

# Développer votre activité au sein de : La Zone d'Activités Economiques (ZAE) du Marlé à Tosse



## Appel à candidatures 2025 Activités : Industrielle – artisanale - service

Modalités : Location de terrain – bail à construction 50 ans

Service Développement Economique  
Communauté de communes MACS  
Allée des Camélias – 40230 SAINT VINCENT DE TYROSSE  
Mail : [service.developpement.economique@cc-macs.org](mailto:service.developpement.economique@cc-macs.org) Tel : 05.58.77.58.84



## Table des matières

<b>1. Introduction.....</b>	<b>3</b>
<b>2. Description de la ZAE.....</b>	<b>5</b>
<b>3. Modalités de commercialisation et d'aménagement .....</b>	<b>6</b>
Objectifs d'optimisation foncière et de neutralité carbone.....	6
Activités ciblées .....	6
Mode de commercialisation retenu .....	6
Aménagement du lot .....	6
Règles d'urbanisme et d'aménagement en vigueur.....	7
<b>4. Démarche de sélection des candidatures .....</b>	<b>7</b>
Etapas de la procédure .....	8
Critères de sélection des projets .....	8
Constitution du dossier de candidature.....	9

## MACS : un territoire d'opportunités

### La ZAE du Marlé : un lieu pour le développement d'activités économiques dans les thématiques de l'industrie, l'artisanat et les services.

#### 1. Introduction

La Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud exerce, depuis le 1er janvier 2017, la compétence obligatoire relative à la création, l'aménagement, l'entretien, la gestion et la commercialisation des Zones d'Activité Economique (ZAE), élargie à l'ensemble de son territoire.

Dans ce cadre, ainsi que dans l'exercice de ses compétences en matière de développement économique, la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud s'engage dans un parcours d'accompagnement des entreprises sur le territoire. Ainsi, la Communauté de communes souhaite mettre à disposition des entreprises, des terrains situés dans la ZAE du Marlé à Tosse.

Dans une perspective de transition durable et d'ancrage avec le territoire, cette extension de zone d'activités a pour vocation d'accompagner des entrepreneurs développant des activités dans la thématique de l'industrie, l'artisanat et le service tournée vers l'avenir durable du projet de territoire de Maremne Adour Côte Sud.

Les porteurs de projet économique désireux de développer leur activité sur ce secteur, pourront se positionner en répondant à l'appel à candidature de la Communauté de communes MACS.

Cet appel à candidatures à un double objectif : faire connaître aux porteurs de projets les opportunités d'implantation et sélectionner les meilleures propositions de développement économique pour le territoire.

#### Cet appel à candidatures concerne les projets économiques prenant en compte les orientations :

##### ➤ du projet de territoire de MACS 2022-2035

Le territoire bénéficie d'une attractivité territoriale forte, que la Communauté de communes souhaite accompagner et maîtriser. En 2022, le conseil communautaire a adopté le projet de territoire 2022-2035 qui prévoit de planifier l'aménagement économique afin de répondre aux objectifs de neutralité carbone, de maîtrise de consommation foncière, et d'accompagner les entreprises dans la recherche d'une excellence environnementale à valoriser.

Le projet de territoire comprend les quatre orientations stratégiques suivantes :

- Orientation n°1 : s'appuyer sur nos héritages géographiques et culturels pour innover,
- Orientation n°2 : respecter nos ressources et viser la sobriété,
- Orientation n°3 : répondre aux besoins des habitants en assumant une logique de proximité et de complémentarité,
- Orientation n°4 : développer des synergies locales innovantes et durables afin d'engager notre territoire et nos activités dans l'objectif de neutralité carbone.

Afin de décliner son approche opérationnelle, la politique économique communautaire doit intégrer ces orientations, dans le cadre d'intentions d'actions, en particulier :

- Intention n°7 : bâtir un nouveau modèle d'aménagement visant la sobriété et l'optimisation et renforçant la considération des enjeux environnementaux / Poser une stratégie foncière dans un objectif « anti-spéculatif » ;
- Intention n°18 : planifier l'aménagement économique pour répondre aux objectifs de neutralité carbone et de maîtrise de consommation foncière, et accompagner les entreprises dans la recherche d'une excellence environnementale à valoriser.

➤ **de la feuille de route ZAE 2023-2026**

La feuille de route, votée lors du conseil communautaire du 27 juin 2023, encadre les orientations et actions menées dans le cadre de la gestion des zones d'activités économiques. Celle-ci prévoit par exemple, d'intégrer des principes d'écoconception lors des opérations d'aménagement, la préservation du capital foncier et la maîtrise des activités exercées.

La feuille de route comprend les quatre axes suivants :

- Axe n°1 : des principes d'aménagement durable et visant la sobriété foncière
- Axe n°2 : une stratégie de commercialisation exigeante et créatrice d'emplois
- Axe n°3 : une planification structurée et raisonnée en réponse aux besoins
- Axe n°4 : une offre globale pour accompagner les entreprises

**La Communauté de Communes Marenne Adour Côte-Sud en quelques chiffres :**

- **MACS**
  - 23 communes
  - 75 000 habitants
  - 61 328 hectares de superficie
  - Près de 15 000 établissements
  - 29 000 emplois
  - 25 % de la part de création d'entreprises des Landes
- **LES ZAE**
  - 28 Zones d'activité et 2 Parcs d'activité économique
  - 1 700 établissements
  - 7 000 emplois

➤ **Candidatez jusqu'au 13 juillet 2025**

Le dossier de candidature complet est à retourner par mail à :

[service.developpement.economique@cc-macs.org](mailto:service.developpement.economique@cc-macs.org)

ou par courrier à : MACS, Allée des Camélias-BP44-40231 Saint Vincent de Tyrosse Cedex

## 2. Description de la ZAE du Marlé

Tosse est une commune dynamique de 3 348 habitants (2021).

Elle possède les Zones d'activités de Lacomian - Beillicq – Marlé dans lesquelles y sont implantés 39 établissements sur un total de 624.

La ZAE du Marlé se situe en continuité de la ZAE de Lacomian. D'une surface totale d'environ 21 000 m<sup>2</sup>, elle accueille depuis 2022 des activités relevant du BTP, du commerce, du service, et continue d'être aménagée.

La ZAE est équipée des équipements et des services suivants :

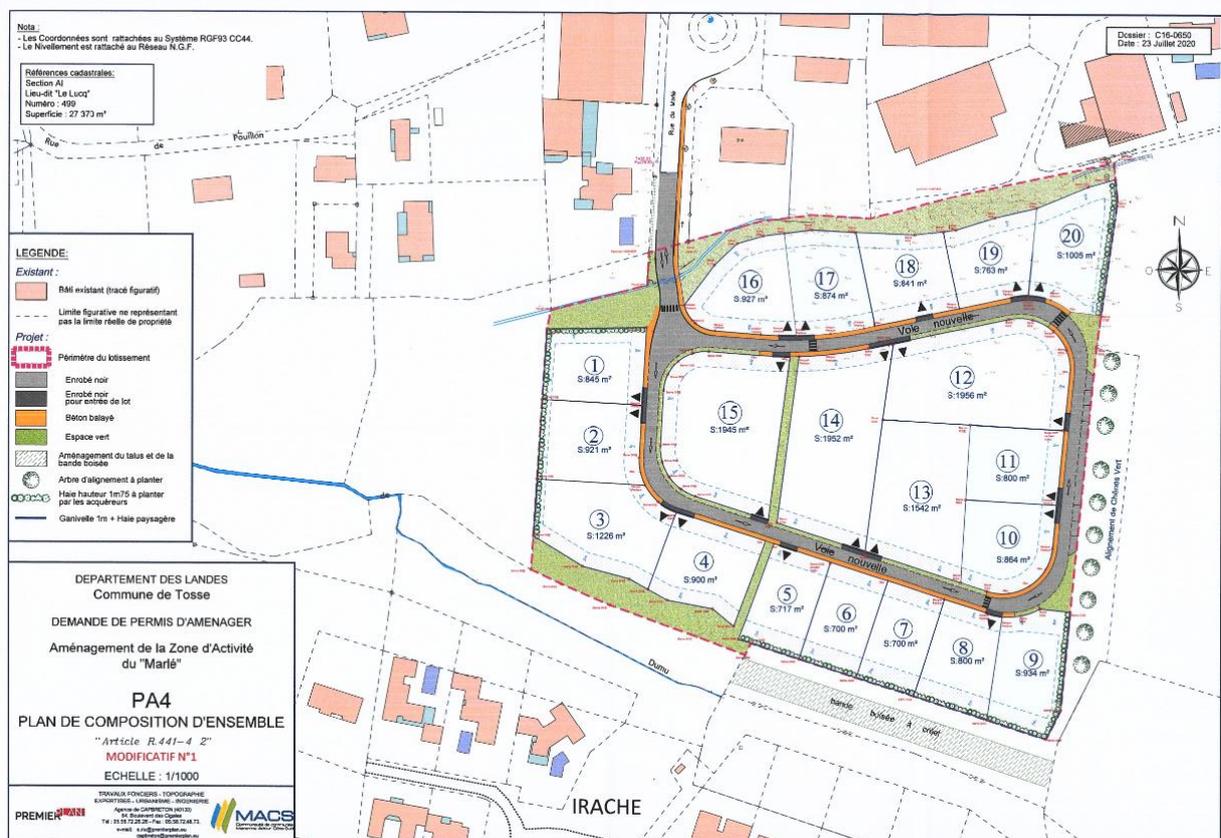
- ✓ Très Haut Débit
- ✓ Signalétique MACS
- ✓ Assainissement collectif

La commercialisation du foncier disponible porte sur :

- Le lot n°4 d'une superficie de 900 m<sup>2</sup>
- Le macro-lot n° 5- 6 -7 – 8 – 9 d'une superficie de 3 851 m<sup>2</sup> pouvant accueillir jusqu'à 5 entreprises

Les lots sont équipés des réseaux d'eau potable, eaux usées, électricité et télécom.

Le macro-lot dispose d'une entrée et d'une sortie différenciées. Les entreprises installées bénéficieront d'une servitude commune d'accès et de circulation.



### 3. Modalités de commercialisation et d'aménagement

#### Objectifs d'optimisation foncière et de neutralité carbone

La Communauté de communes souhaite bâtir un nouveau modèle d'aménagement visant la sobriété, l'optimisation foncière et renforçant la considération des enjeux environnementaux. Cela implique la planification de l'aménagement économique pour répondre aux objectifs de neutralité carbone et de maîtrise de consommation foncière.

Ainsi, la Communauté de communes MACS entend garder la propriété des terrains à vocation économique.

#### Activités ciblées

Les thématiques ciblées pour cette zone d'activité portent sur l'industrie, l'artisanat et les services.

#### Mode de commercialisation retenu

##### ➤ *Dans le cadre d'un bail à construction*

Il s'agit d'un contrat de location par lequel le preneur s'engage, pour l'essentiel, à bâtir des constructions sur le terrain du bailleur. Ainsi, le preneur est propriétaire des constructions pendant toute la durée de son bail. Le bail aura une durée de 50 ans.

Le preneur s'engage à verser annuellement un loyer au bailleur, sur l'ensemble de la durée du contrat.

La redevance annuelle pour la ZAE du Marlé à Tosse est fixée, selon délibération du Conseil Communautaire lors de sa séance du 27 mars 2025, à 2.20 € HT / m<sup>2</sup>.

##### ➤ *Dans un objectif d'optimisation foncière*

A travers son dossier de candidature, l'entreprise candidate devra décrire, entre autres, l'emprise foncière nécessaire à l'exploitation et au développement de son activité.

L'analyse de la candidature et sa sélection aboutira à un découpage foncier adéquat au projet dans un objectif d'optimisation foncière. Des espaces communs seront étudiés avec l'ensemble des candidats sélectionnés. L'aménagement et le découpage du macro-lot devrait être accompagné par un architecte conseil mandaté par MACS.

#### Aménagement du lot

##### *Cet appel à projets ouvre à la location de macro lots à aménager*

La collectivité aménage des macro lots. Ces macro lots pourront être divisés en fonction des projets et des demandes, à l'issue de l'appel à candidature comme expliqué ci-dessus.

Les surfaces seront délimitées de façon contractuelle grâce à un bornage réalisé par un géomètre expert juste en amont de la signature de la promesse de bail à construction.

### *Desserte par les réseaux et aménagements de la ZAE*

Les réseaux divers (eau potable, électricité, et téléphone) sont existants en limite de propriété ou de lot par la Communauté de communes MACS. Il sera à la charge des locataires des lots de raccorder leurs bâtiments sur les réseaux aux points prévus selon le plan de masse du permis de construire. Tous les raccordements de réseaux seront enterrés.

### **Règles d'urbanisme et d'aménagement en vigueur**

La Communauté de communes MACS édicte les règles en matière d'urbanisme et d'aménagement. Elle reçoit les demandes de certificat d'urbanisme et de permis de construire. Des taxes locales sont payables dans ce cadre.

Les candidats s'engagent à respecter toutes les prescriptions en vigueur sur la zone, notamment celles imposées par le PLUi approuvé le 27 février 2020. Des informations sont disponibles en ligne sur le site: <https://www.cc-macs.org/urbanisme-environnement-voirie/urbanisme/plan-local-durbanisme-intercommunal-plui/>

Les surfaces concernées dans le présent appel à candidatures sont classées en Zone ouverte à l'urbanisation à vocation économique (Zone urbaine U) du PLUi. Ce zonage est à vocation « d'espace de proximité ».

La ZAE du Marlé à Tosse est soumise au respect d'un règlement de lotissement et d'un règlement de location de foncier.

## 4. Démarche de sélection des candidatures

### Etapes de la procédure

1. Le candidat contacte le service développement économique au 05.58.77.58.84.
2. Le candidat complète et renvoie le dossier de candidature à la Communauté de communes MACS par voie dématérialisée ou par voie postale.
3. Le service développement économique étudie les dossiers et peut rencontrer les porteurs de projets pour un complément d'information.
4. L'Atelier développement économique émet un avis sur les candidatures.
5. L'organe délibérant compétent de MACS décide des attributions.
6. Après décision, les services accompagnent l'entreprise à l'installation, en lien avec les autres entreprises de la zone dans un objectif de proximité, d'optimisation du foncier et de synergie entre projets.

### Critères de sélection des projets

#### *Analyse des offres d'implantation dans la ZAE du Marlé à Tosse*

À l'issue de la période d'information qui permet de recueillir les candidatures, les propositions seront examinées sur la base des éléments du dossier en prenant en compte les critères ci-dessous :

IMPACT ECONOMIQUE/ECONOMIE STRATEGIE Création d'une valeur ajoutée sur le territoire	25%
SOBRIETE / ECORESPONSABILITE / DURABILITE Principe d'efficience dans le développement de l'activité	25%
RESILIENCE TERRITORIALE L'activité répond à une utilité locale (besoin, ressources, ancrage & savoir-faire local)	20%
SOLVABILITE / FAISABILITE Evaluation du modèle économique et du positionnement de l'entreprise	20%
PROFIL CANDIDAT	10%

## Constitution du dossier de candidature

Le demandeur doit fournir un dossier de candidature complet auprès du service développement économique de MACS.

Pièces obligatoires pour tous les dossiers de candidature :

- Lettre de candidature incluant la motivation du projet ;
- Extrait KBis (RCS ou Répertoire des Métiers) datant de moins de 3 mois
- Plan d'affaires comprenant les éléments financiers prévisionnels et, pour les entreprises existantes, les comptes de résultats et les bilans des 3 derniers exercices ;
- Justificatif sur le financement : pré-accord bancaire, justificatif de validité de financement et/ou une attestation bancaire justifiant de la disponibilité des fonds ;
- Plan du projet de construction (esquisse et modélisation recommandées).

**Si vous souhaitez candidater, contactez le service développement économique pour obtenir :**

- ➔ Le dossier de candidature
- ➔ Les pièces complémentaires du dossier technique

Service Développement Economique  
Communauté de communes MACS  
Allée des Camélias – 40230 SAINT VINCENT DE TYROSSE  
Mail : [service.developpement.economique@cc-macs.org](mailto:service.developpement.economique@cc-macs.org) Tel : 05.58.77.58.84