

Le nouvel arial du lac
Un projet de MACS tourné vers demain

ANNEXE CITOYENNE

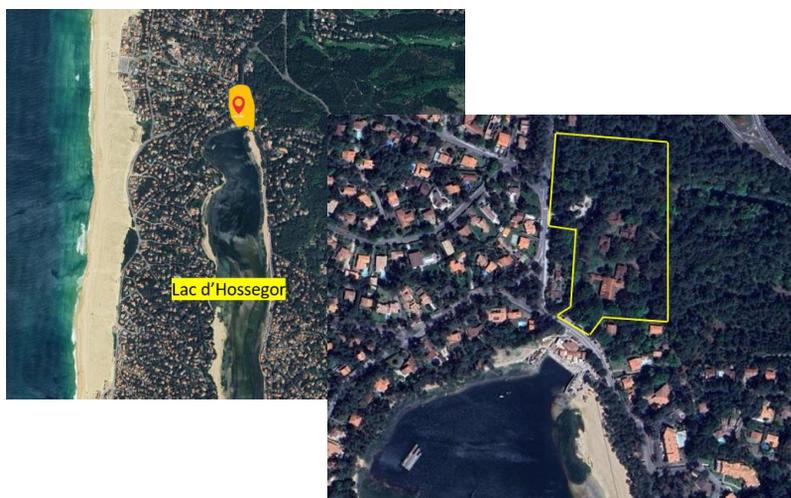


CONTEXTE

La Communauté de communes MACS est propriétaire d'une **parcelle foncière de 3.6 ha** située sur la commune de Seignosse au fond du lac d'Hossegor.

Stratégique de par son emplacement et le patrimoine qu'elle abrite, elle souhaite y développer un **projet démonstrateur** des nouveaux principes d'aménagement préconisés dans le **Projet de Territoire de MACS**.

La localisation du projet « nouvel arial du lac »



- Une **localisation stratégique** au cœur de la forêt entre lac et océan
- Une **réserve foncière** à forte valeur ajoutée propriété de MACS depuis 10 ans

Le site



Superficie : 36 847 m²

Actuellement sur site :

- 4 bâtiments (R+1) représentant 3 600 m²

Classement au PLU avec autorisation de :

- 30% d'emprise au sol (11 000 m²)
- 3 niveaux (R+2)
- Possibilité d'usages multiples : habitation, commerce, activités, services, autres activités de secteur secondaire ou tertiaire



PRÉAMBULE

La démarche de concertation

Pour mener ce projet d'aménagement nommé "Le nouvel arial du lac", la Communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud (MACS) a souhaité organiser une **démarche de concertation** en amont du lancement de l'**Appel à Projet Innovant (API)**.

L'objectif est de proposer aux équipes candidates à l'API de s'inspirer et de s'enrichir des propositions citoyennes dans leur approche du projet et la conception de leur offre.

Pour ce faire, plusieurs rencontres ont été organisées entre **avril et mai 2024** mobilisant plus de 115 participants venant des différentes communes de la Communauté de communes : une rencontre avec les associations locales, une avec le Conseil Municipal des Jeunes de Seignosse ainsi que deux ateliers de concertation avec le grand public.

ZOOM SUR LES DEBATS

Lors du 1^{er} débat, les participants ont travaillé sur les critères de qualité du projet et partagé leurs idées sur les trois grandes thématiques du projet (usages, mobilités, patrimoines).

Suite au 1^{er} débat, un compte-rendu détaillé et une version martyre de l'annexe participative ont été rédigés sur la base de leurs contributions.

Lors du 2nd débat, les participants ont retravaillé la version martyre de l'annexe en ajoutant, annotant, supprimant certains points.

Ce travail fin a permis la rédaction finale de l'annexe, qui sans supprimer aucune des idées exprimées, a permis de quantifier les avis.



PRÉAMBULE

Le statut de l'annexe citoyenne

La présente annexe citoyenne est le résultat final des contributions formulées par les participants.

Elle fait apparaître, de façon synthétique, les lignes directrices tout en mentionnant les idées les moins consensuelles.

Pour une lecture plus fine des attentes et idées exprimées, nous vous invitons à prendre connaissance des comptes-rendus des deux débats.

NOTE POUR LES ÉQUIPES :

Si les propositions ne sont pas prescriptives, les élus et les équipes techniques de MACS seront attentives à la manière dont les candidats se seront saisis de l'annexe citoyenne.

Ces propositions sont cependant laissées à la libre interprétation de chacune des équipes.



LES CRITÈRES DE QUALITE DU PROJET

Lors du 1^{er} débat, les participants ont été invités à formuler les critères de qualité du projet. Ils sont énoncés ci-après.

Il permet des usages divers (culturels, éducatifs, sportifs, associatifs...)

Il permet la participation du public et est ouvert à tous

Il est accessible à tous les modes de déplacement

Il participe d'une volonté écologique

LE PROJET SERAIT RÉUSSI SI ...

Il va dans le sens de la préservation et valorisation du cadre patrimonial et naturel actuel

Il répond au besoin en logement

Il permet des constructions intégrées et aux hauteurs limitées

Il impacte négativement le cadre patrimonial et naturel du site

Il a des fins uniquement commerciales, touristiques, immobilières (...) le tout sans vocation culturelle

Il n'est pas accessible à tous les publics

LE PROJET NE SERAIT PAS RÉUSSI SI ...

Il engendre des coûts financiers importants

Il implique l'artificialisation des sols et des constructions en trop grand nombre

Il engendre des nuisances (sonores, liées à la présence de véhicules)

Il ne tient pas compte de la démarche de concertation

LES USAGES (1/3)

Les usages patrimoniaux, culturels et associatifs

Une majorité des participants propose la **création d'un musée combinant de multiples formats pour un lieu vivant et qui se renouvèle** : des expositions temporaires et permanentes– tantôt artistiques (sur le patrimoine local, l'architecture, les traditions, galerie d'art, peinture...), tantôt sur la mise en valeur de l'environnement (mer, forêt, surf, cours d'eau ...).



Plusieurs d'entre eux souhaitent la création d'un **Centre d'Interprétation** de l'architecture et du Patrimoine (CIAP) quand d'autres évoquent, de manière plus large, la **mise en avant du patrimoine local** (ex : histoire des Landes, ateliers des traditions landaises ...).

Une partie des participants propose par ailleurs d'y permettre l'organisation d'**événements culturels** en salle (multi activités, exposition, ateliers, médiathèque ...) ou en extérieur sous réserve, pour la moitié d'entre eux, que la tranquillité des riverains soit préservée (cinéma, spectacles ...). L'organisation de concert en plein air, ne fait, quant à elle, pas consensus. Cette proposition est sinon totalement rejetée par certains, sinon conditionnée à une vigilance sur le maintien de la tranquillité des riverains (limitation horaires et du bruit ...). Ils sont enfin quelques-uns à imaginer l'usage du lieu par les associations ou les artistes.

Pour aller plus loin sur le lieu d'interprétation moderne et innovant (réinventer le musée du 21^{ème} siècle) ...

Pour réinventer le musée du 21^{ème} siècle, les participants proposent de penser un musée permanent qui intégrerait des expositions temporaires, mobiles ou encore thématiques.

Pour venir le dynamiser, ils imaginent également l'organisation d'événements, d'ateliers (artistiques, culturels, politiques) ou encore la venue d'artistes locaux ou étrangers.

Le trait innovant pourrait, selon eux, se refléter dans l'utilisation de nouveaux moyens de construction puis, sur site, en développant des projets aux moyens technologiques / modernes. Tous ces éléments inciteraient, par ailleurs, à la fréquentation régulière du site qui pourrait augmenter encore davantage si celui-ci faisait partie d'un réseau de partenaire, s'il était accessible financièrement à tous les publics ou, enfin, s'il abordait des thématiques non incarnées sur le territoire.

Enfin, ils soulignent l'importance de penser la modularité des équipements pour permettre au site d'évoluer avec les années.

LES USAGES (2/3)



Les activités économiques et services

Certains participants imaginent un **site à vocation économique** avec, pour plusieurs d'entre-eux, une **activité de restauration** (valorisation des produits locaux, buvette, petite restauration). La création d'un four à pain collectif est moins consensuelle, voire totalement rejetée par certains pour des raisons de sécurité incendie.

Quelques participants suggèrent des **activités sur site**, sans qu'aucune d'entre elles ne soit consensuelle. Parmi elles, sont citées : l'implantation d'un centre de formation (sa destination aux activités de prestige n'est pas consensuelle), des locaux pour du coworking, l'implantation de services, scolaires pour certains, de santé pour d'autres ou encore la création d'un espace pour les ostréiculteurs.

Pour aller plus loin sur la partie économique, au-delà des activités de consommation ...

Pour diversifier les activités économiques sur site, les participants proposent de développer une **activité de recherche et d'innovation**, sur les questions écologiques notamment de mise en valeur des produits locaux. Ils évoquent également l'implantation d'activités d'artisanat sur les savoir-faire locaux (ateliers, marchés ...), de centre de formation, ou, plus largement, d'activités permettant la transmission d'un **savoir-faire local** (de construction par exemple) par le biais d'intervenants et de chantiers participatifs.

Il est également proposé de développer les activités de restauration ou encore, de participer à la viabilité économique du projet en louant certains équipements par exemple.

Les usages sportifs et récréatifs



L'usage du parc est un sujet abordé par beaucoup. La quasi-totalité des participants y projette un **lieu de balades** (sensorielles, artistiques), **de découverte, de pédagogie, de sensibilisation**. Une minorité, l'imagine comme un lieu d'activités productives (potager ou jardin participatif, jardins pédagogiques, espace de permaculture/ agriculture, élevage et travail de la laine...).



Une partie des participants souligne l'importance d'assurer une bonne gestion et entretien du site (éco pâturage, par des jeunes). La majorité des participants propose **des activités sportives peu impactantes** pour le site (parcours santé, sensoriel). Les propositions d'activités sportives très ciblées et/ ou fortement consommatrices d'espaces (terrain de rugby ou site d'entraînement de surf) sont peu soutenues.

Des aménagements et activités pour enfants sont proposés (jeux en bois principalement, la mise en place de balades en poneys remportent moins d'adhésion...).

Enfin, certains d'entre eux proposent l'installation de mobiliers urbains telles que des aires de pique-nique ou encore des aménagements pour vivre la forêt "d'en haut" (parcours accrobranche, belvédère...), bien que ce dernier point ne soit pas consensuel.

LES USAGES (3/3)



L'usage résidentiel et public du site

La **destination résidentielle** du site revient dans plusieurs contributions. Si une minorité exprime son opposition, les autres participants formulent diverses propositions : un tiers souhaite des **logements pour saisonniers**, ils sont moins nombreux à proposer des **hébergements pour personnes âgées** par exemple.

Quant à l'implantation de logements sociaux, certains y sont favorables et d'autres s'y opposent. La proposition d'un centre d'hébergement pour les équipes sportives formulée par certains est, quant à elle, désapprouvée par plusieurs autres. Certains soulignent l'importance de la **mixité des logements** (alterner les publics à l'année).

La création d'une résidence d'artistes est plutôt consensuelle contrairement aux idées d'implantation d'éco lodge, de tiny houses ou encore d'accueil de colonie de vacances.

Quant à l'usage du site, il est voulu **ouvert à un public varié** - à l'ensemble du territoire voire à l'international - et pensé par certains comme un **lieu intergénérationnel**.

Pour aller plus loin sur la question des logements

Le sujet de la construction de logements sur site divise les participants. Certains y sont favorables – qu'il s'agisse de logement courte ou longue durée. Ils proposent ainsi de penser une offre de logement pour tous (seniors, étudiants, logements sociaux ...) et certains évoquent la mise en place d'un programme mixte (alternance étudiant / saisonnier). Pour autant, d'autres s'opposent totalement à cette idée, d'autant plus quand il est question de logement longue durée.

Des usages multiples

La diversité des usages du site est un sujet mis en avant par de nombreux participants. Ils évoquent ainsi la **cohabitation entre activités de culture, de services et les logements**.

L'implantation et la cohabitation entre les activités de sport, de restauration, commerciales ou encore scolaires ne font, elles, pas consensus.

Pour aller plus loin sur la garantie de l'accès du lieu à un public le plus large possible (classes, étudiants, familles, actifs, personnes âgées...) ...

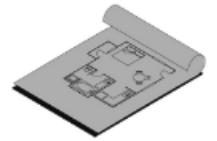
Les participants évoquent l'importance de prévoir une **mixité d'usages et de programmation**. Ils imaginent ainsi un site avec une **destination culturelle** (musée / expositions), un **usage sportif, ludique et diversifié pour tous les publics**.

Ils préconisent la mise en place de points de restauration sous des formes variées mais aussi d'espaces associatifs ou encore de faire venir le public scolaire.

D'un point de vue paysager, ils trouvent important de garantir un **cadre vert, agréable**, avec des cheminements attractifs et, de **garantir l'accessibilité du site à tous**.

LE PATRIMOINE

La protection et gestion du patrimoine architectural



L'importance de la **dimension écologique** du projet est mise en avant par une partie des participants : cela passe pour beaucoup par l'utilisation d'**énergies renouvelables** (panneaux ou tuiles solaires...), mais aussi par les **matériaux utilisés** pour les reconstructions des bâtiments (biosourcés, décarbonés...), la gestion respectueuse et économe des déchets (containers), de l'eau pluviale (puits artésiens) ou de l'éclairage (trame noire, éclairage solaire) ...

La moitié des participants évoque également le patrimoine architectural du site. Ils sont par ailleurs nombreux à souhaiter **conserver et rénover tout ou partie des bâtiments existants** (notamment la Maison landaise pour la majorité). D'autres souhaitent la démolition des annexes avec, pour certains, une reconstruction écologique.

Quelques-uns proposent de penser la **modularité intérieure des bâtiments**. Le respect des règles de construction est par ailleurs évoqué par plusieurs participants avec deux idées sous-jacentes.

D'abord, celle de limiter **l'impact du bâti** (30%) sur le terrain – bien que certains participants souhaitent qu'elle soit encore moindre. Ensuite, celle de limiter la hauteur du bâti pour certains à R+3 maximum quand plus de la moitié des participants souhaite ne pas aller au-delà du R+2.

Quelques participants proposent enfin d'associer des partenaires au projet (rénovation participative, compagnons du devoir).

Le patrimoine naturel



Il s'agit ici avant tout pour une majorité des participants de **protéger l'identité naturelle du site**, la végétation et les espèces présentes sur celui-ci : conservation du maximum de végétation possible, des espèces végétales endémiques, de la faune et de la flore locale, proscrire les espèces invasives.

Ils sont très nombreux à proposer l'idée de **créer un arboretum**.

LES MOBILITÉS

L'accessibilité générale

Une majorité des participants souhaite **garantir l'accès du site à tous les modes** (piétons, vélos) tout en maîtrisant, pour une partie d'entre eux, celui des véhicules motorisés (accès sur site aux seuls véhicules d'urgence).



Les pistes cyclables sont particulièrement plébiscitées.

Aucun consensus n'apparaît sur l'entrée du site : certains la localise rue du Bayonnais, d'autres par la D152, quand quelques-uns préconisent plusieurs entrées. La moitié des participants rappelle l'importance de garantir l'accessibilité du site aux personnes à mobilité réduite et préconise la fermeture du site le soir.

Le stationnement voiture

Le stationnement des véhicules est un sujet évoqué par de nombreux participants : **parking végétalisé, excentré** pour certains, **localisé à l'entrée du site** pour quelques autres ou, plus rarement, **situé à l'extérieur de celui-ci**, sur réservation.

La moitié des participants souhaite, de façon plus générale, **minimiser le stationnement voiture sur le site** tout en garantissant des places accessibles pour les personnes à mobilité réduite et les éventuels intervenants.



Les mobilités douces

Les participants soulignent l'importance d'organiser les mobilités cyclables : cela passe, pour la moitié d'entre eux par la mise en place d'un **stationnement vélo adapté** (sécurisé, couvert, un pôle de location vélos ...) et, pour certains d'entre eux, par la création d'un réseau de **pistes cyclables** permettant de garantir l'accès au site.



La moitié des participants évoque également la création d'un réseau de **sentiers piétons**.

L'idée de créer une passerelle pédestre entre le lac et l'aerial ne fait, quant à elle, pas consensus.

Une offre en transport en commun adaptée est particulièrement demandée (navette, arrêt de bus YEGO ...).

LA + VALUE DU PROJET

Un lieu accessible à tous



De nombreux participants soulignent que le site aura une plus-value particulière s'il devient un **lieu partagé par tous** : la **dimension intergénérationnelle** est tout particulièrement mise en avant ainsi que l'accessibilité du site aux locaux comme aux touristes.

Son indispensable **accessibilité financière** est également soulignée par une majorité d'entre eux.

Un patrimoine architectural et naturel préservé

La plus-value du projet sera également incarnée pour nombreux participants par la préservation et la mise en valeur du patrimoine naturel et architectural du site.

Les participants évoquent notamment la **portée (multi)culturelle** qu'il pourrait incarner mais aussi, la **portée pédagogique, écologique ou, sportive** (grâce à des aménagements légers).



LES CONTRIBUTIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DES JEUNES DE SEIGNOSSE

Les jeunes souhaitent en premier lieu un projet construit **autour de l'histoire landaise**. Ils évoquent ainsi la création d'un musée ou, plus largement, d'un lieu créé autour de la culture landaise (l'idée d'un parc d'attraction sur cette thématique est émise).

Ils appuient sa **vocation pédagogique** en proposant l'organisation de journée portes ouvertes pour présenter ce lieu ou la mise en place de panneaux explicatifs sur site. Ils soulignent l'importance d'un **site propre, entretenu et modernisé** où les bâtiments auront été rénovés ou rebâties. Certains nous parlent de la **vocation conviviale** du Nouvel Aerial du Lac et évoquent un grand parc ouvert au public qui deviendrait un lieu de rencontres avec une maison de la solidarité.

Ils imaginent un **lieu animé** grâce à un pôle théâtre et de spectacles vivants, une ferme pédagogique ou un potager. Ils évoquent aussi un lieu touristique grâce à des activités en plein air, une boutique souvenirs dédiée aux produits locaux, une chambre d'hôtes ou encore un restaurant.

Enfin, certains proposent la création de salles permettant d'accueillir les classes découvertes, d'un centre vacances, de formation – ou encore d'une école où l'on pourrait apprendre le gascon.