Envoyé en préfecture le 29/09/2026
Reçu en préfecture le 29/09/2026
Publié le 29/09/2026
ID : 040-244000675-20260923-DEL20260923_11-DE

DEL20260923_11
REPUBLIQUE FRANCAISE
DEPARTEMENT DES LANDES

GRAND DAX AGGLOMÉRATION

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION

L'an deux mille vingt six, le vingt trois septembre à 18h00, les membres du Conseil de la Communauté d'Agglomération du Grand Dax, convoqués le 17 septembre 2026, se sont réunis en séance ordinaire, au siège de la Communauté, 20 avenue de la Gare à Dax, sous la présidence de M. Julien DUBOIS.

Nombre de membres afférents au conseil	49
Nombre de présents	43
Nombre de pouvoirs	6
Suffrages exprimés	49

Conseillers communautaires présents :
Mme Véronique AUDOUY, M. Jean-Marie ABADIE, Mme Corinne DULOUAT, M. Julien DUBOIS, Mme Martine DEDIEU, M. Grégory RENDÉ, M. Pascal DAGÈS, Mme Marie-Constance LOUBERE BERTHELON, M. Amine BENALIA-BROUCH, M. Guillaume LAUSSU, Mme Martine ERIDIA, M. Patrice BOUCAU, Mme Florence PEYSALLE, Mme Isabelle LABORDE, Mme Viviane LOUMÉ-SEIXO, M. Randy NEMOZ, M. Philippe CASTEL, Mme Cathy DESURMON, M. Daniel ALBERDI, Mme Céline HICAUBE, Mme Bérengère SABOURAULT, M. Jean-Jacques GABOULEAUD, Mme Sandrine DELSOL, M. Hervé DARRIGADE, M. Christian CARRERE, Mme Catherine RABA, M. Arthur CHASSEUR, Mme Aurélie LARRIVIERE, M. Eric CASTETS, Mme Nathalie DURQUETY, M. Dominique ROMAIN, Mme Sandrine BUISSON, M. Nicolas KUNTZ, Mme Corinne DUTOUYA, M. Julien BAZUS, Mme Sylvie PEDUCASSE, M. Pascal VILATON, Mme Corinne LAPORTE, Mme Marie-Claude BARADAT-RISTOR, M. Jean-Claude BARDERY, Mme Valérie LEROUX, M. Alain DUBOURDIEU, M. Thierry BOURDILLAS

Conseillers communautaires ayant donné pouvoir :
Mme Sarah PECHAUDRAL-DOURTHE donne pouvoir à M. Pascal DAGÈS, Mme Marylène HÉNAULT donne pouvoir à Mme Martine DEDIEU, M. Julien RELAUX donne pouvoir à M. Grégory RENDÉ, Mme Martine LALANNE donne pouvoir à Mme Florence PEYSALLE, M. Vincent MORA donne pouvoir à Mme Marie-Constance LOUBERE BERTHELON, Mme Karine BIARNÈS donne pouvoir à M. Pascal VILATON

Conseillers communautaires absents et excusés :
Mme Sarah PECHAUDRAL-DOURTHE, Mme Marylène HÉNAULT, M. Julien RELAUX, Mme Martine LALANNE, M. Vincent MORA, M. Jean SOUBLIN, M. Julien BAZUS, Mme Sylvie PEDUCASSE, Mme Karine BIARNÈS, M. Alain BERGERAS, M. Hikmat CHAHINE

Secrétaire de séance : Mme Martine DEDIEU

Quorum : le quorum est atteint avec au moins 25 membres présents.

Envoyé en préfecture le 29/09/2026
Reçu en préfecture le 29/09/2026
Publié le 29/09/2026
ID : 040-244000675-20260923-DEL20260923_11-DE

OBJET : PLUI-H - MODIFICATION N°6 - MOTIVATION DE L'OUVERTURE À L'URBANISATION DE LA ZONE 2AUX ALLÉE DES CAVALIERS SAINT-PAUL-LÈS-DAX

Monsieur le Vice-président expose,

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment l'article L.2121-29,

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.153-36 et suivants,

Vu les statuts de la communauté d'agglomération du Grand Dax (CAGD), et notamment sa compétence en matière d'aménagement de l'espace communautaire (plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale),

Vu le Schéma de cohérence territoriale approuvé le 12 mars 2014,

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

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

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

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

Vu la déclaration de projet n°2 du PLUi-H du Grand Dax approuvée en date du 15 mai 2023,

Vu la déclaration de projet n°3 du PLUi-H du Grand Dax approuvée en date du 14 février 2024,

Vu la modification n°1 du PLUi-H du Grand Dax approuvée en date du 14 février 2024,

Vu la modification n°2 du PLUi-H du Grand Dax approuvée en date du 29 octobre 2025,

Vu la modification simplifiée n°3 du PLUi-H du Grand Dax approuvée en date du 17 décembre 2025,

Vu la modification simplifiée n°4 du PLUi-H du Grand Dax approuvée en date du 23 septembre 2026,

Vu l'arrêté ARR41-2026 de prescription de la procédure de modification simplifiée n°1 du Schéma de Cohérence Territorial en date du 11 mai 2026 portant intégration des objectifs territorialisés au SRADDET de Nouvelle Aquitaine de la trajectoire d'atteinte de l'objectif de zéro artificialisation nette,

Vu l'arrêté ARR50-2026 en date du 21 septembre 2026 prescrivant la procédure de modification n°6 du PLUi-H du Grand Dax,

Vu l'annexe de la présente délibération décrivant les motivations et l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUx, située allée des cavaliers à Saint-Paul-lès-Dax,

Envoyé en préfecture le 29/09/2026
Reçu en préfecture le 29/09/2026
Publié le 29/09/2026
ID : 040-244000675-20260923-DEL20260923_11-DE

APRÈS AVOIR ENTENDU LE RAPPORTEUR,
LE CONSEIL A LA MAJORITE, 49 VOTANTS :
48 VOIX POUR
1 ABSTENTION

DÉCIDE

Article 1 : D'APPROUVER l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUx (10,4 ha), allée des cavaliers à Saint-Paul-lès-Dax afin de permettre la réalisation d'un projet immobilier à vocation logistique de rayonnement régional, tel que motivé dans la présente délibération et son annexe.

Article 2 : Conformément à l'article R.153-21 du code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet, d'un affichage au siège du Grand Dax et dans les mairies des communes membres durant un mois et d'une mention en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. La présente délibération sera transmise au Préfet au titre du contrôle de légalité. Elle produira ses effets juridiques dès l'exécution de l'ensemble des mesures d'affichage et de publicité.

Article 3 : La présente délibération peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou de son affichage ainsi que le cas échéant de sa transmission au représentant de l'Etat dans le département, d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif de Pau (sur place ou par envoi postal à l'adresse suivante : Villa Noulibos - 50, Cours Lyautey - 64000 Pau Cedex, ou par voie dématérialisée à l'adresse http://www.telerecours.fr/).

Article final : Monsieur le Président est chargé de l'exécution de la présente délibération.

Secrétaire de séance
Mme Martine DEDIEU

Délibéré en séance,
Les jours, mois et an que dessus
Suivent les signatures,
pour copie conforme,
Dax, 23 septembre 2026

Envoyé en préfecture le 29/09/2026
Reçu en préfecture le 29/09/2026
Publié le 29/09/2026
ID : 040-244000675-20260923-DEL20260923_11-DE

GRAND DAX AGGLOMÉRATION

Projet de modification n°6 du PLUi-H

Annexe à la délibération : motivation de l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AUx à Saint-Paul-lès-Dax

Le Grand Dax souhaite accompagner l'installation d'une activité logistique d'intérêt communautaire et de rayonnement régional sur la zone 2AUx (10,4 ha), allée des cavaliers, sur la commune de Saint-Paul-lès-Dax.

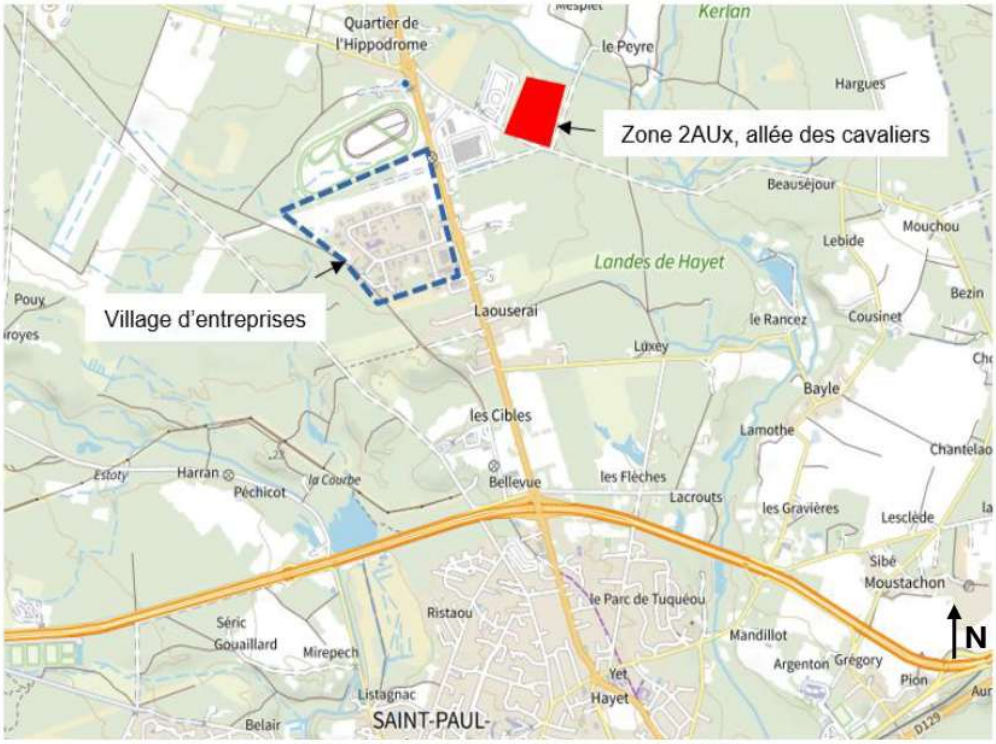


Figure1 : Plan de localisation de la zone 2AUx

1. HISTORIQUE ET RAPPEL DU PROJET

Le projet consiste à créer une base logistique de rayonnement régional d'environ 50 000 m² de surface de plancher (SDP) comprenant environ 48 000 m² de stockage (répartis en cellules divisibles jusqu'à 6 000 m²) et environ 2 000 m² de bureaux et locaux sociaux. Ce projet immobilier représente un coût d'investissement prévisionnel d'environ 120 M€ (foncier, viabilisation, construction). En démarrage d'activité, 150 à 300 emplois directs seraient créés. Le projet pourrait générer 250 emplois indirects sous 5 ans.

La plateforme adoptera des solutions d'optimisation foncière, elle veillera à une parfaite insertion paysagère. Les continuités boisées et écologiques sur une partie du site (partie de terrain en N et

Envoyé en préfecture le 29/09/2026
Reçu en préfecture le 29/09/2026
Publié le 29/09/2026
ID : 040-244000675-20260923-DEL20260923_11-DE

bande paysagère à protéger à l'est du terrain au PLUi-H) seront sanctuarisées. La totalité de la toiture (sauf à l'emplacement des édicules techniques et skydomes) sera recouverte de panneaux solaires photovoltaïques pour répondre aux obligations réglementaires et à l'augmentation de la demande en électricité décarbonée.

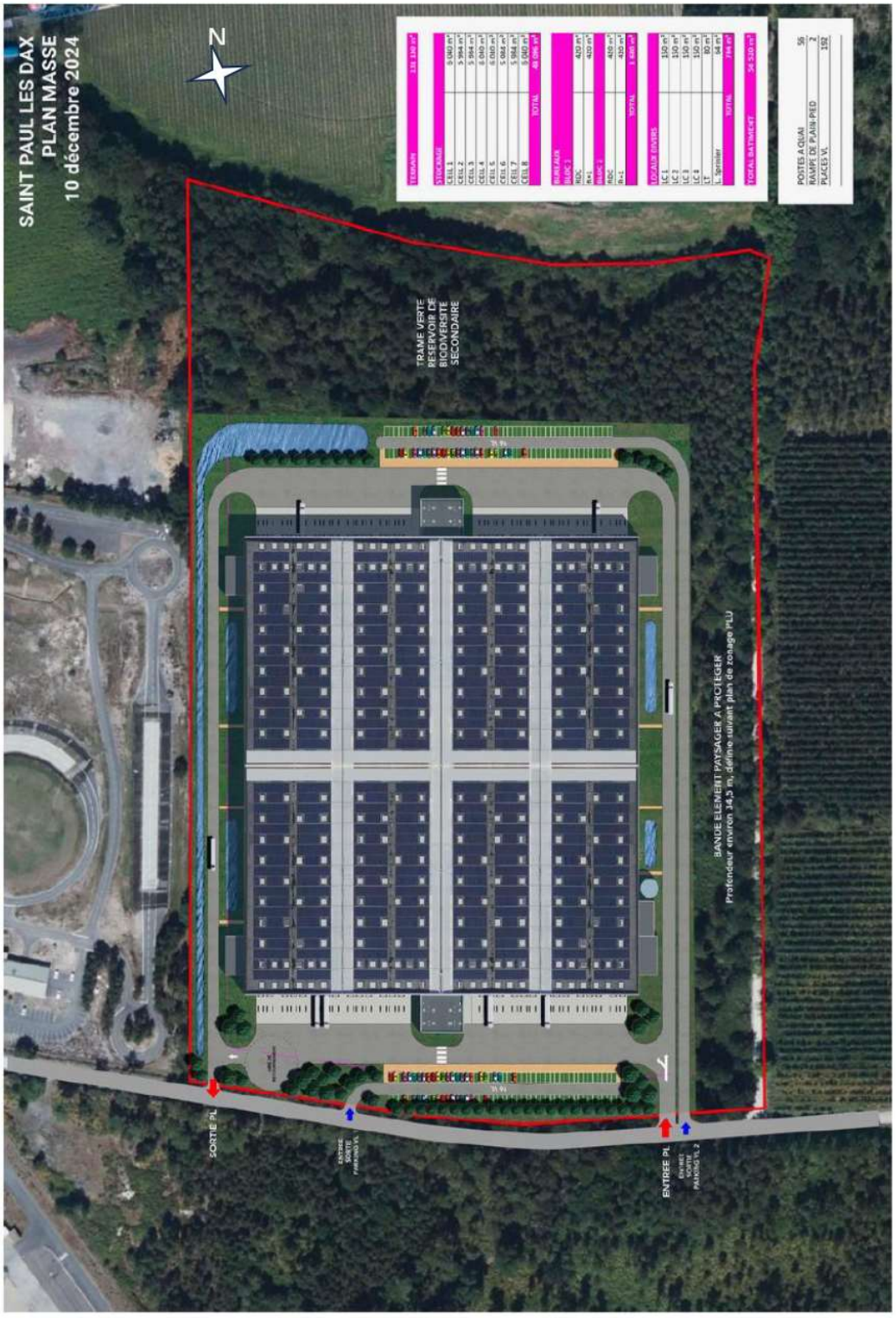


Figure2 : Plan masse du projet logistique – décembre 2024

Envoyé en préfecture le 29/09/2026
Reçu en préfecture le 29/09/2026
Publié le 29/09/2026
ID : 040-244000675-20260923-DEL20260923_11-DE

La bonne intégration du projet dans un environnement à dominante économique

Ce projet s'inscrit dans la stratégie du SRADDET visant à un aménagement logistique équilibré entre les zones très urbaines et les zones plus rurales. Cette plateforme s'insèrera dans un environnement à vocation économique, en dehors des secteurs denses d'habitat, minimisant ainsi les nuisances ou conflits d'usage avec les secteurs résidentiels. Le projet est situé à proximité de la zone d'activité communautaire dite du Village d'entreprises composé de 90 entreprises (soit 900 emplois).

Ce foncier est également proche de la Zone d'Activité Economique (ZAE) dite « des cavaliers » (terrain principal de la zone 1AUx à l'ouest du site « Centaure ») en cours d'aménagement et de commercialisation par le Grand Dax (3,6 ha de terrains viabilisés).

Cette plateforme logistique complète l'implantation voisine d'une vingtaine d'entreprises présentes de longue date (matériel et machinisme agricole ou construction, plateforme de stockage frais…) mais aussi une offre de fonciers économiques de petite taille (1ha et 2ha de fonciers privés) utile à l'accueil de sous-traitants.



Figure 3 : proximité de la zone 2AUx avec la nouvelle ZAE des cavaliers

Envoyé en préfecture le 29/09/2026
Reçu en préfecture le 29/09/2026
Publié le 29/09/2026
ID : 040-244000675-20260923-DEL20260923_11-DE

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone 2AUx pour permettre l'implantation d'une plateforme logistique s'inscrit dans la continuité du développement de ce quartier d'entreprises, au Nord de Saint-Paul-lès-Dax, en cohérence avec la stratégie de développement économique de la Communauté d'agglomération du Grand Dax.
La vocation économique du secteur a été identifiée et préservée de longue date par le Grand Dax en cohérence avec le SCoT, le PLUi-H et le schéma de développement économique de l'agglomération contractualisé avec la Région Nouvelle-Aquitaine dans le cadre du SRDEII.

Evolution envisagée du règlement graphique du PLUi-H

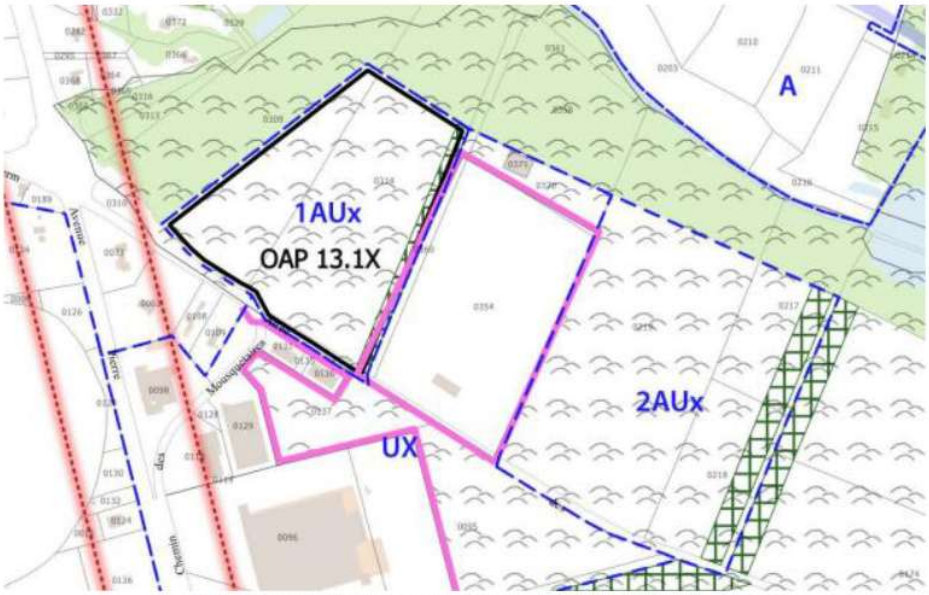


Figure 4 : extrait du règlement graphique du PLUi-H

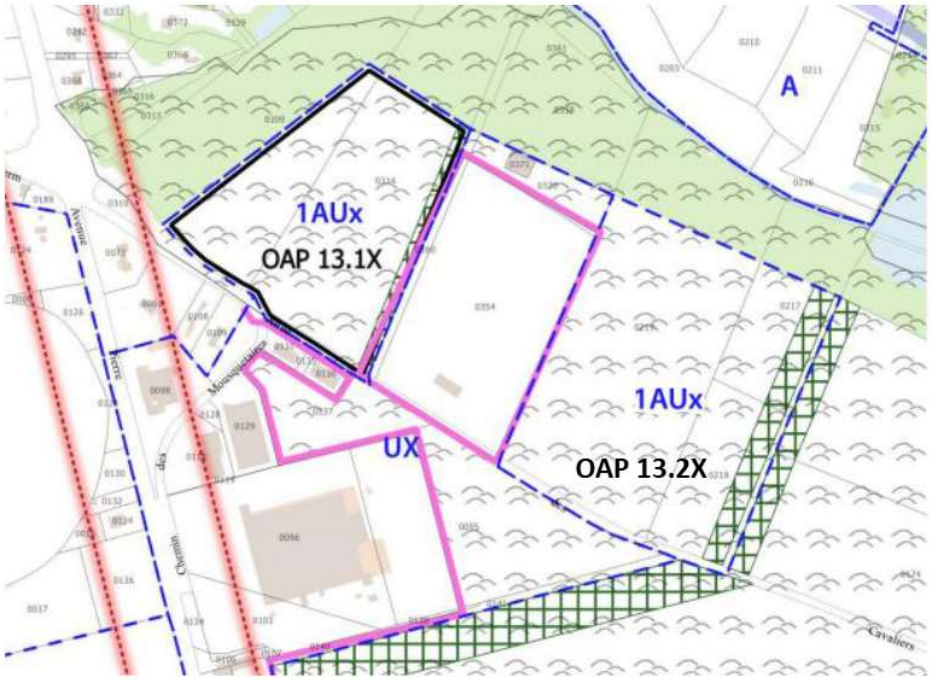


Figure 5 : projet de modification du règlement graphique du PLUi-H

Envoyé en préfecture le 29/09/2026
Reçu en préfecture le 29/09/2026
Publié le 29/09/2026
ID : 040-244000675-20260923-DEL20260923_11-DE

Création d'une OAP 13.2X

Il sera nécessaire de prévoir une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) à vocation économique spécifique pour définir les grandes orientations d'aménagement de ce foncier de 10,4 ha. Cette OAP précisera notamment la vocation logistique du terrain et sa constructibilité (50 000 m² SDP).

2. LE POTENTIEL DES ZONES 1AU EXISTANTES

Avant d'envisager l'ouverture à l'urbanisation d'un nouveau terrain à vocation économique, une vérification du stock de fonciers à vocation économique (classés UX ou 1Aux au PLUi-H) a été menée par le Grand Dax, en tenant compte des caractéristiques du programme du porteur de projet (50 000 m² SDP sur un foncier d'environ 10 ha).

Aucun terrain ouvert à l'urbanisation à vocation économique (UX ou 1AUx) ne permet de répondre au cahier des charges d'un tel équipement logistique :

- ZAE Village d'entreprises (UX), Saint-Paul-lès-Dax : dernier lot disponible de 8 000 m ² ;
- ZAE Saint-Vincent-de-Paul (UX) : plus aucun lot à la vente ;
- ZAE Téthieu (UXenr) : plus aucun lot à la vente ;
- ZAE Narrosse 1 (UX) : aucun lot de taille suffisante – destination qui ne correspond pas à la vocation de la zone ;
- ZAE Mées (UX) : foncier disponible qui ne répond pas au besoin ;
- ZAE privée « L'Airial », Mées (1AUx) : projet sur 18 ha divisé en 15 lots en cours de commercialisation. Le plus grand lot fait (5 ha) est d'une contenance insuffisante pour ce projet et déjà réservé ;
- ZAE Bénesse-lès-Dax (1AUx) : taille du foncier qui ne répond pas au besoin – 2,5 ha ;
- ZAE Narrosse 2 (1AUx) : site totalement dédié à la santé et trop petit (6 ha aménageables) ;
- Zone 1AUx allée des cavaliers, St-Paul-lès-Dax : taille du foncier qui ne répond pas au besoin (6 ha aménageables), 2,5ha déjà acquis.

Par ailleurs, il n'existe pas de friche industrielle de 10 ha d'un seul tenant sur le territoire.

Aussi, au vu de cet état des lieux des sites possibles à l'échelle du Grand Dax, seul le terrain classé 2AUx, allée des cavaliers à Saint-Paul-lès-Dax répond au cahier des charges de ce projet logistique.

Envoyé en préfecture le 29/09/2026
Reçu en préfecture le 29/09/2026
Publié le 29/09/2026
ID : 040-244000675-20260923-DEL20260923_11-DE

3. CHOIX ET JUSTIFICATIONS DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION QUI PERMETTENT DE DEMONTRER SON UTILITE

Rappel des objectifs identifiés dans les travaux préalables à l'élaboration du SRADDET de la Région Nouvelle-Aquitaine pour les interfaces logistiques

Ces travaux ont pu mettre en évidence qu'il est essentiel de renforcer les liens entre les secteurs industriels et les infrastructures logistiques pour améliorer la **compétitivité des entreprises françaises**, et faciliter l'accompagnement de la **réindustrialisation** en améliorant la préparation de leur réimplantation, mais aussi en favorisant les complémentarités entre les différents ports régionaux et l'élargissement de leurs hinterlands (aires d'attraction).

Cela passe d'une part par la mise en œuvre d'offres de services ferroviaires à l'échelle régionale, qui doivent être performantes, étendues, robustes et élaborées en concertation avec les opérateurs ferroviaires de proximité existants, mais aussi et en complémentarité **par la création de plateformes de « logistique renouvelée »** sur 3 enjeux majeurs en lien avec la loi climat et résilience et son volet de « logistique urbaine » plus vertueuse :

- un nouveau dimensionnement et statut « de proximité » organisé autour de leur implantation plus proche des bassins finaux de livraison afin de limiter les flux de livraison et d'améliorer leur bilan carbone,
- leur capacité à porter des emplois à des niveaux qualifiés hors grandes métropoles au plus près des bassins de vie en réduisant les logiques de déplacement pendulaires pour le travail,
- à créer des espaces immobiliers « sur mesure, et donc plus raisonnés immobilièrement » et aux dernières normes environnementales pour participer à la démarche engagée de ré industrialisation en France, dans le cadre d'un maillage plus fin et vertueux écologiquement au cœur des bassins de vie secondaires.

Ainsi, les investissements logistiques doivent être mieux orientés vers des zones spécifiquement adaptées, qui seront réservées et organisées de manière à assurer une complémentarité efficace entre les sites logistiques interconnectés à l'échelle régionale, capables de répondre aux besoins actuels et futurs.

Ainsi, ces travaux spécifiquement menés par les Régions mettent en évidence que le développement et le maillage des plateformes multimodales doivent être soutenus à l'échelle régionale en s'appuyant sur l'aménagement **d'espaces logistiques multi-sites**. **L'organisation de ce réseau privilégiera la co-activité, la multimodalité et les principes du développement durable.** Ces espaces multi-sites devront être reliés aux grands équipements structurants, tels que les ports régionaux, le corridor atlantique ou les principales autoroutes, pour maximiser leur efficacité et leur impact positif sur le territoire.

Envoyé en préfecture le 29/09/2026
Reçu en préfecture le 29/09/2026
Publié le 29/09/2026
ID : 040-244000675-20260923-DEL20260923_11-DE

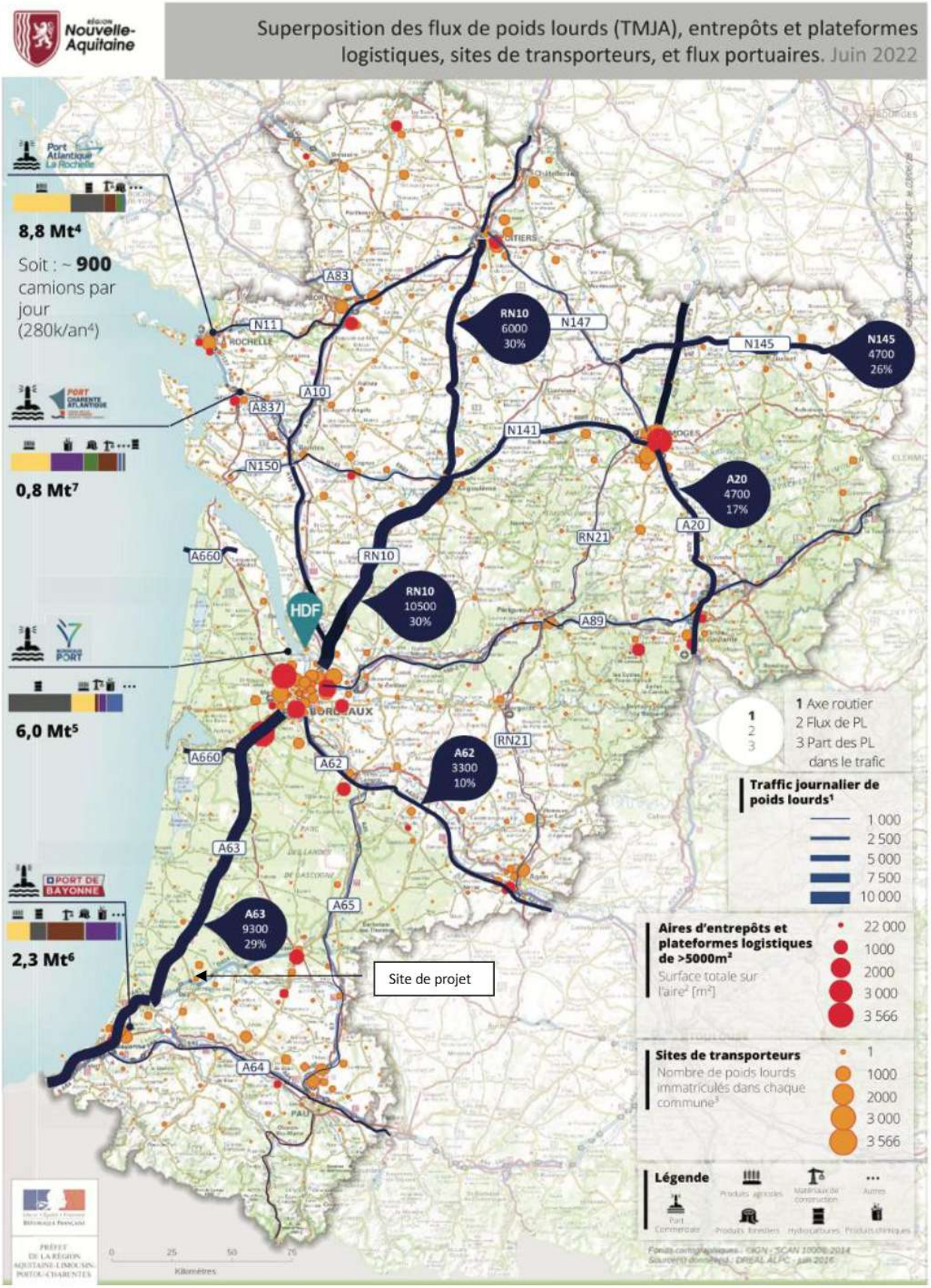


Figure 6 : SRADDET, Région Nouvelle Aquitaine (2022) – localisation du site de projet

Envoyé en préfecture le 29/09/2026
Reçu en préfecture le 29/09/2026
Publié le 29/09/2026
ID : 040-244000675-20260923-DEL20260923_11-DE

Le Contexte stratégique et les enjeux logistiques

La création d'une plateforme logistique de 50 000 m² sur la commune de Saint-Paul-lès-Dax, au sein de la Communauté d'agglomération du Grand Dax, s'inscrit dans une dynamique de renforcement de l'infrastructure logistique régionale. Face à la hausse des flux de marchandises (+30 % entre 1990 et 2018) et à l'explosion du e-commerce (+15 % par an), ce projet répond à la nécessité de reconfigurer les chaînes logistiques pour répondre aux nouveaux modes de consommation (barycentres, éclatement des charges, précision des livraisons) tout en soutenant **l'industrie et l'économie locale et régionale. Il constitue également un levier d'attractivité pour les investisseurs et les activités économiques.**

Approche pragmatique et rôle prédominant du transport routier

En Nouvelle-Aquitaine, un territoire vaste géographiquement, connecté à la capitale régionale Bordeaux et à l'international via l'Espagne et sa frontière limitrophe, le transport routier reste la solution logistique prédominante, représentant près de 90 % des flux de marchandises. Cette prépondérance s'explique par sa flexibilité (itinéraires, tailles des chargements, horaires), mais engendre des limites bien connues : émissions de gaz à effet de serre (40 % dans la région), nuisances sonores, et saturation des infrastructures routières, hyper concentration des solutions logistiques dans les métropoles.

Si le SRADDET pointe en premier lieu la difficulté actuelle d'un transfert modal massif vers des alternatives comme le ferroviaire ou le fluvial, en raison des investissements nécessaires et des contraintes opérationnelles pour des projets structurants de financement et mise en œuvre à long terme, il définit des solutions co-construites avec la filière de la logistique pour accélérer la réduction de la dépendance à la route tout en continuant de tirer parti de ses atouts dans une logique pragmatique, des solutions où une nouvelle logistique urbaine est attendue.

Ce projet de logistique urbaine sur le Grand Dax s'inscrirait pleinement dans la stratégie régionale, il est d'abord soutenable de par son positionnement foncier à proximité immédiate avec les échangeurs routiers de l'A63, mais aussi positionné idéalement en complément d'une transversale Est-Ouest sur des infrastructure secondaires, ce qui garantit son efficacité en termes de connexion avec les grands axes routiers tout en s'intégrant dans une stratégie globale de régulation améliorée des flux sur les grands axes routiers (péages, itinéraires dédiés, parkings poids lourds).

Envoyé en préfecture le 29/09/2026
Reçu en préfecture le 29/09/2026
Publié le 29/09/2026
ID : 040-244000675-20260923-DEL20260923_11-DE

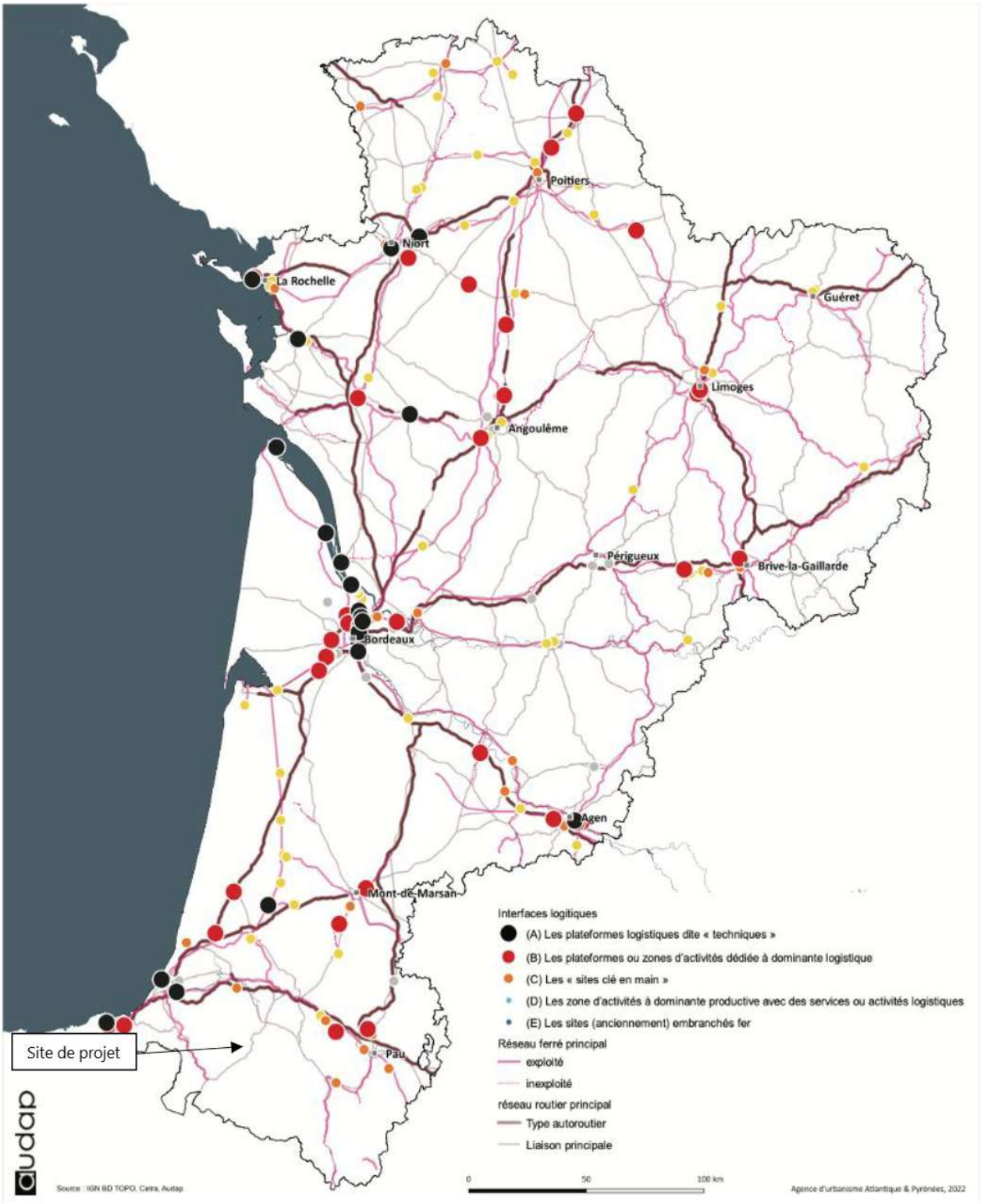


Figure 7 : Localisation du site de projet parmi les sites logistiques de la Région Nouvelle Aquitaine, AUDAP (sources CESER, CRNA, ADUAP), 2012

Envoyé en préfecture le 29/09/2026
Reçu en préfecture le 29/09/2026
Publié le 29/09/2026
ID : 040-244000675-20260923-DEL20260923_11-DE

Multimodalité et transition vers une offre décarbonée de transport logistique

Le projet de plateforme à Saint-Paul-lès-Dax serait conçue pour favoriser le report modal dès que possible. Elle s'inscrira dans une perspective de décarbonation des transports en rendant mieux organisables les connexions multimodales ferroviaires mais aussi maritimes (proximité du port Lando-Basque de Tarnos-Bayonne).

La **complémentarité entre le mode routier et les modes alternatifs** sera maximisée grâce à l'implantation stratégique sur le site de Saint-Paul-lès Dax et au regard des infrastructures multimodales rail/route. On peut notamment citer :

- à 35 mn du site de projet, le Centre Européen de Fret (CEF) de Mouguerre ;
- à 15 mn de Saint-Paul-lès-Dax, le projet de pôle multimodal des Landes de 22 ha à Laluque, porté par la Communauté de communes du Pays Tarusate, le Conseil Départemental des Landes et la Région Nouvelle-Aquitaine.

La plateforme urbaine de nouvelle génération proposée, au cœur du territoire, contribuera ainsi à **réduire l'empreinte carbone des flux logistiques** dans le Sud-Ouest du département des Landes, tout en soutenant l'ambition de développer un réseau régional logistique performant et interconnecté. Cet investissement inclura les équipements dans des infrastructures pour véhicules décarbonés (telle que des recharges électriques de poids lourds).

Une accessibilité routière optimisée, une desserte adaptée en transports en commun

Les accès au site et l'interconnexion avec les pôles économiques et logistiques régionaux sont excellents :

- Bayonne à 30 mn (A63 via l'échangeur de St-Geours-de-Maremne) ;
- Mont-de-Marsan à 30mn (RD824) ;
- Bordeaux à 1h30 (A63 via l'échangeur de Castets) ;
- Frontière espagnole à 1h (A63) ;
- Pau à 1h via l'A64 (1h, avec continuité vers Toulouse 2,5 h) ;
- connexion rapide avec la gare TER-TGV (10 mn).
- connexion rapide au CEF de Mouguerre ou au Port de Tarnos-Bayonne (30 mn) ;
- proximité avec la zone industrielle de Castets (15 mn) ;
- connecté au fret aérien via 4 aéroports très accessibles dont le plus proche à 30 mn (Biarritz, Saint-Sébastien (en Espagne), Pau, Bordeaux), mais aussi pour les voyages d'affaires et déplacements des cadres d'entreprises (Aéroports-TGV dont un lien avec Paris ramené 2h30, avec Bordeaux centre 1h15).

Envoyé en préfecture le 29/09/2026
Reçu en préfecture le 29/09/2026
Publié le 29/09/2026
ID : 040-244000675-20260923-DEL20260923_11-DE

Un plan de déplacement des salariés s'appuyant sur le covoiturage et les transports publics

Le site bénéficie d'une desserte transports en communs à moins de 500 m avec la ligne A.

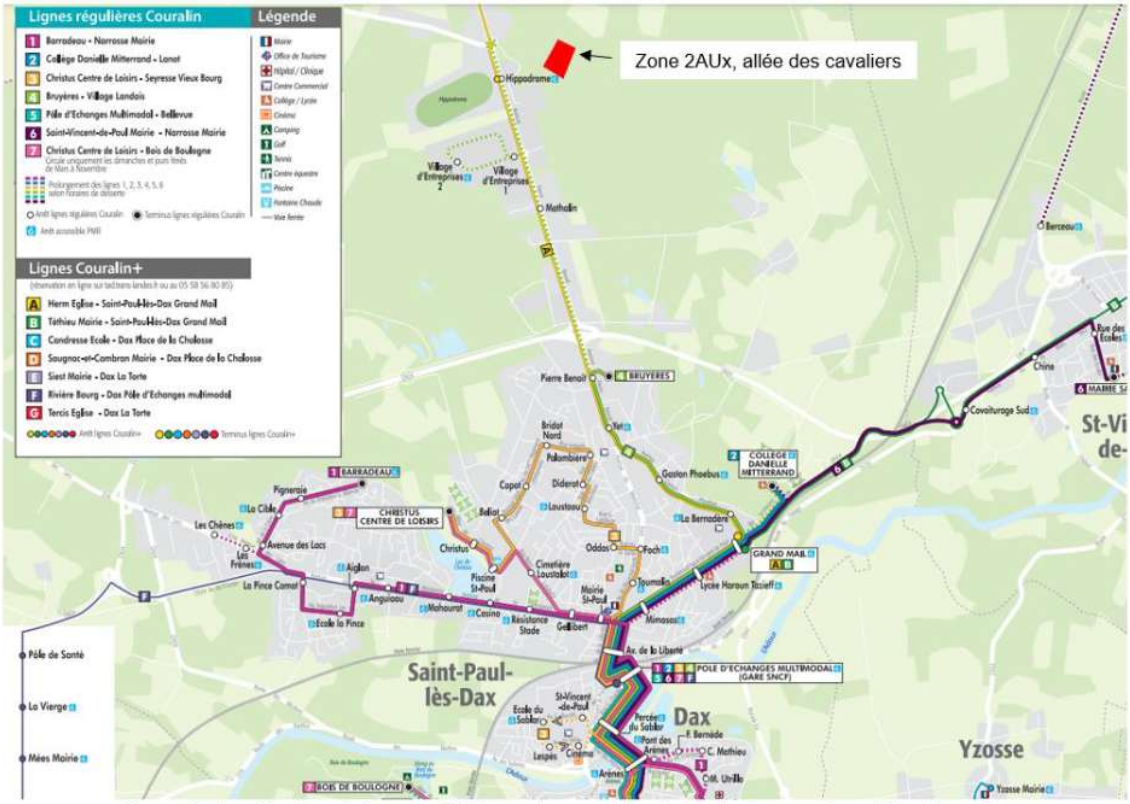


Figure 8 : localisation de la zone 2AUx sur la carte du réseau de transports publics Couralin

Un plan de déplacement des salariés est prévu pour réduire l'usage de la voiture individuelle, notamment par des solutions de transport collectif ou partagé. Ainsi, l'arrivée des nouveaux salariés pourrait permettre d'atteindre une taille critique pour la mise en place d'un service ad hoc de transport partagé. Des aménagements cyclables sont à l'étude pour améliorer et sécuriser les liaisons entre ce secteur de Saint-Paul-lès-Dax d'une part et, d'autre part, le centre-ville de Dax et Saint-Paul-lès-Dax.

Au cœur d'un bassin d'emploi dynamique, d'un tissu dense d'entreprises et connecté à la péninsule ibérique

Sur l'ensemble du périmètre économique immédiat du projet, Landes et Pays Basque, 90 000 entreprises sont présentes et 750 000 habitants. Derrière la frontière en Pays Basque espagnol et Navarre, résident environ 2 000 000 d'habitants, avec un tissu industriel exceptionnel dont des leaders mondiaux. Ce territoire sud Landais connaît une croissance démographique 3 fois supérieure à celle nationale. Les pôles universitaires et de formation professionnelle, du Grand Dax ou du Pays Basque, proposent à leurs 7 500 étudiants de nombreuses formations pouvant répondre aux besoins de recrutement du projet.

Envoyé en préfecture le 29/09/2026
Reçu en préfecture le 29/09/2026
Publié le 29/09/2026
ID : 040-244000675-20260923-DEL20260923_11-DE

Depuis 9 ans, le Grand Dax, l'État et France Travail travaillent sur l'employabilité du territoire en démarche de gestion prévisionnelle des emplois et des compétences. Cet observatoire identifie que si l'emploi s'améliore progressivement sur le bassin d'emploi, le taux de chômage (7,1 %) reste élevé par rapport aux niveaux départemental, régional ou de l'agglomération montoise (5,6%). L'intérim y est dominant.
Dans les emplois proposés les contrats courts restent aussi dominants, du fait notamment du manque de projets de type industriel suffisamment dimensionnés pour créer des emplois intermédiaires et mieux qualifiés. En effet, le niveau de l'emploi autour de la filière industrielle sur le Grand Dax (7%) est deux fois moindre que celui départemental ou régional (environ 15%). Or, le Grand Dax est suffisamment équipé en termes de services au public, d'infrastructures, d'offre de transports publics, de logements, d'offre de commerces et pour attirer de nouvelles populations, pour accueillir et accompagner le projet, rendre réalisable le recrutement de ses futurs personnels.

Le projet vise donc à renforcer attractivité économique du Grand Dax et son efficience logistique avec des activités à valeur ajoutée. 3 à 5 enseignes issues de grands groupes internationaux ou entreprises nationales sont déjà en dialogue avec le porteur de projet pour étudier leur arrivée dans les Landes, sur ce site.

Une réponse concrète aux nouveaux enjeux d'adaptation logistique face au changement des modes de consommation

L'implantation de cette plateforme permettra de répondre aux transformations rapides des modes de consommation et des chaines d'approvisionnement et notamment le développement de livraisons précises, rapides, « propres » (dernier kilomètre) et l'adaptation aux exigences de l'e-commerce. Le projet permettra de mieux répondre aux besoins de dessertes des territoires en intra-urbain et au sein de la région Nouvelle Aquitaine en général, tout en renforçant leur cohésion. Il pourra favoriser les échanges économiques inter-filières et le déploiement de boucles de livraison plus courtes et circulaires. Le dimensionnement du projet sur 10 ha offre des conditions compétitives de concentration des moyens de production, de stockage ou encore de livraison.

L'organisation territoriale des flux logistiques avec les activités économiques, industrielles ou semi industrielles facilitera ainsi les synergies entre acteurs locaux et nationaux, créant un écosystème favorable au développement économique. Ainsi, les utilisateurs finaux de cette plateforme répondront à ces enjeux. Par ailleurs, le projet veillera à intégrer des technologies innovantes (IoT, blockchain, automatisation...) pour optimiser la gestion des flux, limiter les retours à vide et augmenter la compétitivité.

Envoyé en préfecture le 29/09/2026
Reçu en préfecture le 29/09/2026
Publié le 29/09/2026
ID : 040-244000675-20260923-DEL20260923_11-DE

4. INTERET POUR LE GRAND DAX DE CREER UNE PLATEFORME LOGISTIQUE D'INTERET REGIONAL

La création d'une plateforme logistique de 50 000 m² dans les Landes, sur le Grand Dax, sur la commune de Saint-Paul lès-Dax, répondra à un intérêt général commun entre entreprises et collectivités pour plusieurs raisons d'ordre stratégique, économique, social et environnemental.

Elle renforcera la compétitivité régionale, soutiendra l'emploi local, en modernisant les infrastructures pour répondre aux besoins actuels et futurs, tout en contribuant à une transition écologique indispensable. C'est un projet structurant qui participe à la résilience des chaînes logistiques, au développement économique durable et à l'équilibre territorial de la Nouvelle-Aquitaine.

Saint-Paul-lès-Dax, située au croisement des grands axes de transport routier (A63, RD824, RD947), proche de corridors stratégiques ferroviaires et maritimes, constitue un emplacement idéal pour répondre à la demande croissante de transport logistique nord-sud et est-ouest de la région. Cette plateforme permettra d'améliorer l'efficacité des flux logistiques en Nouvelle-Aquitaine et au-delà, grâce à sa localisation stratégique entre le nord de l'Europe et la péninsule ibérique. Elle sera un maillon nécessaire à l'équilibre entre zones urbaines et rurales, évitant la dispersion des activités et en renforçant la connectivité des territoires.

Cette infrastructure aura des retombées économiques significatives pour Saint-Paul-lès-Dax et ses environs :

- création directe et indirecte d'emplois dans le secteur logistique, mais aussi dans les services annexes (maintenance, transport, technologies), semi industriels ou industriels.
- soutien à l'industrie et aux activités locales et régionales, en offrant des solutions logistiques adaptées aux besoins des entreprises locales pour leurs chaînes d'approvisionnement et de distribution.
- renforcement de l'attractivité économique du territoire, attirant des investisseurs et consolidant les activités déjà présentes.

Cette plateforme contribue à l'objectif national et européen de réindustrialisation qui suppose de structurer les infrastructures logistiques autour de grands hubs interconnectés, facilitant les échanges internationaux tout en réduisant l'empreinte écologique des chaînes d'approvisionnement.

Les documents de planification en vigueur à l'échelle du Grand Dax que sont le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Grand Dax approuvé le 12 mars 2014 et le Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat (PLUi-H) approuvé le 18 décembre 2019, visent à renforcer et encadrer le développement de l'activité économique du territoire.

L'objectif n°1 du Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du SCoT du Grand Dax prévoit de « *Conforter l'attractivité du Grand Dax et soutenir le développement économique* ». L'accueil d'une plate-forme logistique sur le territoire répond à cet engagement en vue de favoriser l'emploi et un maillage

Envoyé en préfecture le 29/09/2026
Reçu en préfecture le 29/09/2026
Publié le 29/09/2026
ID : 040-244000675-20260923-DEL20260923_11-DE

équilibré des activités économiques sur le territoire. Le DOO définit notamment dans cet objectif n°1 la création de 10 000 emplois à horizon 2030 afin de répondre à la croissance démographique.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLUi-H du Grand Dax identifie dans son axe 3.1 la volonté du territoire « d'*offrir aux entreprises les conditions nécessaires à leur déploiement ou à leur installation* ».