source : Agence Samazuzu

6.2. ÉVOLUTIONS LIÉES À LA GESTION DE L'EAU ET LA LIMITATION DE L'IMPERMÉABILISATION DES SOLS

Une réduction des surfaces imperméabilisées liées aux voiries

Les lots et voiries du projet ont été redessinés depuis la 1ère enquête publique.

L'organisation globale du projet a été conçue pour faciliter l'implantation des logements en fonction du relief de manière à limiter les mouvements de terre pour les constructions, ainsi que pour le réseau viaire et pour réduire au strict minimum les zones minéralisées.

Cette évolution du plan d'aménagement a permis de **réduire de près de 10 000 m² les surfaces imperméabilisées du projet** par rapport au projet initialement autorisé. Concrètement, le projet actuel prévoit 46 135 m² de voiries contre 55 930 m² dans la première version, soit une diminution de 17,5 %.

Entre les surfaces vertes du golf et l'aménagement paysager des lotissements, une grande partie de toute l'emprise du projet restera verte et perméable, favorisant énormément la présence de la biodiversité, l'apport d'eau aux nappes phréatiques, l'effet d'îlot de fraîcheur, l'évapotranspiration, etc.

Le système de gestion des eaux pluviales inclura par ailleurs un dispositif permettant de traiter à part les eaux de ruissellement provenant de la voirie (potentiellement chargées en hydrocarbures).

Une optimisation des besoins d'irrigation

Le projet prévoit un dispositif d'irrigation par aspersion avec une alimentation en **eau recyclée provenant de la station d'épuration de Dax**.

Les projections actualisées estiment le besoin d'irrigation maximal à environ 1 200 m³/jour pour assurer un arrosage optimal des parcours. Ils étaient estimés à 1 500 m³ lors de la 1ère étude. Soit une réduction de 20% des besoins en arrosage.

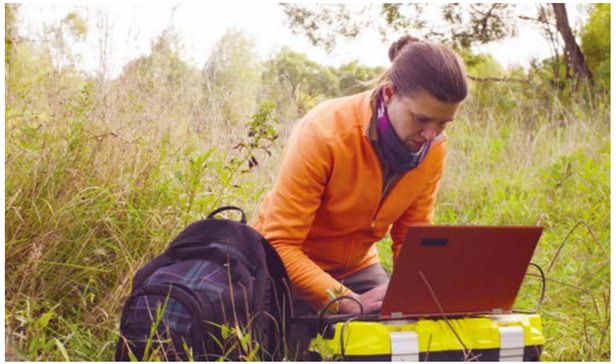
6.3. ÉVOLUTIONS LIÉES AU SUIVI DES MESURES ENVIRONNEMENTALES

Un allongement de la durée de suivi des mesures environnementales de 30 à 50 ans

Le plan d'aménagement a été conçu en suivant la démarche « Éviter – Réduire – Compenser » qui consiste à prioriser l'évitement des enjeux environnementaux. Dans les cas où l'évitement n'est pas possible, des mesures de réduction des effets du projet sur les milieux et les espèces sont mises en œuvre. Cela concerne en particulier la phase chantier durant laquelle un écologue sera mandaté pour effectuer un suivi des travaux. La SOBRIM s'est également engagée à associer la SEPANSO durant le suivi des chantiers.

Les effets résiduels quant à eux seront compensés au travers d'actions environnementales spécifiques appelées « mesures compensatoires ». Il s'agit notamment de recréer des milieux favorables à la biodiversité, soit à l'intérieur du programme, soit à proximité de celui-ci.

La durée d'engagement de la SOBRIM concernant le suivi de ces mesures compensatoires a été portée de 30 ans à 50 ans.



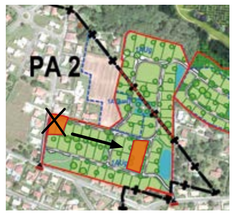
6.4. LES ÉVOLUTIONS LIÉES À LA PRISE EN COMPTE DES DEMANDES DES RIVERAINS

Déplacement des logements collectifs en cœur d'îlot

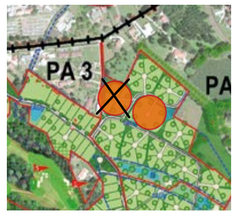
A Tercis-les-Bains (PA2), **les logements collectifs ont été déplacés en cœur d'îlot pour une meilleure intégration dans le projet**. Cela permet également d'éviter la création d'un front bâti depuis la rue existante.

Pour les mêmes raisons, l'habitat groupé prévu sur Oeyreluy (PA4) est replacé en cœur d'îlot.

Extrait du plan masse, Tercis-les-Bains



Extrait du plan masse, Oeyreluy

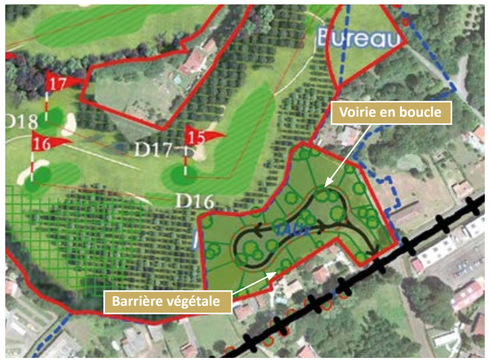


Source : Agence Samazuzu

Réaménagement de la voirie du village artisanal

Concernant les accès au village artisanal, un nouvel aménagement « en boucle » de la voirie a été imaginé en cœur d'îlot pour **éviter la circulation devant les habitations avoisinantes**.

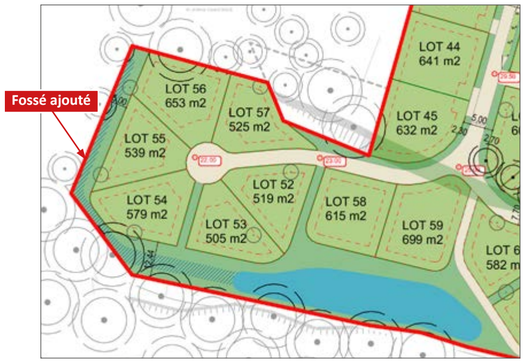
Un écran végétal sera également créé et pourra être renforcé en limite des maisons existantes.



Source : Agence Samazuzu

Création d'un fossé supplémentaire à Oeyreluy

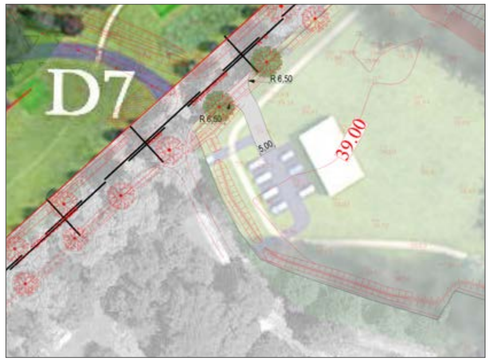
Suite à des observations formulées par des riverains du projet au cours de l'enquête publique en 2022, le plan d'aménagement a été modifié au niveau d'Oeyreluy. Il intègre désormais **un ouvrage de régulation des eaux de pluie** (fossé). Par effet corollaire, la taille des lots attenants a diminué.



Source : Agence Samazuzu

Modification des accès au sanctuaire des abeilles

Afin d'éviter la création de servitude, un nouveau plan d'accès direct est proposé pour se rendre sur le sanctuaire des abeilles (plan ci-dessous).



Source : Agence Samazuzu

Poursuivre le dialogue avec les riverains

La SOBRIM s'engage à poursuivre les rencontres avec les riverains durant toute la vie de son projet. Ses équipes se tiennent à la disposition des personnes intéressées pour entendre leurs préoccupations et rechercher avec elles des solutions concrètes, à l'image des exemples mentionnés plus haut.

Les prochaines étapes...

Le calendrier prévisionnel du projet

2022

- **Enquête publique environnementale** (15 janvier – 15 février)
- **Concertation publique** (9 au 27 mai)
- **Dépôt des permis d'aménager**

2023-2024

- **Enquête publique sur les permis d'aménager du 7 juillet au 8 août 2023**
- **Autorisations administratives**
- **Travaux 1ère phase**

2025-2026

- **Installation des 1ers habitants**
- **Ouverture du golf 12 trous**

2027-2028

- **Travaux 2ème phase**
- **Extension du golf 18 trous**

Un programme étalé dans le temps

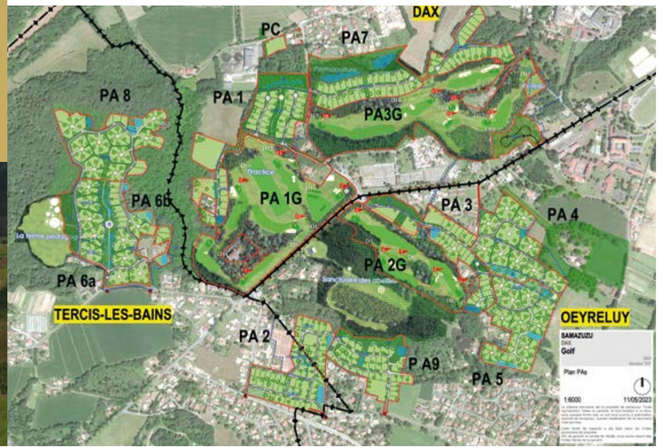
Après l'obtention des autorisations administratives, le projet va se développer sur une dizaine d'années.

La première tranche de travaux – prévue fin 2023/début 2024 – concernera le golf (avec 12 trous en première étape), les aménagements dédiés au bien-être (sanctuaire des abeilles, centre de développement personnel…) et les premiers espaces résidentiels.

Les autres lots seront ouverts à la commercialisation les uns après les autres jusqu'en 2027.

Ensuite, une nouvelle zone à aménager sera développée permettant de prolonger le parcours du golf jusqu'à 18 trous d'ici à 2030.

Plan masse et plans d'aménagement – phase 1 & 2



Source : Agence Samazuzu

SOBRIM

L'âme des bâtisseurs.

Pôle Haristéguy
2 chemin de la marouette
64100 Bayonne

Sobrim-immobilier.com

golfdugranddax.fr

Conception-rédaction et mise en pages : FRANCOM – Crédits photos : SOBRIM, Grand Dax, Agence Samazuzu, Plein Air Paysage, Nobatek, Michel Gayon, SOCAMA INGENIERIE, iStock, Gettyimages, Adobe Stock (Thor Jorgen Udvang, Chudakov)