

# PROJET D'AMÉNAGEMENT touristique résidentiel et golfique de Tosse

## DOSSIER du dialogue territorial





# EDITO

Avec 22 millions de nuitées, les Landes sont la première destination touristique de loisir en Aquitaine et la 13<sup>ème</sup> en France. La nécessité d'enclencher un nouveau cycle d'investissements, la volonté de conforter et de développer les 20 000 emplois non délocalisables de la filière et l'appel à projets de la Fédération française de golf pour créer un équipement de dimension internationale ont été les éléments déclencheurs des études de pré-faisabilité sur le projet d'aménagement touristique, résidentiel et golfique de Tosse.

L'élaboration d'un tel projet, qui touche à la fois au développement économique et la création d'emplois, à la création de logements et l'équipement du territoire, ne peut se faire qu'en association avec les habitants. C'est pourquoi nous avons initié la démarche de dialogue territorial, de manière volontariste. Les représentants associatifs, entrepreneurs et institutionnels ont indiqué leur intérêt durant la première phase du dialogue territorial. C'est désormais aux citoyens, habitants du territoire, de s'exprimer et de donner leur avis sur ce projet d'avenir pour MACS et pour les Landes.

**Henri Emmanuelli,**  
président du Conseil  
départemental des Landes,  
député des Landes,

**Éric Kerrouche,**  
président de la Communauté  
de communes  
Maremne Adour Côte-Sud,

# SOMMAIRE

## Le projet

p.5

### 1. Genèse du projet

- 1.1 Un projet touristique
- 1.2 Un projet résidentiel
- 1.3 Un projet sportif tourné vers le golf

### 2. Pourquoi le site de Tosse ?

### 3. Présentation détaillée du projet

### 4. Le calendrier prévisionnel

## Le projet sur le territoire

p.16

### 1. Sur l'économie locale et le tourisme

- 1.1 Synthèse des études économiques et touristiques
- 1.2 Premiers éléments sur les retombées et incidences territoriales du projet

### 2. Un projet rattaché à la commune de Tosse

- 2.1 Synthèse du diagnostic urbain
- 2.2 Les aménagements prévus pour favoriser l'intégration du projet dans le cadre urbain existant

### 3. Le projet et son environnement

- 3.1 Synthèse du diagnostic environnemental
- 3.2 La démarche environnementale prévue pour favoriser l'intégration du projet

## Le dialogue territorial

p.27

### 1. Les objectifs de la démarche

### 2. La charte

### 3. Les dispositifs du dialogue territorial

### 4. Le calendrier

### 5. Synthèse de la 1<sup>ère</sup> phase de dialogue territorial

### 6. 2<sup>ème</sup> phase de dialogue territorial



# LE PROJET



# 1. GENÈSE DU PROJET

## 1.1 Un projet touristique

Chaque année, deux millions de touristes séjournent dans le département des Landes, représentant ainsi un chiffre d'affaires d'un milliard d'euros et un vivier en haute saison de 20 000 emplois pour le département.

Principalement familiale et jeune (35 % des touristes ont moins de 25 ans) cette clientèle se révèle fidèle (44 % de la clientèle est venue cinq fois et plus) et séjourne en moyenne 11 jours dans le département. Les touristes qui séjournent dans les Landes présentent des profils plutôt variés (âgés, catégorie socio-professionnelle etc...) et **dépensent en moyenne 44 euros par jour** répartis entre :

- près de **50 %** consacrés à l'hébergement ;
- plus de **20 %** à la nourriture ;
- près de **25 %** aux sorties et aux restaurants ;
- environ **5 %** aux déplacements dans le département.

À l'échelle du territoire de Marenne Adour Côte-Sud (MACS), ce sont 350 000 vacanciers qui sont accueillis chaque année, pour un chiffre d'affaires de 440 millions d'euros permettant de créer 4 644 emplois touristiques sur le Pays (soit 3 655 équivalent temps plein). Afin de répondre à cette demande constante et récurrente, le territoire de MACS dispose d'environ 180 000 lits touristiques, dont 65 303 lits marchands répartis comme suit :

- **52 campings** (38 816 lits) ;
- **48 hôtels** (1 750 lits) ;
- **19 résidences** de tourisme et hôtelières (8 899 lits) ;
- **1 157 hébergements locatifs** (5 500 lits) ;
- **44 hébergements collectifs** (10 338 lits).

Au total, **le territoire de la Communauté de communes représente 43 % de la capacité totale d'accueil du département**. 2,1 millions d'euros de taxe de séjour ont été perçus par les communes de MACS en 2013, soit 38 % du montant total perçu par les communes landaises.

Cette attractivité et ces bonnes performances sont notamment dues au potentiel territorial varié et valorisé pour plusieurs filières spécifiques :

- **tourisme littoral** : 8 stations balnéaires et 35 kilomètres de plage ;
- **golf** : 4 complexes renommés (Moliets, Seignosse, Hossegor, Pinsolle) ;
- **surf** : implantation des majors de surf et d'une soixantaine d'écoles dont 7 labellisées « Qualité Tourisme » ;
- **nature** : 3 réserves naturelles (Courant d'Huchet, Étang Noir, Maraix d'Orx) et plus de quarante kilomètres de Véloodyssée en voie verte ;
- **pêche** : port de Capbreton, pêche en eau douce, surfcasting ;
- **agrotourisme** : produits locaux, valorisation des circuits courts ;
- **vélo-itinérance** : un réseau cyclable dense et en expansion, 27 prestataires labellisés "Accueil Vélo" et 15 loueurs de cycles sur le territoire ;
- **tourisme d'affaires** : centre de séminaires de Moliets, salle du Ph'art à Capbreton, etc.





## 1.2 Un projet résidentiel

Au-delà de MACS, cette diversité d'atouts naturels et d'équipements est constante sur tout le territoire et contribue à faire des **Landes la première destination touristique de loisir en Aquitaine**, le treizième département touristique de France et le troisième en nombre de nuitées par habitant.

Toutefois, le secteur du tourisme connaît actuellement plusieurs bouleversements, que les collectivités locales se doivent de prendre en compte : une concurrence inter-destination exacerbée, une clientèle de plus en plus exigeante et volatile, etc. Or une grande partie des infrastructures et des aménagements ont été conçus il y a 30 ou 40 ans, et doivent être aujourd'hui remis à jour pour s'adapter à ces nouveaux enjeux.

Pour répondre à cet enjeu de modernisation, le Conseil départemental et les collectivités du territoire se sont engagés dans une politique de développement. Elle doit permettre de rénover certains équipements mais également de **créer une nouvelle génération d'infrastructures**. Les Landes doivent disposer d'outils très qualitatifs, animés toute l'année, porteurs d'emplois non délocalisables et facteurs d'attractivité pour le territoire. **Le schéma départemental de développement touristique de 2009**, adopté par l'Assemblée départementale à l'unanimité, pointe la nécessité de doter le département d'équipements structurants pour atténuer les effets de saisonnalité et poursuivre la croissance de la filière. Ainsi, d'autres projets sont prévus à cet effet, tels que la création d'un hôtel/spa sur la commune de Moliets-et-Maâ, l'aménagement d'une zone touristique et de loisirs autour du lac d'Arjuzanx, et la rénovation de l'hôtel Splendid à Dax.

Parmi les deux millions de touristes, de nombreux golfeurs sont notamment attirés par les parcours praticables à l'année d'Hossegor, Moliets, Seignosse, Pissolle, Mimizan, Biscarrosse, ou encore Mont-de-Marsan. C'est notamment pour répondre à cette demande que le projet de complexe golfique de Tosse a vu le jour.

**Un diagnostic stratégique a été réalisé courant 2014, dans le cadre de l'élaboration du Programme Local de l'Habitat 2015-2020 de la Communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud.**

Ce diagnostic fait apparaître avant tout la **forte dynamique démographique**, quatre fois supérieure à la moyenne française, traduisant l'attractivité du territoire. La croissance globale ne doit pas cacher les disparités qu'elle recouvre, notamment les difficultés des populations jeunes en début de parcours résidentiel pour rester sur le territoire, et l'augmentation de la part des familles et ménages âgés, avec une part croissante de personnes seules (plus d'un tiers des ménages de MACS).

Face à cette demande importante, la construction de logements sur le territoire de MACS suit depuis une dizaine d'années un rythme soutenu, avec une moyenne de **980 logements par an, dont 40 % de logements collectifs**. En termes d'impact foncier, 494 hectares ont été consommés entre 2002 et 2012 pour le développement de l'habitat. Le réservoir foncier reste important, mais ce potentiel est encadré afin de respecter les objectifs et les ambitions du SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale).

L'offre de logements, pourtant en forte progression sur le territoire de MACS, ne suffit pas à répondre à la demande. Cette demande peut recouvrir des besoins spécifiques, par exemple en matière de logements autonomes adaptés pour répondre au vieillissement de la population. Par ailleurs, les prix de l'immobilier particulièrement élevés sur le territoire de MACS, largement supérieurs à ceux du reste des Landes, rendent l'offre inaccessible et inadaptée pour toute une partie de la population.

Ces prix élevés sont également constatés sur le secteur locatif dont le niveau de loyer sur MACS (10,3 €/m<sup>2</sup>) est proche de celui de l'Agglomération Côte Basque Adour (11 €/m<sup>2</sup>), soit un prix particulièrement haut pour le territoire.

Sur le volet social, l'offre demeure limitée et peu accessible, malgré les efforts de production entrepris par la Communauté de communes. Ainsi au 1<sup>er</sup> janvier 2013, MACS comptait 1 380 logements locatifs sociaux conventionnés, soit moins de 5% du parc de résidences principales, malgré les 829 logements sociaux produits entre 2005 et 2013.

De plus, l'offre de logement est en décalage avec les besoins et les ressources des habitants :



70 % des logements construits sont en marché libre (accession et locatif privés)...



...mais seuls 29 % des ménages ont les ressources pour y accéder.

source : Programme Local de l'Habitat - MACS

### En conclusion, le diagnostic réalisé dans le cadre du PLH de MACS dégage cinq enjeux majeurs pour la politique de l'habitat du territoire :

- conduire une politique de l'habitat durable tout en maintenant la dynamique de construction actuelle ;
- accompagner les dynamiques économiques actuelles, d'une offre de logements adaptés aux besoins des actifs du territoire ;
- anticiper les besoins générés par le vieillissement de la population ;
- favoriser la qualité du parc de logement (mise à niveau énergétique notamment) ;
- se donner les moyens d'une politique de l'habitat cohérente avec les ambitions de développement.

Le programme résidentiel a pour ambition de proposer une offre diversifiée correspondant à chaque étape du parcours résidentiel des habitants de MACS. La création de 400 à 500 logements permanents et secondaires (locatif et accession à la propriété à prix maîtrisés, 25 à 30% de logements sociaux) viendra renforcer l'offre existante, et les différents produits qui seront proposés à la vente ou à la location visent à répondre aux besoins des différentes catégories de la population. Ainsi, ce nouveau quartier sera destiné aux primo-accédants, aux locataires de logements sociaux mais également aux personnes âgées qui recherchent un logement autonome adapté.

**Les logements créés dans le cadre de ce projet bénéficieront en premier lieu aux habitants du territoire de MACS.**

## 1.3 Un projet sportif tourné vers le golf



Le schéma départemental de développement touristique du Conseil départemental des Landes pointait dès 2009 la nécessité de doter le département d'équipements structurants afin d'allonger la saisonnalité et de poursuivre la croissance de la filière touristique. C'est pour répondre à ces objectifs que l'idée de créer un équipement touristique autour du golf est née, autour de trois piliers structurants : touristique, résidentiel et golfique.

Depuis 2010, le projet de Tosse est soutenu par la Fédération Française de Golf dans le cadre de sa candidature pour l'accueil de la Ryder Cup 2018 sur le golf national de Guyancourt, dans les Yvelines.

En effet, pour pouvoir décrocher l'organisation de la prestigieuse compétition, la Fédération Française devait non seulement offrir des garanties pour l'accueil des épreuves sportives, mais également inscrire son projet dans une stratégie globale de développement et d'ouverture de la pratique golfique. C'est dans ce cadre que les collectivités locales, et plus particulièrement le Conseil départemental et MACS ont été contactés. Parmi les différents sites étudiés pour accueillir ce projet, la Fédération française de golf et l'équipe d'organisation de la Ryder Cup ont retenu celui de **Tosse, qui présentait les meilleures conditions d'accessibilité, de potentiel d'aménagement et d'intégration dans l'environnement local.**

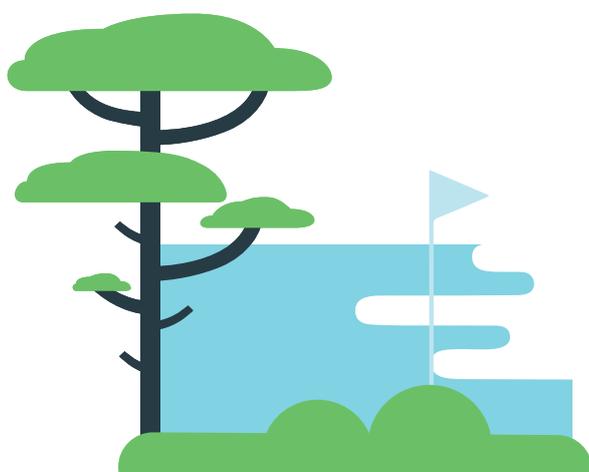
En citant dans leur candidature la création d'un équipement de nature à renforcer l'attractivité du tourisme golfique en France, la Fédération et l'État (ministère du Tourisme) ont vu l'occasion de **positionner le territoire comme destination internationale** et d'envoyer un signal fort sur la qualité des parcours de golfs locaux. En 2014, la sélection de Biarritz parmi les 20 marques fortes destinées à **promouvoir l'attractivité touristique de la France à l'international**, via l'agence du ministère en charge du Tourisme « Atout France », est venue renforcer cette volonté.

Le projet de Tosse devrait ainsi permettre de créer un nouvel équipement de qualité internationale en France, complémentaire de l'offre existante et capable d'accueillir les grandes compétitions. Une offre complète d'animations et de services serait mise en place sur le site (jour/soir presque toute l'année), créant alors une nouvelle destination internationale en France, tout en valorisant le tissu local et les autres parcours proches.

En ce qui les concerne, les collectivités landaises ont vu dans cette candidature une double opportunité. D'abord celle de **créer un pôle touristique majeur dans le département**, qui puisse notamment recevoir le label « European Tour Destination » qui récompense les plus beaux golfs, permet d'accueillir des compétitions de haut niveau et valorise la destination à l'échelle internationale. Mais au delà, les acteurs locaux ont également la volonté de s'appuyer sur cette opportunité pour **mettre en œuvre un projet global d'aménagement permettant également de renforcer l'offre locale en hébergements hôteliers, logements, équipements publics et privés.**

## 2.

# POURQUOI LE SITE DE TOSSE ?



Le département des Landes est particulièrement propice à la pratique du golf :

- pour des raisons climatiques, qui permettent la pratique quasiment toute l'année.
- pour des raisons géologiques, tenant à la composition sablonneuse de ses sols modelables, qui absorbent l'eau des précipitations et facilitent son entretien.
- pour des raisons sportives, liées à la densité de golfs existants sur le territoire, à leur accessibilité au plus grand nombre et à leur qualité reconnue.
- pour des raisons culturelles, qui font des Landes un des tout premiers départements de France en matière de pratique golfique par habitant.

Au delà du cadre naturel et du contexte propices au projet, l'implantation du complexe touristique, résidentiel et golfique à Tosse doit également permettre de **faire connaître le Sud Ouest comme destination du tourisme golfique, de dynamiser le territoire local et particulièrement la zone rétro-littorale.**

Créer le complexe de Tosse, c'est ainsi se donner la possibilité d'**élargir la saison golfique et touristique**, en offrant des capacités d'hébergement et des activités sur une longue partie de l'année (huit à douze mois au total), afin de **pérenniser et développer les emplois touristiques.**

Au delà de la conquête d'une nouvelle clientèle, le projet doit plus largement contribuer à renforcer à l'international le positionnement golfique des Landes et des Pyrénées-Atlantiques. Il s'intègre dans la logique du contrat de destination Biarritz golf, qui réunit les acteurs landais, basques et béarnais de la filière pour valoriser l'offre existante et donner une impulsion nouvelle à la destination et à ses atouts.

Notons ainsi qu'en termes touristiques, le département des Landes ne comprend aujourd'hui que 7 hôtels classés 4 étoiles, et seulement 2 hôtels classés 5 étoiles. L'offre d'hébergement landaise est à 84 % située sur le littoral, le projet de Tosse répond également au besoin de développer la zone rétro-littorale.

En complément du complexe golfique, les hébergements nouveaux, les infrastructures innovantes et de qualité, doivent créer une dynamique de projet d'ensemble. Il doit donc permettre de créer une nouvelle offre, complémentaire de l'existant, hautement qualitative, intégrée dans un espace naturel fort et offrant de multiples activités à proximité. Cette ambition devra apporter une diversité de clientèle au complexe, ainsi les études du projet prévoient que le site soit fréquenté à :

- 35 % par des golfeurs (individuels et groupes) ;
- 30 % par des touristes de loisirs (familles, couples) ;
- 35 % par des touristes d'affaires (groupes et individuels).

# 3.

## PRÉSENTATION DÉTAILLÉE DU PROJET

**Le projet d'aménagement ne peut se résumer à un simple complexe golfique. Le golf est au cœur du projet car il thématise et positionne le complexe en termes d'image et d'attractivité, mais il n'est qu'un élément du modèle économique. Il s'agit d'un concept spécifique et multi-facettes, offrant plusieurs fonctionnalités et services : logements, résidences touristiques, parcours de golf, activités indoor et outdoor, animations en soirée, etc.**

L'espace « loisir » du projet doit ainsi attirer une clientèle diversifiée : golfeurs, tourisme d'affaires, tourisme de proximité, loisirs, mariages et événements, etc.

Le projet d'aménagement, d'environ 245 hectares, se fera en lien avec le centre bourg de Tosse, afin de proposer un développement urbain cohérent et en continuité avec le tissu existant. Conçu comme un quartier résidentiel à haute qualité environnementale, il prévoit notamment :

□ **Un complexe golfique** composé de trois parcours (deux 18 trous, et un 9 trous), une académie de golf et un club-house. Les parcours seront adaptés à tous les âges, et à tous les types de niveaux.

□ **Un programme résidentiel**, composé de logements individuels, collectifs, dont une part importante de locatif social et d'accession à prix maîtrisés à la propriété.

□ **Un centre touristique** constitué d'un hôtel 4 étoiles, de résidences de tourisme 3 et 4 étoiles et de villas, certaines en « bord de golf ».

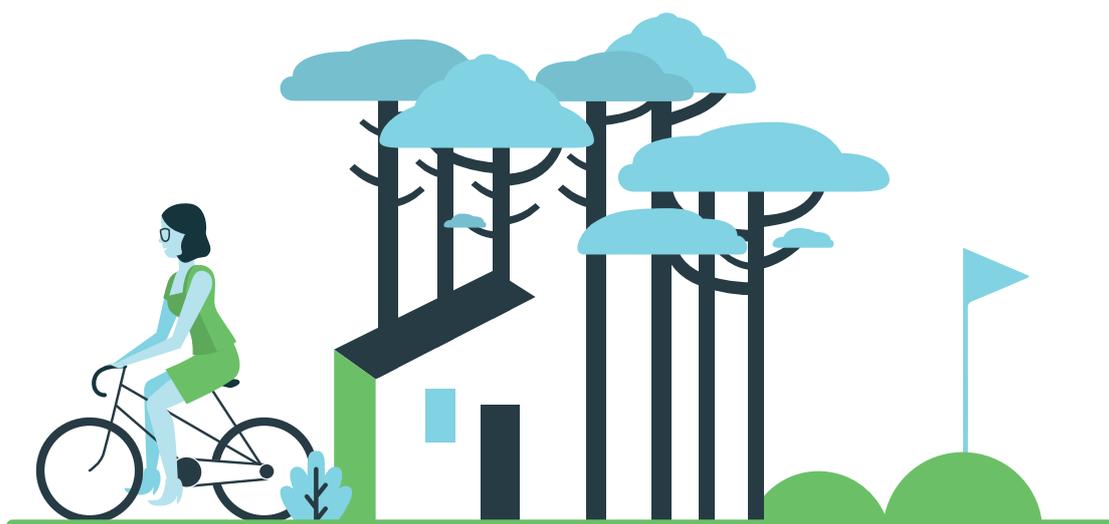
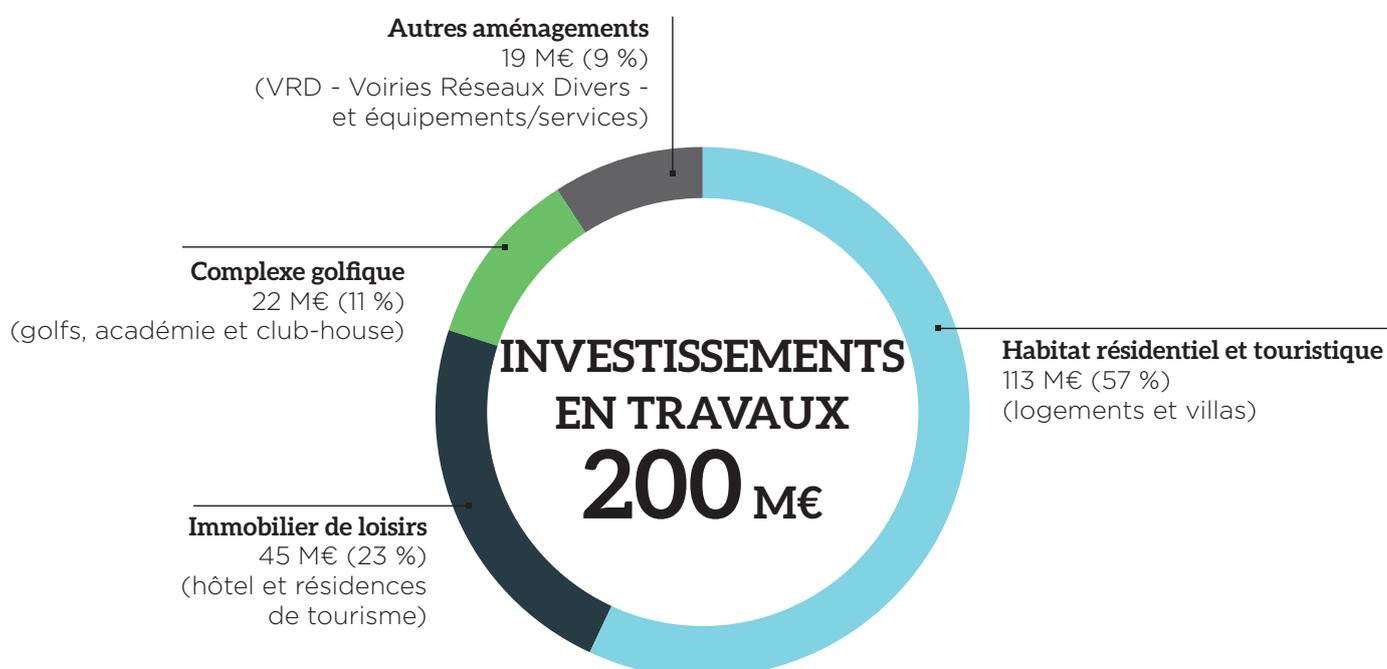
□ **Des équipements de loisirs ouverts à tous** : SPA, espace de fitness et de remise en forme, piscines extérieure et intérieure, jeux aqua-ludiques, terrains multisports, trinquet, tennis couvert, espaces de restaurations, salles de séminaires et de réceptions, etc.

L'ensemble du projet s'inscrit dans une logique de transition énergétique et s'attachera à être exemplaire en matière de gestion des énergies, des déchets et de l'eau.

**Il ne s'agit pas d'un simple golf et d'un quartier résidentiel juxtaposés... Mais bien d'une destination qui catalyse des facteurs d'habitat, de tourisme et de sport, un pôle de vie fonctionnant à l'année.**



# Ventilation des coûts des travaux





POUR ALLER  
PLUS LOIN

## Étude du marché golfique

L'enjeu de la large concertation qui s'ouvre consiste à s'accorder sur ces aménagements, mais aussi à en optimiser le coût, de sorte que leur financement soit assuré, en tout ou partie, par la revente des terrains aménagés (« charges foncières ») à différents opérateurs immobiliers.

L'outil juridique qui permet, à l'issue d'une procédure rigoureuse (dont une concertation publique obligatoire), de s'engager à réaliser d'une part un programme de construction et, d'autre part, un programme d'équipements publics, et enfin, à indiquer les modalités de financement de ces aménagements, est la « **Zone d'Aménagement Concerté** ».

Une part des recettes d'exploitation futures des équipements golfiques s'ajoutera aux recettes de cession des charges foncières, pour compléter le financement des équipements golfiques.

À l'issue du processus de concertation, lorsque le projet sera définitivement arrêté et que les différentes autorisations administratives auront été obtenues, la Collectivité pourra décider, après mise en concurrence, **de confier la réalisation de ce futur quartier et des équipements golfiques, à un aménageur privé dans le cadre d'une concession d'aménagement.** Ce dernier sera alors tenu de mettre en œuvre les objectifs définis et de prendre en charge les investissements nécessaires à la réalisation de l'opération, à la place de la Collectivité donc, ménageant ainsi à cette dernière des marges de manœuvre budgétaires.

Les équipements et espaces publics réalisés dans le cadre de la concession d'aménagement engendreront à leur tour des investissements immobiliers qui seront quant à eux supportés par les acquéreurs des terrains aménagés, à savoir des promoteurs immobiliers et bailleurs sociaux.

La zone de chalandise du projet (clients potentiels dans un rayon de 45 minutes), est estimée à environ 314 000 habitants (dont 92 % à moins de 30 kilomètres du projet).

Le taux de licenciés en Aquitaine (0,93 % de la population) et en particulier dans les Landes (1 %) et dans les Pyrénées-Atlantiques (1,2 %) est notablement supérieur à la moyenne nationale (0,63 %). Avec un nombre de licenciés en constante augmentation, dans les Landes et dans les Pyrénées-Atlantiques : plus de 5 900 licenciés résident sur la zone de chalandise en 2014. Et les tarifs d'accès sont globalement inférieurs à la moyenne nationale.

L'étude de marché réalisée par la Fédération Française de Golf sur le projet, basée sur une analyse multicritères et contextualisée de la zone de chalandise, fait état :

- d'un potentiel d'environ 550 joueurs au niveau local (membres / abonnés)
- d'un potentiel d'environ 38 000 green fees annuels, pour 36 trous (joueurs à la journée sans abonnement).

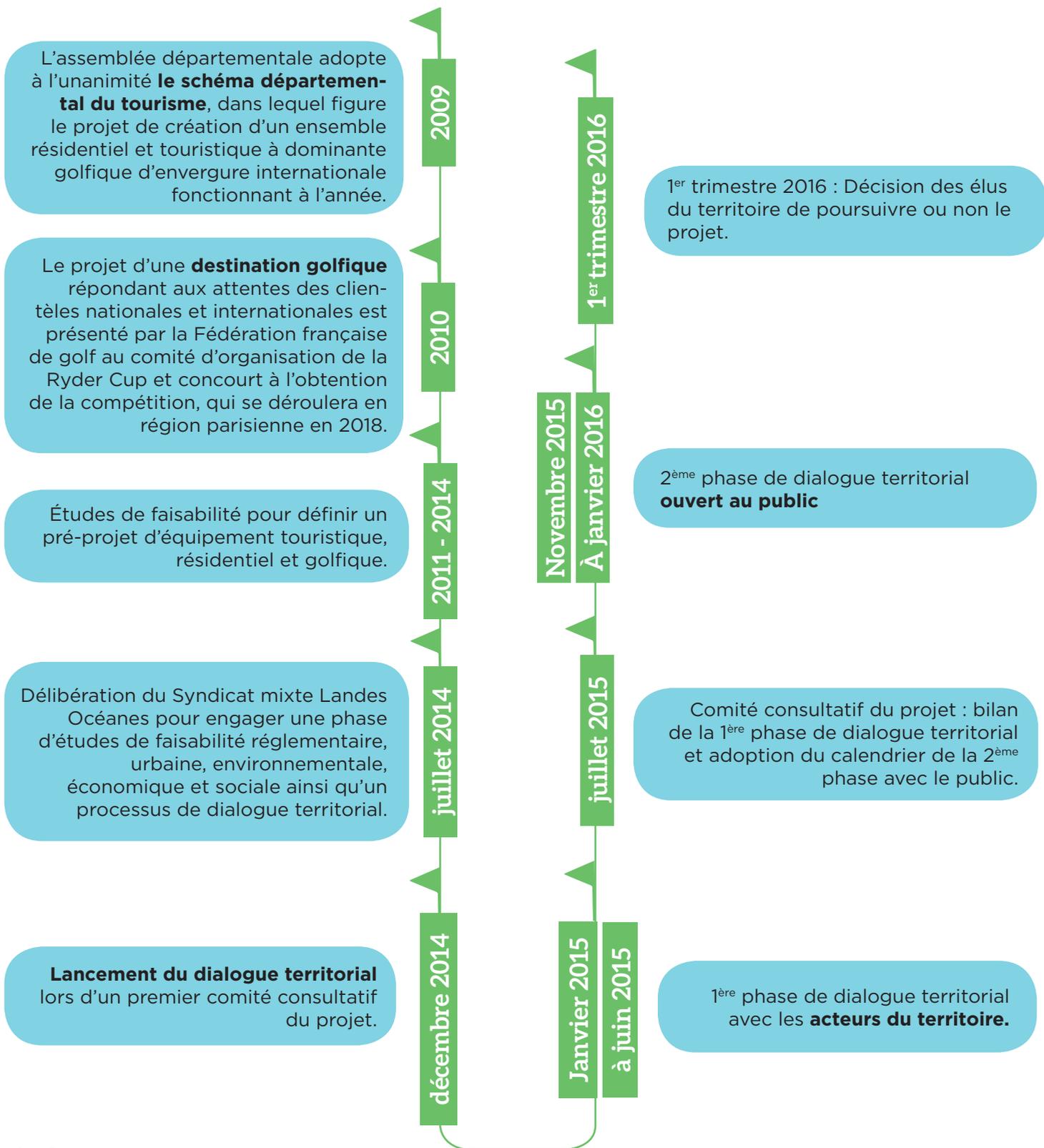
En effet le projet s'inscrit sur un territoire déjà reconnu par les amateurs, une vraie terre de golf, déjà ouverte vers l'extérieur :

- 57 équipements golfiques en Aquitaine généralement 9, 18 ou 27 trous, parfois 36 trous (12 000 green fees par golf en moyenne)
- 65 % de green fees vendus à des touristes (dont 21% d'étrangers)
- plusieurs golfs reconnus parmi les plus beaux de France, d'Europe et même du monde.

source : Atout France

# 4.

## LE CALENDRIER PRÉVISIONNEL



## ILS PARTICIPENT AU COMITÉ CONSULTATIF DU PROJET

Porté par le Conseil départemental des Landes et la Communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud à travers le Syndicat mixte Landes Océanes, le projet est suivi par un comité consultatif, composé des principaux acteurs et experts du département, régionaux et nationaux, qui suit les différentes étapes du dialogue territorial.

CONSEIL RÉGIONAL D'AQUITAINE

Préfecture des Landes

**Ville de Tosse**

**Chambre de commerce  
et d'industrie des Landes**

**ATOUT  
FRANCE**

CHAMBRE D'AGRICULTURE  
DES LANDES

**Chambre des Métiers  
et de l'Artisanat des Landes**

FÉDÉRATION DÉPARTEMENTALE  
DES CHASSEURS DES LANDES

**Comité départemental  
de golf des Landes**

**Comité olympique  
départemental**

**Mission locale  
des Landes**

**PÔLE EMPLOI**

DDTM (DIRECTION DÉPARTEMENTALE  
DES TERRITOIRES ET DE LA MER)

**OFFICE PUBLIC DÉPARTEMENTAL  
DE L'HABITAT**

**SATEL**

**GROUPE CAISSE  
DES DÉPÔTS**

**Comité départemental  
du Tourisme des Landes**

**CREAHD (pôle Construction Ressources  
Environnement Aménagement  
et Habitat Durables)**

**Fédération Française  
de Golf**



# LE PROJET SUR LE TERRITOIRE

# 1.

# SUR L'ÉCONOMIE LOCALE ET LE TOURISME

## 1.1 Synthèse des études économiques et touristiques

Le tourisme est un secteur stratégique dans l'économie régionale et locale : aujourd'hui l'Aquitaine est la 5<sup>ème</sup> région touristique de France avec en 2012 plus de 90 millions de nuitées enregistrées.

L'économie touristique, avec un chiffre d'affaire annuel qui pèse 1 milliard d'euros sur le département, représente 20 000 emplois directs, indirects et saisonniers. Dans ce contexte le département apparaît attractif avec des chiffres de fréquentation positifs et une clientèle fidèle.

Cependant, à l'heure où le marché touristique est de plus en plus concurrentiel entre les différentes destinations, le département des Landes, dont les équipements touristiques semblent pour bon nombre vieillissants, doit développer une nouvelle offre et se réinventer afin de **capter une nouvelle clientèle tout en maintenant ses acquis.**

Les différentes études économiques menées montrent que le secteur du tourisme apparaît de plus en plus diversifié dans le département des Landes, avec des secteurs de niche (tourisme thématique) à développer. C'est notamment l'exemple du tourisme de glisse avec la pratique du surf, mais aussi du golf, qui pèsent de plus en plus dans le secteur touristique landais. L'idée est donc d'accompagner et d'accélérer cette dynamique vers la création d'une véritable destination golfique dans les Landes.

### La mise en œuvre du projet aura également un impact significatif pour le territoire :

- de nombreux travaux qui feront appel en grande partie à des entreprises et sous-traitants locaux (filières BTP et bois notamment, mais aussi les aménagements urbains et voiries et la filière horticole) ;
- la création d'emplois tant en phase construction qu'en phase d'exploitation, sur un secteur en zone rétro-littorale, souvent moins dynamique sur ce volet ;
- de nouveaux marchés potentiels pour les PME de proximité : lingerie, entretien des espaces verts, producteurs de vins, sites touristiques, restaurants, commerçants, etc.
- une dynamisation de l'offre existante incitée à se renouveler ;
- un accroissement de la population locale qui pourrait permettre de développer de nouveaux services publics de proximité ;
- des retombées fiscales non négligeables, notamment grâce au projet immobilier ;
- une image de la destination qui évoluera positivement.



## 1.2 Premier éléments sur les retombées et incidences territoriales du projet

À la demande des élus du territoire et des participants aux ateliers thématiques de la première phase du dialogue territorial, une étude sur les retombées et incidences territoriales du projet a été engagée.

En partant des éléments du pré-projet soumis au dialogue territorial, le cabinet en charge de réaliser cette étude s'est appuyé sur les hypothèses de travail suivantes :

### Hypothèses de l'estimation d'impact socio-économique global

#### Principales données de base :

- 65 000 m<sup>2</sup> de logements sur 5 à 7 ans
- Près de 1 400 habitants supplémentaires (résidences principales et secondaires) à terme
- Plus de 160 ha d'équipements golfs et touristiques
- 14 km d'accès et voiries

#### Exemples d'indicateurs :

- Prix de vente moyen logements : 2 600 € / m<sup>2(\*)</sup>
- Taux d'évasion des flux économiques constructions (hors région) : 20 à 35 %
- Taux d'occupation moyen hôtel (12 mois) et résidences de tourisme (8 mois) : 53 à 60 %
- Taux de consommation touristique hors complexe : 25 %
- Nombre d'abonnés golf : 480
- Nombre de « green fees » sur 45 trous : 34 500 / an

Sur la base de ces hypothèses, la création du projet représenterait :

### Flux économiques

|                            |        |
|----------------------------|--------|
| TRAVAUX<br>(sur 5 à 7 ans) | 200 M€ |
| EXPLOITATION / An          | 35 M€  |

### Emplois (Equivalent Temps Plein)

|                            |     |
|----------------------------|-----|
| TRAVAUX<br>(sur 5 à 7 ans) | 815 |
| EXPLOITATION / An          | 495 |

---

source : Deloitte Conseil

---

\*source : CD40 / SATEL / FNAIM / Agents et promoteurs immobiliers

## 2.

# UN PROJET RATTACHÉ À LA COMMUNE DE TOSSE

## 2.1 Synthèse du diagnostic urbain

**Le diagnostic urbain vient apporter des précisions sur le contexte communal et son tissu urbain, permettant ainsi de nourrir le projet d'aménagement des caractéristiques propres à la commune et à son urbanisation.**

Plusieurs enjeux ressortent ainsi de ce diagnostic.

### L'articulation avec le tissu urbain existant : le bourg de Tosse

Le tissu urbanisé existant fait apparaître que le bourg, relativement compact, s'étire progressivement vers le nord autour de la Route Départementale 652 (Route de Soustons) avec un habitat de plus en plus diffus et morcelé lorsque l'on s'approche du périmètre du projet.

Le bourg de Tosse peut être qualifié d'élément moteur puisqu'il concentre une grande partie des activités, des services et de la population de la commune. L'articulation entre le projet plus au nord et le bourg est donc un enjeu incontournable.

**Les liens qui existent déjà entre ces deux zones devront donc être renforcés** en prévision de la réalisation du projet, car les équipements déjà présents dans le bourg (école, terrains de sport, commerces, services publics, etc.) doivent fonctionner en synergie avec le nouveau quartier d'habitat projeté.

C'est notamment pour cette raison que des parcelles sont d'ores et déjà ouvertes à l'urbanisation entre le bourg et le site du projet afin de densifier « l'entre-deux » et de permettre la réalisation d'une accroche urbaine satisfaisante.

La question du « couloir » autour de la route départementale 652, reliant le bourg à la zone de projet est donc incontournable et doit permettre d'engager une action qui assure une complémentarité. En parallèle, la question des déplacements, de l'accessibilité et notamment des dessertes routières doit également faire l'objet d'une attention particulière.

### La localisation et l'accessibilité

La commune de Tosse est située au carrefour de plusieurs axes importants :

la RD 652 fait la liaison vers la ville de Soustons, la RD 112, et se trouve non loin de la bretelle d'accès N°10 de l'autoroute A 63 qui relie Bordeaux-Biarritz-Espagne. Le réseau routier départemental permet en outre une bonne desserte de la commune avec les autres infrastructures régionales :

- à **25 minutes** de la gare TGV de Dax
- à **45 minutes** de la gare TGV et de l'aéroport de Biarritz
- à **1h30** de l'Aéroport de Bordeaux-Mérignac et de la gare TGV Bordeaux Saint-Jean
- à **1h10** de l'Espagne

Le réseau départemental de transports en commun est aussi un facteur d'accessibilité notable sur le territoire avec deux lignes qui traversent le territoire de MACS et une notamment faisant le lien entre Vieux-Boucau et Bayonne via Soustons et la commune de Tosse. La Communauté de communes dispose également de son propre réseau de transport en commun qui dessert la commune de Tosse depuis la gare TER de Saint-Vincent-de-Tyrosse, vers Soustons et Vieux-Boucau.

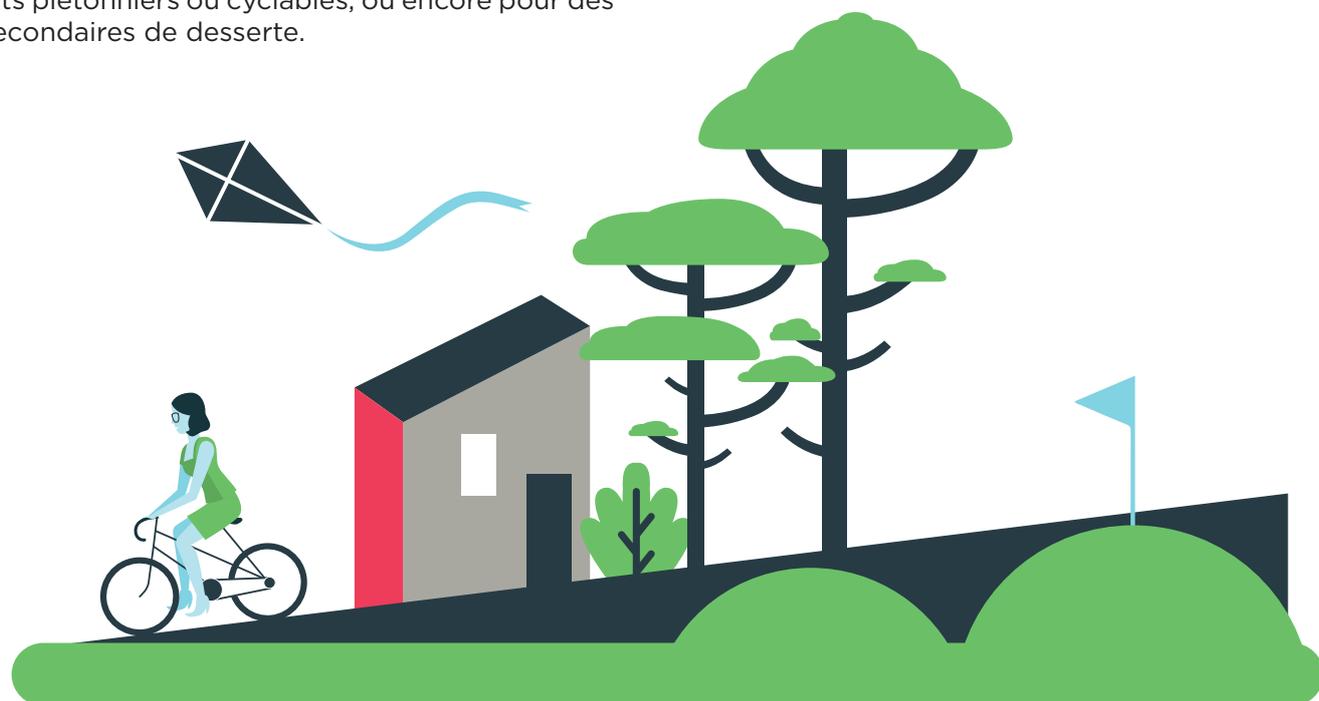
Localement le réseau routier permet d'envisager trois accès au site du projet via le réseau existant :

- l'un via l'axe majeur de la RD652
- l'autre via la voie communale plus étroite de « la route du Coq ».
- Un troisième accès peut être envisagé au Nord du site afin de faire le lien avec la sortie d'autoroute N°10 de l'A63 qui est à proximité.

Il faut également prendre en compte la présence de chemins ruraux et des pistes forestières, qui peuvent représenter des opportunités intéressantes pour créer de nouvelles connexions, notamment pour des cheminements piétonniers ou cyclables, ou encore pour des axes secondaires de desserte.

La zone du projet s'inscrit donc dans un schéma routier assez développé permettant de relier des grands points à une échelle régionale, dans des délais raisonnables. Cependant, concernant le réseau local, le dimensionnement des axes locaux n'est pas forcément adapté aux usages projetés. Les mobilités douces devront faire l'objet d'une réflexion poussée afin d'assurer le lien entre le projet et le bourg de Tosse. Ceci est d'autant plus stratégique que cela permet de favoriser les liens entre le bourg de Tosse et le projet.

Le futur projet d'aménagement pourrait donc s'appuyer sur le réseau existant tout en offrant les conditions d'une mutation des voies pour permettre une desserte optimale de la zone, et cela, en lien avec le bourg.





## Le paysage et le patrimoine

Le paysage et le patrimoine locaux apparaissent comme des éléments structurants du site et soulèvent plusieurs enjeux.

La trame paysagère est, sur la commune de Tosse, riche et porteuse d'une grande diversité d'ambiance. On alterne ainsi avec des paysages ouverts (zones agricoles et prairies humides), et des paysages dit fermés, correspondant à des zones forestières. Le réseau hydrographique (« trame bleue »), et les espaces boisés (« trame verte ») sont porteurs d'une grande diversité des paysages.

Ces caractéristiques fortes du territoire doivent donc être un élément moteur du projet pour permettre une intégration du site optimale.

On constate également un patrimoine discret mais structurant. Le bourg ancien regroupe un certain nombre de monuments et de maisons remarquables, dont certaines typiques du « style landais ». La transition entre ce bourg et l'espace rural peu urbanisé est progressive avec une densité de moins en moins forte en s'éloignant du bourg.

Tout l'enjeu du projet sera donc d'assurer à la fois le lien avec le bourg et ses caractéristiques patrimoniales, mais aussi de respecter les caractéristiques propres à la commune, notamment l'articulation entre ruralité et zone urbanisée.

## Les documents d'urbanisme :

Ils renseignent sur la vision stratégique choisie par la collectivité en ce qui concerne l'aménagement et le développement de la commune, ainsi que l'évolution de son tissu urbain.

Ainsi il faut distinguer la vision stratégique intercommunale contenue dans le SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale), et celle plus ciblée du PLU (Plan Local d'Urbanisme) qui se situe à l'échelle communale.

□ Le SCoT (adopté par la Communauté de communes MACS en 2014) anticipe le projet en intégrant son périmètre à la consommation totale d'espace prévue sur la commune. Il autorise sur la commune de Tosse la création de 900 logements à horizon 2030 (hors résidences de tourisme et complexes hôteliers), et permet également de développer 56 hectares d'habitat et 30 hectares d'aménagements touristiques (hors parcours de golf), sur le territoire communal.

Les surfaces prévues laissent donc entières les possibilités de réaliser un projet de l'envergure de celui présenté ici.

□ Le PLU (adopté en 2009, avec une modification votée en 2012) qui, pour l'heure, ne prend pas en compte le projet. Au regard de la dimension du projet et de l'impact de celui-ci sur le reste du territoire communal, le PLU devra donc être adapté afin notamment d'anticiper les équipements et aménagements nécessaires à l'intégration du projet dans le tissu existant.

## 2.2 Les aménagements prévus pour favoriser l'intégration du projet dans le cadre urbain existant

À la suite du diagnostic urbain effectué, des solutions concrètes doivent être imaginées pour permettre au projet de s'intégrer au mieux dans le contexte local actuel. C'est toute une série d'actions qui doit ainsi être lancée autour du projet pour garantir sa bonne intégration :

□ **La prise en compte de la physionomie originelle du site et de ses spécificités** : il s'agit, tout en conservant les caractéristiques paysagères propres au lieu, de les valoriser, les protéger pour leur donner un intérêt à l'échelle communale. La vallée du Sparben pourra par exemple être un moyen de créer des cheminements doux (vélo, piétons) permettant d'assurer un lien entre le site du projet et le bourg de Tosse.

□ **Le bourg de Tosse comme enjeu central du projet.**

Le bourg de la commune représente un pôle moteur où se concentrent les services et les activités. Plusieurs mesures devront être prises pour assurer un lien efficace entre le bourg et le site du projet au nord, il pourra notamment s'agir :

- d'assurer des cheminements doux entre le bourg et le projet ;
- de prolonger les voiries existantes en provenance du bourg pour accéder au site. Même s'il doit être révisé, le PLU prévoit d'ores et déjà un accès routier en provenance du bourg vers le périmètre du projet. Une connexion est envisagée au niveau de la RD 652 au sud du projet avec une éventuelle prolongation de la route vers le centre bourg.



# 3.

# LE PROJET ET SON ENVIRONNEMENT

## 3.1 Synthèse du diagnostic environnemental

Afin de limiter l'impact du projet sur son environnement, 3 principes guident la démarche depuis le lancement du projet :

- Éviter** d'impacter les zones environnementalement sensibles
- Réduire** l'emprise et l'impact du projet sur l'environnement
- Compenser** les dégradations qui ne peuvent être évitées

Cette volonté d'exemplarité s'est d'ailleurs traduite par une réduction du périmètre envisagé : initialement envisagé sur 400 hectares, les premières études environnementales ont révélé sa proximité avec des espaces environnementalement sensibles (zones humides notamment) qui ont amené les collectivités à réduire l'emprise et **concentrer le projet sur 245 hectares**.

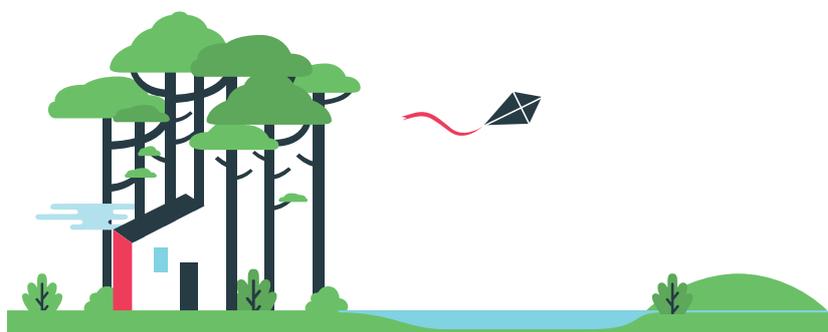
Plusieurs grandes tendances se dégagent du diagnostic environnemental permettant ainsi de qualifier le projet via diverses recommandations spécifiques à son environnement. En effet, le diagnostic permet de prescrire des actions et de les classer par priorité pour assurer la pérennité de la biodiversité et de l'environnement sur le territoire du projet.

Dans un souci de cohérence territoriale, l'évaluation environnementale a été réalisée sur un périmètre plus large que celui projeté pour le projet. En effet, vu la situation géographique et hydrographique du site, il est apparu plus cohérent de prolonger le secteur d'étude autour du bassin hydrologique du Sparben, cours d'eau qui traverse le secteur du projet.

C'est donc un état des lieux complet, sur les quatre saisons, qui a été effectué afin d'évaluer l'impact du projet sur les milieux et habitats naturels. À partir de cet état des lieux des enjeux spécifiques peuvent être dégagés, et des risques potentiels identifiés afin de les analyser au regard de la législation et des particularités locales. Il s'agit ainsi de hiérarchiser les enjeux avec un barème précisément déterminé pour connaître la réalité des impacts possibles du projet et les compensations devant si besoin être mises en place.

En effet, tout espace à risque sur lequel un projet s'inscrit, doit être « neutre », c'est à dire peu impactant. Pour cela, des dispositifs de compensation spécifiques prévoient de préserver le cadre naturel et l'habitat des espèces locales. Ainsi, si une construction s'implante sur un secteur abritant une espèce dite « patrimoniale », l'aménageur du projet devra compenser en recréant à l'identique un habitat propice à ces espèces. L'étude environnementale du projet identifie donc un certain nombre de risques qui, en conformité avec les textes réglementaires, et en fonction de leur impact environnemental, nécessitent la mise en place de mécanismes de compensation. Toutefois, les risques identifiés ne sont pas de nature à remettre en cause la validité environnementale d'ensemble du projet.

L'étude met notamment en avant la qualité remarquable des eaux du Sparben : non polluées, et peu sujettes à risques, elle ne représentent pas une contrainte mais bien au contraire un atout pour le secteur, et pour le projet.



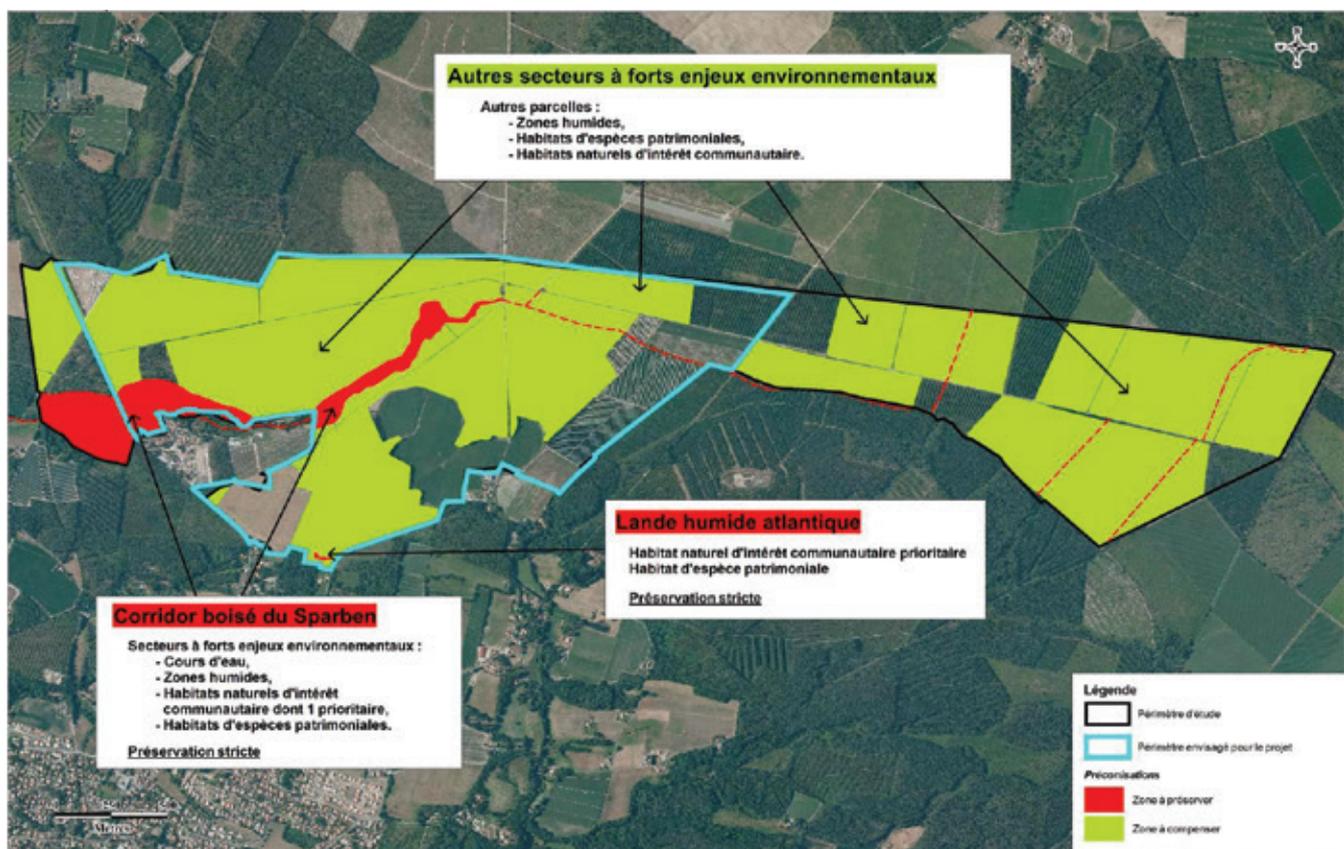
## 3.2 La démarche environnementale prévue pour favoriser l'intégration du projet

Le projet se situe dans un milieu naturel et un paysage typique du département des Landes. La présence de plusieurs zones humides joue un rôle fondamental dans le projet, et la nécessaire protection des espaces et des espèces doit être un élément structurant pour la mise en œuvre d'un projet d'aménagement sur ce territoire.

La vallée du Sparben, cours d'eau qui jalonne le site étudié, représente un enjeu important dans le cadre de cette étude environnementale.

Extrait :

« Au vu de la valeur écologique indéniable de ce cordon boisé et aquatique, il est donc préconisé de **conserver la vallée du Sparben et de prévoir une zone tampon autour de celle-ci**, afin de préserver ce corridor écologique, de maintenir une zone refuge, et de conserver une zone de quiétude pour la biodiversité. »



source : diagnostic environnemental relatif au projet d'aménagement de Tosse - ETEN environnement

Bien que cet espace représente une part limitée de la zone de projet (environ 15 hectares), il convient tout de même d'y attacher une attention toute particulière. En effet toute construction est sur cette zone fortement déconseillée, de même que tout type de liaison d'accès de type routier. Seuls des cheminements de type « mobilités douces » peuvent être envisagés de manière à ce que la quiétude de cet espace à protéger soit respectée.

L'étude environnementale formule plusieurs recommandations spécifiques au fonctionnement hydro biologique du Sparben afin d'en faire un corridor préservé :

- Maintenir la qualité des eaux à l'état actuel ;
- Limiter les phénomènes de ruissellement et d'artificialisation des sols ;
- Limiter la sédimentation des cours d'eaux et du Lac (l'eau étant déjà naturellement riche en sable et autre sédiments).

Au delà des mesures compensatoires, cette zone d'attention du Sparben peut également devenir un réel outil de bonification du projet en lui apportant une dimension remarquable quant aux caractéristiques naturelles et à l'offre de biodiversité au cœur de l'opération. Le projet pourrait ainsi s'inscrire dans une démarche de protection des espaces riches en biodiversité, et à leur mise en valeur.

Si toutefois le projet devait toucher des habitats naturels d'espèces protégées, il faudrait impérativement les compenser, comme le prévoit d'ailleurs la loi. La forêt et les exploitations agricoles éventuellement impactées feront également l'objet de compensations.



## Le saviez-vous ?

La réalisation et l'entretien des parcours de golf tiendront compte de la Charte environnementale de la Fédération Française de Golf et de l'environnement local, en recherchant une compatibilité maximale entre l'activité du golf et le maintien et le développement de la biodiversité et des écosystèmes environnants.

La Fédération française de golf a conduit en 2008 avec le Muséum National d'Histoire Naturel un inventaire exhaustif de la biodiversité du Golf National à Saint Quentin en Yvelines, afin d'étudier l'impact d'un golf en matière de biodiversité, notamment en milieu urbain. 20 ans après la construction du golf, le Muséum recense près de 800 espèces animales et végétales, traduisant la richesse environnementale du site. Cette action a également permis de mettre en place un plan d'action visant à favoriser l'épanouissement de la biodiversité du site. Depuis, d'autres golfs se sont inspirés de la démarche et ont lancé ce type d'études scientifiques aux côtés d'associations environnementales. Dans chaque cas, il a été démontré que bien géré, un golf constituait un refuge et une continuité écologique à forte valeur environnementale.

**Au delà des enjeux de préservation du corridor écologique de la Vallée du Sparben, le rapport préconise également de préserver l'espace de « lande humide atlantique » situé sur le périmètre du projet.**

Cette zone de taille restreinte (0,12 hectare), correspond à un habitat caractéristique des zones humides pour plusieurs espèces et doit donc être préservé. Il est aussi préconisé d'éviter toute forme de fondations lourdes (plus de 70 cm de profondeur) en amont de cette zone, pour ne pas perturber son alimentation en eau.

Dans la continuité des éléments que nous venons de décrire, d'autres préconisations sont également formulées dans l'étude environnementale, il s'agit notamment de :

- privilégier l'utilisation des voies de circulation existantes, notamment pour les franchissements du Sparben. Face aux enjeux que le cours d'eau représente, il convient d'utiliser dans la mesure du possible les ponts et accès déjà présents sur le site.
- préserver des îlots de biodiversité au sein même des parcours de golf (des habitats naturels et d'espèces ayant été recensés). Le rapport recommande donc de réaliser un aménagement de l'espace conçu en fonction de ces habitats afin de créer un corridor écologique permettant aux espèces de s'installer dans ces habitats en parallèle du parcours de golf.
- limiter l'impact des travaux sur les habitats et les espèces, en prévoyant un phasage le plus respectueux possible vis à vis des périodes de nidification, de reproduction ou de floraison.
- limiter également l'emprise des travaux au minimum afin de protéger les zones déjà évoquées.
- respecter, dans le cadre de l'exploitation future du projet, les habitats et les espèces patrimoniales, en prenant en compte les temps d'exploitation et les temps naturels.

**Au vu des conclusions de l'étude environnementale, il semble donc essentiel de poursuivre la démarche visant à éviter, réduire, compenser et de mettre en œuvre ces mesures compensatoires. Celles-ci pourront s'intégrer efficacement au projet d'aménagement d'ensemble (protection de la lande, corridor du Sparben, etc.) et permettre ainsi la réalisation d'une opération respectueuse des milieux environnementaux et des enjeux de préservation de la biodiversité locale.**

**Réutiliser les eaux usées pour l'irrigation et l'arrosage**

Afin de limiter l'impact environnemental du projet d'aménagement touristique, résidentiel et golfique de Tosse en matière de consommation d'eau, le dispositif de Réutilisation des Eaux Usées de la Station d'Épuration (REUSE) prévoit la réutilisation des eaux de la station d'épuration du Marensin pour l'irrigation et l'arrosage des équipements golfs.

Créé dans des pays fortement touchés par le stress hydrique (Californie, Tunisie, Espagne, Israël...) ce mode d'approvisionnement en eau innovant est en pleine expansion dans le monde mais encore peu utilisé en France.

Le SIEAM (Syndicat Intercommunal Eau Assainissement du Marensin) dispose sur la Station d'épuration des eaux usées du Marensin d'infrastructures récentes jugées fiables et permettant la réalisation de ce type de système. De plus, la capacité de ces infrastructures (3 500m<sup>3</sup> jour en basse saison touristique et 7 500m<sup>3</sup> jour en haute saison) est largement suffisante pour répondre aux besoins des équipements golfs et des aménagements urbains du projet.





# LE DIALOGUE TERRITORIAL

# 1.

## LES OBJECTIFS DE LA DÉMARCHE

Initiée par le Conseil départemental des Landes et la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud, la démarche volontariste de dialogue territorial vise à associer les acteurs et les habitants du territoire à l'élaboration du projet. Pour cela, la démarche répond aux objectifs suivants :

- Recueillir tout au long du processus d'études complémentaires en cours des propositions et disposer de connaissances concrètes permettant d'enrichir l'élaboration du projet ;
- Réaliser un projet qui respecte au mieux les milieux humain et naturel ;
- Assurer la cohérence entre ce projet et les enjeux de développements locaux ;
- Éclairer via le comité consultatif du projet le Syndicat Mixte Landes Océanes pour les choix qu'il doit faire ;
- Informer régulièrement de l'avancement des études et ainsi favoriser la participation active des acteurs et du public ;
- Organiser le partage d'informations et les échanges d'avis.



## 2. LA CHARTE

Adoptée par le comité consultatif du projet le 30 janvier 2015, la charte fixe le cadre, décrit les instances et règles de dialogue territorial que le Syndicat Mixte s'engage à mettre en place et à respecter.

Les principes du dialogue territorial définis par la charte sont les suivants.

- **Diversité** : Il s'agit de la prise en considération de l'ensemble des points de vue, d'où qu'ils viennent.
- **Écoute** : La parole des acteurs et des représentants du Syndicat Mixte Landes Océanes doit être écoutée et prise en compte, ce qui implique une relation continue.
- **Transparence** : Les informations doivent être partagées et toute décision doit être argumentée en s'appuyant sur des critères précis expliqués à l'ensemble des acteurs.

La charte est publique et consultable sur le site [dialogue-territorial-tosse.fr](http://dialogue-territorial-tosse.fr)



# 3.

## LES DISPOSITIFS DU DIALOGUE TERRITORIAL

**Le processus de dialogue territorial repose sur plusieurs dispositifs essentiels à son bon déroulement et au respect des objectifs définis :**

### Le comité consultatif

Un **comité consultatif du projet** rassemble les élus locaux et les acteurs économiques, sociaux, environnementaux, touristiques, sportifs et éducatifs. Ce comité est chargé de suivre les différentes étapes du dialogue territorial volontaire, et se réunit à chaque étape clé du processus.

### Le garant du dialogue territorial

Un **garant du dialogue territorial**, Monsieur Claude Bernet, a été nommé par la Commission Nationale du Débat Public le 4 mars 2015, en qualité de personnalité indépendante garante du processus de Dialogue Territorial mené par Syndicat Mixte Landes Océanes.

En tant que personnalité extérieure au projet, le rôle du garant est de **veiller au bon déroulement du dialogue territorial**, au respect de la charte sur la forme et le déroulement du dialogue territorial. Il facilite les échanges entre les acteurs et s'assure de l'information du public. Le garant est ainsi un gage de crédibilité du processus de dialogue territorial, son profil et sa neutralité doivent donc être incontestables.

À l'issue du dialogue territorial, il rédige un bilan de la démarche qui sera joint au bilan du dialogue territorial.

### Le site internet

Un **site internet dédié au dialogue territorial** a été mis en ligne en décembre 2014. Il rassemble l'ensemble des études disponibles à ce jour et permet au public de déposer des avis sur le projet.

**[dialogue-territorial-tosse.fr](http://dialogue-territorial-tosse.fr)**

### Les ateliers thématiques

Ils sont organisés sur le territoire avec des personnes ressources proposées par le comité consultatif. L'objectif est **d'étudier et d'enrichir le projet** sur les volets économique, touristique, environnemental, social, urbain, habitat, sportif, éducatif et culturel. Les participants expriment les avis des organismes ou institutions qu'ils représentent. **14 ateliers ont eu lieu lors de la première phase de dialogue territorial**, de janvier à juin 2015.

### Les réunions publiques

Elles offrent la **possibilité aux citoyens et aux décideurs publics d'échanger directement sur le projet**. Elles permettent de présenter le projet, de compléter les éléments d'information et de prendre en compte les avis et demandes des citoyens pour améliorer le projet.

### Les permanences

Les permanences sont tenues sur les communes du territoire, par un référent technique du projet et un animateur du dialogue territorial. Elles permettent de **recevoir les habitants individuellement ou en petits groupes** pour répondre à des questions ou faire émerger des problématiques particulières.

### Les ateliers de travail

Des ateliers de travail, **ouverts au grand public sur inscription**, seront consacrés aux thématiques urbaines. Ces ateliers se dérouleront à Tosse.

## 4. LE CALENDRIER

La démarche de dialogue territorial a été engagée à l'automne 2014, afin d'initier un débat positif et constructif autour du projet, avec l'ensemble des acteurs du territoire et de la population locale.

Ce dialogue territorial s'organise en trois temps :



**JANVIER - JUIN 2015**

Discussion avec les acteurs locaux par le biais d'ateliers thématiques (élus, acteurs économiques, acteurs sociaux, acteurs associatifs,...).

**Au total, 60 personnes ont participé aux 14 ateliers organisés. Ces ateliers s'articulaient autour de 4 thématiques :**

- Développement économique, tourisme, emploi, insertion, formation,
- Sport, éducation, jeunesse, culture,
- Urbanisme, habitat, environnement,
- Innovation, transition énergétique.

Cette première phase a fait l'objet d'une synthèse, présentée et validée par le comité consultatif du projet. Ce bilan d'étape permet de soulever un certain nombre de questions, remarques et idées qui seront prises en compte dans la poursuite des études.



**SEPTEMBRE 2015 - JANVIER 2016**

Après cette première synthèse, le dialogue s'ouvre au grand public. Les différents temps d'échanges prévus lors de cette phase vont permettre de présenter le projet aux habitants et de recueillir leurs impressions, questions ou idées.

- 4 réunions publiques de présentation et d'échanges avec la population,
- 8 permanences ouvertes au public pour dialoguer sur le projet (Mairie de Tosse, siège de MACS à Saint-Vincent de Tyrosse, Hôtel du Département à Mont de Marsan, antenne départementale de Saint-Paul lès Dax, Mairie de Capbreton, Mairie de Soustons),
- 4 sites de présentation du projet sur panneaux d'expositions et 4 registres en libre accès (Mairie de Tosse ; Siège de MACS à Saint Vincent de Tyrosse ; Hôtel du Département à Mont de Marsan ; Antenne du Conseil départemental des Landes à Saint Paul lès Dax),
- 1 visite sur site.

Cette seconde phase fera également l'objet d'une synthèse, qui viendra nourrir le bilan global du dialogue territorial mené depuis janvier 2015.

Ces nouveaux éléments, ainsi que les conclusions des études en cours, permettront aux élus du territoire de se prononcer sur l'opportunité du projet et de décider de le poursuivre ou non.



**FÉVRIER 2016 - DÉCEMBRE 2016**

Dans la mesure où les élus décideraient de poursuivre le projet, le dialogue territorial se poursuivra pour accompagner l'élaboration concrète du projet.

# 5.

## SYNTHÈSE DE LA 1<sup>ÈRE</sup> PHASE DE DIALOGUE TERRITORIAL

**Les 14 ateliers organisés lors de cette première phase de dialogue territorial ont permis à l'ensemble des participants de débattre des forces et faiblesses du projet, tout en contribuant à la définition des enjeux structurants du projet d'aménagement. Sur la base de ce travail de groupe, et d'intervention d'experts extérieurs, ce dialogue a permis de mettre en avant : i) des questions transversales au projet, ii) des éléments à prendre en compte pour les études liées au projet tout en faisant éclore iii) des projets connexes.**

### Les questions transversales :

Dans chaque atelier, deux questions et un point de vigilance forte sont revenus de manière récurrente et transversale dans les débats :

- Si le projet se réalise, quel sera son impact économique, social et environnemental global sur le territoire (investissements, chiffres d'affaires et emplois associés, types d'offres d'habitat, dont logements sociaux) ?

Les premières études n'ont pas permis lors des ateliers d'amener une réponse complète à ces questions, c'est pourquoi il a été décidé d'engager une étude sur les retombées et incidences territoriales du projet, dont le cahier des charges a été validé par les participants aux ateliers.

- Compte tenu du nombre de golfs existant dans le sud des Landes et sur le département des Pyrénées-Atlantiques, un équipement supplémentaire ne risque-t-il pas de fragiliser l'équilibre économique des autres installations ? Les différents éclairages apportés lors des débats ont montré que ce nouveau complexe golfique, avec ses spécificités, peut devenir un produit d'appel renforçant l'attractivité de la destination golfique et une base de séjour bénéficiant à l'ensemble des golfs du territoire.
- La part de financement public, d'autant plus dans un contexte d'économie globale nécessaire des collectivités, devra être limitée et le retour sur investissement mesuré.

### Des éléments à prendre en compte dans les études, la conception, et la mise en œuvre du projet :

Plusieurs points essentiels pour la poursuite du projet ont été identifiés par les acteurs locaux, il s'agit notamment de :

- Faire de ce projet un exemple en matière de développement durable via le recours à une assistance à maîtrise d'ouvrage environnementale.
- Associer les clusters aquitains à l'élaboration du projet afin d'apporter une dimension innovante au projet, et d'en faire une vitrine des savoir-faire régionaux.
- Favoriser le rapprochement des logements et des équipements sportifs et touristiques du centre bourg de Tosse afin de maintenir la continuité urbaine, et de privilégier les liaisons douces et les transports en commun.
- Créer l'ensemble des équipements nécessaires adaptés aux différentes pratiques du golf (de l'initiation au haut niveau).
- Dialoguer pour définir une charte de partage des espaces et d'usage du territoire, permettant de garantir un usage ouvert et mixte du site résidentiel et touristique.



## Les initiatives du territoire en lien avec le projet

**La réalisation du projet d'aménagement résidentiel, touristique et golfique, pourrait entraîner dans son sillage d'autres projets utiles au territoire et à ses habitants.** Les débats ont notamment fait émerger des opportunités autour de :

- **l'Emploi** : développement de filières de formations spécifiques liées aux métiers des services touristiques et golfique, dont la maintenance et l'entretien des parcours (green keeping)
- **l'Agriculture** : développement et valorisation des circuits courts via l'implantation d'une ferme auberge, d'une ferme pédagogique, la structuration d'un réseau de vente directe, etc.
- **le Sport** : implantation potentielle d'un pôle fédéral ou régional pour développer la formation des jeunes golfeurs de haut niveau
- **l'Éducation** : développement de classes découvertes et de classes vertes autour des thèmes golf et environnement.

Enfin, cette première phase de dialogue territorial avec les acteurs locaux, a également permis **d'identifier plusieurs points de vigilance** sur certains facteurs pouvant potentiellement nuire à la réussite du projet, et devant en conséquence faire l'objet d'une vigilance particulière de la part des futurs opérateurs.

En premier lieu, le risque d'inflation des prix du foncier a été souligné par de nombreux participants, il sera indispensable de veiller à ce que les habitants du territoire puissent bénéficier des opportunités du projet tout en maintenant une capacité financière à vivre et à se loger sur le territoire.

L'acquisition foncière de terrains appartenant à des agriculteurs et sylviculteurs devra faire l'objet d'une juste compensation, permettant à chacun de prendre en compte les spécificités de son exploitation (notamment en termes de planification dans le temps de la production).

Par ailleurs, il sera important de pouvoir garantir la bonne qualité technique des golfs, notamment par la désignation d'un expert indépendant, professionnel du golf, apportant son expertise du golf. En termes de qualité du site, des mesures de protections adaptées devront également être mise en œuvre pour répondre au risque de dégradation par les animaux sauvages.

De même les acteurs locaux ont insisté sur la nécessité de mettre en place des garanties permettant de s'assurer que le futur aménageur réalise un projet correspondant parfaitement aux attentes des collectivités.

6.

## 2<sup>ÈME</sup> PHASE DE DIALOGUE TERRITORIAL

Le dialogue territorial ouvert au grand public se déroulera du 9 novembre 2015 au 9 février 2016. Cette seconde phase s'articulera autour de :

- **4 réunions publiques** de présentation et d'échanges avec la population, dont deux réunions thématiques sur :
  - Le développement local, l'économie, le tourisme et le sport
  - L'environnement et le partage de l'espace
- **8 permanences** ouvertes aux habitants, pour dialoguer et poser des questions sur le projet de manière individuelle ou en petits groupes :
  - **Mairie de Tosse** : 24 novembre
  - **Siège de MACS à Saint-Vincent de Tyrosse** : 25 novembre
  - **Antenne départementale de Saint Paul lès Dax** : 2 décembre
  - **Hôtel du Département à Mont de Marsan** : 3 décembre
  - **Mairie de Capbreton** : 15 décembre
  - **Mairie de Soustons** : 16 décembre
  - **Mairie de Tosse** : 6 janvier
  - **Siège de MACS à Saint-Vincent de Tyrosse** : 7 janvier

Consultez les horaires et les lieux des permanences sur le site du dialogue territorial : [dialogue-territorial-tosse.fr](http://dialogue-territorial-tosse.fr)

- **4 lieux de présentation du projet** sur panneaux d'exposition et **4 registres** en libre accès pour rédiger un avis sur le projet :
  - Mairie de Tosse
  - Siège de MACS à Saint-Vincent de Tyrosse
  - Hôtel du Département à Mont de Marsan
  - Antenne du Conseil départemental des Landes à Saint Paul lès Dax
- **1 visite sur site** en janvier, ouverte au grand public sur inscription
- **1 site web participatif**, offrant la possibilité de déposer une contribution sur le projet à titre individuel ou au titre d'une entité collective (association, institution...) : [dialogue-territorial-tosse.fr](http://dialogue-territorial-tosse.fr)



4  
réunions publiques

1  
visite du site

8  
permanences

4  
registres

4 lieux de présentation du projet sur panneaux d'exposition  
1 site web participatif :  
[dialogue-territorial-tosse.fr](http://dialogue-territorial-tosse.fr)

Le bilan du dialogue territorial, ainsi que les conclusions des études en cours, permettront aux élus du territoire de se prononcer sur l'opportunité du projet et de décider de le poursuivre ou non.

Si la décision des élus est favorable à la poursuite du projet, une 3<sup>ème</sup> phase de dialogue territorial se déroulera jusqu'en fin d'année 2016 sous la forme d'une concertation publique préalable à la création d'une Zone d'Aménagement Concerté.



