



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES MARENNE ADOUR CÔTE-SUD  
SÉANCE DU 23 MARS 2023 À 18 HEURES 30  
SALLE DU CONSEIL DU SIÈGE DE MACS À SAINT-VINCENT DE TYROSSE

Nombre de conseillers :  
en exercice : 58  
présents : 40  
absents représentés : 15  
absents excusés : 3

CONSEIL COMMUNAUTAIRE  
SÉANCE DU 23 MARS 2023

L'an deux mille vingt-trois, le vingt-trois du mois de mars à 18 heures 30, le conseil communautaire de la Communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud, dûment convoqué le 15 mars 2023, s'est réuni en session ordinaire, à la salle du conseil du siège de MACS à Saint-Vincent de Tyrosse, sous la présidence de Monsieur Pierre FROUSTEY.

Présents :

Mesdames et Messieurs Françoise AGIER, Jean-Luc ASCHARD, Armelle BARBE, Patrick BENOIST, Jacqueline BENOIT-DELBAST, Francis BETBEDER, Hervé BOUYRIE, Véronique BREVET, Pascal CANTAU, Magali CAZALIS, Frédérique CHARPENEL, Nathalie DARDY, Benoît DARETS, Bertrand DESCLAUX, Gilles DOR, Régis DUBUS, Séverine DUCAMP, Dominique DUHIEU, Florence DUPOND, Pierre FROUSTEY, Louis GALDOS, Régis GELEZ, Isabelle LABEYRIE, Patrick LACLÉDÈRE, Pierre LAFFITTE, Alexandre LAPÈGUE, Marie-Thérèse LIBIER, Aline MARCHAND, Élisabeth MARTINE, Nathalie MEIRELES-ALLADIO, Jean-François MONET, Stéphanie MORA-DAUGAREIL, Damien NICOLAS, Pierre PECASTAINGS, Kelly PERON, Jérôme PETITJEAN, Philippe SARDELUC, Alain SOUMAT, Serge VIAROUGE, Christophe VIGNAUD.

Absents représentés :

M. Henri ARBEILLE a donné pouvoir à M. Gilles DOR, Mme Alexandrine AZPEITIA a donné pouvoir à M. Jean-François MONET, Mme Emmanuelle BRESSOUD a donné pouvoir à M. Régis DUBUS, M. Alain CAUNÈGRE a donné pouvoir à Mme Isabelle LABEYRIE, Mme Géraldine CAYLA a donné pouvoir à M. Francis BETBEDER, M. Jean-Claude DAULOUÈDE a donné pouvoir à M. Pierre FROUSTEY, Mme Sylvie DE ARTECHE a donné pouvoir à M. Pascal CANTAU, M. Jean-Luc DELPUECH a donné pouvoir à Mme Jacqueline BENOIT-DELBAST, M. Mathieu DIRIBERRY a donné pouvoir à Mme Séverine DUCAMP, Mme Maëlle DUBOSC-PAYSAN a donné pouvoir à M. Christophe VIGNAUD, M. Olivier GOYENECHÉ a donné pouvoir à M. Jérôme PETITJEAN, M. Eric LAHILLADE est suppléé par Mme Sandrine PETITGRAND, M. Cédric LARRIEU a donné pouvoir à Mme Marie-Thérèse LIBIER, Mme Isabelle MAINPIN a donné pouvoir à M. Serge VIAROUGE, Mme Carine QUINOT a donné pouvoir à M. Régis GELEZ.

Absents excusés : Messieurs Lionel CAMBLANNE, Olivier PEANNE, Mickaël WALLYN.

Secrétaire de séance : Madame Sandrine PETITGRAND.

**OBJET : TOURISME - CANDIDATURE À L'APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRÊT « AMÉNAGEMENT TOURISTIQUE DURABLE » - APPROBATION DU PROJET DE CONTRAT DE PROJET PARTENARIAL D'AMÉNAGEMENT ET DE SON ANNEXE FINANCIÈRE ENTRE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES ET LA COMMUNE DE SEIGNOSSE**

**Rapporteur : Monsieur Louis GALDOS**

Dans le cadre du « plan de reconquête et de transformation du tourisme - destination France 2030 », l'État, au travers de la DHUP (Direction de l'Habitat, de l'Urbanisme et des Paysages), a lancé un appel à manifestation d'intérêt (AMI) « aménagement touristique durable » en juin 2022 qui se traduit par trois dispositifs, dont le projet partenarial d'aménagement (PPA).



L'objet de cet AMI est d'identifier et d'accompagner des projets d'adaptation et de développement de la qualité de l'offre existante (hébergement, services attachés, expérience), qui s'inscrivent dans cette dynamique et qui favorisent notamment :

- un aménagement territorial plus sobre, plus durable (notamment valorisant les 4 saisons) et réversible, respectueux des paysages et des écosystèmes,
- une prise en compte de l'écosystème social (problématiques d'hébergement des saisonniers, étudiants, retraités, ...),
- une anticipation et une adaptation aux effets du changement climatique.

Trois types de territoire sont ciblés : les espaces littoraux, les sites de moyenne montagne et les territoires ruraux. Les projets retenus auront pour vocation à devenir des démonstrateurs pour les autres territoires soumis aux mêmes problématiques.

L'État, sur proposition de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) des Landes, a désigné la candidature conjointe de la Communauté de communes MACS et de la commune de Seignosse pour répondre à cet AMI. En effet, au regard des réflexions et des problématiques soulevées dans le cadre de l'étude « aménagement durable de la station de Seignosse », aboutie en 2017, de la maturité opérationnelle du projet, de son envergure et de la complexité des problématiques identifiées particulièrement sur le périmètre du Penon (acquisition de foncier économique, requalification cœur de station, relocalisation commerciale, ...), la DDTM, hors appel à projet, a proposé la candidature de Seignosse/MACS comme étant celle qui présentait le plus de garantie pour être sélectionnée.

Par courrier en date du 13 décembre 2022, la Préfecture des Landes a notifié à la Communauté de communes et à la commune de Seignosse que ce projet commun a été sélectionné par le jury composé de la DGALN (Direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature), de la direction générale de entreprises, du CEREMA, de l'ANCT et d'Atout France. La maturité du projet MACS/Seignosse a été jugée la plus compatible avec les attendus de cet AMI.

Le PPA, dispositif mobilisé dans le cadre de l'AMI, permettra de concrétiser la stratégie du territoire par un projet opérationnel pour accompagner la requalification du cœur du Penon ainsi que la réalisation d'études pré-opérationnelles concernant les enjeux d'habitat touristique et de mobilités.

Le contrat de PPA poursuit deux objectifs :

- la mise en œuvre opérationnelle du projet qui prévoit la réhabilitation de la station Océane/Bourdaines et la réhabilitation de la station océane/Le Penon pour un montant estimatif de 12 millions d'€ s'échelonnant sur plusieurs années ;
- la poursuite des études structurantes pour approfondir des questions en matière de mobilités et d'hébergement touristique, en lien avec les orientations du schéma directeur du tourisme de MACS (modernisation des hébergements marchands, mutations de l'hébergement touristique en résidence principale, lutte contre la perte de lits touristiques, logement des saisonniers touristiques). Elles seraient portées en co-maîtrise d'ouvrage MACS/GIP Littoral/commune de Seignosse et lancées à compter de 2024 pour un montant estimé à 75 000 € HT.

La stratégie mobilité 2020-2030, adoptée à l'unanimité par le conseil communautaire de MACS fin juin 2022, positionne le développement des mobilités alternatives à la voiture comme un objectif prioritaire sur le territoire, et dont les déclinaisons concernent tous les modes et toutes les échelles de déplacements. Elle s'inscrit pleinement en cohérence avec l'enjeu mobilité : accès et déplacements de l'AMI « Aménagement touristique durable », et se décline autour des axes suivants :

- priorité aux piétons dans les espaces urbains et aux cycles dans les déplacements quotidiens,
- les navettes estivales à positionner dans la stratégie de recul des voitures,
- organiser l'accès multimodal aux stations du littoral.

Une étude porterait sur l'évolution de la desserte en transport en commun du secteur Seignosse-Hossegor-Capbreton en saison, mais également à l'année. Cette étude sera conduite en 2024. Une autre étude serait engagée pour définir une stratégie globale et cohérente d'accessibilité multimodale en saison touristique et sa déclinaison opérationnelle. Cette étude serait lancée en 2024. Les deux études seraient portées par MACS et sont estimées à 150 000 € HT.

La Communauté de communes MACS, avec les partenaires, étudiera les dispositifs financiers en vigueur afin d'obtenir des co-financements sur ces opérations.

Les signataires du contrat de PPA sont la Communauté de communes MACS, la commune de Seignosse, l'Etat et le GIP



Littoral, en sa qualité de coordinateur-animateur du contrat.

La durée de validité du contrat est de trois ans (2023-2025). Une annexe financière de principe présente les maîtrises d'ouvrage et les co-financements mobilisables. Un ajustement substantiel des concours financiers des études et actions prévues dans le contrat pourra être réalisé par voie d'avenant.

Il est proposé au conseil communautaire d'approuver le contrat de PPA et son annexe financière qui prévoient notamment pour MACS une maîtrise d'ouvrage des études globales sur les enjeux d'hébergement touristique pour un montant estimé à 75 000 € HT (logement des saisonniers touristiques, modernisation des hébergements touristiques vieillissants, dynamiques des locations de courte durée à l'échelle communautaire) et sur les mobilités (étude portant sur l'amélioration des conditions d'accès au littoral et poursuivre le travail sur les mobilités douces) pour un montant estimé de 150 000 € HT.

Le CONSEIL COMMUNAUTAIRE,

*VU la loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République ;*

*VU le code général des collectivités territoriales ;*

*VU le code du tourisme, notamment ses articles L. 133-1 à L. 133-3-1 et L. 134-1 ;*

*VU le code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 312-1 à L. 312-2-1 ;*

*VU les statuts de la Communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud, tels qu'annexés à l'arrêté préfectoral PR/DCPPAT/2023/n° 12 en date du 13 février 2023 portant modification des statuts de la Communauté de communes ;*

*VU les délibérations du conseil communautaire en date des 17 décembre 2015, 27 septembre 2016, 2 mai 2017, 6 décembre 2018, 26 novembre 2020, 25 mars 2021 et 25 novembre 2021 portant définition et modifications de l'intérêt communautaire pour les compétences de MACS qui y sont soumises ;*

*VU la délibération du conseil communautaire en date du 30 juin 2022 portant approbation du schéma directeur du tourisme et des loisirs de MACS ;*

*VU la délibération du conseil communautaire en date du 30 juin 2022 portant approbation de la stratégie des mobilités de MACS ;*

*VU le courrier de la Préfecture des Landes en date du 13 décembre 2022 portant notification de la sélection de la candidature de MACS et de la commune de Seignosse à l'AMI « aménagement touristique durable » ;*

*VU le projet de contrat de projet partenarial d'aménagement et son annexe financière, ci-annexés ;*

*CONSIDÉRANT la sélection de la candidature de MACS/Seignosse à l'AMI « aménagement touristique durable » pour le projet d'aménagement durable de la station de Seignosse ;*

décide, après en avoir délibéré, et à l'unanimité :

- de prendre acte de la candidature conjointe de la Communauté de communes et de la commune de Seignosse à l'appel à manifestation d'intérêt « aménagement touristique durable » pour le projet d'aménagement durable de la station de Seignosse,
- d'approuver le projet de contrat de projet partenarial d'aménagement et son annexe financière, tels qu'annexés à la présente, et autoriser Monsieur le Président à les signer,
- d'approuver l'inscription des crédits nécessaires au lancement des études précitées dans le budget principal de la Communauté de communes,
- d'autoriser Monsieur le Président ou son représentant à prendre tout acte et à signer tout document se rapportant à l'exécution de la présente.

La présente délibération pourra faire l'objet d'un recours contentieux pour excès de pouvoir dans un délai de deux mois devant le Tribunal administratif de Pau à compter de sa publication et de sa transmission au représentant de l'État dans le département. Outre l'envoi sur papier ou dépôt sur place, le Tribunal administratif de Pau pourra être saisi par requête déposée via le site [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr).



Fait et délibéré les jour, mois et an ci-dessus  
Pour extrait certifié conforme  
À Saint-Vincent de Tyrosse, le 23 mars 2023

Le président,

Pierre Froustey



Publié le 30 mars 2023



# *Territoire*

# Projet partenarial d'aménagement

Adaptation et transformation durable de  
la station de Seignosse

Projet

Envoyé en préfecture le 30/03/2023

Reçu en préfecture le 30/03/2023



ID : 040-244000865-20230323-20230323D03-DE

## Historique des versions du document

Version	Date	Commentaire
V1		
V2		
V3		
V4		
V5		
V6		
V7		

# SOMMAIRE

Envoyé en préfecture le 30/03/2023

Reçu en préfecture le 30/03/2023



ID : 040-244000865-20230323-20230323D03-DE

<b>PREAMBULE</b>	<b>4</b>
<b>A. L'OBJET ET LES PARTIES AU CONTRAT</b>	<b>6</b>
A.1. Objectifs poursuivis par le contrat	6
A.2. Dénomination et localisation du projet	7
A.3. Signataires du contrat	7
<b>B. LE PROJET</b>	<b>8</b>
B.1. Périmètre du projet	8
B.2. Ambition générale et principaux objectifs	8
B.3. Insertion du projet dans son contexte	9
B.4. Modalités opérationnelles et financières : la feuille de route	10
B.4.1. Poursuivre le réaménagement durable de la station de Seignosse	10
B.4.2. Opération Cœur du Penon	12
B.4.3. Poursuivre les réflexions sur l'habitat touristique et la mobilité	17
B.4.4. Synthèse des calendriers et des financements	22
B.5. Gouvernance, pilotage et principes de conduite du projet de PPA	23
<b>C. LA MISE EN ŒUVRE DU CONTRAT</b>	<b>23</b>
C.1. Les engagements des parties	23
C.2. Communication autour du projet	24
C.3. Durée et actualisation du contrat	24
<b>D. LISTE DES ANNEXES</b>	<b>25</b>
<b>E. SIGNATURES</b>	<b>25</b>

# Préambule

Envoyé en préfecture le 30/03/2023

Reçu en préfecture le 30/03/2023



ID : 040-244000865-20230323-20230323D03-DE

Dans le cadre du « Plan de reconquête et de transformation du tourisme - Destination France 2030 », la Communauté de communes MACS et la commune de Seignosse ont proposé leur candidature à l'appel à manifestation d'intérêt « aménagement touristique durable », qui se traduit par un contrat de Projet Partenarial d'Aménagement, afin d'accompagner et soutenir la réalisation du projet Coeur du Penon, en lien avec les politiques communautaires en matière d'habitat touristique et de mobilités.

## **La Station balnéaire Seignosse Océan au sein du territoire MACS**

Le territoire de MACS connaît une croissance démographique, économique et urbaine, portée en grande partie par l'attractivité de son littoral, et représente à lui seul près de la moitié de la croissance du département Landes. À cette crise de croissance viennent s'ajouter les défis contemporains à relever : écologique et climatique, sociétal et économique, et de sobriété foncière.

### ***La définition d'une stratégie communale en faveur du renouvellement urbain de sa station***

Seignosse constitue l'une des stations littorales qui illustre cette dynamique et ces défis à relever. Créée à la fin des années 1960, la station nouvelle a émergé ex nihilo, marquant le début de 20 années de travaux. Aujourd'hui, Seignosse Océan constitue une station balnéaire d'importance, classée station de tourisme surclassée « 20 000 / 40 000 habitants ».

Pourtant, 50 ans après sa construction, la commune doit désormais mener des réflexions sur le renouvellement de sa station, conçue suivant un modèle urbanistique daté. Elle connaît en effet depuis quelques années des difficultés pour s'adapter à l'évolution de la demande économique et touristique, à la modernisation de la vie sociale et aux enjeux environnementaux.

Au cours des années 2010, la commune a engagé le réaménagement de ses plages :

- Dans le cadre du programme « Plan-plage », avec le site des Estagnots à l'extrémité sud, et celui des Casernes à l'extrémité nord, de Seignosse Océan ;
- Dans le cadre d'une procédure de concession d'aménagement, en essayant de s'attaquer au secteur plus urbain de la plage du Penon, et en particulier le site du Forum (zone commerciale située en pied de dune), pour faire face à la problématique de vieillissement de la station. Cette procédure échoue, malgré l'intérêt de 4 sociétés qui s'étaient positionnées (périmètre trop restreint, morcellement du foncier et maîtrise foncière complexe, marché de l'immobilier atone).

Fort de cet échec, la commune de Seignosse décide d'élargir son périmètre de réflexion, et candidate en 2016 à la démarche Aménagement Durable des stations et territoires touristiques (ADS). Il s'agit alors d'étudier des solutions opérationnelles de requalification à l'échelle de l'ensemble de la station Seignosse Océan, et d'intégrer la problématique de migration dunaire, qui complexifie la mise en œuvre opérationnelle du projet de requalification.

Dans le cadre de l'étude ADS, la commune s'engage alors dans une démarche partenariale, mobilisant à ses côtés les services de l'État (DDTM, DREAL), la région Nouvelle-Aquitaine, le département des Landes, la Communauté de communes MACS, l'Office de tourisme, l'EPFL, la Banque des territoires et le syndicat Mixte Géolandes, ainsi que des acteurs locaux.





Fin 2017, les conclusions de l'étude ADS<sup>1</sup> permettent à la commune de valider une feuille de route pluriannuelle pour rénover son attractivité touristique, autour de 4 chantiers (cf. annexe 1). Si à ce jour, les chantiers n°2 et n°3 sont engagés en phase opérationnelle, les chantiers n°1 et 4, plus complexes en termes d'ingénierie et de financement, restent à engager, alors qu'ils constituent les chantiers-clés du renouvellement de la station.

### ***L'accompagnement de MACS à travers la définition d'un projet de territoire***

La Communauté de communes MACS accompagne la commune depuis 2016, dans le cadre de la démarche ADS. Elle poursuit cet accompagnement en matière d'aménagement et de développement durable du territoire communautaire, sur plusieurs champs d'intervention :

- Sur le plan réglementaire, en intégrant l'évolution de l'OAP n°4, relative au chantier n°1 Coeur du Penon, à l'occasion de la modification n°3 du PLUi, lui conférant un caractère opérationnel, dans une logique de court terme, et garantissant ainsi la compatibilité du projet au document d'urbanisme ;
- Sur le plan des mobilités et du logement, les spécificités du projet Coeur du Penon seront prises en compte et intégrées dans le PLH en cours de révision, et dans les différents schémas de mobilités mis en oeuvre par l'intercommunalité (schéma des liaisons douces, PPI Voiries, transport collectif YEGO...).
- Sur le plan touristique, le schéma directeur du tourisme et des loisirs, récemment adopté par le conseil communautaire, confirme l'enjeu de préservation et valorisation des espaces naturels, et d'un développement raisonné du tourisme. Il assoit l'accompagnement de MACS aux démarches territoriales en matière d'aménagement durable (Seignosse, Hossegor, Capbreton, Moliets, Soustons...). Il identifie la nécessité de se doter d'un socle de connaissance renforcé afin de mettre en oeuvre une des orientations fortes qui prévoit de prioriser sur la frange littorale la modernisation et la requalification de l'offre actuelle, notamment en lien avec les enjeux en matière d'hébergement touristique (mutations des résidences de tourisme, attentes vis-à-vis des résidences secondaires, leviers pour structurer une offre de logements saisonniers) ;
- Sur le plan de la planification, avec les démarches d'anticipation du recul du trait de côte, MACS comprend 3 des 126 communes visées par le décret du 29 avril 2022, qui liste les communes prioritaires au regard de leur vulnérabilité particulière au recul du trait de côte ; la réalisation de la cartographie horizon 2100 constitue un axe de travail qui reste à enclencher, et qui aura un impact sur les espaces urbanisés de Seignosse Océan dans les prochaines années ;
- Sur le plan environnemental, MACS a été retenue dans le cadre de l'appel à manifestation d'intérêt national sur la notion de Zéro Artificialisation Nette (ZAN).

Au-delà de ces approches thématiques, le projet de territoire de MACS, approuvé en le 30 juin 2022, propose une vision collective pour l'avenir : le territoire est soucieux de maintenir la qualité de son environnement et de son cadre de vie. Par quête de sobriété et d'engagement face aux défis de transition, l'équilibre entre un développement maîtrisé et le respect des espaces naturels sera au cœur de tous les projets de MACS pour demain.

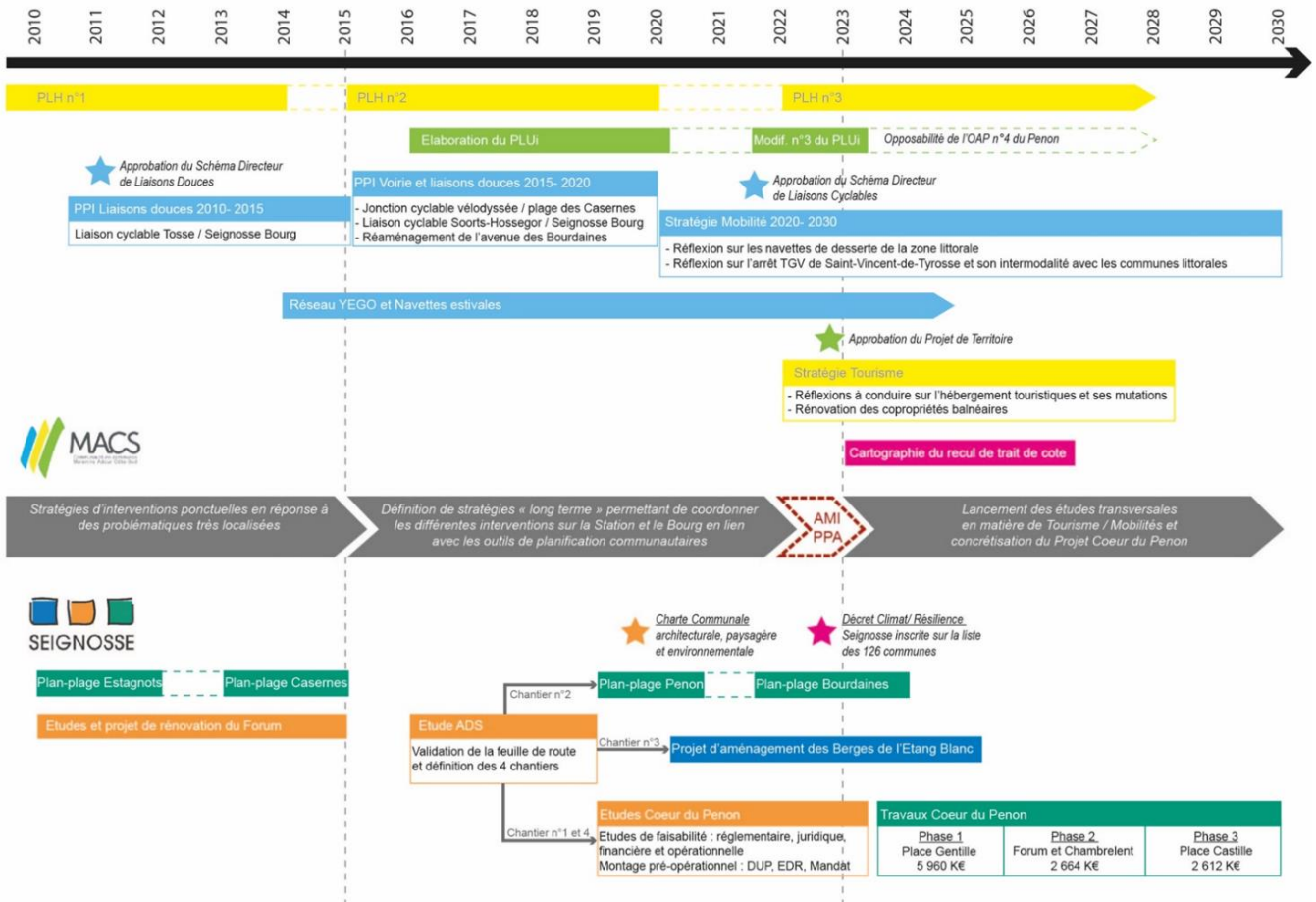
Toutes les discussions se sont inscrites dans une volonté affirmée d'engager le territoire dans les transitions écologiques et énergétiques, conformément aux engagements pris en adhérant à la démarche Néo Terra<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> Document ADS téléchargeable ici : <https://cloud.giplittoral.fr/s/sFY57Z8Jo3NrbZj>

<sup>2</sup>

La frise ci-après synthétise les différentes actions menées par MACS et Seignosse depuis 2010, en matière d'aménagement du territoire, et démontre la gouvernance territoriale dans les processus de co-construction des politiques publiques. Elle permet de situer l'enjeu pour la Communauté de communes MACS et la commune de Seignosse de solliciter la contractualisation d'un projet partenarial d'aménagement, à l'articulation entre stratégie d'aménagement intercommunale et projet de renouvellement urbain du littoral.



## A. L'objet et les parties au contrat

### A.1. Objectifs poursuivis par le contrat

Le contrat de PPA poursuit 2 principaux objectifs :

- La mise en œuvre opérationnelle du projet de réhabilitation de la station de Seignosse

L'étude ADS a conduit la commune et ses partenaires à définir un projet pour le réaménagement du Coeur du Penon, qui s'inscrit sur un secteur élargi, depuis la façade océane des Bourdaines jusqu'au Penon, avec des principes d'aménagement communs : désimperméabilisation des sols, renaturation des espaces en lien avec le milieu dunaire, et mise en oeuvre de connexions douces entre sites.

En 2020, l'arrivée d'une nouvelle municipalité permet d'approfondir le projet, sur le volet de la rétro localisation, avec un renforcement de l'ambition environnementale. Il se traduit par un plus grand

recul des équipements, et notamment des aires de stationnement, par rapport au pied de dune. Alors que la station balnéaire de Seignosse Océan a été construite pour la voiture, avec ses aires de stationnement surdimensionnées et ses larges avenues routières, le projet de requalification sort la voiture des espaces centraux de la station, pour favoriser les mobilités douces.

- La poursuite des études structurantes pour approfondir les questions en matière de mobilité et d'habitat touristique

A l'échelle du territoire communautaire, les enjeux en matière de mobilités et d'hébergements sont intimement liés à la spécificité du territoire, composé d'une façade littorale très attractive, mais aussi d'une ruralité prégnante le long de la vallée de l'Adour. Il apparaît crucial d'engager des réflexions tenant compte de cette dualité territoriale, à laquelle s'ajoute une dualité d'usages, saisonniers ou permanents.

## A.2. Dénomination et localisation du projet

Le projet se situe sur le territoire de la Communauté de communes MACS et plus particulièrement sur le territoire communal de Seignosse.

### LES COMMUNES DE MACS

- Angresse
- Azur
- Bénesse-Maremne
- Capbreton
- Josse
- Labenne
- Magescq
- Messanges
- Moliets-et-Maâ
- Orx
- Saint-Geours-de-Maremne
- Saint-Jean-de-Marsacq
- Saint-Martin-de-Hinx
- Saint-Vincent-de-Tyrosse
- Sainte-Marie-de-Gosse
- Saubion
- Saubrigues
- Saubusse
- Seignosse
- Soorts-Hossegor
- Soustons
- Tosse
- Vieux-Boucau



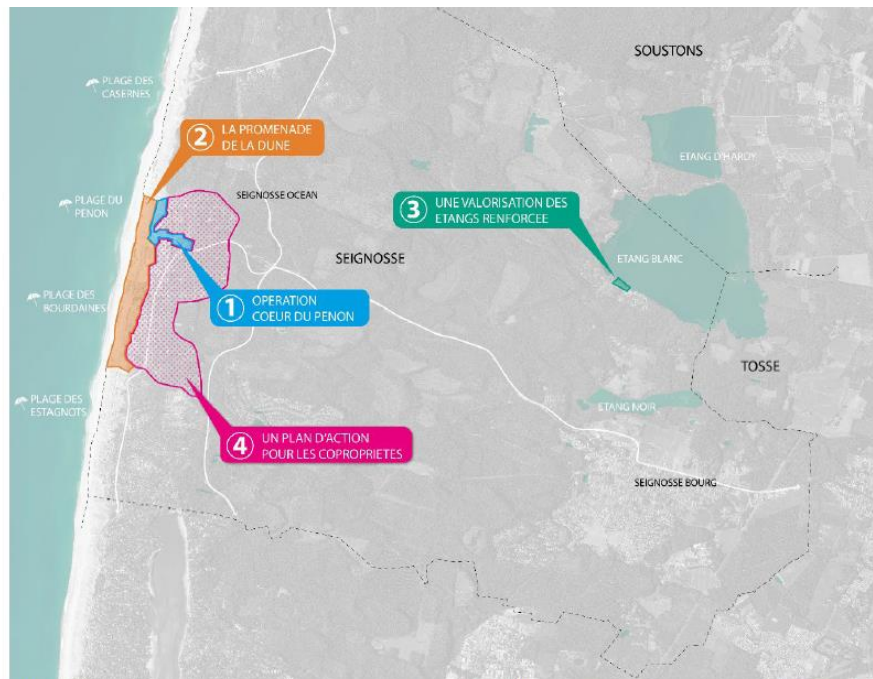
## A.3. Signataires du contrat

- l'État, représenté par la préfète du département des Landes, Madame Françoise Tahéri dont l'adresse est 24, rue Victor Hugo, 40021 MONT-DE-MARSAN ;
- la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud (MACS), sise Allée des Camélias, 40230 SAINT-VINCENT-DE-TYROSSE, représentée par son président, Pierre Froustey ;

- la commune de Seignosse, sise 1998 avenue Charles de représentée par le maire, Pierre Pecastaings ;
- le GIP Littoral, sis 11 avenue Pierre Mendés-France, 33700 MERIGNAC, représenté par le président, Henri Sabarot ;

## B. Le projet

### B.1. Périmètre du projet



Plan de situation des différents secteurs de la Commune de Seignosse (Bourg, Station, Etangs, Plages) et des chantiers issus de l'étude ADS

### B.2. Ambition générale et principaux objectifs

Les ambitions portées par le projet de réaménagement sont multiples, et sont en convergence avec les grands objectifs portés par l'AMI « Aménagement Touristique Durable » :

- Diversification de l'offre touristique – gestion des ressources

L'aménagement des espaces publics de l'office de tourisme à l'entrée de plage repose sur le renforcement du caractère paysager, du confort d'usages et de l'animation des lieux. Il implique la désimperméabilisation du Coeur du Penon, et ainsi l'adaptation au changement climatique, et prévoit la spécification des fonctions de chaque place en fonction de la saisonnalité des usages. Une étude de commercialité a été réalisée pour préciser au mieux les enjeux de relocalisation des cellules commerciales. Ces mêmes principes guident les autres secteurs de projet autour des Bourdaines et de l'axe structurant de Chambrent.

- Restructuration urbaine - Population résidente et gestion sociale

Le repositionnement du Coeur de Station autour de la Place Gentille, implique son réaménagement pour y accueillir le marché, et opérer ainsi un renouvellement de l'entrée de la station. Cette place accueillera une nouvelle offre en logements et/ou hébergements, à qualifier.

- Réhabilitation et mutabilité de l'immobilier



La relocalisation du Forum a pour objectif la rétro-localisation des activités de pied de dune, afin de renaturer cet espace, et y installer des activités et animations temporaires et réversibles.

- Protection des espaces naturels - Education à l'environnement et au changement climatique

La renaturation du pied de dune implique une plus grande piétonisation du pied de dune, avec un renforcement des cheminements doux et le traitement paysager. Ces aménagements s'accompagnent d'actions de sensibilisation du public aux risques littoraux et à la dynamique dunaire.

- Mobilité : accès et déplacements

La refonte du plan de circulation du Coeur du Penon se construit autour de l'aménagement de continuités piétonnes et cyclables lisibles et sécurisées, l'installation de parkings vélos, la réorganisation des stationnements et des espaces de circulation. Au-delà du Penon, c'est tout le travail engagé le long de l'axe Chambrelent et au niveau territorial qui cherche à repenser à l'accessibilité aux secteurs de forte intensité et la mobilité à des mailles plus fines qui est réfléchi sur le territoire.

Les études complémentaires fléchées dans le cadre du contrat PPA doivent permettre de renforcer l'expertise et la connaissance pour accompagner le projet de réaménagement notamment sur le sujet de l'habitat et des mobilités.

### B.3. Insertion du projet dans son contexte

La candidature de MACS/Seignosse propose un équilibre entre réalisations opérationnelles et poursuite de réflexions stratégiques. Elle s'appuie sur le projet de rénovation de la station balnéaire seignossaise, dont le niveau de maturité, tant en termes d'études que d'implication citoyenne, permet d'engager une phase opérationnelle de mise en œuvre dès 2023. Elle est complétée par la nécessité de structurer l'offre touristique seignossaise à l'échelle intercommunale, en mobilisant des outils innovants en faveur du logement, de l'hébergement et des mobilités.

Par le lancement d'études stratégiques liées au tourisme, aux mobilités et à l'habitat, le territoire intercommunal s'engage en faveur d'un aménagement touristique durable de son territoire. Ces études pourront servir les autres communes littorales de son territoire, qui démarrent à ce jour les phases opérationnelles issues de feuilles de route de type ADS (Moliets, Soustons, Vieux Boucau...), et pourront ainsi bénéficier du retour de l'expérience seignossaise, et du caractère reproductible des réflexions.

Les enjeux soulevés à travers ce dossier de candidature font écho à ceux qui ont motivé le lancement de cet AMI « Aménagement Touristique Durable » adossé à un PPA, pour lequel le territoire s'est immédiatement identifié :

- **Résilience des espaces urbanisés au changement climatique** : la récente inscription de Seignosse dans la liste des communes dont l'action en matière d'urbanisme et la politique d'aménagement doivent être adaptées aux phénomènes hydro-sédimentaires entraînant l'érosion du littoral (décret no 2022-750 du 29 avril 2022), et plus globalement la philosophie même du projet de requalification du secteur du Penon cherchant à se mettre à distance de la dune, montrent la prise de conscience du territoire et sa volonté d'être dans une logique d'anticipation.
- **Sobriété foncière**, à travers un projet de requalification urbaine mettant en oeuvre une stratégie de relocalisation au sein des espaces déjà urbanisés, et dans une logique de désimperméabilisation des espaces publics, et de restitution d'un espace de mobilité aux milieux dunaires.
- **Contribution au dynamisme économique du territoire**, en intégrant les enjeux de commercialité et de maintien de l'attractivité dans les études préalables, ainsi que les effets de la saisonnalité sur le territoire (intensité de l'amplitude démographique entre la saison



basse et la saison haute), et enfin les nouveaux usages liés à du dérèglement climatique.

- **Prise en compte de l'écosystème social**, par la gestion des externalités négatives de l'attractivité touristique des territoires, résultant des flux de population : si le territoire a de longue date connu des mouvements importants de population, et a su apporter des réponses historiques, notamment à travers des politiques d'aménagement des secteurs de plage en conciliant protection, accueil et sécurité (baignade, incendie), aujourd'hui la pression se renforce et appelle de nouveaux outils pour gérer ces externalités.

L'outil PPA s'inscrit à l'articulation du projet communal et de la stratégie intercommunale, en favorisant la mise en œuvre d'un projet d'ampleur de requalification d'une station balnéaire, et en le traduisant en une approche méthodologique et technique reproductible sur les territoires littoraux adjacents.

Si le portage du projet ADS a permis d'initier un cadre partenarial et une dynamique au niveau du territoire. A ce stade du dossier, le partenariat entre la CdC MACS et la Commune de Seignosse a permis d'anticiper le projet au niveau du PLUi. Ce dernier comporte une OAP dédiée au projet Cœur du Penon, approuvée en février 2020, et en cours d'adaptation dans le cadre de l'approbation de la 3<sup>ème</sup> modification du PLUi.

Il apparaît à l'avenir nécessaire de renforcer la coordination des compétences d'urbanisme, d'aménagement et de tourisme au niveau communal et intercommunal. Le contrat PPA sera ainsi un outil de construction de nouveaux modèles de requalification des stations touristiques, en réponse aux enjeux du territoire MACS /Seignosse et sa candidature à l'AMI « Aménagement touristique durable ».

## B.4. Modalités opérationnelles et financières : la feuille de route

### B.4.1. Poursuivre le réaménagement durable de la station de Seignosse

#### **Action 1 : Etudes PRO permettant de finaliser l'aménagement secteur des Bourdaines et Chambrelent**

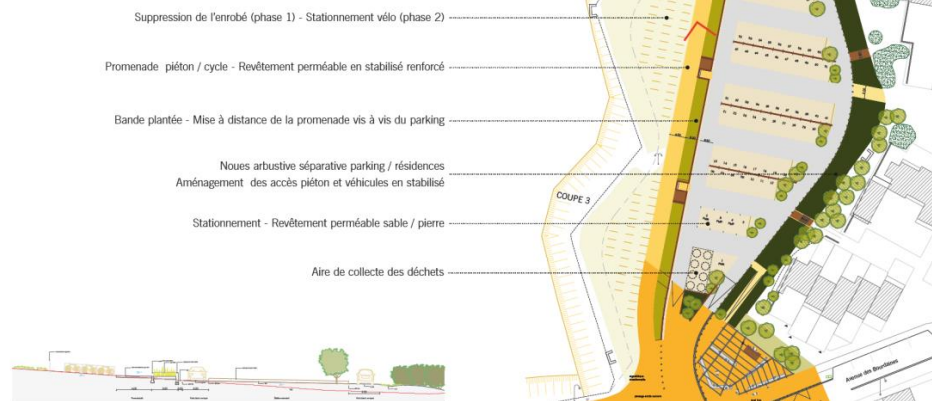
En 2020, la commune lance la seconde étape du chantier n°2 – ADS, dans le but de rénover le site des Bourdaines. Les études AVP sont réalisées sur un périmètre global intégrant la tête de plage des Bourdaines et le parking en arrière dune, la lette des Bourdaines et l'axe Chambrelent. Une 1<sup>ère</sup> phase de travaux est programmée sur le 1<sup>er</sup> semestre 2023 :

- Diminution des parkings de pieds de dune pour anticiper la migration dunaire
- Désimperméabilisation et renaturation des espaces publics
- Création d'une continuité piéton/cycle, des Bourdaines au Penon

Les études PRO se poursuivront début 2023 sur la tête de plage et la Lette des Bourdaines, des études complémentaires sont également prévues sur l'axe Chambrelent afin de calibrer au mieux le projet de réaménagement et notamment la création d'une offre complémentaire de stationnement en rétro littoral.

# Projet des Bourdaines

## Présentation de la phase 1

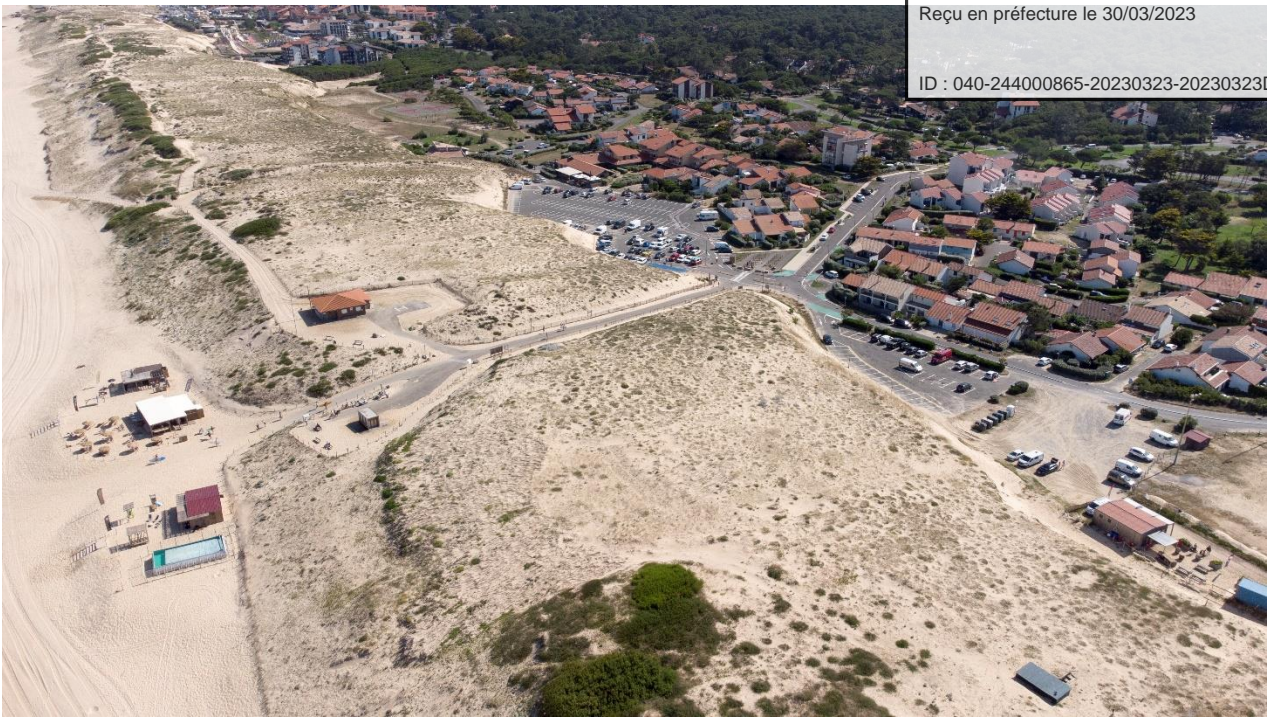


- ✓ Co-pilotage : Commune de Seignosse / ONF
- ✓ Maitrise d'ouvrage : Commune de Seignosse
- ✓ Partenaires associés : CdC MACS, État, Département des Landes, Région Nouvelle-Aquitaine, EPF, GIP littoral, ONF
- ✓ Calendrier : Réalisation des études PRO Lette des Bourdaines et tête de plage 1<sup>er</sup> trimestre 2023, réalisation d'enquêtes mobilité sur Chambrelent au cours de l'été 2023.
- ✓ Coût : 100 000 €HT
- ✓ Co-financements : Etat, région, Département, AEAG, Banque des territoires

## **Action 2 : Travaux de réaménagement secteur des Bourdaines et Chambrelent**

La 2<sup>ème</sup> phase de travaux sur le site des Bourdaines prévoit plusieurs interventions emblématiques, qui vont permettre de renforcer le caractère naturel du site et de mieux gérer la fréquentation :

- Requalification de l'entrée et de la tête de plage, avec notamment l'implantation d'un poste de secours mobile en bois,
- Renaturation de la lette des Bourdaines et des espaces de pied de dune
- Report des stationnements de pied de dune sur l'avenue Chambrelent



Sur ce secteur, les inventaires faunistiques et floristiques sont en cours et les études environnementales restent à mener, sur la base d'un cadrage réglementaire déjà réalisé. La consultation des entreprises est prévue pour l'été 2023 pour un démarrage des travaux à l'automne 2023.

- ✓ Co-pilotage : Commune de Seignosse / ONF
- ✓ Maitrise d'ouvrage : Commune de Seignosse
- ✓ Partenaires associés : CdC MACS, Etat, Département des Landes, Région Nouvelle-Aquitaine, EPF, GIP littoral, ONF
- ✓ Calendrier : Réalisation des études PRO 1<sup>er</sup> trimestre 2023, Consultation des entreprises au 2<sup>ème</sup> trimestre 2023, Lancement des travaux automne 2023 – décembre 2024
- ✓ Coût : 2.25 M €HT
- ✓ Co-financements : Etat, région, Département, AEAG, Europe (FEDER)

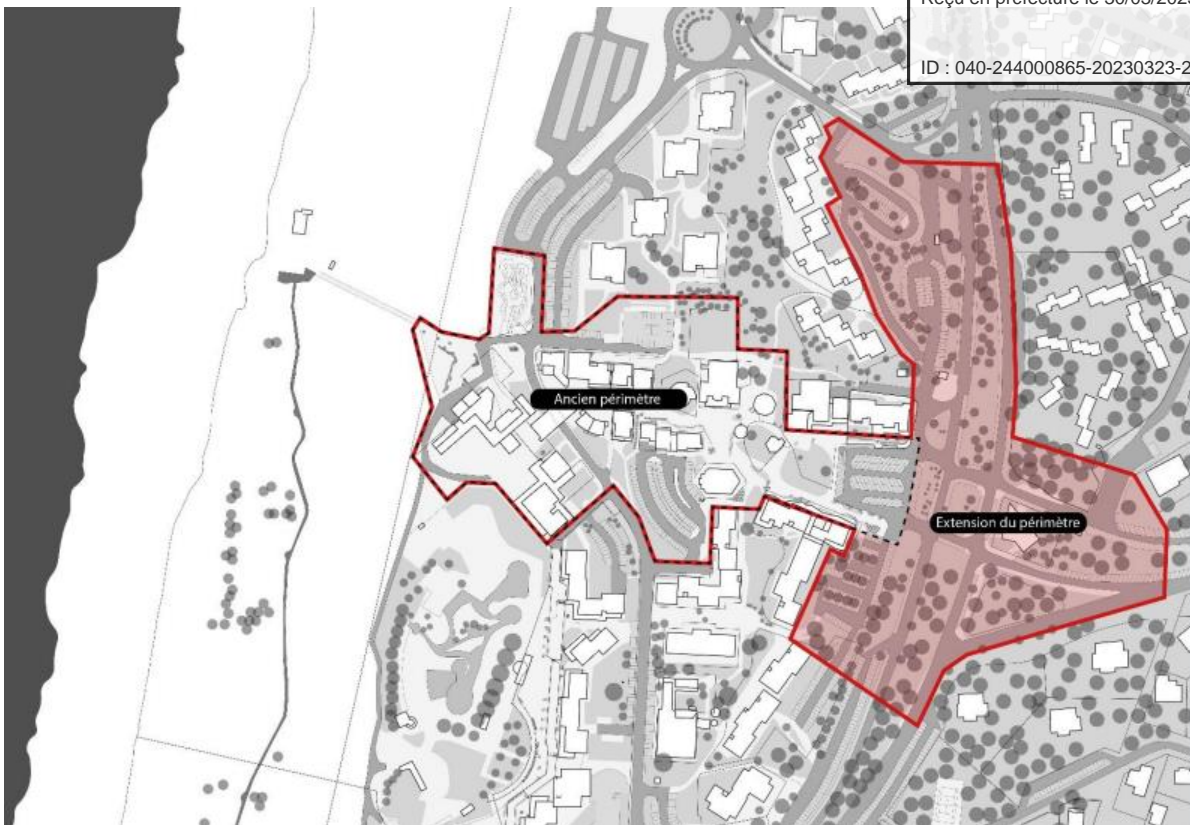
#### B.4.2. Opération Cœur du Penon

L'opération cœur du Penon constitue le projet qui a conduit la CdC MACS et la commune de Seignosse à déposer la candidature dans le cadre de l'AMI PPA Aménagement touristique Durable.

A ce jour, les actions suivantes ont d'ores et déjà été réalisées ;

- Automne 2020 : COPIL validant le repositionnement du projet « Seignosse 2030 » autour de la place Gentille (cf. plan ci-dessous)
- Printemps 2021 : lancement des études « Cœur du Penon »
- Été/Automne 2021 : concertation autour de la conception du plan-guide
- Janvier 2022 : COPIL de présentation du plan-guide
- Février 2022 : Approbation du plan-guide





À travers cette relocalisation d'ensemble, le projet tente de mieux anticiper la problématique du recul du trait de côte et des mouvements dunaires, en retirant les bâtiments, équipements et activités situés au plus proche du pied de dune, et proposer à la place un aménagement vertueux et durable.

Un plan-guide pour le renouvellement du Coeur du Penon, priorisant, phasant et chiffrant les aménagements à réaliser a été élaboré, en concertation avec les habitants et les partenaires institutionnels de la Commune. Le bilan d'opération et le programme des travaux ont été définis, afin de sélectionner, courant 2023, un aménageur, dans le cadre d'une procédure de mandat. Cet aménageur aura notamment en charge, outre les études de maîtrise d'œuvre, les études environnementales liées au projet, ainsi que l'accompagnement de la Commune dans la procédure de déclaration d'utilité publique. L'objectif est d'engager une première tranche de travaux avant la fin de l'année 2024.

Au global, l'opération se conduira en 3 phases, pour un budget total chiffré à 10 M € sur 10 ans.



## Projet Cœur du Penon

### Phasage du projet

#### Phase 1

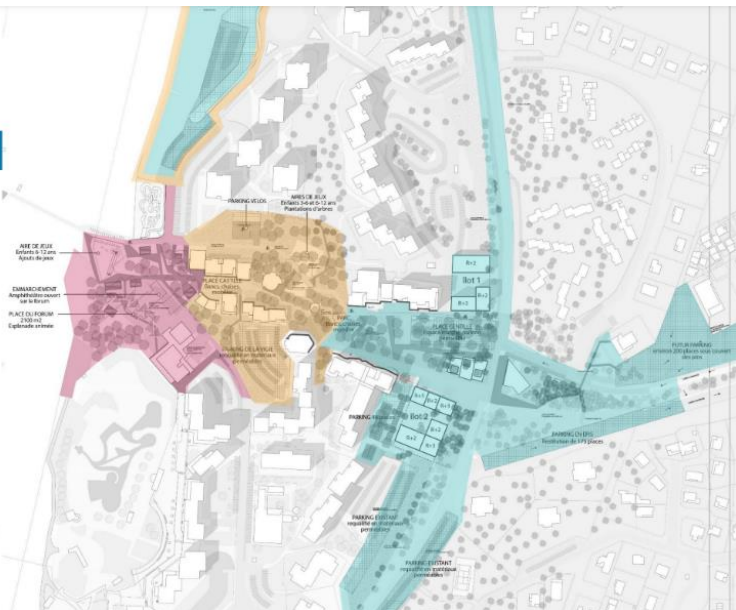
Aménagement de la place Gentille, décroutage du parking nord et aménagement des parking le long de l'avenue des Lacs

#### Phase 2

Aménagement des lots 1 et 2 et de l'avenue de Chambrelent au nord et au sud, aménagement du pied de dune

#### Phase 3

Aménagement de la place de Castille et de ses abords et finalisation du parking nord



### Action 3 : Renaturation du pied de dune

Le projet Cœur du Penon se fonde sur un vaste programme de relocalisation des activités et usages situés à proximité immédiate du pied de dune. Il s'agit plus particulièrement de démolir la copropriété du Forum, et de réduire les parkings de pied de dune, en vue d'anticiper le phénomène de migration dunaire et d'érosion côtière. Les emprises ainsi libérées seront rendues au milieu naturel, en vue de laisser plus d'espaces aux dynamiques dunaires. Ces emprises seront également partiellement aménagées, dans le cadre de la phase 2 du projet, de manière légère et réversible, pour des usages saisonniers.



Concernant la maîtrise foncière du site, la Commune a engagé un processus d'acquisition sur le secteur du Forum depuis près de 20 ans. A ce jour, elle a acquis la moitié des emprises privées impactées par le projet, dans le cadre de négociations amiables. L'autre moitié des acquisitions restant à réaliser porte sur des biens pour lesquels les négociations amiables démarrent actuellement. Dans l'hypothèse où elles n'aboutiraient pas, des échanges ont été initiés avec les services de l'État, pour lancer une procédure de déclaration d'utilité publique.

La spécificité de la copropriété du Forum est qu'elle est dédiée à de l'activité commerciale. La plupart des locaux fait donc l'objet de baux commerciaux 3-6-9. De ce fait, la propriété des murs ne suffit pas à maîtriser le foncier, il convient également d'acquérir les fonds de commerce, pour parvenir à démolir la copropriété. A ce jour, les acquisitions déjà réalisées portent exclusivement sur les murs. Les négociations en cours ont été étendues aux fonds de commerces, et aux locaux restant à acquérir.

Le montant de la maîtrise foncière s'élève à 4 M € (murs et fonds de commerces). Les travaux de renaturation du milieu dunaire s'élèvent à 1,5 M €.

- ✓ Co-pilotage :
- ✓ Maitrise d'ouvrage : Commune de Seignosse
- ✓ Partenaires associés : Etat, ONF, Région Nouvelle-Aquitaine, Département des Landes, GIP Littoral, Banque des territoires
- ✓ Calendrier : négociations amiables en cours pour acquisition des biens (murs et fonds) > actualisation de la valeur des murs par les domaines et estimation de la valeur des fonds de commerce par un avocat d'entreprise spécialisé / lancement des travaux de démolition et de renaturation dès finalisation de la maitrise foncière
- ✓ Coût : 5,5 M €HT
- ✓ Co-financements : Etat (PPA), FEDER, Région Nouvelle-Aquitaine, Département des Landes (les 3 sur le volet renaturation), AEAG

#### **Action 4 : Conduite des études relatives à la conception du projet**

Les études conduites jusqu'à présent ont permis à la commune d'identifier le portage opérationnel souhaité pour la mise en œuvre du projet. Elles l'ont conduites à opter pour une procédure de mandat, lui permettant de garder la main sur le projet.

L'aménageur aura en charge la conduite des diverses études qui se dérouleront sur le second semestre de l'année 2023, et nécessaire à la conception du projet (maitrise d'œuvre, études techniques, études environnementales...).

- ✓ Co-pilotage : Comme de Seignosse / Aménageur
- ✓ Maitrise d'ouvrage : Commune de Seignosse
- ✓ Partenaires associés : Etat, Région Nouvelle-Aquitaine, Département des Landes, GIP Littoral, Banque des territoires
- ✓ Calendrier : désignation d'un aménageur dans le cadre d'une procédure de mandat 1<sup>er</sup> trimestre 2023, réalisation des études 1<sup>er</sup> semestre 2023 démarrage des travaux Phase 1 automne 2023 jusqu'à fin 2025 // détailler procédures d'acquisition foncières et études
- ✓ Coût : 900 000 €
- ✓ Co-financements : Etat (PPA), Banque des territoires, Région Nouvelle-Aquitaine, Département des Landes



### **Action 5 : Aménagement de la Place Gentille, relocalisation des stationnements pieds de dune le long de l'avenue des Lacs**

La première phase de travaux, après réalisation du programme de renaturation prévu à l'action 3, consiste à réaménager la place Gentille, et plus largement de l'entrée de station, et inclut la reconfiguration de l'avenue Chambrelent. Elle comporte également le réaménagement partiel des parkings de pied de dune, et leur relocalisation en entrée de station, le long de l'avenue des Lacs.

Le montant de cette phase s'élève à 3,8 M €, dont 1,6 M € à engager avant fin 2025.

Les travaux prévus dans cette phase sont les suivants :

- Modification de Chambrelent et création d'un plateau partagé
- Création d'une promenade piétonne arborée de la place Gentille à la plage
- Végétalisation de la place Gentille
- Création d'un espace dédié à l'accueil du marché avec aménagement d'une grande ombrière
- Création de nouveaux logements (R+2 et R+3) avec des rez-de-chaussée commerciaux
- Repositionnement d'équipements publics (mairie annexe et police municipale)
- Reconfiguration des parkings de pied de dune (suite à la réduction et la renaturation prévues à l'action 3)
- Relocalisation d'une offre en stationnement le long de l'avenue des Lacs

Le lancement de cette phase nécessite préalablement d'affiner le programme de l'opération, sur la nature des logements à produire : privilégier les résidences principales pour renforcer la vie à l'année sur le cœur de station et/ou répondre à l'offre en matière de logements saisonniers et logements abordables.

- ✓ Co-pilotage :
- ✓ Maitrise d'ouvrage : Commune de Seignosse
- ✓ Partenaires associés :
- ✓ Calendrier : démarrage des travaux fin 2024
- ✓ Coût : 3,8 M € HT
- ✓ Co-financements : Etat (PPA), Région Nouvelle-Aquitaine, CdC MACS, Département des Landes, AEAG

### **Action 6 : Aménagement de la Place Castille**

La dernière phase de rénovation du Cœur du Penon concerne le secteur de la place Castille. Il s'agit de réaménager l'espace, en faveur :

- D'une part, de la désimperméabilisation et de la végétalisation des espaces publics, en vue de mieux traiter les problématiques de gestion des eaux pluviales, et d'ilots de chaleur ;
- D'autre part, de mieux gérer les flux liés aux mobilités douces, en aménageant un itinéraire dédié pour les deux-roues non motorisés, ainsi qu'en augmentant l'offre en stationnement deux-roues, et en privilégiant les cheminements piétons au cœur de la place Castille.

Le réaménagement de cette place inclut également le traitement de la descente vers l'accès-plage, pour rendre le cheminement plus lisible et accessible.



- ✓ Co-pilotage :
- ✓ Maitrise d'ouvrage : Commune de Seignosse
- ✓ Partenaires associés :
- ✓ Calendrier : Travaux 2026-2027
- ✓ Coût : 2,6 M € HT
- ✓ Co-financements : Etat (PPA), Région Nouvelle-Aquitaine, Département des Landes, CdC MACS, AEAG

### **B.4.3. Poursuivre les réflexions sur l'habitat touristique et la mobilité**

Historiquement tournées vers le tourisme de masse, la présence et le poids des résidences secondaires est structurante sur le territoire de MACS (près de 44% du parc de logement). L'attractivité touristique est toujours restée une composante puissante du marché immobilier local, même si le marché du logement permanent s'est imposé progressivement. Avec l'explosion des prix de l'immobilier, la sélectivité des publics est croissante, et la capacité du territoire à répondre à la diversité des profils d'actifs est désormais en jeu.

Au-delà de la révision de son PLH, MACS souhaite engager des études relatives à l'hébergement touristique, en lien avec les orientations de son Schéma directeur du tourisme et des loisirs, afin d'approfondir les problématiques suivantes : la modernisation des hébergements marchands vieillissantes, les mutations de l'hébergement touristique en résidence principale et la lutte contre la perte de lits touristiques, et le logement des saisonniers et des jeunes actifs. Ces études s'inscrivent pleinement en cohérence avec les enjeux de **diversification de l'offre touristique** et de **réhabilitation et mutabilité de l'immobilier**.

La réflexion devra concilier les enjeux de rénovation thermique et de renouvellement/rénovation de l'offre d'habitat (équilibre tourisme – à l'année), tout en intégrant les conditions climatiques particulières du littoral. Ces réflexions devront s'inscrire dans la stratégie touristique communautaire en privilégiant la rénovation/requalification/réhabilitation de l'hébergement existant plutôt que la création pure de nouveaux hébergements.

Il s'agit donc d'engager des études permettant à MACS et ses communes littorales de se poser en animatrices et facilitatrices d'une démarche de rénovation et requalification de l'habitat touristique.

Ces études permettront de dresser et de partager un état des lieux croisé du parc concerné, de connaître les profils des occupants et des propriétaires, de réfléchir à des outils et méthodes, de proposer des solutions adaptées permettant d'accompagner les initiatives dans le secteur privé.

Dans le cadre de ce PPA, trois études sont programmées :

#### **Action 7 : Etude globale sur le logement des saisonniers touristiques**

La pénurie de logements saisonniers touristiques sur le territoire freinant l'emploi local (et contribuant aux difficultés de recrutement des employeurs touristiques (ainsi qu'à la fidélité des personnels), il apparaît majeur d'avoir une meilleure connaissance du parc existant de logement dédié aux saisonniers touristiques (initiatives privées et publiques existantes et en projet), des types de logements proposés différents (modèles différents), du besoin général (profil des saisonniers candidats à l'hébergement (durée, type de contrats...), et attentes des saisonniers touristiques à l'échelle communautaire.



MACS projette de lancer cette étude globale à l'échelle communautaire avec un secteur d'étude appliqué au Cœur du Penon. La finalité est de **construire une lecture croisée de ces besoins/attentes** avec les professionnels du tourisme et les élus pour **identifier les solutions adaptées et duplicables** au(x) de contexte(s) de MACS, en tenant compte des opportunités de requalification des logements et hébergements existants et à requalifier.

Les attendus de cette étude globale sont les suivants :

- Une étude quantitative et qualitative du parc de logements saisonniers liés à l'activité touristique
- Une identification des initiatives privées et publiques existantes et en projet
- Une définition du besoin à pourvoir (prospective)
- Une analyse argumentée et de profils de solutions adaptées au contexte (par commune touristique ; duplicable dans d'autres communes). **Le Penon servant dans ce cadre de point d'expérimentation.**

La méthodologie appliquée à cette étude pourrait servir de modèle pour mener d'autres études complémentaires liées aux autres saisonnalités présentes sur le territoire : saison agricole, saison agro-alimentaire.

- ✓ Co-pilotage : CdC MACS / GIP Littoral / commune de Seignosse
- ✓ Maitrise d'ouvrage : CdC MACS / GIP Littoral / commune de Seignosse
- ✓ Partenaires associés : CdC MACS, Communes, Etat, Région Nouvelle-Aquitaine, Département des Landes, GIP Littoral, Banque des territoires, PETR, Landes attractivité, Office de Tourisme
- ✓ Calendrier : Rédaction cahier des charges fin du 3<sup>ème</sup> trimestre 2023 / lancement de l'étude début 2024 / rendu de l'étude : fin 2024 / durée de l'étude : 12 mois
- ✓ Coût : 25 000 €
- ✓ Co-financements : Etat (PPA), Région Nouvelle-Aquitaine, Banque des territoires, Département des Landes

### **Action 8 : Une étude globale de la situation économique et structurelle des formats d'hébergements marchands en mutation (résidences de tourisme, villages vacances, centres de vacances...)**

Le Schéma Directeur du Tourisme et des Loisirs identifie un réel enjeu sur le **vieillessement / voire la vétusté de certains lits touristiques marchands**, pouvant impliquer une **inadaptation** des hébergements par rapport aux nouvelles exigences de la clientèle et aux nouvelles formes de mise en marché (location en ligne).

On constate, par ailleurs, un phénomène impactant le parc de lits touristiques marchands qui mutent vers du logement non marchand (phénomène notamment constaté sur les résidences de tourisme).

Les objectifs de cette étude sont de :

- Connaître le parc existant des hébergements touristiques marchands, son état et son adaptation aux critères du marché touristique,
- Recenser les champs d'intervention technique et financier existants pour la modernisation,
- Proposer une stratégie d'accompagnement en appui sur de nouveaux cadres d'intervention pour favoriser la rénovation / mutation de ces hébergements

Cette étude s'échelonnerait en 4 temps :

- Une restitution d'une étude diagnostic du parc existant



- Avec volet quantitatif : nombre de structures / lits concernés, p
- Avec un volet qualitatif : nature des structures d'hébergement (villages vacances, centres de vacances...), vétusté, performance énergétique...
- Une analyse des dispositifs d'accompagnement existants (ou à créer le cas échéant ?)
- Une **stratégie d'accompagnement à la modernisation / mutation concertée** avec les partenaires.

Cette étude porterait sur le parc existant des stations littorales, **Seignosse (plage) servant dans ce cadre de point d'expérimentation.**

- ✓ Co-pilotage : CdC MACS / GIP Littoral
- ✓ Maitrise d'ouvrage : CdC MACS / GIP Littoral
- ✓ Partenaires associés : CdC MACS, Communes, Etat, Région Nouvelle-Aquitaine, Département des Landes, GIP Littoral, Banque des territoires, Landes Attractivité, Landes attractivité, Office de Tourisme
- ✓ Calendrier : Rédaction cahier des charges fin du 1<sup>er</sup> trimestre 2025 / lancement de l'étude fin du 2<sup>nd</sup> trimestre 2025 / rendu de l'étude : mi 2026 / durée de l'étude : 12 mois
- ✓ Coût : 25 000 €
- ✓ Co-financements : Etat (PPA), Région Nouvelle-Aquitaine, Banque des territoires, Département des Landes

### **Action 9 : Une étude globale des dynamiques des locations courte durée à l'échelle communautaire avec un secteur d'étude appliquée « Cœur du Penon »**

Dans un contexte tendu du marché du logement, de la mutation de certains hébergements, de la vétusté du parc et voire de l'inadaptation de ces logements touristiques pour du logement à l'année, il apparaît majeur pour la Communauté de communes de mieux connaître les dynamiques de locations courte durée de son territoire.

La Communauté de communes MACS a récemment lancé une évaluation de son PLH (Programme Local de l'Habitat) pour aboutir à la définition d'un nouveau programme pour les 6 ans à venir. Cette étude viendrait abonder les réflexions menées dans le cadre du PLH, porté par le service urbanisme de MACS.

Cette étude globale pourrait s'articuler de la manière suivante :

- 1) Objectiver les dynamiques dans le temps et l'espace des locations de meublé de courte durée
  - Nombre d'annonces
  - Répartition spatiale et temporelle
  - Comparaison avec d'autres destinations
  - Evolution résidences principales / résidences secondaires
- 2) Mesurer l'impact et le développement des locations de meublé de courte durée sur la résidence principale
  - Impact sur les résidences principales
  - Impact sur les loyers
  - Impact sur les prix de vente appartement
  - Impact sur les prix de vente maison



- 3) Quantifier et qualifier les dynamiques relatives aux personnes physiques et morales propriétaires de résidences secondaires
- Evolution du parc des résidences principales
  - Evolution des logements en résidences secondaires
  - Type de propriétaires de locations meublés de courte durée
  - Nombre de logements par type des propriétaires

- ✓ Co-pilotage : CdC MACS / GIP Littoral / AUDAP
- ✓ Maitrise d'ouvrage : CdC MACS / GIP Littoral
- ✓ Partenaires associés : CdC MACS, Communes, Etat, Région Nouvelle-Aquitaine, Département des Landes, GIP Littoral, Banque des territoires, Landes Attractivité, Office de Tourisme
- ✓ Calendrier : Rédaction cahier des charges mi 2026 / lancement de l'étude fin du 3<sup>ème</sup> trimestre 2026 / rendu de l'étude : fin 3<sup>ème</sup> trimestre 2027 / durée de l'étude : 12 mois
- ✓ Coût : 25 000 €
- ✓ Co-financements : Etat (PPA), Région Nouvelle-Aquitaine, Banque des territoires, Département des Landes

### **Action 10 : Améliorer les conditions d'accès au littoral et poursuivre le travail sur les mobilités douces**

La stratégie mobilité 2020-2030, adoptée à l'unanimité par le conseil communautaire de MACS fin juin 2022, positionne le développement des mobilités alternatives à la voiture comme un objectif prioritaire sur le territoire, et dont les déclinaisons concernent tous les modes et toutes les échelles de déplacements. Elle s'inscrit pleinement en cohérence avec l'enjeu **Mobilité : accès et déplacements** de l'AMI « Aménagement touristique durable » et se décline autour des axes suivants :

#### ***Priorité aux piétons dans les espaces urbains et aux cycles dans les déplacements quotidiens***

La station Seignosse Océan, positionnée au cœur de la zone touristique du sud Landes, est attractive pour les touristes et résidents du territoire intercommunal. Le projet de réaménagement de la station s'articule avec la création d'un parking « relais » créé en entrée de station, dans le but de modifier les pratiques d'accès au littoral et à la station (cheminements piétons et cyclables, navettes). Il s'agit en outre de positionner le vélo comme mode de déplacement concurrentiel à la voiture sur des distances courtes, dans les déplacements utilitaires quotidiens comme dans les déplacements touristiques.

Sur Seignosse, ces orientations se traduiront par l'accompagnement de MACS au déploiement des continuités douces à l'échelle communale, et leurs interconnexions à l'échelle du territoire communautaire. La rénovation de la Place Gentille, constituant la phase 1 du projet de requalification du Coeur du Penon, permettra également l'évolution des espaces publics en reconquête des mobilités douces de proximité.

#### ***Les navettes estivales à positionner dans la stratégie de recul des voitures***

L'attractivité des stations touristiques du littoral sur le territoire communautaire est importante. La fréquentation touristique s'accompagne de la fréquentation des résidents, qui ont l'habitude de prendre leur voiture pour venir « à la plage ». Les navettes estivales existantes du secteur de Seignosse-Hossegor-Capbreton, mises en place en 2014 et adaptées au fil des ans, ne répondent pas à ces diverses demandes, et ne constituent pas une alternative séduisante à la voiture. Une optimisation de ces navettes est nécessaire, en accompagnement du projet d'aménagement de la station, pour réussir le report des véhicules sur les parking rétro-littoraux.





Une étude sur l'offre de transports collectifs est donc prioritaire en estivale de ce secteur, pour positionner une offre compétitive, véritable jusqu'aux plages.

Ainsi, la CdC MACS prévoit le lancement d'une étude relative à l'évolution de la desserte en transport en commun du secteur Seignosse-Hossegor-Capbreton en saison, mais également à l'année. Cette étude sera conduite en 2024.

### **Organiser l'accès multimodal aux stations du littoral**

La stratégie Mobilité de MACS a mis en avant l'opportunité d'amener le TGV, en saison, en gare de Saint-Vincent-de-Tyrosse, comme cela se fait dans d'autres stations littorales (La Baule, Le Croisic...).

L'étude à engager doit permettre de structurer un argumentaire solide en prenant appui sur un benchmark au niveau national. Ce projet implique de complètement repenser l'accès au littoral, en positionnant cette gare comme une porte d'entrée du territoire, constituant le point d'accès à la zone littorale (hébergement touristique) et à la plage.

Une stratégie globale et cohérente d'accessibilité multimodale en saison touristique doit ainsi être élaborée puis déclinée de manière opérationnelle. Elle sera une étape charnière pour une réduction significative de l'arrivée en voiture sur le territoire, et donc de l'usage de la voiture pendant le séjour.

L'étude relative à la création d'un arrêt TGV à St Vincent de Tyrosse, à l'optimisation des dessertes TER-TGV, et à la mise en place de navettes vers les lieux de villégiatures sera conduite en 2024.

La commune de Seignosse, et notamment le secteur de Seignosse Océan, sont des secteurs prioritaires à intégrer à ce schéma, en lien avec une ligne TCSP et l'aménagement de parkings relais. L'interconnexion avec le pôle multimodal de Saint-Vincent-de-Tyrosse est d'autant plus d'actualité que l'aménagement est planifié à partir de la fin de l'année 2024. Le concours de maîtrise d'œuvre pour l'aménagement du parvis a d'ores et déjà été lancé, et la réalisation d'une passerelle accessible est également programmée pour 2027.

MACS souhaite donc engager cette réflexion inscrite au schéma des mobilités dans un calendrier permettant une prise en compte optimisée au niveau de la desserte estivale du secteur du Penon et des évolutions attendues en termes d'accès au territoire.

- ✓ Co-pilotage : CdC MACS
- ✓ Maîtrise d'ouvrage : CdC MACS
- ✓ Partenaires associés : CdC MACS, Communes, Etat, Région Nouvelle-Aquitaine, Département des Landes, GIP Littoral, Banque des territoires
- ✓ Calendrier : Rédaction des cahiers des charges 2<sup>ème</sup> semestre 2023 / lancement des études début 2024 / durée de l'étude : 12 mois
- ✓ Coût : 150 000 €
- ✓ Co-financements : Etat (PPA), Région Nouvelle-Aquitaine, Département des Landes, Banque des territoires

## B.4.4. Synthèse des calendriers et des financements

Voir annexe financière

Envoyé en préfecture le 30/03/2023

Reçu en préfecture le 30/03/2023



ID : 040-244000865-20230323-20230323D03-DE



## B.5. Gouvernance, pilotage et principes de conduite du projet de PPA

La gouvernance de la mise en œuvre du présent PPA s'articule autour d'un comité de pilotage composé des signataires du contrat et de ses partenaires associés.

Ce comité de pilotage est convoqué et présidé par le représentant de la commune.

Dans la mesure du possible, une mutualisation de la gouvernance du PPA est recherchée avec celle de la celle de la démarche « aménagement durable des stations ».

## C. La mise en œuvre du contrat

### C.1. Les engagements des parties

#### Chaque signataire s'engage à :

- Nommer des référents au niveau politique et technique chargés du suivi et de la mise en œuvre du présent contrat ;
- Co-préparer et co-animer avec les signataires les réunions du comité de suivi et du comité technique ;
- Apporter son concours dans tous les domaines de sa compétence pour la mise en œuvre du présent PPA

#### La Communauté de communes MACS s'engage à :

- Participer aux comités de pilotage et aux comités techniques des opérations et études inscrites au contrat de PPA
- Assurer la maîtrise d'ouvrage des actions et études selon la répartition exposée ci-avant
- Contribuer à la concertation et à la communication avec les signataires du PPA

#### La commune de Seignosse s'engage à :

- Participer aux comités de pilotage et aux comités techniques des opérations et études inscrites au contrat de PPA
- Assurer la maîtrise d'ouvrage des actions et études selon la répartition exposée ci-avant
- Animer le dispositif de concertation et contribuer à la communication avec les signataires du PPA

#### L'Etat s'engage à :

- Participer aux comités de pilotage et aux comités techniques des opérations et études inscrites au contrat PPA
- Contribuer à la communication avec les autres signataires du PPA
- Capitaliser sur les opérations et études inscrites au PPA pour d'autres territoires littoraux et en tenir compte dans les projets de loi
- Contribuer à la faisabilité des projets
- Apporter le concours financier de France relance dans les conditions fixées au présent contrat,

**Le GIP Littoral s'engage à :**

- Participer aux comités de pilotage et aux comités techniques des opérations PPA
- Appuyer la commune et la communauté de communes dans la préparation et l'animation des Copil et Cotech
- Apporter son expertise et son ingénierie technique en complément de celle de la commune et de la Communauté de communes
- Assurer la co maîtrise d'ouvrage des actions et études selon la répartition exposée ci-avant
- Contribuer à la communication avec les autres signataires du PPA
- Capitaliser sur les opérations et études inscrites au PPA pour d'autres territoires littoraux de Nouvelle-Aquitaine

## C.2. Communication autour du projet

## C.3. Durée et actualisation du contrat

### Durée du contrat

La durée de validité du présent contrat de PPA est fixée à **trois ans 2023-2025**.

Sa durée correspond à la durée estimée de mise en œuvre globale du projet.

Le passage dans cette phase opérationnelle pourra être traduite dans un avenant au présent contrat.

### Actualisation

Comme tout contrat, le présent PPA pourra être modifié par voie d'avenant. Cet avenant devra être présenté au comité de pilotage et validé par tous les signataires.

En dehors d'un avenant permettant de passer dans une phase opérationnelle, sont considérés notamment comme substantielles et devront faire l'objet d'un tel avenant, les modifications portant sur :

- L'ajout d'un nouveau partenaire et/ou signataire,
- L'ajustement substantiel des concours financiers des études et actions prévus dans le présent contrat,
- L'intégration d'actions et/ou d'études nouvelles, notamment suite aux points d'étapes,
- La prolongation du présent contrat au-delà d'un an.

## D. Liste des annexes

Envoyé en préfecture le 30/03/2023

Reçu en préfecture le 30/03/2023



ID : 040-244000865-20230323-20230323D03-DE

## E. Signatures



Actions et sous-actions	Bénéficiaire final (ex : EPCI, commune, SPLA, SEM...)	Coût prévisionnel		Répartition des financements (exemples)						Echéancier prévisionnel (exemple)				
				Autres partenaires à solliciter		Commune de Seignosse		CdC MACS		2023	2024	2025	2026	2027-2030
		coût HT	coût TTC	Montant	%	Montant	%	Montant	%					
<b>Projet urbain global</b>														
<b>Eventuellement détail actions hors PPA</b>														
<b>Total actions prévues dans le PPA</b>														
<b>Réhabilitation de la station océane - Bourdaines</b>														
Action 1 : Etudes préopérationnelles et enquête mobilité	Commune de Seignosse	100 000	120 000	<b>70 000</b>	<b>70%</b>	<b>30 000</b>	30%			x				
Action 2 : Restructuration Avenue de Chambrelent et réaménagement des Bourdaines	Commune de Seignosse	2 250 000	2 700 000	<b>1 800 000</b>	80,0%	<b>450 000</b>	20%			x	x			
<b>Réhabilitation de la station océane - Le Penon</b>														
Action 3 : Renaturation du pied de dune	Commune de Seignosse	5 500 000	6 600 000	3 900 000	71%	1 600 000	29%			x	x	x		
Action 4 : Etudes préopérationnelles de conception du projet Cœur du Penon	Commune de Seignosse	900 000	1 080 000	540 000	60%	360 000	40%			x	x	x		
Action 5 : Réaménagement Place Gentille et relocalisation des parkings de pied de dune	Commune de Seignosse	1 600 000	1 920 000	720 000	45,0%	720 000	45%	160 000	10%				x	x
Action 6 : Réaménagement fin de la Place Castille	Commune de Seignosse	2 600 000	3 120 000											x
<b>Etudes sur l'habitat touristique et les mobilités</b>														
Action 7 : Etude globale sur le logement des saisonniers touristiques	CC MACS	25 000	30 000	17 500	70%	2 500	10%	5 000	20%		x			
Action 8 : Etude globale de la situation économique et structurelle des formats d'hébergements en mutation (résidences de tourisme, villages vacances, centres de vacances)	CC MACS	25 000	30 000	17 500	70%	2 500	10%	5 000	20%			x		
Action 9 : Etude globale des dynamiques des locations courte durée à l'échelle communautaire	CC MACS	25 000	30 000	17 500	70%	2 500	10%	5 000	20%				x	
Action 10 : Étude relative à l'évolution de la desserte en transport en commun du secteur Seignosse-Hossegor-Capbreton en saison, mais également à l'année	CC MACS	150 000	180 000	17 500	70,0%	15 000	10%	30 000	20%			x		

TOTAL période 2023 - 2026

10 575 000 12 690 000

TOTAL PROJET

13 175 000