



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES MARENNE ADOUR CÔTE-SUD
SÉANCE DU 26 SEPTEMBRE 2024 À 18 HEURES 30
SALLE DU CONSEIL DU SIÈGE DE MACS À SAINT-VINCENT DE TYROSSE

Nombre de conseillers :
en exercice : 57
présents : 36
absents représentés : 13
absents excusés : 8

CONSEIL COMMUNAUTAIRE
SÉANCE DU 26 SEPTEMBRE 2024

L'an deux mille vingt-quatre, le vingt-six du mois de septembre à 18 heures 30, le conseil communautaire de la Communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud, dûment convoqué le 18 septembre 2024, 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 Jean-Luc ASCHARD, Alexandrine AZPEITIA, Armelle BARBE, Jacqueline BENOIT-DELBAST, Emmanuelle BRESSOUD, Géraldine CAYLA, Frédérique CHARPENEL, Nathalie DARDY, Jean-Claude DAULOUÈDE, Sylvie DE ARTECHE, Bertrand DESCLAUX, Gilles DOR, Maëlle DUBOSC-PAYSAN, Régis DUBUS, Florence DUPOND, Pierre FROUSTEY, Louis GALDOS, Régis GELEZ, Olivier GOYENECHÉ, Patrick LACLÉDÈRE, Pierre LAFFITTE, Cédric LARRIEU, Marie-Thérèse LIBIER, Isabelle MAINPIN, Aline MARCHAND, Élisabeth MARTINE, Jean-François MONET, Stéphanie MORA-DAUGAREIL, Damien NICOLAS, Pierre PECASTINGS, Kelly PERON, Philippe SARDELUC, Alain SOUMAT, Serge VIAROUGE, Christophe VIGNAUD, Mickaël WALLYN.

Absents représentés :

Mme Françoise AGIER a donné pouvoir à M. Jean-Luc ASCHARD, M. Henri ARBEILLE a donné pouvoir à M. Gilles DOR, M. Patrick BENOIST a donné pouvoir à Mme Aline MARCHAND, M. Francis BETBEDER a donné pouvoir à M. Régis GELEZ, M. Hervé BOUYRIE a donné pouvoir à M. Pierre FROUSTEY, M. Pascal CANTAU a donné pouvoir à Mme Sylvie DE ARTECHE, Mme Valérie CASTAING-TONNEAU a donné pouvoir à M. Pierre PECASTINGS, M. Alain CAUNÈGRE a donné pouvoir à Mme Frédérique CHARPENEL, M. Benoît DARETS a donné pouvoir à Mme Nathalie DARDY, M. Jean-Luc DELPUECH a donné pouvoir à Mme Jacqueline BENOIT-DELBAST, M. Dominique DUHIEU a donné pouvoir à Mme Marie-Thérèse LIBIER, Mme Nathalie MEIRELES-ALLADIO a donné pouvoir à M. Patrick LACLÉDÈRE, M. Jérôme PETITJEAN a donné pouvoir à M. Olivier GOYENECHÉ.

Absents excusés : Mesdames Véronique BREVET, Séverine DUCAMP, Isabelle LABEYRIE, Messieurs Lionel CAMBLANNE, Mathieu DIRIBERRY, Eric LAHILLADE, Alexandre LAPÈGUE, Olivier PEANNE.

Secrétaire de séance : Madame Alexandrine AZPEITIA.

OBJET : DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL - LANCEMENT D'UN APPEL À PROJET INNOVANT (API) POUR L'AMÉNAGEMENT DU NOUVEL AIRIAL DU LAC À SEIGNOSSE POUR LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES MACS

Rapporteur : Monsieur le Président

Historique et contexte

En 2012, MACS a fait l'acquisition d'une parcelle foncière située sur la commune de Seignosse, à proximité du lac d'Hossegor, et ayant abrité jusqu'à la fin des années 90 une activité de centre de vacances.



À l'origine (fin des années 1930), l'aménagement initial avait pour objectif d'implanter un musée forestier. Le musée ne vit jamais le jour, mais de ce projet initial persiste un héritage important sur ce foncier bordé par un terrain appartenant à l'Office National des Forêts (ONF) :

- un patrimoine bâti, incarné notamment par une bâtisse de style basco-landais, non occupée, qui bien que dégradée présente un intérêt patrimonial certain, et par 3 bâtiments indépendants ayant servis d'hébergement jusqu'au début des années 2000,
- un patrimoine naturel très présent sur cette parcelle de 3,6 Ha, occupée majoritairement par des espaces boisés dotés d'essences végétales multiples.

Au-delà de cette richesse patrimoniale, cette réserve foncière se distingue également par sa localisation et par ses caractéristiques urbanistiques favorables (zone de mixité renforcée), lui donnant une valeur toute singulière.

Appel à Projet Innovant (API) : principes et objectifs

La Communauté de communes a donc décidé d'entamer une réflexion quant au devenir de ce site dont elle est propriétaire, pour œuvrer au maintien et à la préservation d'un patrimoine important pour le territoire mais également développer un projet qui puisse valoriser ce site singulier tout en répondant aux attentes du territoire.

Innover et explorer

Pour mener à bien cette réflexion, ouvrir un large champ d'exploration et aboutir à la définition d'un programme adapté aux caractéristiques et au potentiel du site, la Communauté de communes souhaite s'appuyer sur une méthodologie projet spécifique et répondant à ses ambitions.

Il est ainsi proposé de lancer une consultation sous la forme d'un **Appel à Projet Innovant (API)**. Cette démarche, hors procédure de la commande publique, s'organise en 2 phases distinctes :

- une première phase de candidature qui doit permettre de sélectionner 3 équipes pluridisciplinaires, sélectionnées sur la qualité des expertises associées au sein du groupement et sur leur vision du projet formulée au sein d'une note d'intention,
- une seconde phase de modélisation durant laquelle chacune des 3 équipes projet retenues sera amenée à définir sa propre version du projet idoine pour le lieu, en tenant compte des caractéristiques du site, de son environnement territorial ainsi que d'éléments de cadrage qui accompagnent l'appel à candidature.

Dans leurs travaux, les équipes projet devront traiter de l'opportunité ainsi que de la faisabilité - réglementaire, technique et économique - du projet formulé. Aussi, à l'issue de cette 2^{ème} phase, il sera attendu de la part des 3 équipes projet, la livraison d'une proposition finale définissant :

- o les conditions d'aménagement et d'occupation du site : programmation des grandes fonctions, analyse des règles d'urbanisation, définition d'un plan masse, de l'organisation spatiale du site, esquisse projet, ...
- o les modalités de réalisation et conception : maîtrise d'ouvrage, plan de financement, ...
- o les règles d'exploitation du programme finalisé : organisation, gouvernance, intervenants, modèle économique pour chaque fonction/ilot, ...

Les objectifs poursuivis par cet API sont ainsi :

- **d'identifier les usages adaptés** à cette parcelle et à son patrimoine bâti et naturel,
- de proposer une **programmation spatiale du site** autour de fonctions détaillées,
- de définir **les conditions de mises en œuvre et d'exploitation** du projet global.

En lançant cet API, l'enjeu pour la Communauté de communes est alors de favoriser la conception sur ce site unique, **d'un projet d'aménagement baptisé « Nouvel Aerial du Lac »** qui puisse être démonstrateur des orientations du Projet de



Territoire, en prenant en compte à la fois les fonctions souhaitées sur le site et les principes de leur mise en œuvre : sobriété, innovation, ouverture à un large public...

En ce sens, le projet urbanistique et la destination qui seront donnés à ce futur site devront :

- sur le fond : répondre à des problématiques et besoins majeurs tels qu'identifiés sur le territoire à travers le projet de territoire,
- sur la forme : incarner un nouveau modèle d'aménagement combinant sobriété, optimisation foncière et considérations environnementales.

Cette réflexion devra aussi être guidée par l'ambition d'apporter **une valeur ajoutée par son approche innovante** tout en constituant un **modèle duplicable** sur le territoire.

Orienter et encadrer

Par son mode opératoire itératif, cette procédure d'API favorise l'esprit d'innovation en stimulant l'initiative privée et l'intelligence collective, tout en autorisant à la maîtrise d'ouvrage un suivi régulier au fil de rendus intermédiaires, ainsi qu'une souplesse de procédure et de délais.

Principes invariants

Cette démarche d'API est guidée par une idée directrice visant à **revisiter le concept de l'airial landais**. Ce principe, inscrit dans les intentions du projet de territoire, doit constituer une source d'inspiration pour la définition du futur schéma d'aménagement.

En outre, et bien que les candidats à l'API disposent d'une certaine liberté quant à leur interprétation du site et de son potentiel, **certains principes invariants seront à respecter** afin d'encadrer les réflexions :

- invariant n° 1 : **le terrain ne sera pas cédé, MACS conservera la propriété du foncier,**
- invariant n° 2 : **la bâtisse principale de style basco-landais et le patrimoine naturel du site devront être préservés,**
- invariant n° 3 : **le projet devra garantir un caractère exemplaire sur le plan environnemental,**
- invariant n° 4 : **le projet devra proposer une mixité de fonctions et d'usages sur le site,**
- invariant n° 5 : **le projet devra permettre une ouverture de tout ou partie du site à un large public.**

Annexe citoyenne

En complément de ces principes invariants, les équipes projet pourront également s'inspirer des orientations formulées dans le cadre de la concertation citoyenne organisée durant ce printemps 2024 et qui a eu pour objectifs :

- d'informer la population de la réflexion engagée par MACS et de la préparation d'un projet de réaménagement du site,
- d'associer des habitants de MACS (les 23 communes étaient représentées) au projet en sollicitant leur contribution pour alimenter et guider les réflexions qui pourront être menées dans le cadre de cet API.

Cette démarche de concertation conduite par la société Palabréo, a abouti à la formalisation d'une **annexe citoyenne** qui sera transmise aux équipes projet en annexe du règlement de consultation. Elle recueille les idées et préconisations directrices formulées par les habitants sur les usages et fonctions à privilégier, sur l'approche patrimoniale à garantir, ainsi que sur les conditions d'accès à prévoir pour le site.

Octroi de droits réels

Cette procédure d'API constitue également un **modèle consultatif précontractuel** : en cohérence avec le principe invariant n° 1 stipulant la non cession du terrain par MACS, la procédure pourra aboutir à un octroi de droits réels (*ex. bail à*



construction, bail emphytéotique administratif, etc.) auprès du candidat désigné comme lauréat, ce dernier obtenant alors l'autorisation de développer et mettre en œuvre le projet proposé lors de la phase d'API selon les conditions formulées dans sa proposition.

Si aucun des projets proposés n'est jugé concluant, la maîtrise d'ouvrage pourra aussi déclarer l'API infructueux.

Calendrier et gouvernance projet

La conduite de l'API est programmée en 15 mois, comme suit :

- phase 1 - sélection des 3 équipes projet : octobre-décembre 2024 : elles seront évaluées à partir de leur propre compréhension et appropriation du sujet, de la complémentarité des compétences intégrées dans l'équipe et des références justifiées.
- phase 2 - conception et définition des projets : janvier-décembre 2025 : elle sera segmentée en plusieurs séquences, chacune étant jalonnée par des échanges et rendus intermédiaires auprès d'un jury composé d'élus communautaires
- sélection de l'équipe projet Lauréate : janvier 2026

Il est ainsi proposé au conseil communautaire de **valider le principe d'une démarche d'Appel à Projet Innovant (API)** pour définir les conditions d'aménagement et d'occupation sur le foncier baptisé « Nouvel Aïrial du lac » et propriété de MACS.

Il est également proposé au conseil communautaire **de valider les éléments encadrant cette procédure et notamment le règlement de consultation** tel que joint à la présente.

Le budget envisagé, pour mener à bien l'API, est estimé à environ 60 000 € TTC. À l'exception du groupement lauréat, les candidats retenus à l'issue de la phase 1 de l'API recevront chacun une indemnité forfaitaire de 20 000 € TTC. Dans l'hypothèse où aucun lauréat ne serait désigné tous les candidats retenus à l'issue de phase 1 pourront percevoir cette indemnité.

Le CONSEIL COMMUNAUTAIRE,

VU le code général des collectivités territoriales ;

VU les statuts de la Communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud, tels qu'annexés à l'arrêté préfectoral PR/DCPPAT/2024/n° 107 en date du 8 avril 2024 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, 25 novembre 2021 et 28 mars 2024, portant définition et modifications de l'intérêt communautaire des compétences de MACS qui y sont soumises ;

VU la délibération du conseil communautaire en date du 6 décembre 2012 approuvant l'acquisition des parcelles cadastrées section et numéros F 322, F 538 lieu-dit « Les Aguillouns et Saoutebo » de 16 618 m² et F 534, F 535, situées au 274, avenue du Bayonnais à Seignosse (40150) de 20 229 m² ;

VU le cahier des charges et règlement général de l'API, ci-annexé ;

VU l'annexe citoyenne portant sur le projet du nouvel aïrial du Lac, ci-annexé ;

CONSIDÉRANT les avis du Comité d'étude réuni le 5 octobre 2023 ;

CONSIDÉRANT les préconisations issues de la démarche de concertation citoyenne menée au printemps 2024 ;

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

- de définir un programme d'aménagement et de fonctionnement du site du Nouvel Aïrial du Lac à Seignosse,
- d'autoriser Monsieur le Président ou son représentant à désigner et à présider un jury ou toute autre commission ad hoc en charge de sélectionner les candidats et d'attribuer l'API,
- de prendre acte de l'attribution d'une enveloppe budgétaire de 60 000 euros envisagée pour défraiement des équipes projets non lauréates,



- 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.

Fait et délibéré les jour, mois et an ci-dessus

Pour extrait certifié conforme

À Saint-Vincent de Tyrosse, le 26 septembre 2024



COMMUNAUTE DE COMMUNES MAREMNE ADOUR CÔTE-SUD

CAHIER DES CHARGES ET REGLEMENT GENERAL

« APPEL A PROJET INNOVANT POUR L'AMENAGEMENT DU NOUVEL AIRIAL DU LAC »

Propriété foncière de MACS située sur Seignosse

SOMMAIRE

1. Cadre général de l'appel à projet innovant.....	3
1.1 Contexte territorial : un nouveau modèle d'aménagement et de développement pour MACS	3
1.2 Un site unique pour un projet démonstrateur	
1.3 Localisation et description du site	4
1.4 Objectifs de l'appel à projet innovant	5
1.5 Principes de cet API : un projet libre mais encadré	6
1.6 Une démarche de concertation citoyenne	7
2. Organisation de l'appel à projet innovant	9
2.1 Déroulement de l'API	10
2.2 Conditions de participation et composition des équipes	10
2.3 Modalités de participation à l'appel à projet	11
3. Sélection des offres et gouvernance projet.....	14
3.1 Phase 1 : Critères de sélection des candidatures	14
3.2 Phase 2 : Critères de sélection des offres	14
3.3 Indemnisation et droits d'exploitation des productions	15
3.4 Gouvernance projet	15
4. Annexes	17

1. CADRE GENERAL DE L'APPEL A PROJET INNOVANT

1.1 CONTEXTE TERRITORIAL : UN NOUVEAU MODELE D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT POUR MACS

La Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud, territoire côtier du sud des Landes, bénéficie d'une attractivité renforcée qui entretient son dynamisme démographique et économique, notamment incarné par une importante activité touristique.

Soucieuse de préserver cet essor socio-économique tout en conservant la qualité de son cadre de vie, MACS a souhaité repenser son modèle de développement pour le rendre davantage compatible aux exigences que suppose l'impact du changement climatique.

En juin 2022, à l'unanimité, les élus de MACS ont ainsi validé un nouveau projet de territoire (cf annexe n°1), préconisant un nouveau modèle d'aménagement et de développement guidé par une ambition de sobriété et engageant le territoire intercommunal dans un processus de transition.

Cette nouvelle trame s'applique désormais sur l'ensemble des politiques publiques pilotées par l'intercommunalité : habitat, développement économique, tourisme, mobilité, urbanisme, aménagement de l'espace, etc.

Ainsi, tout nouveau projet structurant envisagé sur le territoire intercommunal devra désormais répondre aux ambitions du projet de territoire.

1.2 UN SITE UNIQUE POUR UN PROJET DEMONSTRATEUR

En 2012, MACS a fait l'acquisition de parcelles situées au 274, avenue du Bayonnais à Seignosse (40510). Ces parcelles sont stratégiquement situées en limite de la commune d'Hossegor (proximité lac et plages) et de la commune de Seignosse (cf annexe 1).

A l'origine (1937), sur ce site, la commune de Seignosse avait fait don d'un hectare à l'administration des eaux et forêts pour y bâtir un musée forestier, selon des principes innovants pour l'époque. Après l'achèvement d'une première tranche de travaux et la construction de la bâtisse principale (1938), le projet a dû être abandonné puis a muté au fil des années. Ce terrain qui est resté propriété du Ministère de l'Agriculture et de la Forêt jusqu'à sa cession en 2012 à MACS, avait finalement pour vocation l'accueil de colonies de vacances pendant une trentaine d'années jusqu'à la fin des années 90.

Depuis le site est inoccupé.

La superficie totale de la parcelle est de 36 847 m² avec l'implantation de 4 bâtiments (R+1) dont une bâtisse principale dotée d'un caractère architectural singulier, et trois bâtiments « satellites » qui ont servi de logements pour l'accueil des colonies de vacances (cf annexe 2). Ces bâtiments ne sont plus exploités depuis plus de 20 ans.

Cet ensemble bâti est entouré d'un espace arboré et naturel préservé (chênes lièges, pins maritimes et cyprès chauves).

1.3 LOCALISATION ET DESCRIPTION DU SITE



Parcelle de 3,6 ha située au fond du lac d'Hossegor sur la commune de Seignosse



Parcelle boisée et entourée de forêts avec la présence de 4 bâtiments

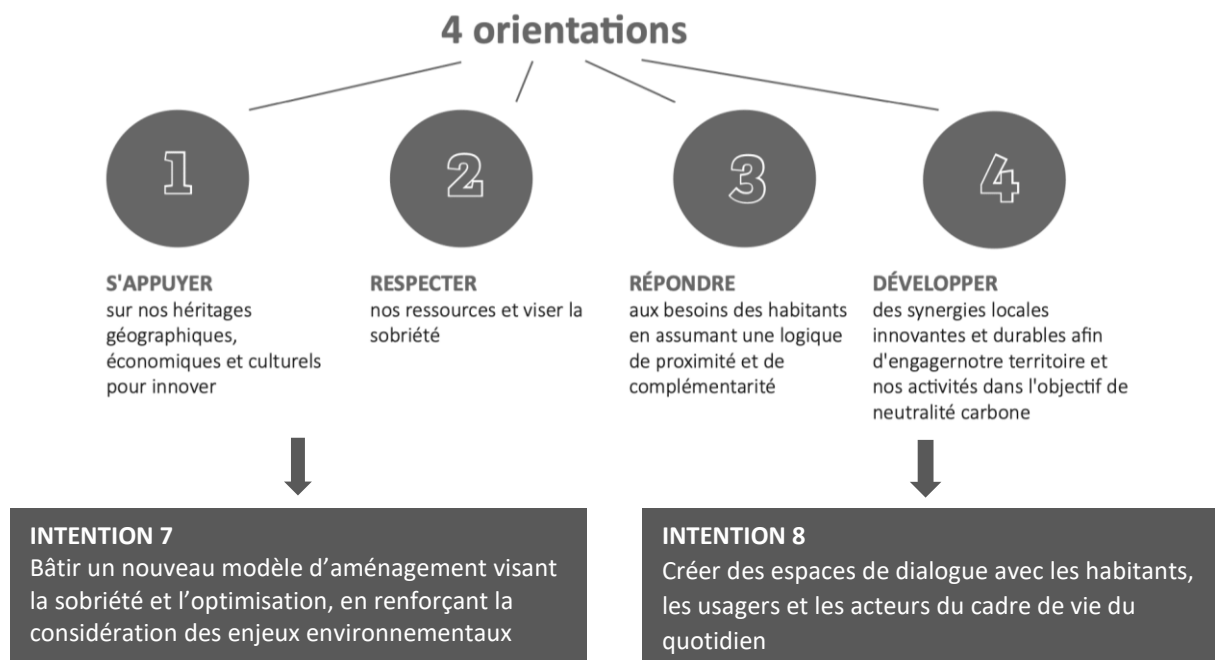


Les conditions réglementaires d'urbanisation de cette parcelle, telles que définies au PLUi sont intégrées en annexe (cf annexe 3).

1.4 OBJECTIFS DE CET APPEL A PROJET INNOVANT (API)

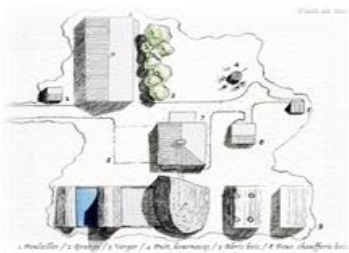
- Identifier les usages adaptés à cette parcelle et à son patrimoine bâti et naturel
- Proposer une programmation spatiale du site autour de fonctions détaillées
- Définir les conditions de mises en œuvre d'un projet global d'aménagement et de fonctionnement du site.

L'enjeu pour la Communauté de communes, en lançant cet appel à projet innovant, est de concevoir sur ce site unique, **un projet d'aménagement baptisé « Nouvel Aerial du Lac » qui soit démonstrateur** des orientations du Projet de Territoire et de ces principes de mise en œuvre : sobriété, innovation, destinés à tous les usagers du territoire...



Une idée directrice : revisiter le concept de l'airial landais

Si à son origine, l'urbanisation du site ne correspondait pas littéralement aux principes de l'airial landais tel qu'il peut être défini, il est proposé à travers cet appel à projet de travailler à une version contemporaine de l'airial landais, tenant compte d'un principe de sobriété dans les règles d'aménagement désormais préconisées par le Projet de Territoire et le cadre réglementaire (Loi Climat et Résilience, Zéro Artificialisation Nette des sols...).



L'airial landais est un espace ouvert sur lequel sont présentes des maisons d'habitations avec dépendances (bergerie, grange, hangar...), et des équipements et surfaces utiles au fonctionnement de cet espace (puits, four à pain, poulailler, ruches, potagers...). Isolé au sein de la forêt, l'airial reste étranger à la notion de bourg.

Cet isolement y encourage sûrement un esprit de solidarité et d'entraide. Au sein même de l'airial, les saisons s'accompagnent de leurs festivités.

Le concept de l'airial landais, dans son acception globale, doit constituer une source d'inspiration dans le futur schéma d'aménagement. Le projet devra en ce sens conjuguer de manière ambitieuse le passé, le présent et le futur.

1.5 Principes de cet API : un projet libre mais encadré

A travers cet API qui prévoit la mise en concurrence de trois équipes pluridisciplinaires, MACS ambitionne de faire sur ce site un **projet pilote marqueur d'innovation en stimulant l'initiative privée**.

Par ce dispositif d'appel à projet innovant, MACS souhaite en effet inviter des tiers experts à présenter des projets, pouvant répondre aux objectifs généraux fixés pour ce site (programmation et aménagement répondant aux engagements du projet de territoire) tout en leur laissant l'initiative du contenu, de la mise en œuvre et des objectifs spécifiques attachés à la réalisation de l'opération. Il s'agit d'un **mécanisme consultatif et précontractuel en vue d'un octroi de droits réels** qui pourra se concrétiser en un acte de cession de droits réels (*bail emphytéotique, bail à construction...*) à identifier et définir par les candidats dans le cadre de la formulation de l'offre finale.

Dans son principe, cet Appel à Projet Innovant doit en effet permettre à chaque équipe sélectionnée de murir, développer et consolider (en opportunité et faisabilité) sa version du projet idoine pour ce lieu à forte valeur ajoutée.

Si la démarche souhaite laisser une marge de manœuvre importante à l'interprétation du lieu et de son potentiel par les équipes projet, elle prévoit cependant d'encadrer les réflexions à travers **des principes invariants à respecter** :

- La **conservation de la propriété du terrain par MACS** : le foncier et le patrimoine bâti implanté sur la parcelle ne seront pas cédés. Dans le cadre de la mise en œuvre du projet sélectionné, il sera envisagé un octroi de droits pour la parcelle en question (*les conditions d'occupation et d'exploitation du site seront à définir dans le cadre des travaux par chacune des équipes*).
- La préservation **de la bâtisse centrale basco-landaise et du patrimoine naturel du site** : la maison basco-landaise qui constitue l'élément bâti central devra être conservée et réhabilitée « à l'identique » (aspect architectural). Les autres parties bâties intégrées au site seront quant à elles laissées à l'avis des équipes selon les projets envisagés.
La cadre paysager et naturel du site devra également être préservé pour conserver l'ADN du projet initial.
NB : des travaux de confortement vont être réalisés en 2025 sur une partie de la bâtisse centrale basco-landaise qui s'est fortement dégradée.
- Le **caractère exemplaire et performant sur le plan environnemental** : les projets de rénovation et d'aménagement devront intégrer une approche environnementale exemplaire : nature des matériaux, sobriété énergétique, neutralité carbone, préservation

des ressources (gestion de l'eau notamment). La prise en compte des risques et aléas existants sur le site devra aussi être manifeste.

- Une **mixité des fonctions et des usages** (concept de l'airial landais) : il est préconisé d'envisager des fonctions multiples sur le site pour une mixité d'usage et un espace qui puisse être partagé par un mix d'usagers. Si certaines fonctions précises ont pu être exprimées dans le cadre de la démarche de concertation citoyenne (cf. 1.6 et annexe citoyenne), il appartient à chacune des équipes candidates de définir la programmation qu'elle identifie comme la plus opportune pour le site en tenant compte : des règles d'urbanisme inscrites sur ce foncier, des principes invariants déclinés ici et de la viabilité d'un modèle économique global pour le site.

L'ouverture du site à tous : tout ou partie du site devra rester ouvert à un large public dans sa configuration finale.

Un site qui s'intègre dans le panorama de MACS

L'aménagement de ce site et son positionnement devront être pensés en cohérence avec les équipements déjà existants ou en cours de développement sur le territoire communautaire (cf. annexe 6). Deux principes démonstrateurs doivent guider cette réflexion : apporter **une valeur ajoutée par l'innovation** et constituer un **modèle duplicable** sur le territoire.

1.6 UNE DEMARCHE DE CONCERTATION CITOYENNE

En application du Projet de Territoire (cf. annexe 5) qui systématise désormais l'implication des habitants dans la définition et la conduite de projets structurants pour le territoire, les élus communautaires ont proposé de mener **une démarche de concertation citoyenne** en amont de cet API.

Cette démarche a eu pour objectif de :

- Informer la population de la réflexion engagée par MACS sur ce site et de la préparation d'un projet de réaménagement du site,
- S'associer une contribution citoyenne afin d'alimenter et guider les réflexions qui pourront être menées dans le cadre de cet API, en définissant à travers des idées directrices ce qui peut être envisageable pour le futur de cette réserve foncière.

Dans la méthode, MACS a réuni lors de 2 ateliers de travail un panel d'habitants représentatifs du territoire : une centaine de participants issus de toutes les communes du territoire, de la société civile et du tissu associatif.

En parallèle, une rencontre spécifique a également été organisée avec les représentants des associations environnementales et locales. L'attention des représentants des associations s'est portée sur les dimensions patrimoniales et environnementales du site ainsi que sur la consommation foncière du projet, avec en ligne de mire l'objectif de la loi Climat et Résilience imposant la Zéro Artificialisation Nette à l'horizon 2050.

NB : en 2022, MACS a été désignée lauréate d'un Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) de l'ADEME pour initier une démarche expérimentale et innovante en faveur de la sobriété foncière (trajectoire ZAN).

Production d'une annexe citoyenne

Ces temps de concertation ont permis de faire contribuer les citoyens au projet du « Nouvel arial du lac » en recueillant leurs idées et préconisations. Cette contribution citoyenne a permis de formaliser une **annexe citoyenne** qui est jointe en annexe du règlement de l'API (cf. annexe 10).

Si les propositions qui y figurent ne sont pas prescriptives, les équipes projets devront porter une attention particulière à ces contributions, qui se sont concentrées sur trois grandes thématiques : usages et fonctions, approche patrimoniale, et accessibilité desserte.

Chaque équipe projet aura la liberté de les interpréter et de se les approprier à sa manière.

Les comptes rendus des trois ateliers (dans leurs exhaustivités) sont également joints au présent cahier des charges (cf. annexes 7 – 8 -9).

Cette démarche citoyenne sera poursuivie tout au long de la conception du projet d'aménagement par les équipes projets retenues. Des temps d'animation sont à prévoir par chacune des équipes projets.

Diagnostic environnemental en cours d'actualisation

Un diagnostic environnemental a été réalisé en 2014 à la suite de l'acquisition du terrain et du bâti par MACS (cf. annexe 4). Ce diagnostic est actuellement en cours d'actualisation dans le cadre d'une mission confiée au Centre Permanent d'Initiatives pour l'Environnement du Seignanx-Adour.

Il a pour objectif de réactualiser l'état des lieux environnemental existant, d'identifier les enjeux écologiques du site, et définir des préconisations afin d'accompagner les trois équipes projets à une adaptation du projet la plus adaptée aux problématiques environnementales identifiées.

Ce diagnostic a débuté fin juin 2024 et va s'échelonner sur les 4 saisons. Un rapport final comprenant la description générale des espaces et des habitats, les tableaux de synthèse des statuts et protection, les cartes de localisation des espèces protégées et le bilan des enjeux sera livré avant l'été 2025.

2. ORGANISATION DE L'APPEL A PROJET INNOVANT

2.1 DEROULEMENT DE L'API

Cet Appel à Projet Innovant s'organise en deux phases :

1^{ère} phase : destinée à **sélectionner trois équipes candidates** qui seront admises à présenter une offre en seconde phase. Les candidats seront sélectionnés sur leurs capacités, compétences, motivations et moyens pour participer à la seconde phase de l'API.

2^{ème} phase : dite « Phase 2 » durant laquelle les trois candidats retenus travailleront à la définition de leur propre projet adapté au site, aux conditions d'aménagement et d'exploitation fixées notamment par les principes invariants, ainsi qu'aux attentes générales notamment formulées par la contribution citoyenne. Organisée elle-même en plusieurs étapes, cette phase 2 prévoit qu'après deux ateliers de travail, chaque équipe soit en mesure de formuler sa version du projet qui lui semble la plus adaptée au site et au contexte dans le cadre du respect du Projet de Territoire.

Dans le cadre de cette proposition finale, les candidats devront définir :

- Les conditions d'aménagement et d'occupation du site : programmation des grandes fonctions, analyse des règles d'urbanisation, définition d'un plan masse, de l'organisation spatiale du site, esquisse projet...
- Les modalités de réalisation et conception : maîtrise d'ouvrage, plan de financement...
- Les règles d'exploitation du programme finalisé : organisation, gouvernance, intervenants, modèles économique pour chaque fonction / ilot...

Les candidats sont invités à procéder à une visite du site avant le dépôt de leur candidature.

La visite du site se tiendra le **17 octobre ou le 18 octobre 2024** et les candidats devront se rapprocher de Chrystelle Lafitte, Chargée de projet Développement Territorial de la Communauté de communes MACS pour connaître les modalités de participation.

Contact : chrystelle.lafitte@cc-macs.org / 06 81 43 17 41

Calendrier envisagé

Le **calendrier prévisionnel** de l'appel à projet est le suivant (*les dates proposées peuvent être soumises à modification*) :

Lancement de la consultation		30 septembre 2024
Phase 1 Sélection de 3 équipes projet	Visite sur site et réunion d'information	17 Octobre 2024 ou 18 octobre 2024
	Remise des candidatures	15 novembre 2024
	Jury : audition et sélection des 3 candidats	5 décembre 2024
Phase 2 Production des projets par les équipes candidates	Réunion d'information avec les candidats : cadrage et lancement de la phase 2	Janvier 2025
	<u>Atelier de travail 1</u> : préparation du rendu intermédiaire : organisation des fonctions et espaces du site (plan de masse)	Avril 2025
	Restitution Phase 1 (Jury) : présentation du plan / programme du projet	Mai 2025
	<u>Atelier de travail 2</u> : modèle économique, construction juridique, intervenants	Septembre 2025
	<i>Concertation citoyenne à prévoir</i>	
	Restitution Phase 2 (Jury) : présentation du modèle économique, juridique et financier	Septembre 2025
	Remise des offres finales	Décembre 2025
	Restitution finale (Jury)	Janvier 2026

2.2 CONDITIONS DE PARTICIPATION ET COMPOSITION DES EQUIPES

Cet appel à projet entend s'adresser à un panel très large **d'acteurs de l'aménagement, de la construction et de l'exploitation de structures**, tous en capacité de proposer des projets innovants pour le territoire : en termes de programmation, conception, réalisation, usage et exploitation.

Les **équipes** devront être **pluridisciplinaires** de manière à être en capacité de traiter l'ensemble des enjeux intégrés dans ce projet d'aménagement et de les traduire dans le cadre de la remise d'une offre qui soit consolidée juridiquement, techniquement et économiquement.

A ce titre, le candidat devra à minima justifier des compétences suivantes :

- **Compétences techniques :**
 - En matière d'aménagement urbain : Urbaniste - architecte - paysagiste
 - En matière d'environnement : environnementaliste
 - En matière de travaux d'aménagement : économiste de la construction, bureaux d'études techniques (structures, fluides, voiries et réseaux, thermique/énergétique)
 - En matière d'usages (et de cohabitation de plusieurs fonctions sur le site).
 - Des compétences en animation de projet partenarial sont enfin demandées.
- **Compétences juridiques :**
 - Expert en montage et réalisation d'opération (promoteur, foncière...)
 - Expert en construction et gestion immobilière
 - Expert en gestion : Bailleur / gestionnaire / exploitant
 - Expert en montages juridiques et financiers complexes

Les compétences, responsabilités et engagements de chaque candidat devront être précisément identifiés (notamment le statut au sein de l'équipe). Les opérateurs et experts ne pourront pas candidater au sein de plusieurs équipes.

Dans le cas de groupement d'entreprises, seul le groupement conjoint avec mandataire solidaire sera accepté.

2.3 MODALITES DE PARTICIPATION A L'APPEL A PROJET

2.3.1 PHASE 1 : Contenu du dossier de candidature

Les équipes candidates remettront un dossier de candidature intégralement dématérialisé comprenant les éléments suivants rédigés en français, contenus dans des fichiers électroniques tous au format PDF et non chiffrés et respecteront les tailles et nommages indiqués ci-dessous :

- **Document 1 : la composition de l'équipe**
 - Présentation de l'équipe, de son organisation (ensemble des expertises mobilisables aux différentes étapes du projet) et des moyens dédiés pour ce projet
 - Présentation de chaque membre de l'équipe, de son rôle, de ses responsabilités dans le projet et de son champ d'expertise et de compétences
 - Références des membres de l'équipe : sélection ciblée de références (3) pour chaque membre (1 page A4 par référence avec illustration et chiffres clés)
 - Lettres d'habilitation du mandataire signées par chacun des membres du groupement
 - Capacités économiques et financières du groupement :
 - Chiffre d'affaires des 3 derniers exercices clos + chiffre d'affaires réalisé en lien avec les activités du secteur
 - Les bilans des 3 derniers exercices clos.

- Pour les sociétés candidates de constitution récente, c'est-à-dire celles créées depuis moins de trois ans, et ne disposant donc pas de bilans et comptes de résultat sur trois exercices, les éléments suivants seront pris en considération :
 - Bilans et comptes de résultat disponibles depuis la création de la société,
 - Prévisionnels financiers (business plan) pour les trois prochaines années, incluant les prévisions de chiffre d'affaires et de résultat,
 - Déclarations appropriées de banques, lignes de crédit, ou attestations de solidité financière délivrées par des établissements bancaires,
 - Preuve d'une assurance des risques professionnels pertinents,
 - Tout autre document pertinent permettant de démontrer la capacité économique et financière, tel qu'un rapport d'audit ou une lettre de soutien financier de la société mère (si filiale).
- **Document 2 : note d'intention générale (10 pages A4 maximum)**
 - Vision globale du projet : première analyse des caractéristiques du site, reformulation des principaux enjeux et objectifs du projet, appropriation des principes directeurs du projet de territoire, principes d'approche méthodologique.

La date de remise des offres de cette phase 1 est fixée au 15 novembre 2024 en perspective d'une audition de restitution à programmer mi-décembre 2024.

Les offres devront être transmises sous forme dématérialisée à l'adresse suivante :

<https://demat.ampa.fr>

2.3.2 PHASE 2 : Contenu des offres

La phase 2 prévoit une **démarche itérative pour faciliter la conception** du projet. Elle sera ponctuée par des rendus intermédiaires auprès d'un jury composé pour le pilotage de l'API. Ces rendus intermédiaires permettront :

- Aux équipes candidates de livrer, étapes par étapes, la vision puis les conditions de réussite et de mise en œuvre du projet
- Au commanditaire, de suivre de façon régulière l'avancée de chacune des réflexions (3 équipes) et d'être en mesure de réagir pour conforter ou discuter certaines orientations proposées par le porteur de projets.

Deux **ateliers de travail** sont programmés pour jalonner la conception du projet. La Communauté de communes MACS se réserve le droit de rajouter une séance de travail supplémentaire pour finaliser l'offre remise.

Concertation citoyenne

Dans la conduite de cette phase 2, en continuité de la démarche de concertation mise en place en amont de l'API, les candidats seront amenés à présenter leur production aux membres de l'atelier « citoyen » déjà réuni à deux reprises dans le cadre de la définition de l'annexe citoyenne jointe à ce règlement. La fréquence et l'objet de ces présentations seront à préciser lors de la conduite de la phase 2.

Contenu des offres finales

Les équipes candidates remettront une offre finale sous forme dématérialisée comprenant les éléments suivants rédigés en français, contenus dans des fichiers électroniques qui seront au format PDF et non chiffrés et respecteront les tailles et nommages indiqués ci-dessous :

- **DOCUMENT 1 : le contenu du projet**
 - Présentation générale du projet et ses objectifs (version actualisée de la note déjà sollicitée en phase 1)
 - Programmation (schéma d'aménagement structurel)
 - Calendrier prévisionnel et phasage de réalisation du projet
 - Projet architectural : avant-projet urbanistique et architectural
 - Projet environnemental intégré
- **DOCUMENT 2 : le montage juridique et réglementaire du projet**
- **DOCUMENT 3 : l'estimation financière et le montage financier du projet**
- **DOCUMENT 4 : les études préalables nécessaires**

Date de remise des offres définitives

La date de remise des offres définitives est fixée au 30 décembre 2025 pour permettre l'organisation du jury d'attribution suite à soutenance au mois de janvier 2026.

Les offres devront être transmises sous forme dématérialisée à l'adresse suivante :

<https://demat.ampa.fr>

3. SELECTION DES OFFRES ET GOUVERNANCE PROJET

L'API se déroule en deux temps avec des critères de sélection différents présenté ci-après.

3.1 PHASE 1 : CRITERES DE SELECTION DES CANDIDATURES

Les dossiers reçus seront analysés sur la base des critères portant sur l'analyse des capacités techniques et financières apportées par les candidats

- Compétences et expertises : degrés de pluridisciplinarité de l'équipe, complémentarité des intervenants, qualité et adéquation des références en lien avec la nature du projet, qualité et nature des livrables
- Assise économique et financière : solvabilité des entreprises, démonstration de la capacité d'investissement et d'exploitation du projet futur
- Compréhension des enjeux de l'appel à projet et vision globale du projet : qualité de la note d'intention, ambitions urbaines et programmatique, démarche méthodologique

A l'issue de la phase 1, trois (3) candidats sont admis à participer à la seconde phase de l'appel à projet.

Seuls les candidats retenus à l'issue de la phase 1 seront admis à participer à la phase 2 de l'appel à projets.

3.2 PHASE 2 : CRITERES DE SELECTION DES OFFRES

Les critères de choix ne sont ni hiérarchisés, ni pondérés. Les offres reçues seront analysées sur la base des critères suivants :

- **Qualité urbaine, architecturale, paysagère et environnementale du projet**
 - Qualité du programme
 - Insertion paysagère
 - Insertion architecturale
 - Prise en compte des règles imposées et des fonctions cadres envisagées
 - Compréhension et prise en compte des enjeux du projet et de ses objectifs, et des ambitions
 - Caractère innovant du projet au regard du contexte, des caractéristiques et de la nature du site
- **Qualité de l'offre de service proposée**
 - Adéquation des fonctions envisagées avec le caractère du site
 - Complémentarité de la programmation avec les projets environnants et communautaires et l'offre de services existante
 - Adéquation des usages avec les besoins et enjeux identifiés sur le territoire
 - Respect des destinations potentielles envisagées

- **Pertinence du montage juridique et financier du projet**

- Qualité du montage juridique proposé (modalité de cessions de droits, durée de contractualisation, responsabilité et cadre d'intervention du propriétaire, de l'exploitant...)
- Qualité et fiabilité du montage financier proposé (autonomie et équilibre, loyer, degré d'intervention envisagé de la part du propriétaire du site, de l'exploitant...)

MACS se réserve le droit de ne pas donner suite à cet API si aucun projet en lice ne donne satisfaction.

3.3 INDEMNISATION ET DROITS D'EXPLOITATION DES PRODUCTIONS

Sous réserve du respect des dispositions du présent règlement de consultation, les candidats retenus à l'issue de la phase 1 de l'appel à projet et dont l'offre finale n'a pas été sélectionnée lors de la restitution recevront chacun une indemnité forfaitaire de 20.000€.

Droits d'exploitation des livrables

En participant à cet appel à projet, les candidats accordent à MACS une licence non exclusive et libre de redevance pour utiliser, modifier, et distribuer leurs productions. Les candidats garantissent la détention des droits nécessaires et renoncent à toute réclamation contre MACS pour l'utilisation de ces productions.

MACS se réserve le droit d'utiliser, en tout ou en partie, les productions soumises par les candidats dont les projets n'ont pas été retenus. Cette utilisation pourra inclure l'intégration d'idées ou de concepts dans les projets ultérieurs de MACS.

3.4 GOUVERNANCE PROJET

L'appel à projet est lancé par la Communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud en partenariat avec les communes de Seignosse et d'Hossegor. Pour accompagner le territoire dans cette démarche, MACS prévoit de s'associer les services et conseils de personnes expertes dans le cadre d'un jury spécifiquement mis en place pour la conduite de cet API.

En parallèle de ce jury, pour assurer l'accompagnement au quotidien des équipes projets, une cellule technique sera mise en place autour des services compétents de la Communauté de communes, des communes et de partenaires associés selon les sujets et besoins.

Identification, composition et fonction des organes de gouvernance

Un **Comité technique** composé des services de MACS et des communes – ponctuellement renforcé par des services partenaires – sera chargé d'assurer le suivi régulier de cet appel à projet et fera office d'interlocuteur principal pour les équipes projet sélectionnées en phase 2. Il se réunira en amont de chaque Comité de Projet pour préparer l'ordre du jour et les contenus de restitution en fonction de l'objet du Comité de Projet.

Un **jury** faisant fonction de Comité de Pilotage se réunira à chaque étape jalon de l'appel à projet afin de valider les principes du projet : sélection et audition des trois candidats, validation

du schéma d'aménagement spatial et organisationnel (plan de masse), validation du modèle économique et sélection du lauréat.

Ce jury sera composé d'élus de MACS réunis autour du Président.

4. ANNEXES

Données de cadrage urbanisme, architectural et environnemental

- Annexe 1 : Plan de situation / Plan cadastral du site / Photo aérienne du site
- Annexe 2 : Plans et coupes des bâtiments (Permis de rénovation du Village Vacances en 1979)
- Annexe 3 : Fiche réglementaire et urbanistique appliquée au site
- Annexe 4 : Diagnostic écologique du site de 2014 (en cours d'actualisation)

Données territoriales

- Annexe 5 : Projet de Territoire de MACS adopté en juin 2022
- Annexe 6 : Carte des projets et équipements structurants de MACS, 2024

Démarche de concertation

- Annexe 7 : Compte rendu du 1^{er} atelier citoyen du 09.04.2024
- Annexe 8 : Compte rendu de la réunion avec les associations locales et environnementales du 12.04.2024
- Annexe 9 : Compte rendu du 2nd atelier citoyen du 23.05.2024
- Annexe 10 : Annexe citoyenne

Contact :

Cellule Développement Territorial

Chrystelle Lafitte - 06 81 43 17 41 – chrystelle.lafitte@cc-macs.org

Denis Dupouy – 07 72 55 85 07 – denis.dupouy@cc-macs.org

Communauté de Communes Marenne Adour Côte-Sud

Allée des Camélias – BP 44

40231 Saint-Vincent-de-Tyrosse Cedex

Juillet 2024

Envoyé en préfecture le 27/09/2024

Reçu en préfecture le 27/09/2024

Publié en ligne le 30/09/2024

ID : 040-244000865-20240926-20240926D03-DE



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

ANNEXE CITOYENNE



CONTEXTE

Envoyé en préfecture le 27/09/2024

Reçu en préfecture le 27/09/2024

Publié en ligne le 30/09/2024

ID : 040-244000865-20240926-20240926D03-DE



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 PLUI 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

Envoyé en préfecture le 27/09/2024

Reçu en préfecture le 27/09/2024

Publié en ligne le 30/09/2024

ID : 040-244000865-20240926-20240926D03-DE



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

Envoyé en préfecture le 27/09/2024

Reçu en préfecture le 27/09/2024

Publié en ligne le 30/09/2024

ID : 040-244000865-20240926-20240926D03-DE



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 la participation du public et est ouvert à tous

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

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 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 renouvelle** : 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)

Envoyé en préfecture le 27/09/2024

Reçu en préfecture le 27/09/2024

Publié en ligne le 30/09/2024

ID : 040-244000865-20240926-20240926D03-DE



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)

Envoyé en préfecture le 27/09/2024

Reçu en préfecture le 27/09/2024

Publié en ligne le 30/09/2024

ID : 040-244000865-20240926-20240926D03-DE



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.

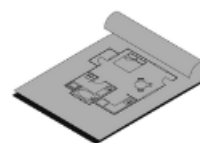
Pour aller plus loin sur la garantie de l'accès du lieu à un public le plus large possible (classes, étudiants, familles, actifs, personnes âgées...) ...

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**.

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**.

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 localisent 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'airial 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

Envoyé en préfecture le 27/09/2024

Reçu en préfecture le 27/09/2024

Publié en ligne le 30/09/2024

ID : 040-244000865-20240926-20240926D03-DE



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.