MAÎTRISE D'OUVRAGE : SYNDICAT MIXTE LANDES OCÉANES

DÉPARTEMENT DES LANDES

Projet de complexe résidentiel et de tourisme à dominante golfique sur le site de Tosse

PRÉSENTATION DU PROJET

PLAN DE COMPOSITION

MARS 2014

CITADIA

Sommaire

PRÉAMBULE 4

I. LE CONTEXTE TERRITORIAL 5

a. Tosse dans Les Landes : l'opportunité d'accueillir le projet 5
b. Occupation originelle du site et éléments à prendre en compte 6
c. Le grand paysage : enjeux d'intégration du site dans son environnement 8
d. Le bourg de Tosse : fil conducteur d'élaboration du futur quartier d'habitat ... 9
e. État de la propriété foncière du périmètre de projet 11
f. Contexte réglementaire 12

II. ACCÉDER AU SITE : UNE LOCALISATION OPTIMALE ENTRE LE BOURG DE TOSSE ET LES AXES MAJEURS 15

a. Les principes d'accessibilité au site depuis les voies existantes 15
b. L'opportunité d'un accès depuis le nord dédié au resort golfique 17
c. Des liens à créer pour assurer l'accessibilité au centre bourg 18
d. Accessibilité en modes doux : impulser la création des liaisons douces 18

III. PRÉFIGURATION DU PROJET : LES GRANDES ORIENTATIONS 19

a. Éléments de composition du quartier et de la résidence de tourisme 21
b. Fonctionnement du coeur de resort 22
c. Secteur résidentiel haut-de-gamme et touristique : optimiser les implantations avec vue sur le golf 22

IV. LE PLAN D'AMÉNAGEMENT : REPRÉSENTATION GRAPHIQUE 23

V. LES CIRCULATIONS INTERNES : UNE TRAME VIAIRE HIÉRARCHISÉE 25

a. L'axe central du projet : desservir chaque secteur 25
b. Hiérarchisation de la voirie interne 25
c. Des aires de stationnement stratégiquement positionnées 29
d. Modes doux et espaces partagés : éviter les conflits d'usage 30

VI. ESPACES PUBLICS ET COMMUNS : RENFORCER L'IMAGE DES ESPACES QUALITATIFS DU BOURG 31

VII. Contenu programmatique du projet résidentiel 34
a. Un véritable quartier en continuité du bourg 34
b. Programmation de logements 36
c. Des équipements et des services adaptés au développement communal..... 38

VIII. Contenu programmatique du projet touristique 39
a. La résidence de tourisme 39
b. Le coeur de resort : l'hôtel et le club house 41
c. Espace résidentiel et de tourisme haut-de-gamme 42

IX. La cohérence avec les documents de planification urbaine 45
a. Le PLU 45
b. Le PLH 45
c. Le SCoT 46

Préambule

Définir et intégrer une opération d'ensemble : les fondements d'un projet complexe et complet

Le projet de complexe résidentiel et de tourisme à dominante golfique dont les contours se dessinent sur la partie nord de la commune de Tosse est le fruit de la réflexion de nombreux acteurs publics, privés, locaux, mais aussi d'experts en matière d'urbanisme, d'environnement, de tourisme, de resort golfique, de paysage, d'architecture, de réseaux : en somme, d'aménagement.

Diverses composantes et multiples fonctions s'entrecroisent au sein de ce projet et se complètent pour ne former qu'une seule et même opération d'aménagement. Le contenu du projet a été la base de réflexion et de définition de son contour, de son périmètre.

Les échanges effectués en table-ronde ont créer une synergie entre les attentes des porteurs de projets et les compétences des experts pour assurer la cohérence des différentes vocations du projet.

Un tel projet ne peut être pensé sans le contexte territorial, économique et environnemental au sein duquel il va trouver place. C'est ainsi qu'on été associés notamment la commune de Tosse, la structure intercommunale Maremne Adour Côte-Sud (MACS) à laquelle elle appartient formée de 23 communes (et regroupant plus 60 000 habitants) qui a récemment approuvé son Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT, mars 2014), le département des Landes...

Ce travail, mené dans la concertation et l'échange, a permis d'intégrer dès lors le concept et la faisabilité d'un projet d'envergure dans les propositions de développement territorial affichées et portées par le SCoT de MACS.

Le parti d'aménagement présente les différentes composantes de projet et ses fondations, les ACCROCHES avec le contexte territorial qui ne constitue pas une enveloppe mais bien la trame dans laquelle S'INSÈRE le projet avec laquelle il tisse ses LIENS.

I. Le contexte territorial

A. Tosse dans Les Landes : l'opportunité d'accueillir le projet

La commune de Tosse se situe au sud des Landes en second rideau du littoral Aquitain dont il est possible de rejoindre les plages en quelques dizaines de minutes en période de trafic normale.

Le projet a été imaginé sur la partie nord non urbanisée du territoire communal de Tosse. Elle fait partie du canton de Soustons et de la communauté de Communes Maremne Adour Côte Sud. La Communauté de Communes a approuvé un PLH le 8 juin 2006 et le SCoT en mars 2014

Historiquement, Tosse fait partie de la région de Maremne. Elle se situe à 10 km du littoral, environ 25 km à l'ouest de Dax et à une trentaine de kilomètres au nord de Bayonne.

Les communes limitrophes sont :

- à l'ouest, Saint-Geours de Maremne ;
- au nord, Soustons ;
- à l'est, Seignosse ;
- au sud, Saubion et Saint-Vincent de Tyrosse.

On accède principalement à Tosse :

- par la R.D. 112 depuis SI-Vincent-de-Tyrosse ;
- par la R.D. 652 depuis Seignosse ou Soustons ;
- par la R.D. 133 depuis Saubion .

Ce village landais compte en 2014 plus de 2400 habitants et se structure autour du bourg principal installé au niveau du carrefour de ces 3 axes le long desquels il s'est étiré.

L'extension de l'urbanisation, l'ajout ponctuel de nouveau bâti, principalement des maisons individuelles, dans les espaces libres, plus récemment la construction de lotissements et l'installation d'activités à la faveur des abords de la principale route de traversée du territoire ont introduit autant d'éléments dont nombre se sont fait en rupture avec le paysage originel, tendance somme toute banale des développements urbains. Quelques fermes éparses au sein des terres agricoles et hameaux rappellent le caractère propre aux villages ruraux des Landes.

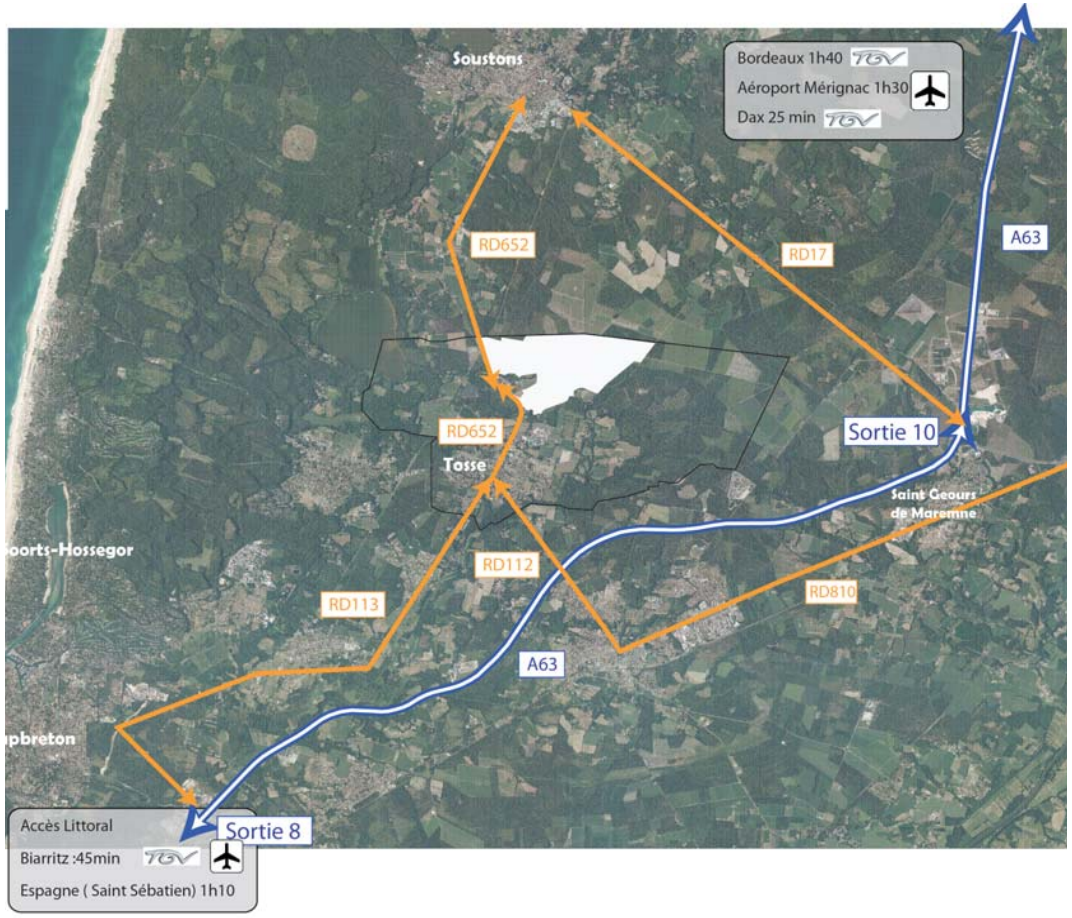
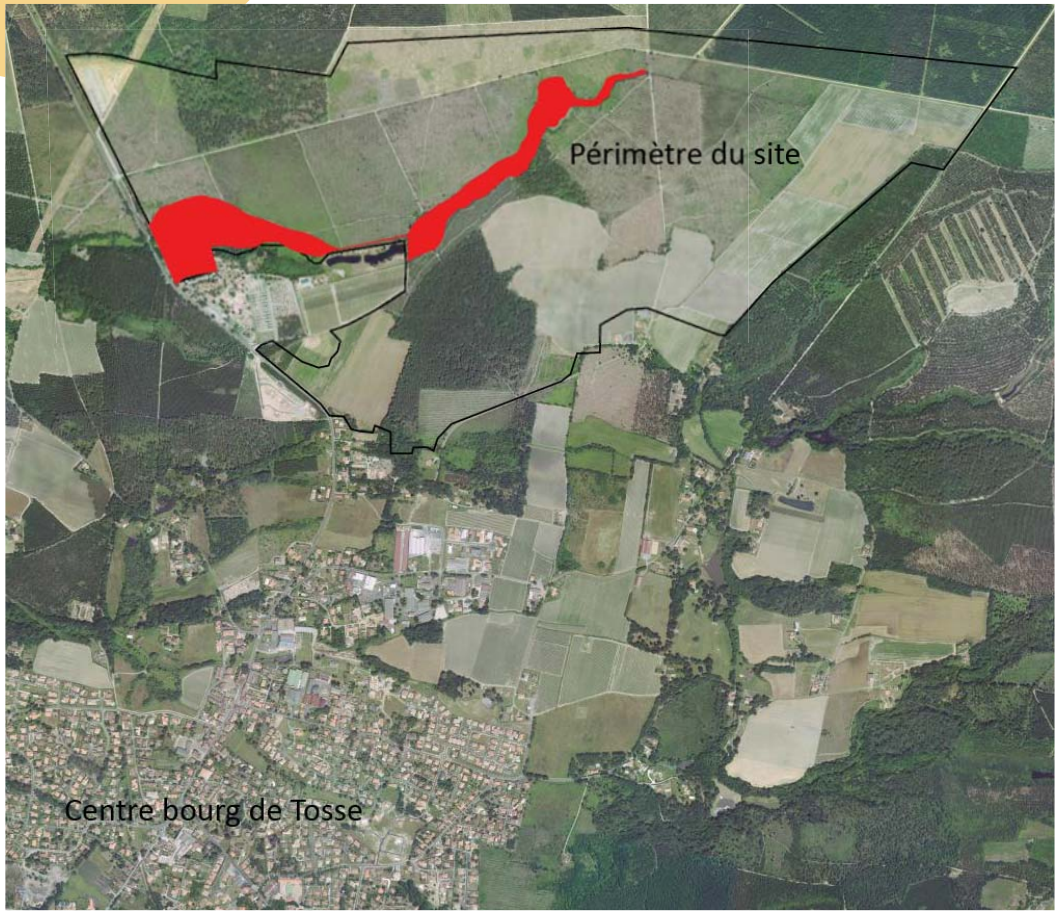


Photo aérienne présentant l'état du site :



Emprise de l'espace sensible du Sparben : une zone à préserver

Le diagnostic environnemental est annexé au présent rapport et fait état de la présence de la faune et de la flore.

B. Occupation originelle du site et éléments à prendre en compte

Le site présente un paysage à la fois ouvert en lien avec les pratiques agricoles locales et, dans une moindre mesure, partiellement fermés par la présence de secteurs boisés de type forêt landaise ou encore forêt galerie (lorsque la canopée est jointive au-dessus d'un cours d'eau) liée à la présence du Sparben. Le défrichement a largement modifié le paysage et l'occupation du sol de ce site. En effet, en quelques années et conjointement aux réflexions menées sur le projet, de nombreuses parcelles boisées on été défrichées.

Le relief du site est relativement plat avec une légère pente nord-est / sud-est.

Cet espace d'environ 260 hectares, est situé au nord de la commune en limite avec la commune de Soustons. Il est traversé par des routes DFCI (Défense de la Forêt Contre les Incendies) ou des chemins agricoles, et est peu connu du public en raison de l'absence d'intérêt pour valoriser un tel site. En effet, aucun aménagement n'est présent pour encadrer d'éventuels chemins de randonnée.

L'étude environnementale du site a montré la diversité des habitats naturels du sol, c'est à dire l'occupation du sol, détaillée par la carte suivante montrant l'état du site en octobre 2013.

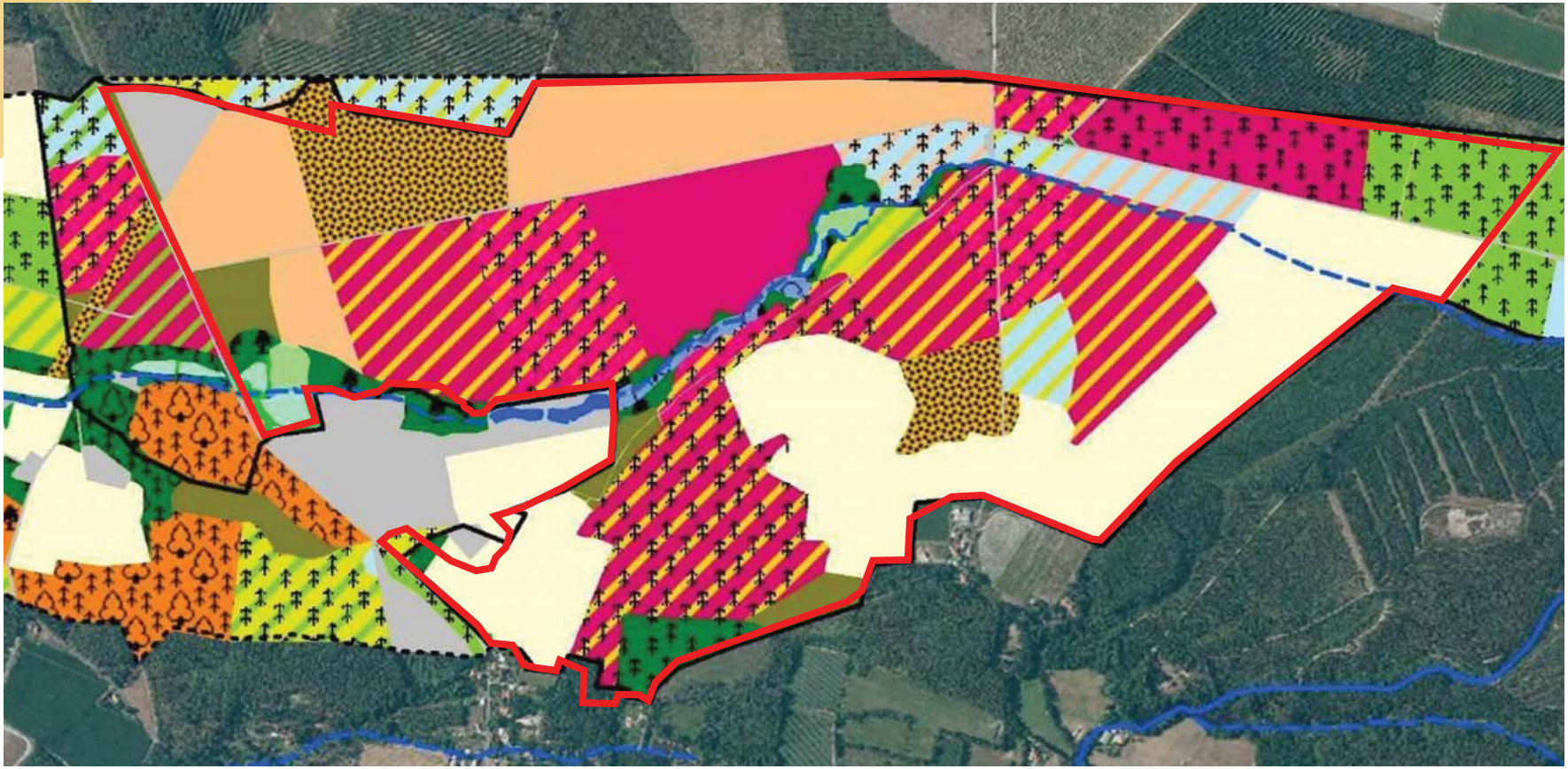
En-dehors des grandes étendues cultivées (asperges, maïs) présentes dans la partie Sud du périmètre d'étude, le site est caractérisé par des parcelles dédiées à la culture du Pin maritime. Les parcelles se composent de Plantations de Pins maritimes d'âges variées, de coupes rases et de landes. Cependant, les parcelles laissant apparaître des pins dont la croissance est avancée sont peu nombreuses.

Le corridor boisé du Sparben représente une partie restreinte du périmètre d'étude. Il se compose notamment de boisements de Chênes, de saussaies marécageuses, de prairies humides. Le parti d'aménagement a tenu compte dès la phase diagnostic des zones sensibles au regard de l'environnement. De ce fait, l'emprise du Sparben et sa zone considérée comme sensible au regard de la biodiversité faunes et flores a été intégrée au sein du projet comme une zone préservée de toute urbanisation, artificialisation et imperméabilisation.

L'activité agricole présente sur le site est dès lors un élément qui ne peut être négligé. Les collectivités s'engagent à compenser autant les zones agricoles que les zones boisées et les espaces plus ouverts selon une grille de critères qui sera élaborée soigneusement et parallèlement à la procédure de réalisation du projet.

Habitats naturels et anthropiques

Carte extraite du ***Diagnostic environnemental relatif au projet de resort golfique - Eten Environnement - Octobre 2013***



Périmètre du site

Espaces cultivés
Asperge / maïs

- Prairie mésophile (38.2 | /)
- Prairie mésohygrophile (37.2 | /)
- Prairie humide (37.24 | /)
- Friche (87.1 | /)
- Haies et alignements d'arbres (84.1 | /)
- Bosquet de feuillus (84.3 | /)
- Chênaie aquitanienne (41.22 | /)
- Chênaie acidiphile (41.5 | /)
- Boisement aquitanien de Chênes lièges (45.24 | 9330)
- Boisement mixte (43.5 | /)
- Boisement de Pins maritimes et de Chênes lièges (42.812 | 9330)
- Plantation de Pins maritimes (42.813 | /)
- Plantations de Pins maritimes sur lande ...
- Lande à Avoine de Thore (/ | /)
- Lande à Molinie (31.13 | /)
- Lande à Ericacées (31.23 | 4030)
- Lande à Ajoncs (31.85 | /)
- Lande à Fougères (31.86 | /)
- Mégaphorbiaie (37.7 | 6430)
- Fourré (31.8 | /)
- Aulnaie riveraine (44.3 | 91E0*)
- Aulnaie marécageuse (44.91 | /)
- Saussaie marécageuse (44.92 | /)
- Fourré marécageux à Piment royal (44.93 | /)
- Tourbière à Molinie (51.2 | 7120)
- Phragmitaie (53.11 | /)

Grand paysage et éléments remarquables : inscrire le projet dans la valorisartion de l'identité locale et des trames vertes et bleues

C. Le grand paysage : enjeux d'intégration du site dans son environnement

La commune de Tosse a su encadrer et valoriser les éléments liés au patrimoine bâti et naturel. Les trames vertes et bleues sont en effet protégées par un zonage spécifique inscrit dans le Plan Local d'Urbanisme notamment au centre du bourg.

L'aménagement futur du site dédié au projet de complexe résidentiel et touristique s'inscrit dans cette logique de valorisation. L'ambiance paysagère que seront en mesure de créer les espaces de parcours du golf permettra de valoriser l'abord est de la RD652 et de ce fait l'entrée de la commune en provenant de Soustons.

Le Sparben est intégré comme espace à valoriser au sens de l'environnement et constitue un invariant dans l'élaboration du projet.

LEGENDE

Site de projet

Les grandes composantes paysagères

- Paysage forestier - forêt des landes
- Paysage rural - cultures
- Paysage boisé de bord de cours d'eau

Les grandes ambiances liées au bâti

- Centre bourg
- Bâti contemporain
- Urbanisation périphérique
- Instalation touristique / de loisir
- Aire d'accueil des gens du voyage

Eléments de mise en valeur du territoire

- Patrimoine bâti remarquable
- Patrimoine végétal - arbre remarquable
- Panoramas et échappées visuelles
- Trame verte communale
- Trame bleue communale
- Zone Nn identifiée au PLU

Centre bourg de Tosse

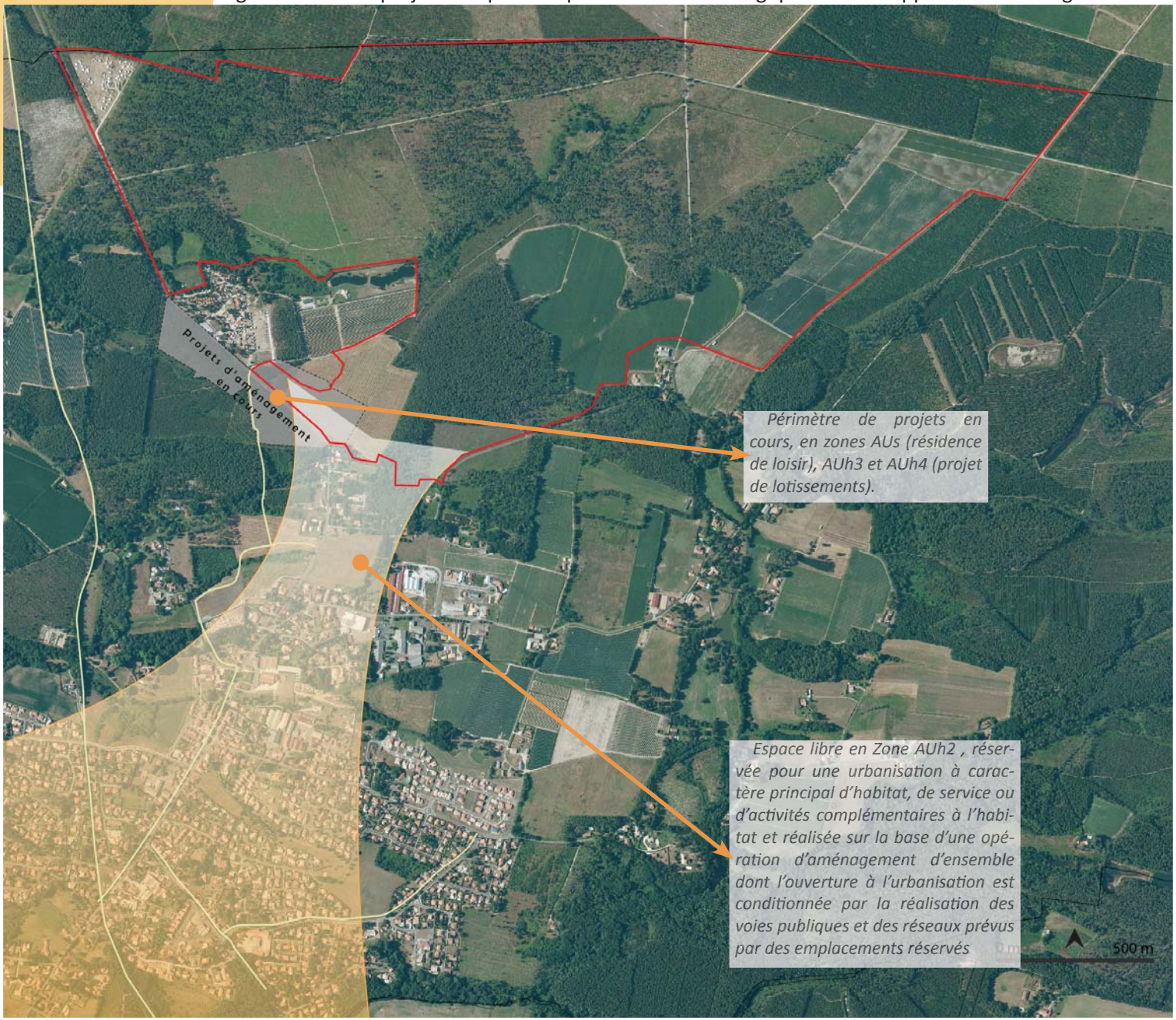
D. Le bourg de Tosse : fil conducteur d'élaboration du futur quartier d'habitat

L'élaboration d'un projet complexe ne peut réussir sans la prise en compte des usages antérieurs au projet sur le territoire d'accueil. Le bourg de Tosse est le centre de vie de la commune. En effet, il constitue une centralité à l'échelle communale en termes de commerces, d'équipements et de services. Le bourg concentre les lieux et les monuments qui forment classiquement un coeur de village : la mairie, l'Église, équipements publics, sportifs et scolaires, commerces, restauration.

En outre, le diagnostic du positionnement urbain du site a permis de prendre connaissance des aménagements paysagers et qualitatifs réalisés dès la fin 2013 **au coeur du bourg révélant ainsi la trame verte et bleue.** Au-delà de cette mise en valeur, ces aménagements constituent des espaces publics et des espaces d'aérations pour les habitants de Tosse se déplacements en modes doux. L'église, élément patrimonial remarquable est ainsi mise en valeur.

Le bourg est la colonne vertébrale de la commune et doit être considéré comme tel pour la définition du quartier d'habitat situé dans la partie sud du périmètre d'étude et donc en lien direct avec le bourg. L'interface entre le bourg et le projet urbain n'est pas le seul critère à prendre en considération, cela va au-delà : d'une part, les liens physiques existants sont à conforter (voies, cheminements, prise en compte de l'enveloppe urbaine et des zones à urbaniser); d'autre part de nouveaux liens sont à créer en favorisant des aménagements paysagers et de qualité et une fonctionnalité avérée pour garantir une animation permanente des lieux.

Interface entre le bourg de Tosse et le projet : un quartier qui s'inscrit dans la logique de développement du bourg



Le futur quartier se dessine au sud du périmètre du projet global car il vient s'inscrire dans la logique du développement du bourg de Tosse.

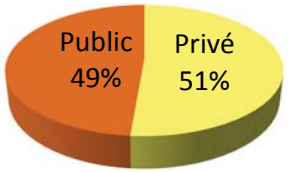
En longeant la RD652 depuis le centre de Tosse, avant d'accéder à la limite sud du périmètre de projet, l'urbanisation montre une densité moins importante et est parfois même inexistante constituant une dent creuse à l'est de la voie principale. Cette dent creuse est classée AUh2 au PLU, et constitue donc une zone à urbanisée intégrée à l'extension et au développement urbain du bourg de Tosse.

Par ailleurs, des projets de lotissements sont en cours de construction au moment de la présente étude. L'un des lotissements est de fait intégré à la réflexion dans le projet global puisqu'il vient se placer le long de la RD652, au sein du périmètre d'étude et en entrée ouest du futur quartier d'habitat.

Le parti d'aménagement concernant a minima le sud du projet et donc la partie résidentielle se tourne vers le bourg de Tosse et s'inscrit dans le processus de continuité et d'extension de l'urbanisation.

Propriété foncière

Répartition de la propriété foncière



E. État de la propriété foncière du périmètre de projet

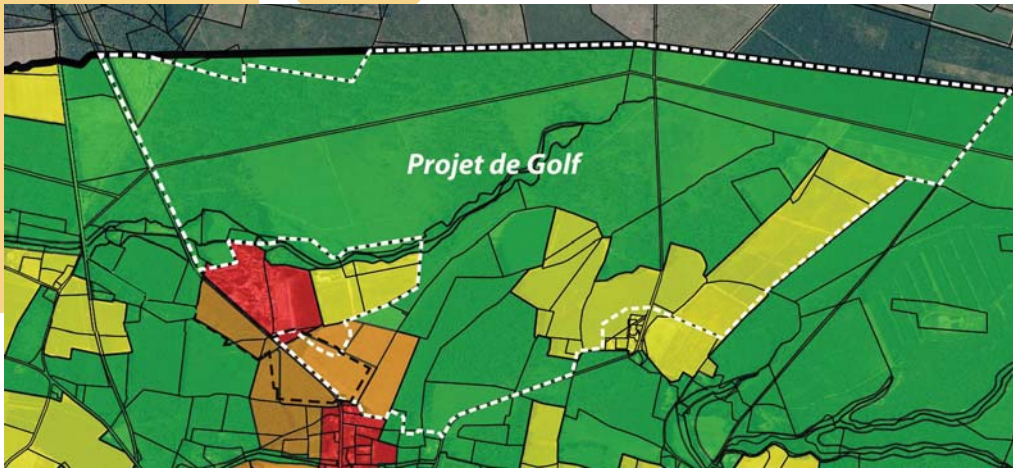
Le foncier nécessaire pour la réalisation du projet global est détenu pour près de la moitié par les structures publiques. En ce sens, l'autre moitié appartient à des propriétaires privés. Cela nécessite d'engager en amont une réflexion sur la maîtrise foncière du site.

Les procédures d'acquisition foncière à l'amiable permettraient dans l'idéal de découper le site de projet en secteurs de maîtrise foncières de manière à intervenir progressivement au fur et à mesure de la libération des terrains.

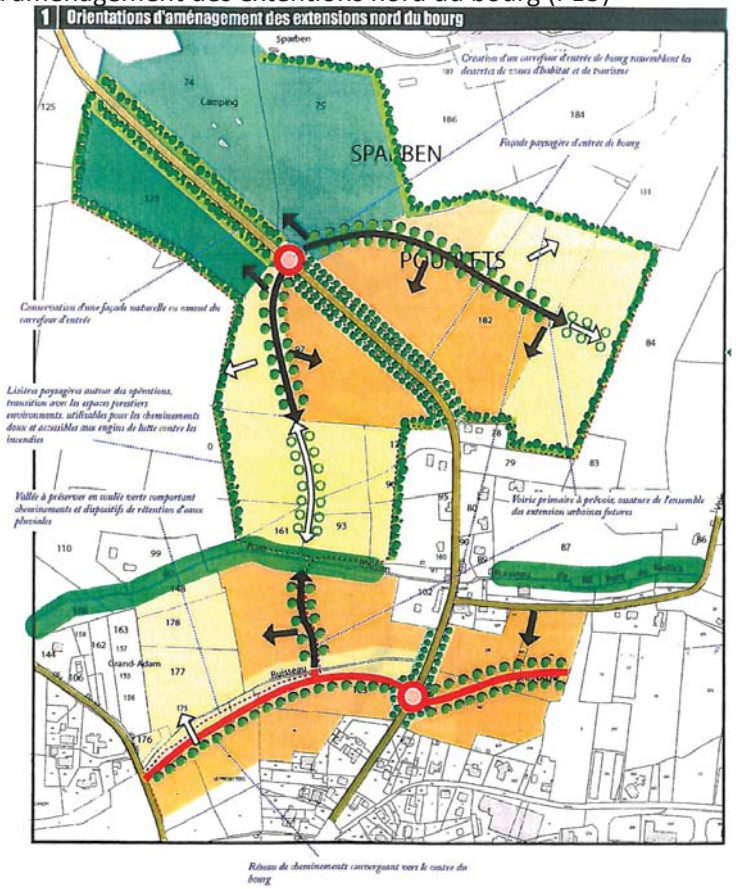
Cependant, au regard de l'emprise du projet, afin de s'assurer de la maîtrise foncière du site et ce dans le cadre de la création d'une ZAC, la procédure d'expropriation est à envisager. La création d'une ZAC ne donne pas droit à exproprier et n'implique pas nécessairement une expropriation.

Cette prérogative de puissance publique résulte du **caractère d'utilité publique** de l'opération et de la nécessité d'acquérir des immeubles ou des droits réels immobiliers, lorsqu'il n'a pas été possible de les acquérir à l'amiable. Ainsi, dès lors que la réalisation d'une ZAC est justifiée par l'utilité publique, le projet de ZAC peut faire l'objet d'une déclaration d'utilité publique (DUP) qui portera de facto sur son périmètre, et ce, que les biens nécessaires fassent l'objet d'une expropriation ou non.

Typologie du zonage selon le PLU en vigueur



Orientations d'aménagement des extentions nord du bourg (PLU)



F. Contexte réglementaire

Le PLU en vigueur a été approuvé en mai 2009 et modifié une première fois le 6 mai 2011 , puis une seconde fois le 20 janvier 2012.

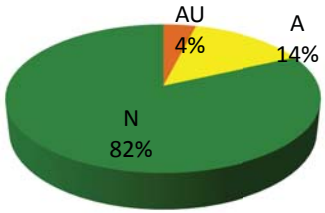
Le périmètre du projet est recouvert à plus de 80 % de zones naturelles N. Seulement 4 % du site est en zone AU (à urbaniser) dont une partie est utilisée pour la réalisation d'une opération de lotissement en entrée ouest du futur quartier. 14% du site est en zone agricole (zone A).

Composition du zonage sur le site :

Zones AU : 10 ha

Zones A : 36 ha

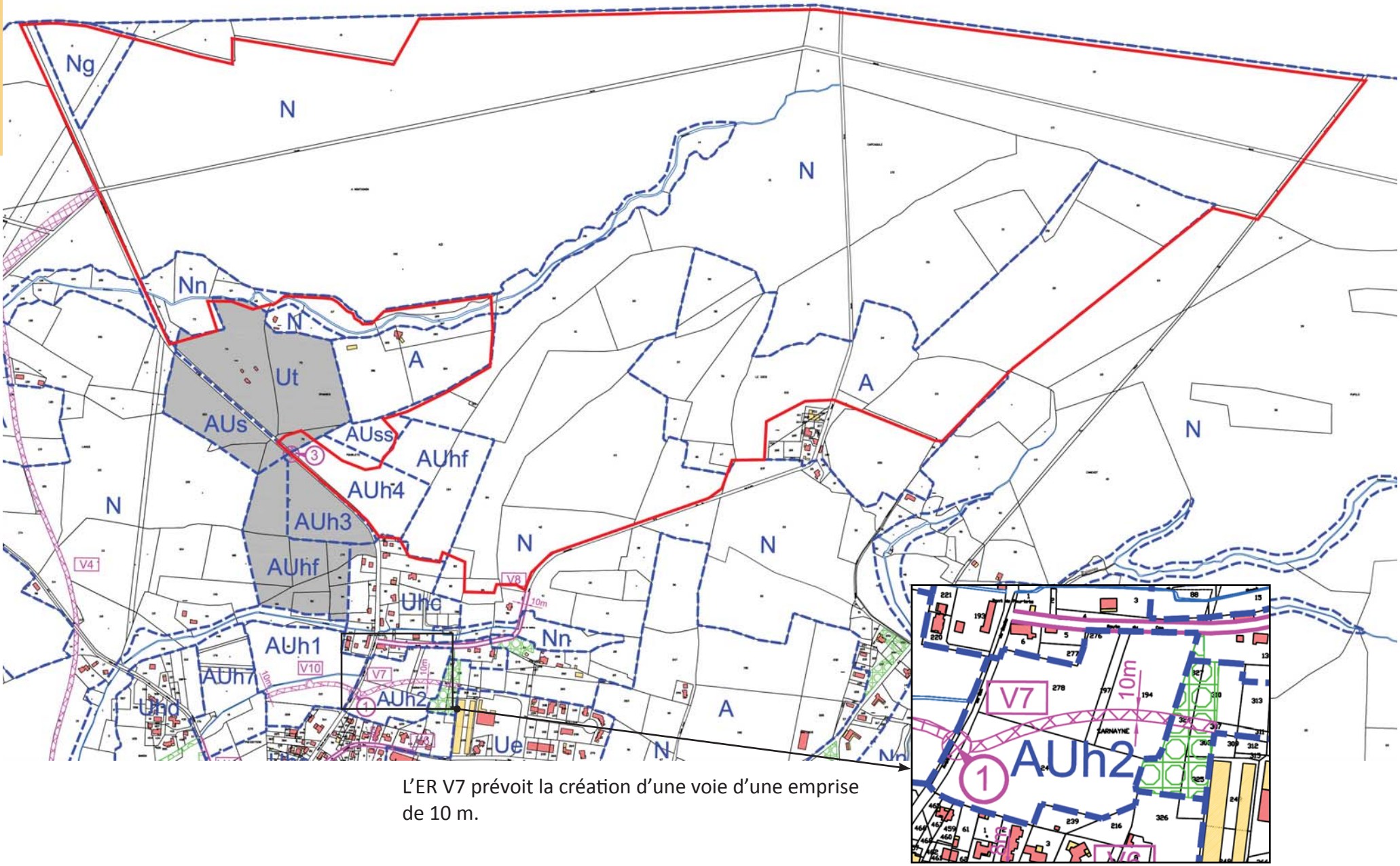
Zones N : 207 ha



Lors de la modification n°1 du PLU, des orientations d'aménagement sont venues compléter le document d'urbanisme. Parmi ces orientations, l'une concerne par sa proximité et ses intentions le projet de complexe résidentiel et de tourisme. Cette orientation d'aménagement est donc intégrée à la réflexion sur l'élaboration du parti d'aménagement. Elle indique notamment des principes pour la trame viaire, principe renforcé par l'existence de l'emplacement réservé (ER) numéroté V7.

L'ER V7 du PLU (voir extrait du PLU page suivante) prévoit de réaliser une connexion entre l'entrée sud du futur quartier et la RD652 sur une emprise minimale de 10 mètres. L'un des accès au site de projet se fera depuis cette voie future venant se raccorder à la route du Coq (raccordement matérialisé par la flèche noire sur le plan ci-contre entre la route du Coq et la voie prévue à l'ER V7). La longueur de la voie est d'environ 140 mètres.

Zonage du PLU en vigueur encadrant le projet
PLU approuvé en mai 2009, modifié en mai 2011



L'ER V7 prévoit la création d'une voie d'une emprise de 10 m.

Le SCoT de la Communauté de Communes Maremne Adour Côte Sud, a été approuvé le 4 mars 2014. Ce document de planification intercommunal a pris en compte le projet de golf et des équipements associés. Le SCoT envisage donc la création d'un complexe golfique sur la commune de Tosse (DOO-R56) et a anticipé les besoins en logements et les besoins fonciers associés à cet équipement et au quartier urbain envisagé dans son prolongement, connecté au bourg.

Extrait du Document d'orientations et d'objectfs (DOO) du SCoT de la Communauté de Communes Maremne Adour Côte-Sud

P.83. Afin de respecter un développement harmonieux du territoire de MACS et de respecter les objectifs de réduction de consommation foncière fixés dans le PADD, le territoire devra développer une urbanisation tendant vers un ratio moyen de 350 m² net par logement (hors parties communes, voirie, réseaux divers et espaces verts). Ainsi, pour atteindre cet objectif, une déclinaison par communes lors de la révision de leur PLU sera en respectant le cadre suivant :

Temps de parcours entre Atlantiaud et communes	COMMUNES	Pourcentage de la croissance affecté par secteur	Population 2008	Population estimée à 2030	Nombre de logements à produire entre 2008 et 2030	Nombre de logements à construire sur la durée du SCOT (18 ans) selon la densité 2002-2012	Densité (surface moyenne par logement)	Surfaces maximales artificialisables sur la durée du SCoT (2012-2030) destinées à l'Habitat	Surfaces maximales artificialisables destinées à l'activité économique entre 2012 et 2032	Dont projets d'échelle SCoT (artificialisation maximale entre 2012 et 2030)	Projets d'échelle Supra-SCoT (artificialisation maximale entre 2012 et 2030)
Pôles structurants	CAPBRETON	48,00%	7 763	11 521	3 338	1 075	120	20,0	25,0		
	LABENNE		4 543	7 524	2 647	2 048	250	58,0	13,0		
	SOUSTONS		7 090	10 200	2 763	1 197	300	71,0	64,0	45,0	
	SAINT VINCENT DE TYROSSE		7 161	10 271	2 763	1 518	300	59,0	0,0		
	Total secteur 1	**12960**	**26 557**	**39 517**	**11 511**			**208,0**	**102,0**		
De 0 à 10 minutes	SAINT GEOURS DE MAREMNE	22,00%	2 054	4 133	1 847	590	300	50,0	91,0	91,0	
	MAGESCQ		1 688	2 579	791	450	450	30,0	37,0		
	SAINT JEAN DE MARSACQ		1 287	1 584	264	388	600	18,0	0,0		
	JOSSE		769	1 066	264	62	600	9,0	0,0		
	SAUBION		1 302	1 842	480	247	500	17,0	0,0		
	BENESSE-MAREMNE		2 166	3 300	1 007	2 035	450	40,0	20,0		
	SAUBUSSE		792	1 327	475	955	500	28,0	0,0		
	Total secteur 2	**5940**	**10 058**	**15 831**	**5 127**			**192,0**	**148,0**		
De 10 à 20 minutes	SAUBRIGUES	20,00%	1 306	1 722	369	95	500	10,0	13,0		
	TOSSE		2 199	3 328	1 002	866	450	56,0	2,0		220 (Golf, équipements touristiques et résidentiels liés - dont villas du resort)
	SAINT MARTIN DE HINX		1 157	1 692	475	575	500	16,0	14,6		
	ANGRESSE		1 434	2 568	1 007	498	450	20,0	5,0		
	SOORTS HOSSEGOR		3 672	4 752	959	1 053	400	25,0	4,0		
	SEIGNOSSE		3 131	4 103	863	762	400	35,0	5,8		
	AZUR		549	873	288	216	500	10,0	16,0		
	Total secteur 3	**5400**	**13 448**	**19 037**	**4 964**			**172,0**	**81,4**		
De 20 à 30 minutes	ORX	10,00%	469	712	216	85	600	12,0	2,0		
	SAINTE MARIE DE GOSSE		1 044	1 584	480	294	500	20,0	0,0		
	VIEUX BOUCAU LES BAINS		1 591	2 266	600	992	50	9,0	0,0		
	MESSANGES		953	1 574	552	1 282	500	15,0	20,0	20,0	
	MOLIETS ET MAA		821	1 442	552	574	500	30,0	0,0		
	Total secteur 4	**2700**	**4 878**	**7 578**	**2 398**			**86,0**	**22,0**		
	TOTAL	**27000**	**54 941**	**81 963**	**24 000**			**658,0**	**353,4**	**156,0**	**220,0**

Ainsi, la prescription P83 dimensionne le potentiel de développement économique et urbain par commune permet et anticipe le projet.

Elle prévoit, pour la commune de Tosse, la possibilité de développer un peu plus de 1000 logements à l'horizon 2030 sur une superficie maximale de 56 hectares mais également de développer le resort sur une surface de 220 hectares (superficie correspondant aux parcours, au club house, à l'hôtel, à la résidence de tourisme et équipements associés, ainsi qu'aux villas bord de golf). Il est important de noter que le SCoT envisage le resort comme un projet économique à part entière en y intégrant les villas bord de golf qui fonctionnent directement avec cet équipement.

Par ailleurs, la prescription P58 impose la réalisation de 20% de logements sociaux. Cette prescription est à prendre en compte dans le projet urbain associé au projet touristique.

La RD652 depuis Soustons (vue vers le sud)

La route du Coq (vue vers l'ouest)

II. Accéder au site : une localisation optimale entre le bourg de Tosse et les axes majeurs

A. Les principes d'accessibilité au site depuis les voies existantes

La RD652 permet d'accéder au site. Il s'agit de l'avenue du Général de Gaulle, voie principale qui traverse la commune de Tosse depuis Soustons au nord et depuis Seignosse à l'ouest. Elle se compose de deux fois une voie.

Une autre desserte peut s'effectuer par la voie communale bordant le sud du périmètre du projet : la route du Coq. Celle-ci est étroite mais permet actuellement le croisement de deux véhicules légers.

Ces accès nécessitent pour partie des travaux d'aménagement, d'élargissement, de création de trottoirs et accotements attenants.

Le périmètre du projet et son positionnement à proximité de la sortie 10 de l'autoroute A63 préfigure l'hypothèse d'un accès par le nord du site, en bordure du parcours de golf. En ce sens, la voie est entièrement à créer.

ACCESSIBILITÉ AU SITE ET SEUILS PERTINENTS

Estimation des linéaires à créer pour accéder au périmètre du site :

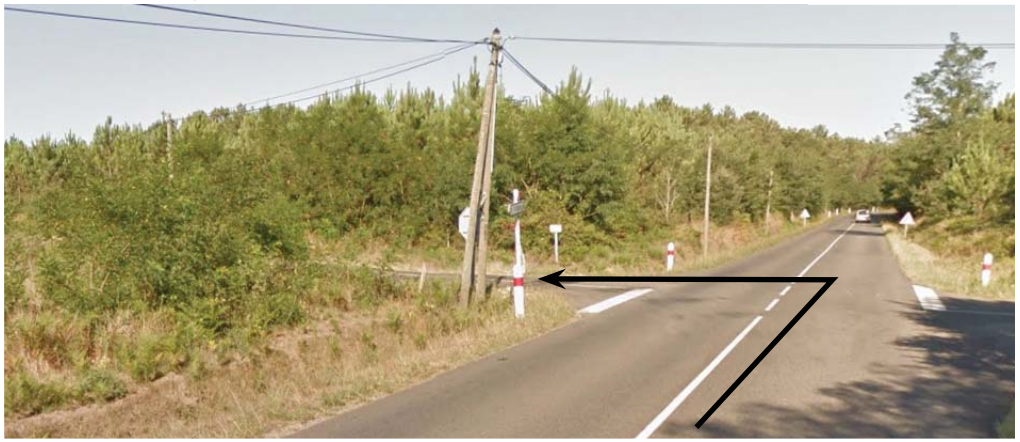
1 */ Nord - route de Cachaou = 1200 m l / emprise minimale 10m : chaussée 5,5 m + espace partagé 3,5 m*

2 */ Sud - RD652 = 140 m l / emprise minimale 10 m : 5,5 chaussée + 3,5 m (ER V7 au PLU)*

3 */ Sud - route du Coq = 1200 m l / emprise minimale 10 m : 5,5 chaussée + 3,5 m*

Aménagement de la D17 après la sortie 10

Carrefour D17 / route de Cachaou en arrivant de la sortie 10



Chemin type DFCI / chemin rural au nord du site

B. L'OPPORTUNITÉ D'UN ACCÈS DEPUIS LE NORD DÉDIÉ AU RESORT GOLFIQUE

La réalisation d'un nouveau golf dans Les Landes repose sur de nombreux critères. Il ne s'agit pas de multiplier l'offre existante révélée par les études de marché. Les golfs sont nombreux : dans les Landes et sur la côte Basque 6 golfs proposent une offre en hébergement.

Le projet de resort se veut novateur avec une offre diversifiée et complète tant sur le plan des hébergements touristiques que sur le plan des équipements et des services proposés.

Le projet d'ensemble est défini à la fois par un nouveau quartier résidentiel et des équipements touristiques. Le quartier d'habitat, puisqu'il est directement lié au bourg, dispose déjà de 2 accès principaux, et un accès secondaire essentiels à son fonctionnement.

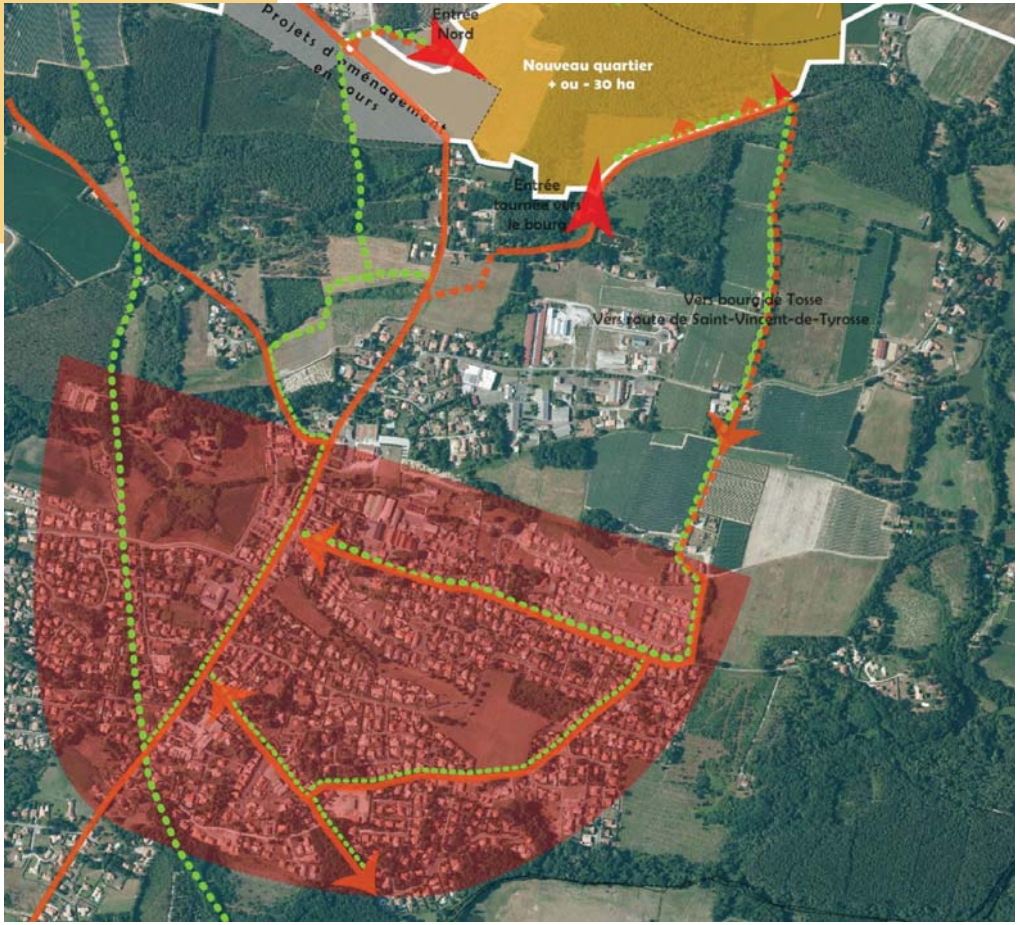
Il semble judicieux de prévoir un accès spécifique au golf, au club house qui est le centre de vie du golf et à l'offre hôtelière attenante.

A partir des voies existantes et des chemins ruraux ou des DFCI, un accès se précise depuis la RD17. Un de ses principaux atouts est la facilité d'accès depuis la sortie 10 (échangeur Saint-Geours-de-Maremne). Cet accès depuis le nord du site présente les avantages suivant :

- Un accès plus direct
- Un accès plus rapide
- L'évitement de la traversée de la commune de Soustons

Les travaux nécessaires pour viabiliser la partie de la voie aujourd'hui non carrossable et prolongeant la route de Cachaou est d'environ 1200 mètres linéaires. L'emprise à prévoir est a minima de 10 mètres comprenant une chaussée 5,5 mètres et un espace partagé de 3,5 mètres.

Du bourg de Tosse vers le projet : Liens existants / Liens à créer



C. Des liens à créer pour assurer l'accessibilité au centre bourg

A partir des voies existantes, pour relier le bourg de Tosse aux seuils (entrées) de secteur préfigurant le quartier d'habitat, les travaux qui devront être réalisés à minima sont les suivants :

- Pour l'entrée Sud depuis la RD652 : 140 mètres linéaires de voirie avec une emprise minimale de 10 mètres (5,5 mètres de chaussée + 3,5 mètres d'espaces partagés piétons cycles), pour rappel, il s'agit de l'emplacement réservé V7 au PLU.
- Pour l'accès secondaire depuis la route et reliant le quartier d'habitat à l'est du bourg de Tosse, la voirie à créer est estimée à environ 1200 mètres linéaires avec un aménagement type suivant : emprise minimale de 10 mètres (5,5 mètres de chaussée + 3,5 mètres d'espaces partagés piétons cycles)

D. Accessibilité en modes doux : impulser la création des liaisons douces

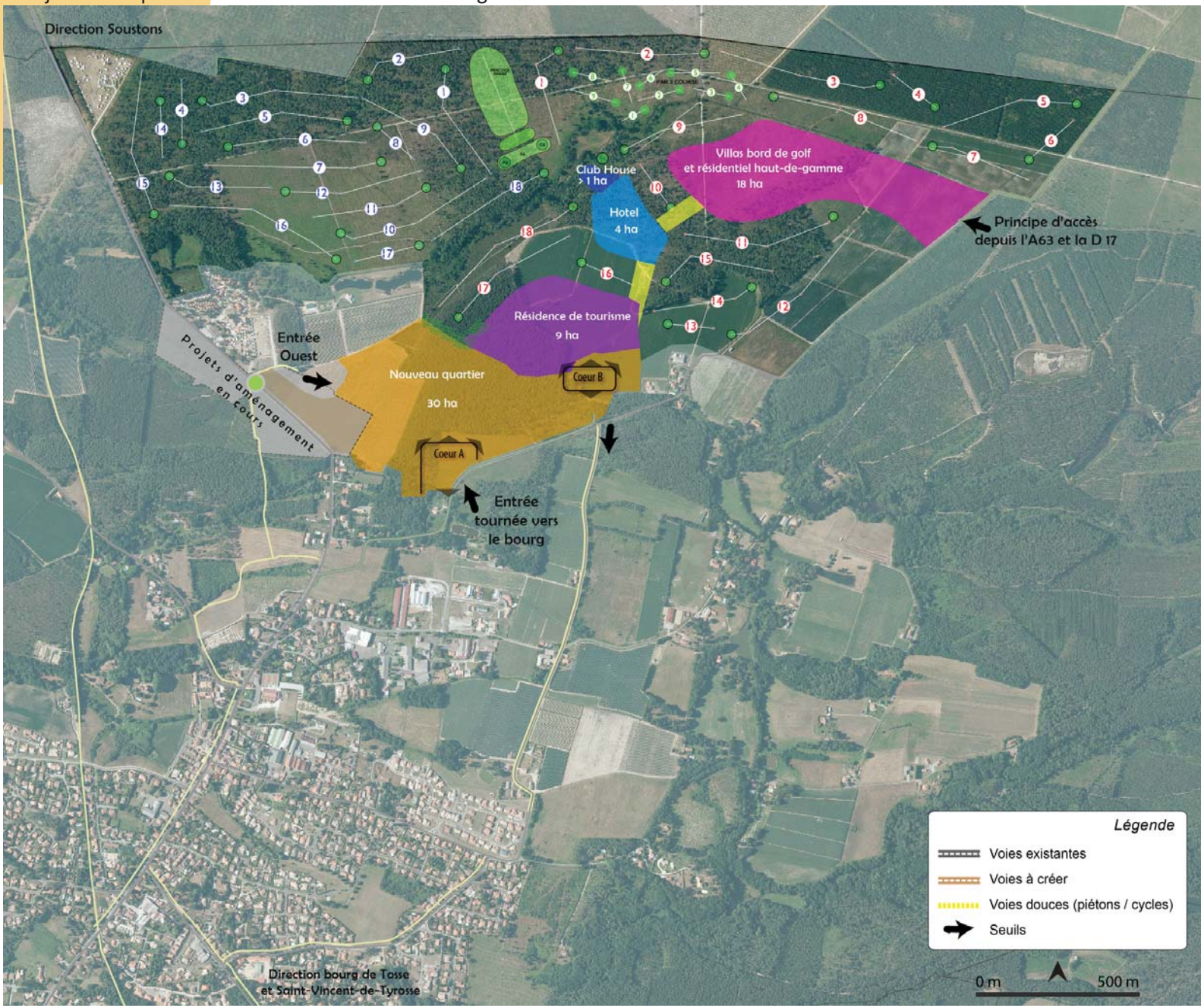
Les accès principaux du bourg de Tosse, notamment la RD652 et les voies qui relient les espaces résidentiels entre eux ne disposent pas d'aménagements spécifiques aux deux-roues non motorisés. De nombreuses voies sont aménagées de trottoirs, mais l'absence de pistes cyclables est liée aux usages antérieures. Il est en effet possible de se déplacer à vélo sur la chaussée sans conflit d'usage avec les véhicules.

Au sein des projets d'extension de l'urbanisation de Tosse, les modes doux et leurs liens avec les voies principales intègrent les projets de lotissements récents. L'illustration ci-contre retranscrit les possibilités à terme d'itinéraires à pied ou à vélo.

L'absence de cheminements doux aux abords du site du projet de complexe résidentiel et de tourisme nécessite d'intégrer en amont de la réflexion au programme des espaces publics les tracés possibles pour les modes doux. Les liaisons douces sont entièrement à préfigurer et à créer aux abords des voies communales en cohérence avec le fonctionnement du centre bourg et des voies douces déjà « pratiquées » par les usagers.

III. Préfiguration du projet : les grandes orientations

Projet de complexe résidentiel et de tourisme : intégration dans Tosse



L'objectif du projet d'ensemble est de réaliser une opération complète et complexe autour d'un projet de golf d'envergure internationale alliant économie résidentielle et touristique.

Le projet est de ce fait composé de 4 grands secteurs.

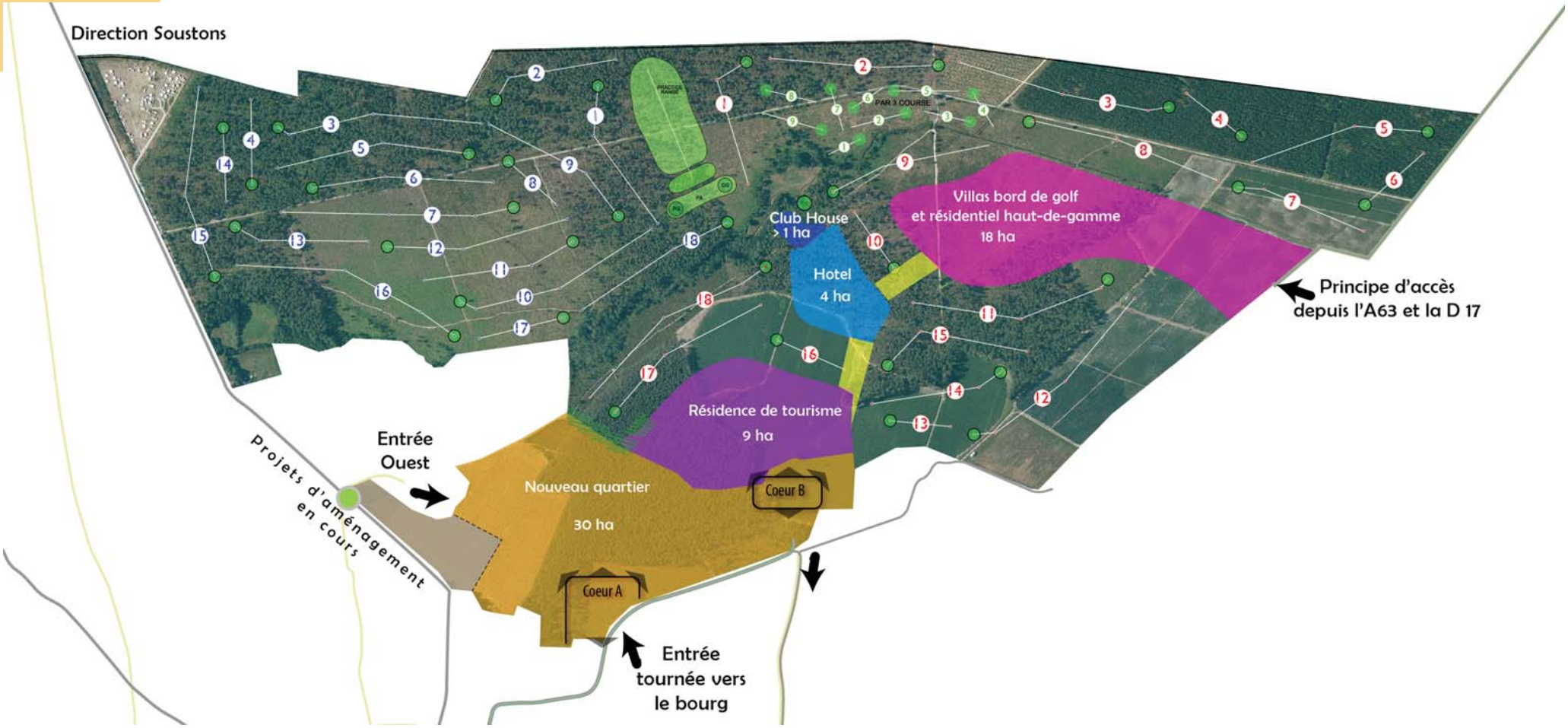
Du sud vers le nord :

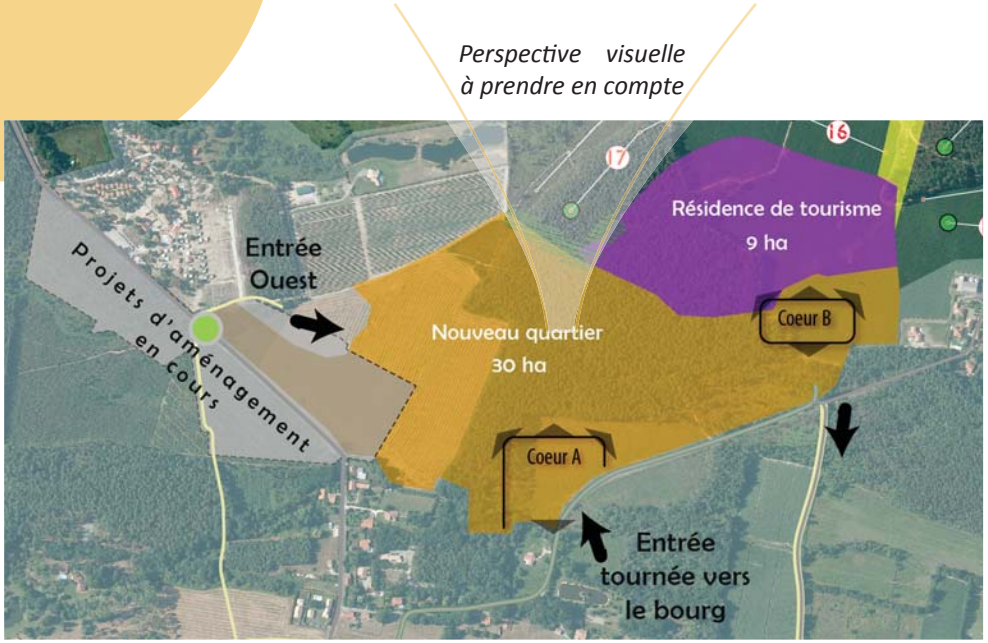
- un véritable quartier
- une résidence de tourisme
- un coeur de resort (le Club House et l'hôtel-spa
- un espace résidentiel et touristique haut-de-gamme intégrant des villas bord de golf.

Pour relier l'ensemble des espaces des secteurs, il a été prévu des bandes de circulations aménagées et paysagées d'une emprise minimale de 50 mètres, compatibles avec le fonctionnement des parcours de golf.

Cette composition a été guidée dans un premier temps par la prise en compte du bourg de Tosse et dans une second temps sur des aspects technique par le fonctionnement des parcours de golf.

Projet de complexe résidentiel et de tourisme : PARTI D'AMÉNAGEMENT





A. Éléments de composition du quartier et de la résidence de tourisme

Le projet doit venir conforter l'équilibre local et non aller à son encontre. Les centralités de vie du futur quartier se positionnent comme des pôles complémentaires et sont localisées stratégiquement avec la trame viaire créant ainsi de multiples liaisons avec le bourg [**Coeur A et Coeur B**].

L'objectif est de proposer un fonctionnement commun au quartier et à la résidence de tourisme. C'est pour cela qu'a été positionnée la deuxième centralité [**coeur B**], espace d'accroche entre quartier et résidence de tourisme.

Les centralités du quartier constituent deux points d'accroches stratégiques pour composer l'armature urbaine et viaire du secteur. Cette armature est le point de départ du plan de composition.

Un autre élément guide l'organisation du quartier : **l'interface avec le golf et le Sparben**. Cette espace sensible induit à la fois valorisation et préservation. De ce fait, cette interface fait l'objet d'un traitement particulier (zone non aedificandi). Il offre la possibilité de créer des échappées visuelles de puis les voies du quartier : création de voies traversantes avec **perspective visuelle sur l'espace golfique**. De la même manière, l'environnement perçu, c'est à dire le paysage de proximité, depuis les parcours de golf doit être traité avec soin.

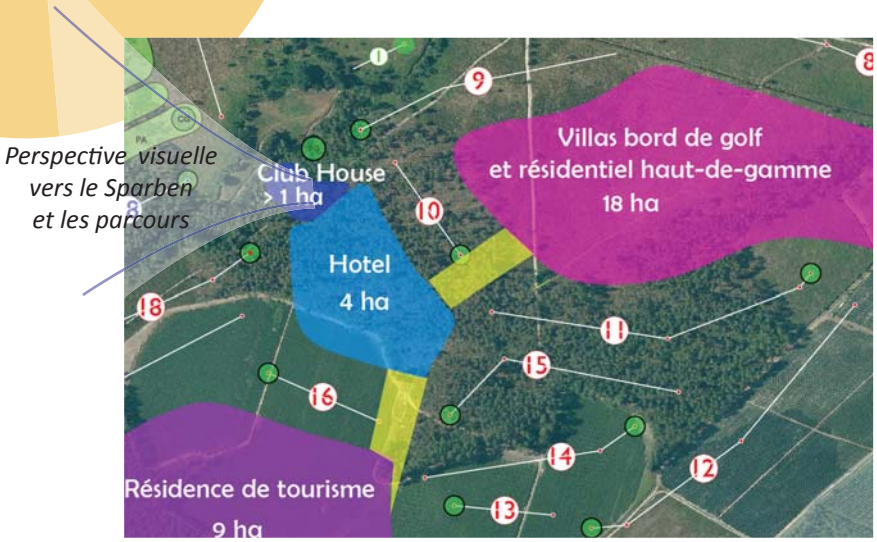
Le terrain présente une légère pente orientée nord-est / sud-ouest. En ce sens, la composition urbaine du quartier prendra en compte la pente pour ne pas obstruer le paysage perçu depuis les parcours de golf.

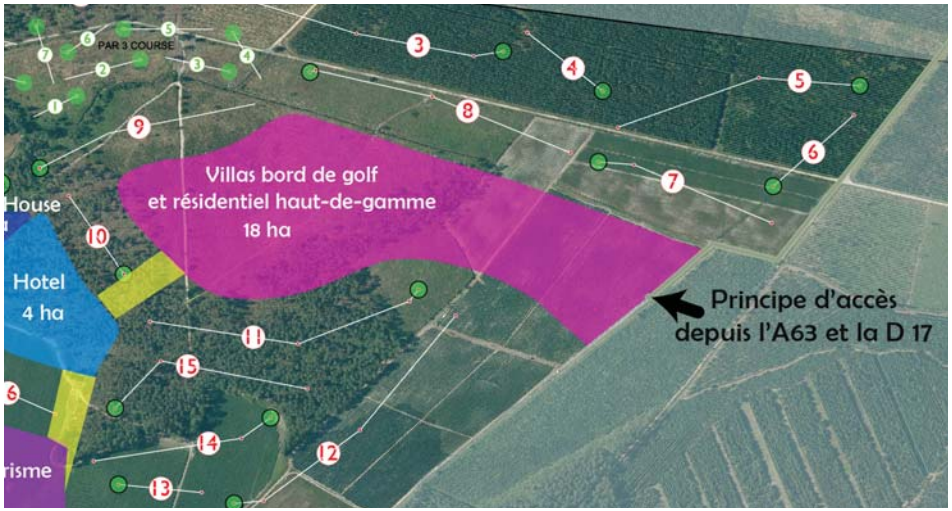
La résidence de tourisme est accessible depuis le futur quartier. Il s'agira lors de l'aboutissement du projet de définir si l'accès au golf depuis le nord du site reste ouvert aux clients avec leurs véhicules particuliers.

Des espaces de stationnement dédiés à la résidence seront positionnés stratégiquement : l'objectif est d'éviter aux clients d'être contraints par une distance trop importante à pratiquer à pied pour se rendre du parking à leur chambre.

Des espaces seront à mutualiser entre le quartier et la résidence : espaces de jeux, restauration, commerce d'appoint.

Ce fonctionnement permet de ne pas multiplier les équipements et d'optimiser les conditions de réussite économique des commerces. Le fonctionnement de la résidence de tourisme est lié à la fréquentation touristique et donc la saisonnalité en lien avec les pratiques des golfeurs.





Pour garantir un dynamisme des équipements, commerces et services du quartier et de la résidence de tourisme, il semble opportun en effet de concentrer autour du **Coeur B** les lieux de vie (halle, bar, épicerie...).

B. Fonctionnement du coeur de resort

Espace charnière du fonctionnement d'un golf, point de départ et d'arrivée des parcours, le Club House a été ainsi positionné. Le Club House se place comme une fenêtre ouverte sur les différents parcours de golf. Placé face au Sparben, les aménagements du Club House valoriseront cette ouverture sur un environnement de qualité et les clients pourront jouir de l'écrin de verdure en imaginant que l'espace bar et restauration disposent d'une terrasse tournée vers le Sparben.

L'hôtel est étroitement lié au fonctionnement du Club House. Les exigences visées par le projet place cet équipement dans le service haut-de-gamme comprenant a minima la présence d'un spa et d'une salle de fitness. L'emprise de l'espace Club House et Hôtel représente près de 5 hectares laissant ainsi la possibilité d'aménager outre les équipements pour la clientèle, un espace de stationnement paysager afin de l'intégrer dans le contexte environnemental du golf.

Les bâtiments et équipements seront connectés par des cheminements praticables en voiturettes, à pied et à vélo, une fois les véhicules motorisés garés sur les espaces dédiés à leur stationnement.

C. Secteur résidentiel haut-de-gamme et touristique : optimiser les implantations avec vue sur le golf

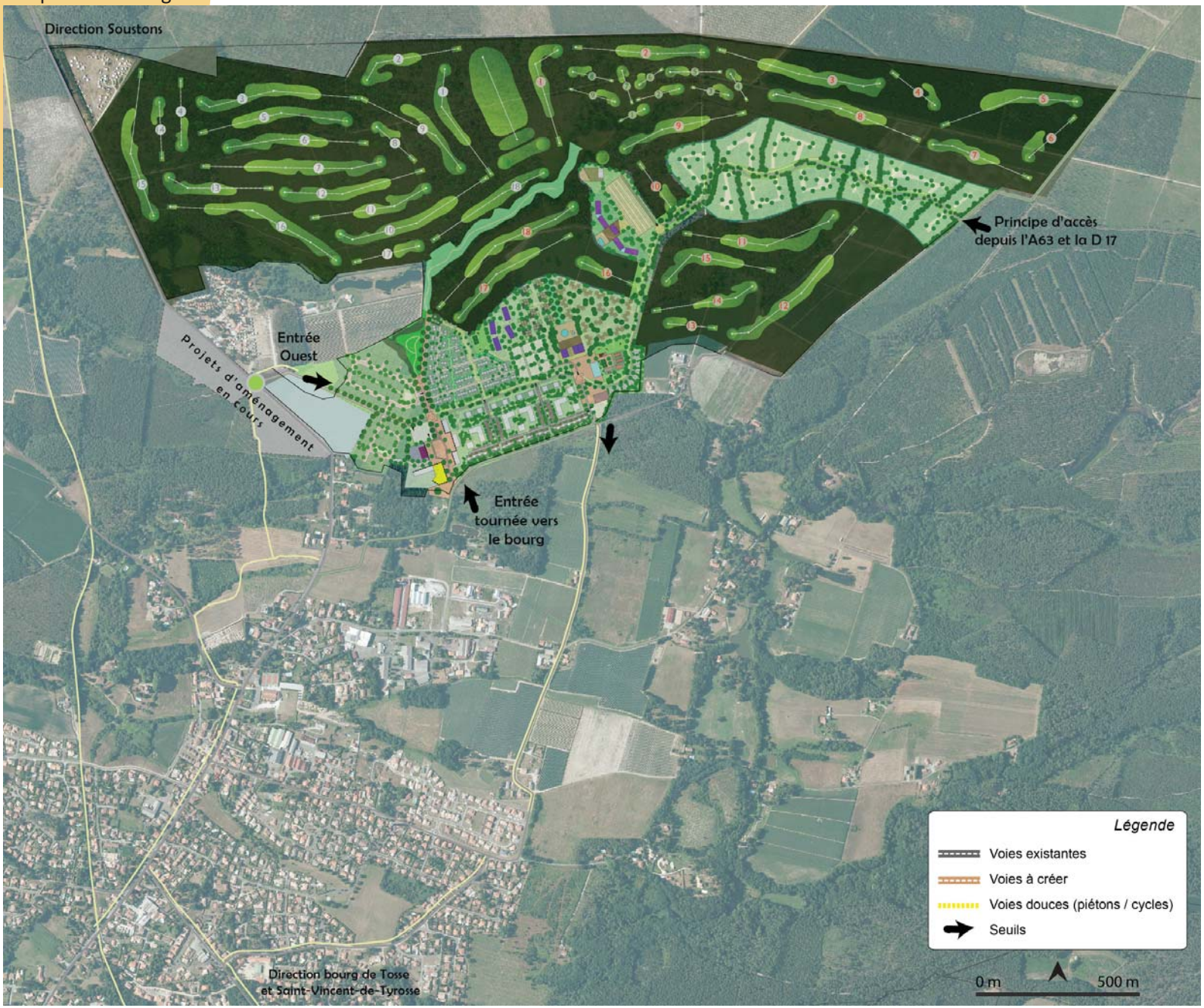
Les golfs d'envergures constituent un véritable atout et une aménité pour le cadre de vie local. En ce sens, il s'est créé un véritable marché immobilier à la fois de résidences principales mais majoritairement de résidences secondaires ciblant des espaces résidentiels de qualité de type maison individuelle, villa bord de golf comprenant un terrain d'en moyenne 1000 m². Les golfs créent l'attractivité pour ce type de bien. Cela induit une exigence en termes de services (conciergerie) et de traitement des espaces de circulation (aménagement préservant des nuisances sonores, traitement qualitatif des abords du golf).

L'implantation du bâti doit s'organiser de manière à optimiser le nombre de parcelle proposant une vue sur le parcours de golf. La surface maximale est de 18 hectare.

Cela induit aussi de préserver une certaine confidentialité de l'accès au coeur de resort par l'entrée nord. Cette entrée desservira l'espace résidentiel (villas bord de golf), l'Hôtel et le Club House. La question se pose de définir un accès à sens unique depuis le coeur de resort vers la résidence de tourisme et le quartier.

IV. Le plan d'aménagement : représentation graphique

Le plan d'aménagement dans son ensemble et son environnement



L'aménagement urbain du projet résidentiel et de tourisme à dominante golfique sur la commune de Tosse s'inscrit dans une démarche globale d'intégration au fonctionnement local et d'attractivité au rayonnement national et international pour la partie touristique.

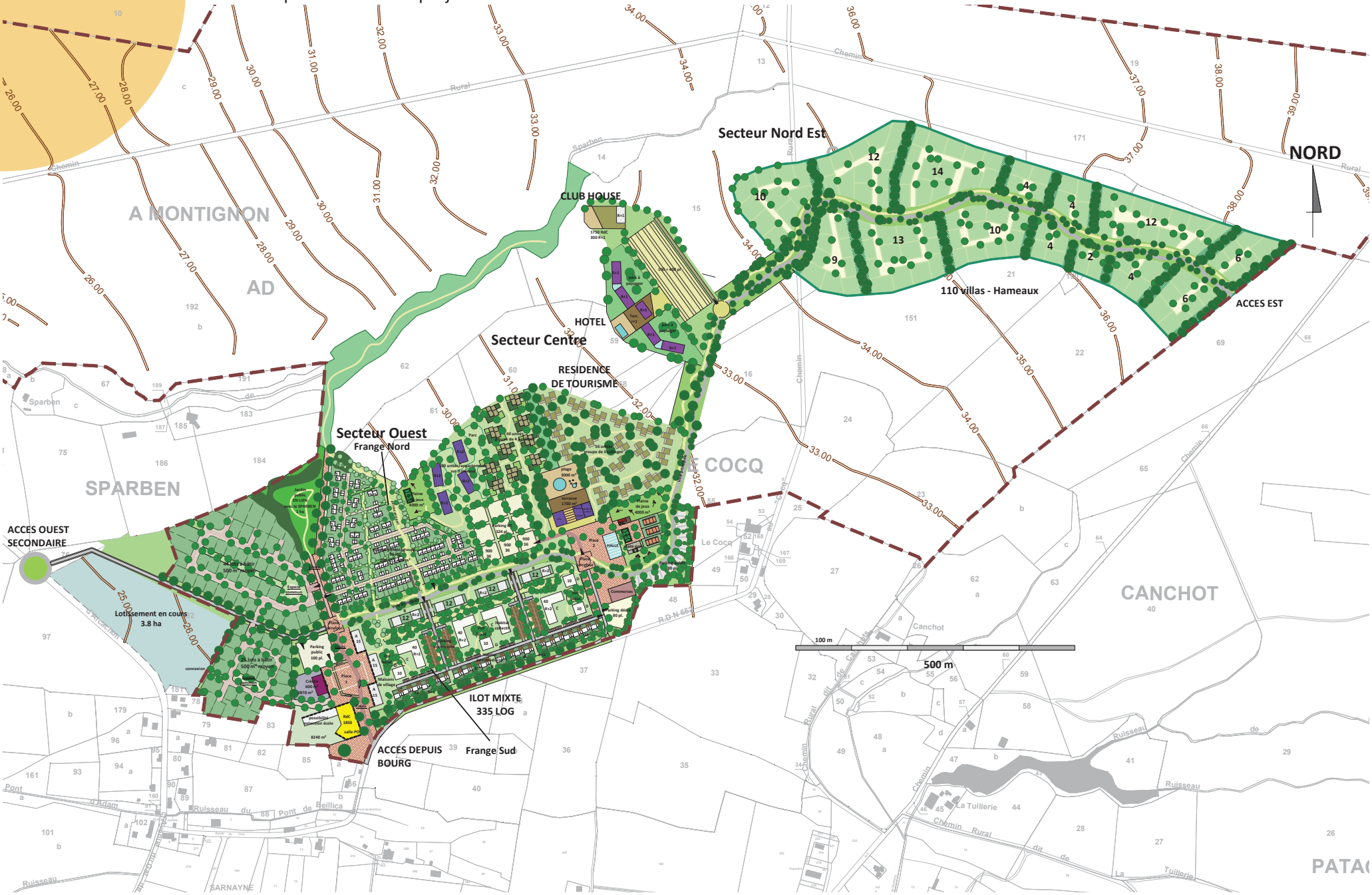
La composition du plan d'aménagement :

- respecte les principes du développement durable;
- prend en compte de l'espace sensible du Sparben ;
- intègre de nombreux espaces publics qualitatifs ;
- propose des formes urbaines en lien avec les formes observées localement ;
- ouvre des perspectives paysagères valorisées par le projet de golf ;
- tient compte du fait que les golfeurs pourront pratiquer dans un espace préservé des nuisances sonores.

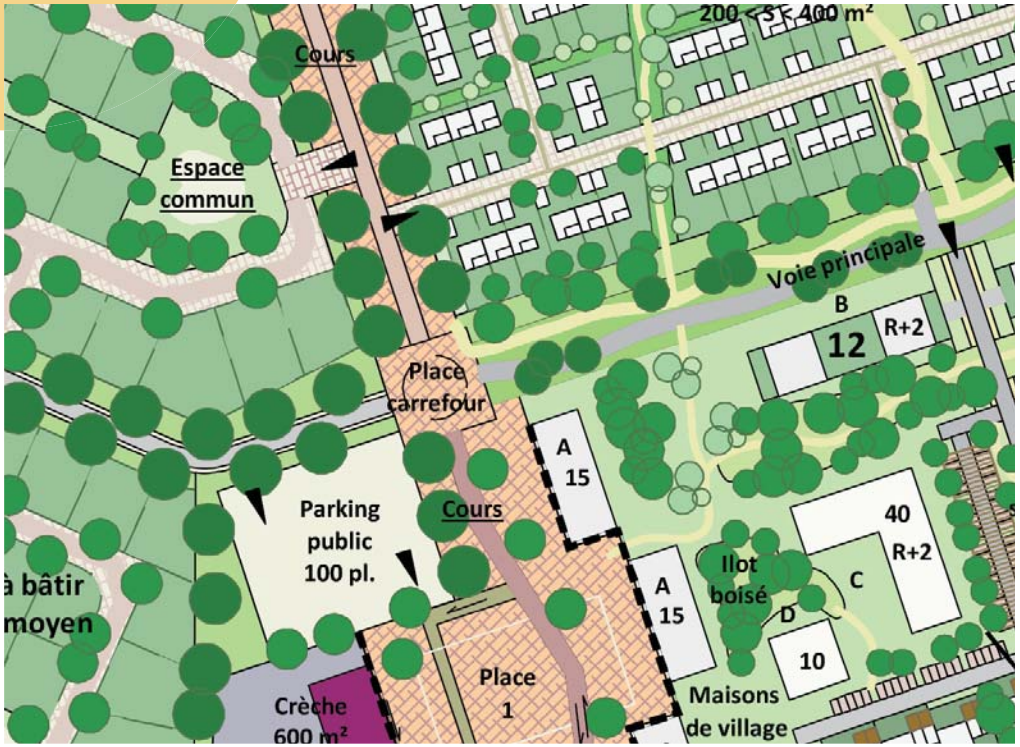
Le contenu du plan de composition présenté ci-contre est détaillé dans les pages suivantes :

- Les circulations internes : la trame viaire, les principes de voirie et de liaisons, le stationnement, les modes doux. ;
- les espaces publics ;
- la programmation du quartier d'habitat ;
- la programmation des espaces touristiques.

LE PLAN DE COMPOSITION technique des zones de projet urbain et de tourisme



Focus sur les aménagements du quartier



V. Les circulations internes : une trame viaire hiérarchisée

A. L'axe central du projet : desservir chaque secteur

A partir des principes d'aménagement, un axe principal a été proposé pour desservir l'ensemble du projet.

Il se compose de deux fois une voie.

Il joue son rôle d'axe majeur dès l'entrée dans le quartier d'habitat depuis le bourg (l'entrée sud) ou depuis la RD 652 (l'entrée ouest). Il poursuit ensuite sa route pour desservir la résidence de tourisme. Il connecte le coeur de resort et l'espace résidentiel et touristique.

L'axe principal rejoint donc l'entrée nord dédiée au resort et à l'immobilier haut-de-gamme.

Cet axe a permis de distribuer, de part et d'autre de ses abords, la composition urbaine, les équipements et les espaces publics du quartier, mais aussi l'organisation de l'immobilier haut-de-gamme, où les parcelles en bordure de golf ont été optimisées.

B. Hiérarchisation de la voirie interne

Le plan, page suivante, expose la hiérarchisation des voies.

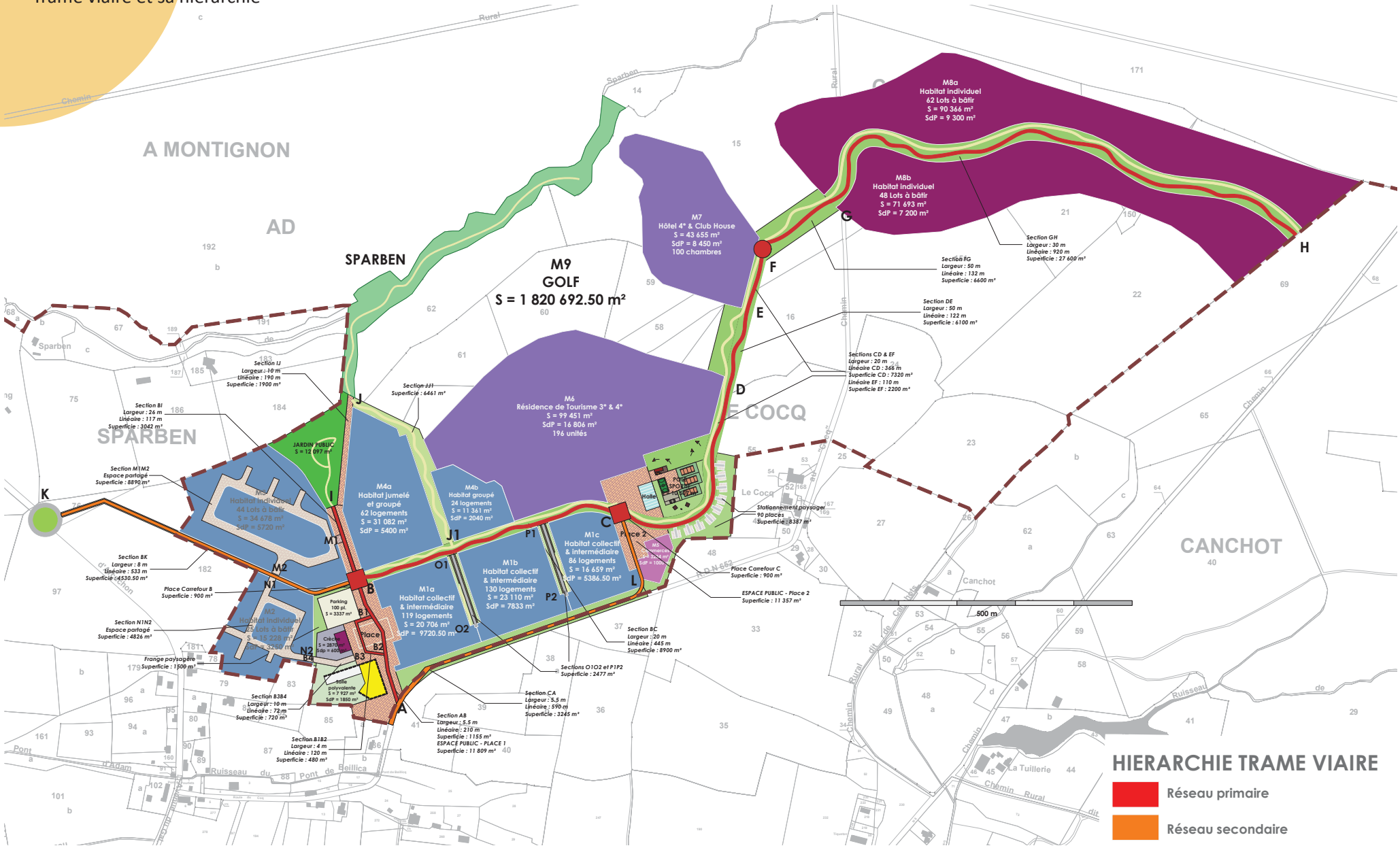
Le réseau primaire se compose de :

- 10 segments
- 2 carrefours
- 1 rond-point

Le réseau secondaire se compose 8 segments.

Ce réseau irrigue chaque îlot de manière à ne pas laisser des espaces enclavés. Par ailleurs, les aménagements détaillés dans les tableaux qui suivent ont été définis pour privilégier les circulations douces d'un coeur de quartier à un autre.

Trame viaire et sa hiérarchie



INFRASTRUCTURES - VOIRIES

EMPRISES PUBLIQUES

Dénomination - Section	Superficie (m²)	Linéaire (m)	Largeur (m)	*Dimensions (m)*	Usage(s)	*Observations*
Réseau primaire						
AB	**1 155,00**	210,00	5,50		Voie double sens	Revêtement minéral pavés en cohérence avec traitement de la place 1
B1B2	**480,00**	120,00	4,00		Desserte minute pour M1 crèche - Sens unique	Revêtement minéral pavés en cohérence avec traitement de la place 1
B3B4	**720,00**	72,00	10,00		Cours piéton / liaison avec M3, opération en cours & place 1	Béton désactivé
Place carrefour B	**900,00**			30x30	Giratoire	Revêtement minéral dallage
BC	**8 900,00**	445,00	**20,00**			
Chaussée circulée	2 447,50		5,50		Voie double sens	Enrobé
Voie mixte	1 557,50		3,50		piéton et cycle	Stabex
Paysage	4 895,00		11,00		Accompagnement paysager - coulée verte	Gazon / massifs bas /arbres de haute tige en bosquets
Place carrefour C	**900,00**			30x30	Giratoire	Revêtement minéral dallage
CD	**7 320,00**	366,00	**20,00**			
Chaussée circulée	2 013,00		5,50			Enrobé
Voie mixte	1 281,00		3,50			Stabex
Paysage	4 026,00		11,00			Gazon / massifs bas /arbres de haute tige en bosquets
DE	**6 100,00**	122,00	**50,00**			
Chaussée circulée	671,00		5,50			Enrobé
Voie mixte	427,00		3,50			Stabex
Paysage	5 002,00		41,00			Gazon / massifs bas /arbres de haute tige en bosquets
EF	**2 200,00**	110,00	**20,00**			
Chaussée circulée	605,00		5,50			
Voie mixte	385,00		3,50			
Paysage	1 210,00		11,00			
ROND POINT F	A dimensionner suivant flux					Effort paysager
FG	**6 600,00**	132,00	**50,00**			
Chaussée circulée	726,00		5,50			Enrobé
Voie mixte	462,00		3,50			Stabex
Paysage	5 412,00		41,00			Gazon / massifs bas /arbres de haute tige en bosquets
GH	**27 600,00**	920,00	**30,00**			
Chaussée circulée	5 060,00		5,50			Enrobé
Voie mixte	3 220,00		3,50			Stabex
Paysage	19 320,00		21,00			Gazon / massifs bas /arbres de haute tige en bosquets
BI	**3 042,00**		**26,00**		Continuité place 1 dans la partie Nord du quartier	
Chaussée circulée	643,50	117,00	5,50		Voie double sens	Enrobé coloré
Trottoir - Cours	2 398,50	117,00	20,50		Cours mixte latéral	Béton désactivé
Sous-total	**65 917,00**					

Tableau technique des infrastructures et voiries en emprises publiques

Réseau secondaire

INFRASTRUCTURES - VOIRIES

EMPRISES PUBLIQUES

Dénomination - Section	Superficie (m²)	Linéaire (m)	Largeur (m)	*Dimensions (m)*	Usage(s)	*Observations*
Réseau secondaire						
CL	**473,00**	86,00	5,50		Voie double sens - bouclage	Enrobé coloré pris dans Place 2
LA	**10 311,00**					
Chaussée circulée	2 772,00	504,00	5,50		Voie double sens - bouclage	Enrobé
Traitement paysager	7 539,00				Traitement type chemin rural amélioré	Espace enherbé + frange boisée avec M2
BK	**4 530,50**					
Chaussée circulée	2 931,50	533,00	5,50		Voie double sens	Enrobé
Trottoirs latéraux	1 599,00	533,00	3,00		Lien avec opération existante	Béton désactivé
IJ	**1 900,00**	190,00	10,00		Cours piéton vers sparben	Béton désactivé
M1M2	**8 890,00**				Type espace partagé : auto, piéton, stationnement visiteurs, plantations...	
N1N2	**4 826,00**				Type espace partagé : auto, piéton, stationnement visiteurs, plantations...	
O1O2	**2 477,00**					
Chaussée circulée	716,00		5,50			Enrobé
Trottoirs latéraux	494,00		2,00			Béton désactivé
Traitement paysager	1 267,00					Gazon / massifs bas /arbres de haute tige en bosquets
P1P2	**2 477,00**					
Chaussée circulée	716,00		5,50			Enrobé
Trottoirs latéraux	494,00		2,00			Béton désactivé
Traitement paysager	1 267,00					Gazon / massifs bas /arbres de haute tige en bosquets
Sous-total	**35 884,50**					

Focus sur les aménagements du quartier

C. Des aires de stationnement stratégiquement positionnées

Dans le quartier d'habitat, au regard de la configuration du projet et pour des raisons fonctionnelles, deux aires de stationnement (parkings publics) sont positionnées chacune à proximité des deux places constituant les coeurs de vie du quartier.

Le parking accessible directement depuis l'entrée sud a été étudié pour accueillir une centaine de véhicules à raison de 25 m² par place de parking. La voie qui permet d'y accéder est la voie principale d'entrée de quartier traversant la place.

Le parking situé au sud de la place est dédié à l'espace de commerces d'appoints. Il prévoit une capacité d'environ 80 places.

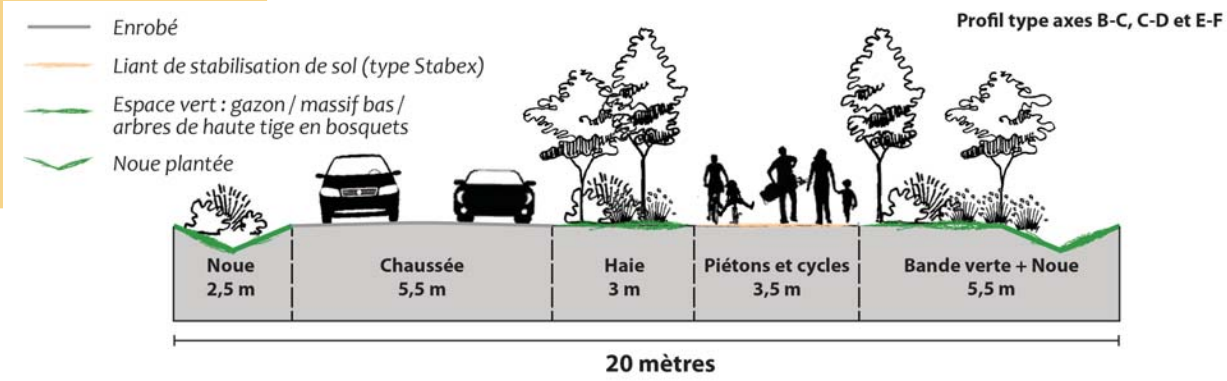
Installés à proximité immédiate d'équipements et de services, ils permettent un arrêt temporaire aisé, et devront comporter des places de stationnement accessibles aux personnes à mobilité réduite.

Pour la résidence de tourisme il a été prévu un emplacement pouvant accueillir 324 véhicules. Cette aire de stationnement est positionnée à proximité et à l'ouest du bâtiment d'accueil. Elle est intégrée dans le fonctionnement de la résidence pour limiter les distances à effectuer à pied entre les hébergements et le véhicule.

Pour l'hôtel et le Club House le principe défini repose sur la mutualisation d'un parking paysager. Celui-ci est prévu pour accueillir 500 véhicules.

En dehors de ces aires de stationnement, la partie programmation détaillera les conditions de stationnement prévues pour chaque îlot et lots dédiés à l'habitat.

Profils types pour le projet d'aménagement

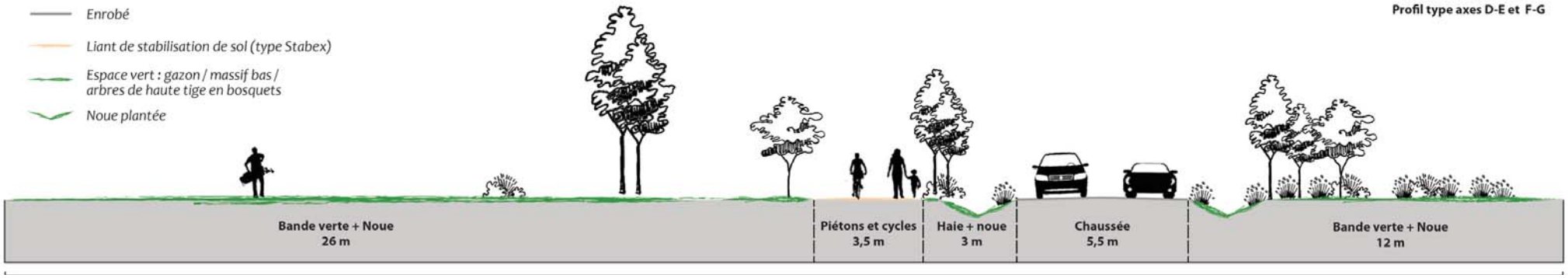


D. Modes doux et espaces partagés : éviter les conflits d'usage

Les modes doux sont intégrés non seulement au profil de l'axe principal mais aussi dans les coeurs d'îlots et de la résidence de tourisme. L'aménagement des voies existante pour les circulations douces est proposé pour les voies à créer et reliant le projet au bourg au-delà du périmètre d'étude.

Intégrés en amont de l'élaboration du projet, les aménagements spécifiques aux circulations douces sont nécessaires pour éviter les conflits d'usage sur la voie entre véhicules motorisés, piétons et cycles. Ces aménagements sont aussi des conditions de sécurité au sein d'un quartier et d'un espace qui sera fréquenté quotidiennement par des familles et particulièrement lors de la saison touristique par les clients de la résidence de tourisme.

Les aménagements paysagers renforcés par une trame ou maillage vert (alignement d'arbres, espaces plantés ou enherbés) permettent de signaler les espaces dédiés au circulations douces et de guider les usagers. Les cheminements piétons, les voies cyclables, les accotements (trottoirs) font partie des espaces publics et communs.



Exemple d'espaces publics présents dans le bourg de Tosse

VI. Espaces publics et communs : renforcer l'image des espaces qualitatifs du bourg

Voies circulées, voies mixtes, trottoirs, cheminements et promenades, aires de stationnement, pôle sportif / aire de jeu, places publiques, espaces verts / jardins publics : autant d'éléments définissant les espaces publics et communs que le plan d'aménagement a intégré en accompagnement des emprises du bâti.

Les places publiques ou coeurs de quartiers sont conçus pour être des centralités. Un revêtement minéral est préconisé. Les alignements d'arbres et les cheminements y convergent.

Le maillage ou trame verte permet d'encadrer les flux piétons du quartier et de la résidence de tourisme et permet également de créer un réseau piéton sécurisé. L'ensemble de cette trame et des axes qui la constitue seront verdurisés. Une série d'espaces verts seront laissés à l'état naturel en vue de préserver la petite faune et la flore sauvage.

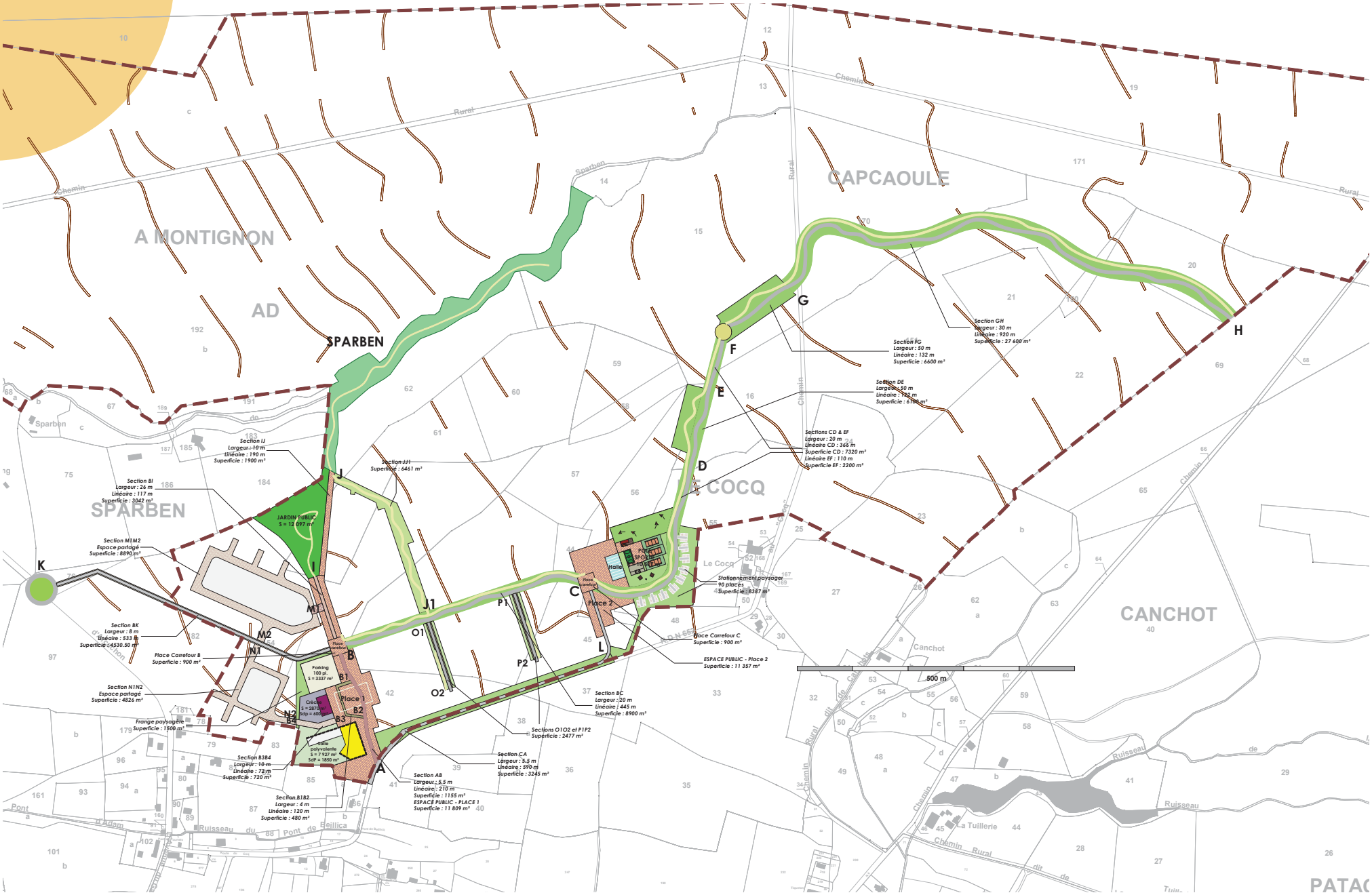
Les espaces publics et communs du bourg de Tosse font l'objet d'un traitement qualitatif, et pour certains d'entre eux, d'une valorisation au sens de la trame verte à préserver.

Le projet se doit donc d'être exemplaire.

Tableau technique des espaces publics

Espaces publics minéraux/végétaux						
Dénomination - Section	Superficie (m²)	Linéaire (m)	Largeur (m)	*Dimensions (m)*	Usage(s)	*Observations*
Place 1	**11 809,00**				Espace de cœur de village - Lien avec le Bourg	Revêtement dallage minéral
Place 2	**11 357,00**				Centralité projet global - Lien quartier & Resort	Revêtement dallage minéral
Halle polyvalente	1 000,00			1 niveau sur double hauteur H = 7 m - Construction compter 800€HT / m² soit 800 000 €HT		Ossature et bardage bois + polycarbonate coloré
Pôle sportif	**10 507,00**					
Espace de déambulation	1 190,00					Béton désactivé
Buvette et terrasses	221,00			Buvette / sanitaires... SdP = 200 m² - Construction compter 600€HT / m² soit 120 000 €HT		Terrasses + constructions ossature et bardage bois
Plaine de jeux	4 131,00					Espace enherbé avec plantations périphériques et ponctuelles pour ombrage
Citystade	303,60			24x12,65		
Skatepark	442,00					Béton traité
Tennis	1 944,00			3 courts		
Accompagnement paysager	2 275,40					Gazon, massifs et pllantations haute tige
Stationnement pôle sportif 90 pl	**8 387,00**					
Stationnement	1 125,00			10 places / 9 grappes		Stabex + bordures bois, aspect parc, nature...
Desserte	1 089,00			9 antennes l=5,5 m et L = 22 m		
Accompagnement paysager	6 173,00					Effort particulier - effet Bosquet
Jardin public	**12 097,00**					
Parking public 100 pl	**4 837,00**					
Stationnement	3 337,00					Enrobé pour desserte et places
Accompagnement paysager	1 500,00					Effet bosquet
Promenade JJ1	**6 461,00**					
Piste mixte	1 155,00	330,00	3,50			Stabex + bordures bois, aspect parc, nature...
Accompagnement paysager	5 306,00					Gazon / massifs bas /arbres de haute tige en bosquets
Sous-total	**65 455,00**					

Emplacement des emprises publiques



VII. Contenu programmatique du projet résidentiel

A. Un véritable quartier en continuité du bourg

La composition urbaine du quartier se caractérise par :

- ses accroches avec la trame viaire existante aux abords du site, afin de s'intégrer au plus près au fonctionnement du bourg de Tosse ;

- la création de nouveaux accès reliant le futur quartier au bourg ;

- la mobilisation des espaces les plus stratégiques pour la réalisation des coeurs de quartier (place 1 et place 2) animés par des espaces publics de qualité, des formes urbaines mixtes et diversifiées ;

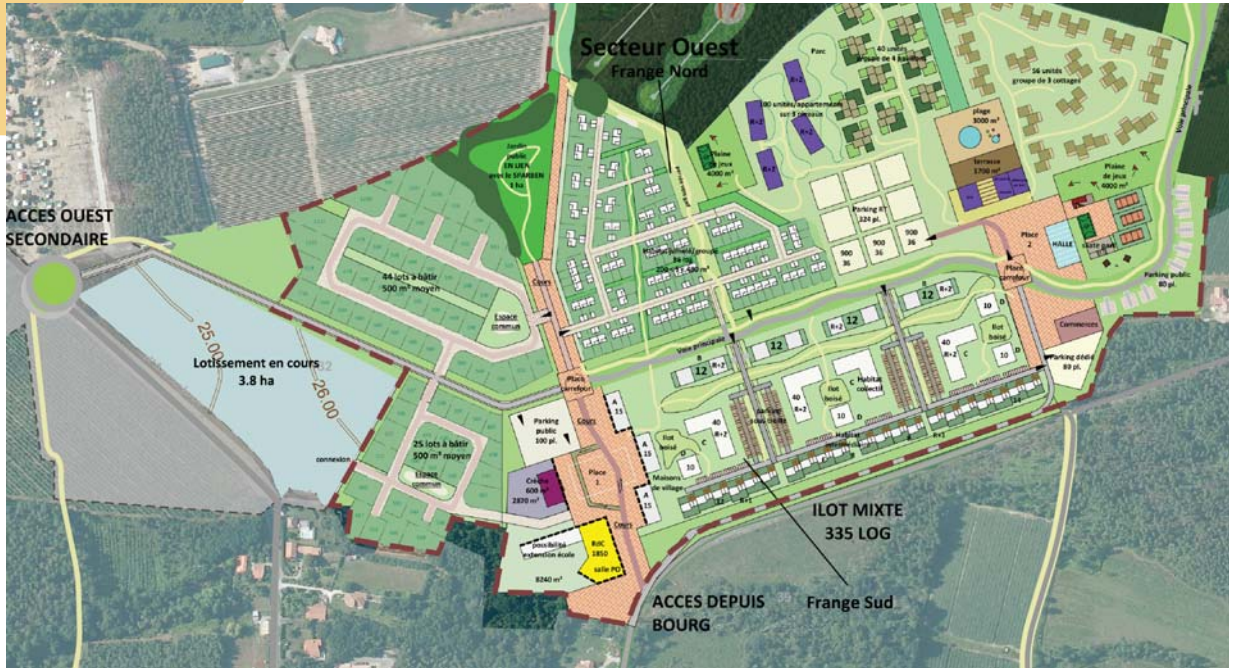
- le développement de plusieurs groupements d'habitations proposant des formes urbaines variées (maisons individuelles, maisons de village et collectif) prenant en compte les formes urbaines à proximité du site ;

- l'aménagement d'espaces publics et de continuités piétonnes participant directement à l'animation du quartier ;

- la composition de coeurs d'îlots habités apaisés et de centralités de quartier, favorisant ainsi les espaces de convivialité.

En dehors des espaces et des équipements publics, la typologie des espaces bâtis se décline en 5 catégories (M1 à M5) dont certaines comportent des sous-ensembles.

Plan de masse du quartier urbain (sans végétation)



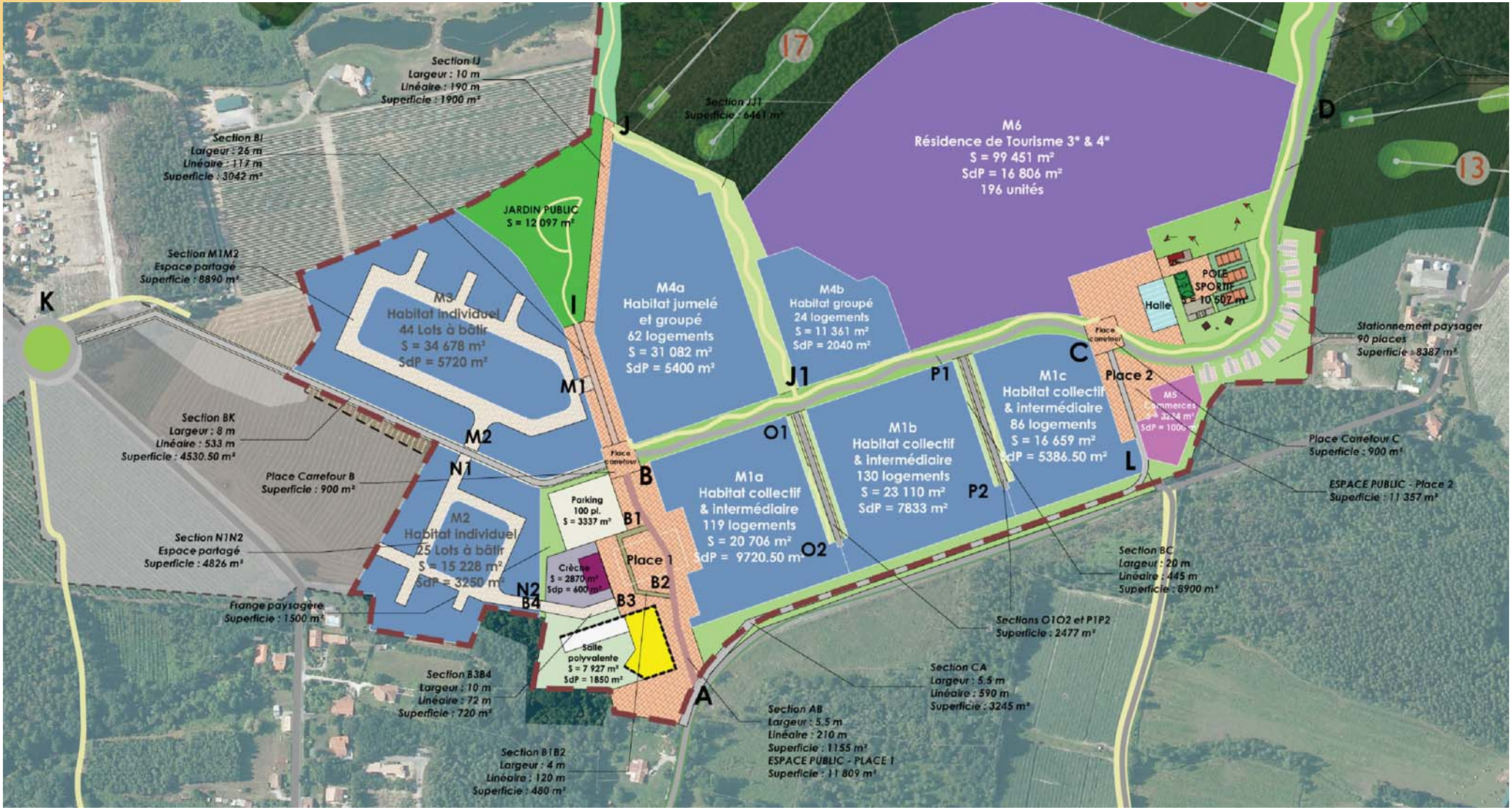
Frange au sud de l'axe principal :

- une place en entrée de quartier
- Équipements publics à l'est de la place 1 : structure petite enfance et salle polyvalente, en rez-de-chaussée
- M1, décliné en 3 sous-secteurs a, b et c : habitat collectif et intermédiaire allant de R+1 à R+2, accueil de locaux pour profession libérale en rez-de-chaussée.
- M2 : habitat individuel sous forme de lots à bâtir de 500 à 850 m² (R+1 à R+1 partiel)
- M5 : accueil de commerces d'appoint, rez-de-chaussée

Frange au nord de l'axe principal :

- M3 : habitat individuel sous forme de lots à bâtir de 500 à 1000 m² (R+1 à R+1 partiel)
- M4, décliné en 2 sous-secteurs a et b : habitat jumelé et groupé sur des parcelles de 300 à 400 m² (en R+1)
- une place en charnière avec les voies d'accès au quartier et la résidence de tourisme
- une halle pouvant accueillir buvette, sanitaires
- un pôle sportif accessible à la fois aux habitants du quartier et aux clients de la résidence de tourisme.

Présentation des macrolots composant le quartier



B. Programmation de logements

Le programme établi résulte dans un premier temps d'une étude de capacité du site et du marché immobilier local.

Des entretiens menés auprès de la profession immobilière ont mené aux conclusions suivantes : en terme de résidence principale il n'y a pas à proprement parler de demande spécifique locale. Cependant, l'arrivée au centre bourg d'un équipement commercial «Leclerc Express» constitue un élément d'attractivité pour de nouveaux ménages dont le budget moyen d'acquisition d'un logement se situe entre 250 000 € et 300 000 €.

Cette enveloppe permet d'acquérir à Tosse un bien de type T4 de plain pied. Il s'agit du bien pour lequel les transactions sont les plus nombreuses au regard du rapport prix / m² et de la surface de terrain attribuée.

Pour la location, les ménages de type famille avec 1 à 2 enfants disposent en moyenne d'un budget pouvant aller jusqu'à 1000€. Or, sur la commune de Tosse l'offre est inexistante et inadaptée.

La demande des ménages pour des logements type appartement, petite maison de ville ou maison jumelée est réelle pour un budget en moyenne de 150 000 €.

Le T4 se vend rapidement contrairement au T3 car il ne correspondent pas à la composition des ménages demandeurs.

De nombreux biens sont en ventes mais ne trouvent pas preneur car le prix est trop élevé.

Le constat général de la profession immobilière est le suivant :

- **Une offre existe mais elle n'est pas diversifiée.**
- **<u>Ce sont les projets immobiliers qui appellent et créent l'offre</u>.**
- **L'offre locative est très voire trop réduite.**

Le marché de la résidence secondaire est quasi inexistant sur la commune de Tosse. L'acquéreur de résidence secondaire se tourne vers les communes du littoral, notamment Vieux Boucau (à 20 min de Tosse) et Messange s (à 25 min).

Dans un second temps, le programme de logement a été constitué pour diversifier l'offre et proposer des produits accessibles tout en cohérence avec les formes urbaines locales. En effet, deux programmes de construction récents à proximité et en bordure du site de projet proposent une offre habitat de type lotissement.

De même le programme tient compte des objectifs du SCoT en termes de densité et de surface moyenne consommée par logement.

Le programme du quartier propose 490 logements pour une surface consommée de 23,6 ha : 480 m² , une densité proche des 450 m² affichés par le SCoT.

Compte tenu du profil de l'opération, les résidences principales pourraient représenter 60 à 70 % du nombre total de logements (490 logements)

Le nombre moyen de personnes par ménage est maintenu à 2,3 selon les prévision du SCoT.

De ce fait, la population permanente attendue sur le quartier se situe entre 675 et 790 habitants.

SYNTHÈSE

490 logements :

- 86 logements groupés de 85 à 90 m² de surface de plancher (SDP)
- 69 logements type maisons de ville de 70 m² de SDP
- 335 logements type collectif (ce qui ne veut pas dire social) avec une moyenne de 65 m² de SDP.
- 1 000 m² de surface commerciale en rez-de-chaussée
- 2 300 m² de surface de plancher dédiée au tertiaire et aux équipement public (type crèche, salle publique) en R+1 et R+2,
- Une plaine de jeux, des espaces d'aérations, un maillage de voies-douces ...

Le tableau qui suit détaille le programme de logements.

Détail de la programmation des 490 logements

FRANGE SUD										
Dénomination MARCROLOT	Forme urbaine	Typologie habitat	Nombre de logements	Epannelage Nb de niveaux	Surface de plancher moyen (m²)	Surface de plancher totale	Shab estimation (m²)	Surface de parcelle moyenne (m²)	Surface totale du macrolot	Commentaire
M1 (M1a, M1b et M1c)	Habitat collectif A - type maisons village / Est Cours	Accession / locatif libre et social T3/T4	45	Du R+1 au R+2	65,00	3 456,00	2 937,60		60 475,00	Stationnement enterré
	Habitat collectif B - Front Maisons de ville	Accession / locatif libre et social T3/T4	48	En R+1 et R+2 sur socle de stationnement	65,00	3 686,00	3 133,10			Stationnement en socle RdC
	Habitat collectif C	Accession / locatif libre et social T3/T4	160	R+1 - Espace central	65,00	8 460,00	7 191,00	450,00		Stationnement enterré (1pl/log) + 1 pl/log en aérien
	Habitat collectif D - bastides	Accession / locatif libre et social T3/T4	40	R+1	65,00	2 880,00	2 592,00			Stationnement aérien 2pl/log
	Habitat intermédiaire - E- (1log/niveau, accès séparé)	Accession sociale et locatif libre T3/T4	42	R+1 voire R+2 partiel	65,00	2 730,00	2 320,50	130,00		Stationnement intégré (2 pl/log dont 1 garage et 1 place commandée sous pergola)
M2	Habitat individuel - Lots à bâtir	Accession libre T4/T5	25	R+1 et R+1 partiel	130,00	3 250,00	2 925,00	500 à 850	15 228,00	Stationnement sur parcelle et visiteurs sur espace de desserte
M5	Commerces d'appoints		0	RdC						
			360				**21 099**		**75 703**	

FRANGE NORD										
Dénomination MARCROLOT	Typologie	Typologie de logement	Nombre de logements	Epannelage Nb de niveaux	Surface de plancher moyen (m²)	Surface de plancher totale	Shab estimation (m²)	Surface de parcelle moyenne (m²)	Surface totale du macrolot	Commentaire
M3	Habitat individuel - lots à bâtir	Accession / locatif libre et social T4/T5	44	R+1 et R+1 partiel	130	5720	4862	130	34 678	Stationnement sur parcelle et visiteurs sur espace de desserte
M4 (M4a et M4b)	Habitat jumelé	Accession libre T3/T4	26	R+1	90	2340	2106	90	42443	Stationnement sur parcelle
	Habitat groupé	Accession / locatif libre et social T3/T4	60	R+1	85	5100	4590	85		
			130				**11 558**		**77 121**	

Détail de la programmation des équipements et services du quartier

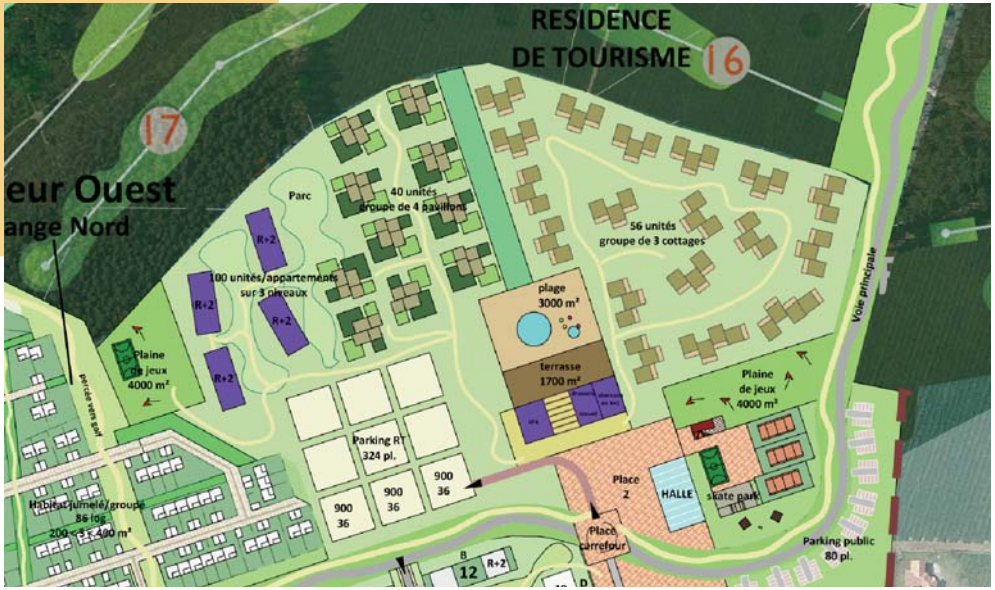
Equipements et services				
Dénomination - Section	Superficie (m²)	*Dimensions (m)*	Usage(s)	*Observations*
Crèche / Petite enfance	**2 901,00**			
Bâtiment	600,00	Construction compter 1500€HT / m² soit 900 000 €HT		
Espaces extérieurs	2 301,00			béton désactivé + sol souple + plantations périphériques et ombrage
Salle polyvalente	**7 927,00**			
Bâtiment	2 060,00	Construction compter 1500€HT / m² soit 2 775 000 €HT	accueil de manifestations, évènements municipaux	
Espaces extérieurs	5 867,00			Compter 70% en béton désactivé et 30% en espaces verts plantés
Commerce d'appoint	**3 234,00**			
Bâtiment	1 000,00	Construction compter 1500€HT / m² soit 2 775 000 €HT	Commerces d'appoint, dépôt de pain…	Parking dédié 80 places
Espaces extérieurs	2 234,00			Compter 70% en béton désactivé et 30% en espaces verts plantés
Halle : buvette - terrasse	**221,00**			
Bâtiment	221,00	Buvette / sanitaires... SdP = 200 m² - Construction compter 600€HT / m² soit 120 000 €HT		Terrasses + constructions ossature et bardage bois
Sous-total	**14 283,00**			

C. Des équipements et des services adaptés au développement communal

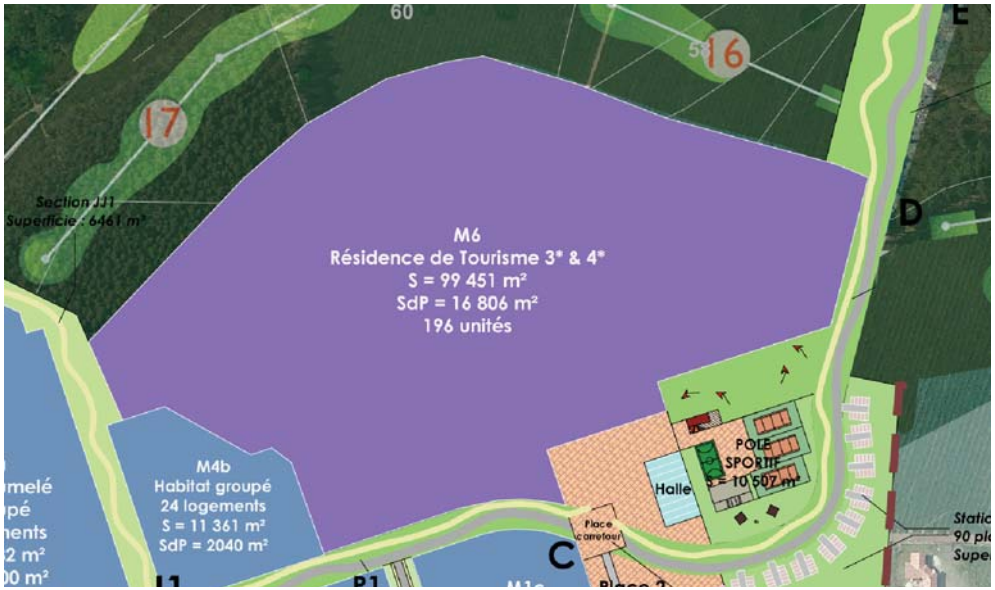
Au regard de l'apport de population prévue, en intégrant à la fois un échelonnement de l'opération et les besoins induits par le développement de la commune de Tosse dans son ensemble, les besoins en équipements sont les suivants :

- 1 Accueil petite enfance type crèche de 20 à 25 places
- 1 Accueil scolaire : 4 à 5 classes de 25 élèves en prévision de l'agrandissement de l'école présente à Tosse. Cette espace pourra dans un premier constituer **un bâtiment public pour accueillir une salle polyvalente**. Ce bâtiment se voudra évolutif.
- des équipements internes à l'opération (terrains de sports, aires de jeux, espaces publics, …)

Plan de masse de la résidence de tourisme (sans végétation)



Macrolot de la résidence de tourisme



VIII. Contenu programmatique du projet touristique

A. La résidence de tourisme

La résidence de tourisme s'étend sur une superficie d'environ 10 hectares en optimisant les percées visuelles sur le golf.

L'objectif d'accueil en hébergements tel qu'il a été défini en concertation avec les professionnels du développement touristiques et des resorts golfiques est d'atteintre 700 à 800 lits (200 appartements en 2 tranches et 2 niveaux de gamme)

Fonctionnement de type « club » avec des équipements et activités permettant l'accueil des golfeurs et des non golfeurs : Piscines intérieure, avec espace Bien-être (jacuzzi, hammam), et extérieure avec jeux aquatiques…

Le positionnement proposé est de niveau 3/4 étoiles, adapté aux clientèles potentielles, soit principalement :

- Clientèle golfique (mix France et étranger sur 6/7 mois) mais avec un profil plus «famille», voire «petits groupes d'amis»
- Clientèle touristique en séjour de vacances : famille l'été et seniors en dehors

et complémentairement :

- Courts séjours de proximité (principalement le week end avant et après saison + seniors et étrangers)
- Complément affaire ponctuellement à l'hôtel
- Groupes divers (golf , sportifs…)

La saisonnalité est marquée et nécessitera probablement une fermeture autour de 4/5 mois.

De fait, une clientèle est largement différente de l'hôtel. Le positionnement de la résidence de tourisme est spécifique, mais complémentaire : niveau de gamme différent, avec une ambiance et un fonctionnement différent.

En tout état de cause, il est indispensable d'avoir une résidence qui soit une promesse de séjour en soi : proposer un bâtiment d'architecture de qualité pouvant accueillir des équipements et des services diversifiés. Le fait d'être éloigné du littoral ne doit pas pénaliser la résidence. Elle propose à la fois une offre «nature» et «aquatique». L'ambiance et le confort à proposer pourraient être ceux de la résidence en campagne landaise, qui soit généreuse, conviviale, confortable, gourmande…

La typologie proposée se compose d'habitations de type individuel (même regroupés) avec des surfaces généreuses, pouvant accueillir un bon niveau d'équipement intérieur (cheminée).

Le rapport à la nature et l'extérieur est largement exprimé avec des terrasses en lien direct avec les ambiances «nature», écrin de verdure du parc paysager de la résidence. Les façades de bois sont à privilégier

De nombreuses activités de loisirs sont prévues au coeur de la résidence.

Le bâtiment d'accueil est dimensionné pour recevoir une offre en restauration, bien être, animation…

SYNTHÈSE

Résidence de tourisme :

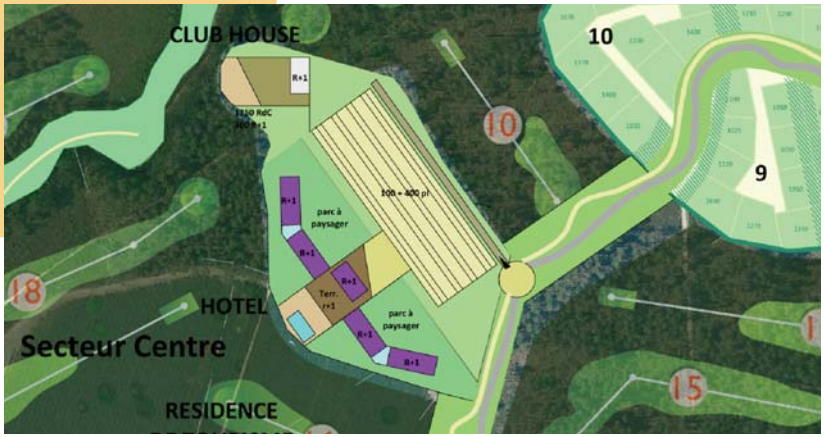
196 unités en plusieurs phases :

- 40 unités par groupe de 4 pavillons
- 100 unités en appartements
- 56 cottages par groupe de 3

Equipements : Espace accueil, administration, Espace fitness - remise en forme + SPA, Piscine extérieure couverte + jeux aqualudiques, Espace séminaire, Restaurant 80 couverts, stationnement

RESIDENCE DE TOURISME								
Dénomination MARCROLOT	Typologie	Typologie de logement	Nombre de logements	Epannelage Nb de niveaux	Surface de plancher totale	Shab estimation (m²)	Surface totale du macrolot	Commentaire
M6	Résidence de tourisme	100 appartements 40 pavillons (par 4) 56 cottages (par 3)	196	R+2 Rez-de chaussée	16806	14285,10	99 451	Stationnement aérien 325 places parc paysager espace aqualudique

Plan de masse coeur de resort Hôtel et Club House (sans végétation)



Macrolot du coeur de resort Hôtel et Club House

B. Le coeur de resort : l'hôtel et le club house

Le plan de composition prévoit un hôtel 4* d'une capacité d'environ 100 chambres est dimensionné à environ 6 400 m² de surface de plancher en R+1.

Il tient compte des fonctions accueil / séminaire / restaurant et fitness SPA en Rez-de-chaussée avec des accès directs pour les clientèles de l'hôtel mais aussi pour les publics extérieurs.

L'hôtel s'insère dans un parc paysager d'environ 1,5 ha et la surface prévue pour la totalité de l'équipement touristique hors aire de stationnement est de 2 hectares environ.

L'espace Club House comprend un bâtiment de 2050 m² de surface de plancher en R+1 partiel proposant une offre brasserie et restauration avec vue sur le golf.

L'ensemble du coeur de resort représente une surface à mobiliser de 4,5 hectares environ.

SYNTHÈSE

L'hôtel :

100 chambres d'une surface comprise entre 25 et 35 m² bénéficient d'un espace salle de bain et de vues vers les parcours de golf.

Équipements : Accueil/locaux de services, Espace séminaire, restaurant gastronomique, Espace SPA, Piscine extérieure, Stationnement 105 places

Club house :

Accueil/administration/stockage, Pro shop, Vestiaires/sanitaires, Salles de réunion, Espace club / bar / tv – animations, 1 Restaurant 150 couverts + 1 terrasse, Bar visiteur, Stationnement 500 places (env.) mutualisé avec l'hôtel.

CŒUR DE RESORT								
Dénomination MARCROLOT	Typologie	Typologie de logement	Nombre de logements	Epannelage Nb de niveaux	Surface de plancher totale	Shab estimation (m²)	Surface totale du macrolot	Commentaire
M7	Club house	-	-	R+1 partiel	2 050,00	1 742,50	99 451	Parking paysager mutualisé CH + hôtel (environ 500 pl)
	Hôtel	à définir par opérateur	100 à définir	R+ 1	6 400,00	5 440,00	99 451	

Plan de masse de l'espace résidentiel haut-de-gamme (sans végétation)

Macrolot de l'espace résidentiel haut-de-gamme

C. Espace résidentiel et de tourisme haut-de-gamme

Cette espace est dédié à l'habitat individuel de haut standing, type villas bord de golf (ou bord à bord).

Sa superficie s'élève à 16 hectares.

L'organisation du macrolot à partir d'un axe central, l'axe majeur de l'ensemble du projet a permis d'optimiser le nombre de lots proposant une vue sur le parcours de golf et à la fois de composer des hameaux plus au coeur du macrolot.

Cet espace se compose de 110 lots allant de 1000 à 2000 m².

Gage de qualité et de préservation d'un environnement naturel, des zones non aedificandi ont été prévues. Ces zones seront arborées et permettront d'atténuer les éventuelles nuisances sonores. Ces séparations paysagées sont inscrites dans les parcelles et non dans les espaces communs par souci de gestion et d'optimisation des coûts d'entretien.

Les zones non-aedificandi préservent l'intimité au sein du voisinage.

Chaque parcelle comprendra son espace de stationnement et des espaces communs prévus dans les hameaux disposeront de parkings visiteurs.

SYNTHÈSE

Espace dédié aux villas bord de golf et résidentiel haut-de-gamme :

- 110 lots de 1000 à 2000 m²
- maisons individuelles ou appartements haut-standing avec large terrasse (R+1 répartis sous forme de villas bord de golf et de hameaux, avec surface de plancher moyenne de 150 m².
- superficie totale de 16 ha

ESPACE D'ACCUEIL RESIDENTIEL ET DE TOURISME HAUT-DE-GAMME

Dénomination MARCROLOT	Typologie	Typologie de logement	Nombre de logements	Epannelage Nb de niveaux	Surface de plancher moyen (m²)	Surface de plancher totale	Shab estimation (m²)	Surface de parcelle moyenne (m²)	Surface totale du macrolot	Commentaire
M8 (M8a, M8b)	Habitat individuel	Maison individuel / hameaux accession libre	110 (a minima)	R+1	150	162 059,00	14 025,00	Entre 1000 et 2000 m²	99 451	Stationnement sur parcelle et stationnement visiteurs dans espace commun des hameaux

Représentation graphique du projet d'ensemble

Volumétrie du projet : vue depuis le sud-ouest

Volumétrie du projet : vue depuis le nord-ouest

IX. La cohérence avec les documents de planification urbaine

A. Le PLU

Le projet, tel qu'il est présenté dans ce dossier, est cohérent avec les orientations proposées par le PLU sur les secteurs périphériques, cependant, une procédure devra être engagée pour permettre la réalisation du resort et du quartier urbain associé.

Le PLU actuel, tant dans le PADD que dans la traduction réglementaire associée, ne prévoit pas le projet de golf et ses équipements touristiques associés. Le PLU prévoit le développement urbain aux abords de la route de Soustons mais dans des proportions bien moindre que le projet de quartier proposé dans le cadre de cette étude de faisabilité. Compte tenu de l'ampleur du projet et du fait que la plus grande partie du projet est classée en zone naturelle dans le PLU, la procédure de droit commun (la modification) ne permettra pas de faire évoluer la réglementation pour permettre l'opération.

Trois possibilités s'offrent à la collectivité, à savoir :

- La révision générale, qui sera nécessaire pour mettre en compatibilité le PLU avec le SCoT approuvé récemment, mais qui a la contrainte d'être une procédure longue (de l'ordre de 18 à 25 mois)
- La mise en compatibilité liée à une déclaration d'utilité publique (DUP), qui est une procédure simple et rapide dès lors que la DUP est obtenue auprès des services de l'Etat
- La mise en compatibilité liée à une déclaration de projet après étude d'impact et enquête publique qui est une procédure relativement rapide mais qui ne peut être envisagée dans le cadre d'une ZAC.

B. Le PLH

La Communauté de Communes Maremne Adour Côte Sud dispose d'un PLH approuvé en 2006. Ce document, ancien, prévoyait des actions en matière d'habitat à l'horizon 2010/2012. Ce document n'est plus d'actualité depuis l'approbation du SCoT et sera repris, dans les prochains mois, pour être mis en compatibilité avec le SCoT.

c. Le SCoT

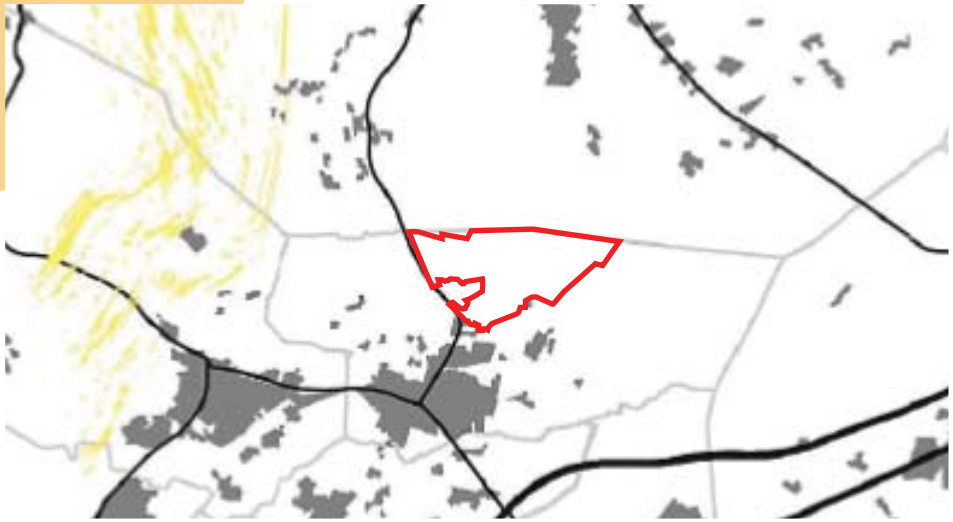
L'ensemble du projet (golf, club house, hôtel, résidence de tourisme, villas bord de golf et quartier d'habitat accueillant des équipements, commerces et services de proximité) est compatible avec le SCoT. Un tableau de synthèse, reprenant point par point les prescriptions et recommandations du SCoT a été réalisé pour garantir la compatibilité du projet avec ce document d'aménagement opposable à l'opération (tableau visible en fin de rapport). Le projet est concerné par les prescriptions P44, P45, P49, P53, P58, P63, P75, P80, P82, P83, P84, P86 et P89 ; ainsi que par les recommandations R31, R33, R37, R46, R52, R53, R56, R60.

Enfin, comme il l'a été expliqué en début de rapport, le SCoT a anticipé le projet de golf sur Tosse à travers la recommandation R56 et une adaptation du tableau de cadrage associé à la prescription P83 (nombre de logements à maximal à produire, superficie destinée au logement, superficie réservée aux parcours de golfs et équipements touristiques associés, etc.).

Parmi les principales mesures du SCoT :

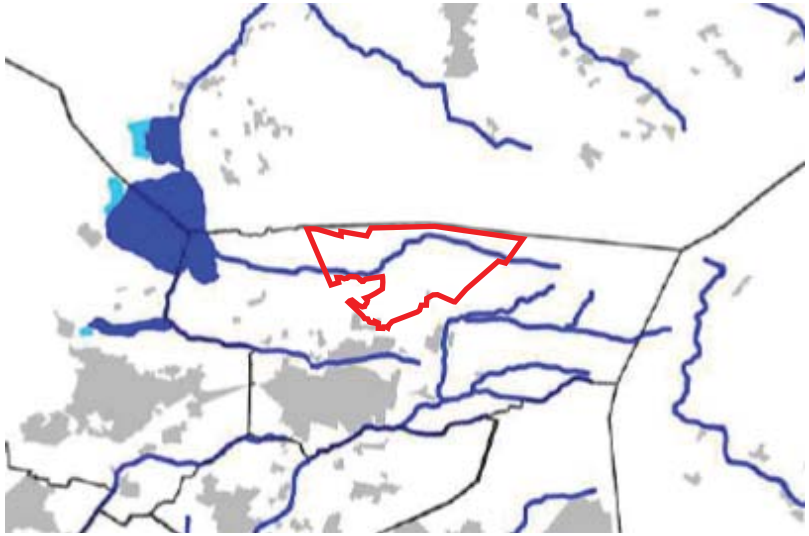
1 / Le site de projet n'est pas concerné par les corridors écologiques de rang SCoT

Extrait du schéma des corridors écologiques



2 / Le site de projet est concerné par le schéma de la trame bleue de rang SCoT mais l'a prise en compte (non constructibilité aux abords du Sparben)

Extrait du schéma des éléments constitutifs de la trame bleue



3 / Le site de projet n'est pas concerné par un cœur de biodiversité identifié dans le cadre du SCoT

Extrait de la cartographie des cœurs de biodiversité

4 / Le site de projet n'est pas concerné par les dispositions de la Loi Littoral

Extrait de la cartographie des espaces naturels et espaces boisés significatifs Loi Littoral

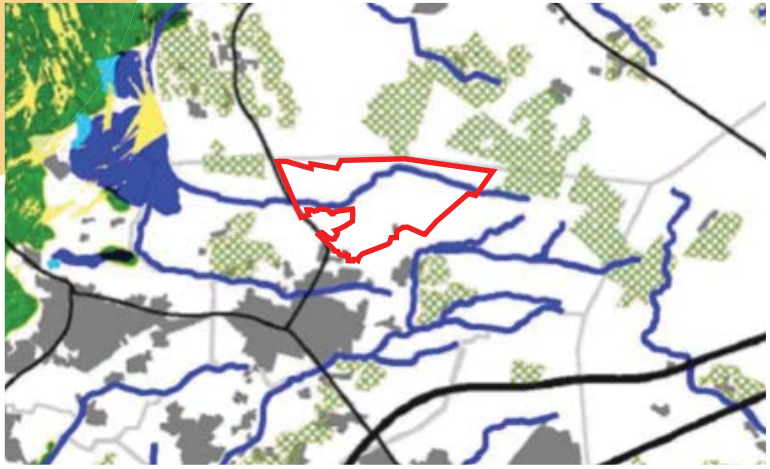


Tableau de synthèse des dispositions du Document d'Orientations et d'Objectifs concernant le projet de Resort Golfique et du quartier associé de Tosse

PARTIE DU DOO	N°	PRESCRIPTIONS	N°	RECOMMANDATIONS
Les eaux pluviales	P44	Les PLU devront imposer (en article 4 des règlements) aux opérateurs, pour les futurs projets d'aménagement (lotissement, ZAC, zone d'activités), le développement de solutions de stockage et de traitement des eaux pluviales pour toute nouvelle opération d'aménagement susceptible d'imperméabiliser plus de 500 m² de terrain, notamment dans les zones sensibles (proximité de milieux naturels d'intérêt patrimoniale, de zones humides, de captages…).		
	P45	L'infiltration des eaux pluviales sera privilégiée sur les rejets en milieu superficiel. En cas d'impossibilité d'infiltration, toutes les mesures seront prises pour limiter les rejets dans le milieu naturel en mettant en œuvre des techniques de gestion des eaux pluviales à la source (, toitures végétalisées, fossés paysagers, etc.)		
			R31	Préconiser la collecte et la réutilisation d'une partie (au moins) des eaux pluviales pour toute construction nouvelle dès lors que son emprise au sol est inférieure à 75 % du terrain (cette traduction est possible avec l'article 4 dans les règlements de PLU).
Les agglomérations	P49	Le développement urbain en continuité des agglomérations est une priorité afin de limiter la consommation des espaces agricoles et sylvicoles environnants. La délimitation des zones à urbaniser situées en limite de zones naturelles, agricoles ou forestières devra être justifiée de manière explicite dans le rapport de présentation et les orientations d'aménagement et de programmation des PLU : choix du périmètre, hauteurs et densités retenues…	R33	Le maintien ou la création de bandes boisées est à privilégier entre les extensions résidentielles et les voies principales. Les PLU préconiseront idéalement l'usage d'essences végétales locales et appropriées au contexte fonctionnel, environnemental et paysager pour les plantations à réaliser dans les nouveaux quartiers.

PARTIE DU DOO	N°	PRESCRIPTIONS	N°	RECOMMANDATIONS
Le principe d'organisation des extensions urbaines et péri-urbaines	P53	Sous réserve des extensions nécessaires à la réalisation de grands projets d'équipements et de services mentionnés au chapitre 4-4, Les extensions urbaines devront prendre appui sur les caractéristiques des formes urbaines traditionnelles afin de respecter les qualités paysagères des bourgs et hameaux d'une part, et des espaces agricoles, forestiers et naturels d'autre part. Sous la même réserve précédemment indiquée, la gestion économe des espaces incite à créer ces extensions prioritairement en continuité de l'urbanisation existante des villages, des hameaux, ou des stations balnéaires (si cela correspond aux dispositions de la loi Littoral). Est considéré comme hameau, sur les communes rétro-littorales, un petit groupe d'habitations anciennes (environ antérieures à 1950), pouvant comprendre également d'autres constructions, isolé et distinct du bourg ou du village. On reconnaît qu'une commune peut être composée d'un ou de plusieurs villages et de plusieurs hameaux. Le hameau se caractérise par un regroupement de constructions de taille relativement modeste qui se distingue des bâtiments isolés et implantés de façon anarchique (mitage).		
Renforcer la mixité sociale	P58	Pour atteindre cet objectif, le SCoT impose ainsi une part de production minimale de logements « sociaux » en lien avec la croissance annuelle moyenne du parc de logement prévue dans les documents d'urbanisme communaux : ▯ Rythme inférieur à 12 logts/an : création de 10 %* au moins de logements « sociaux » ▯ Rythme compris entre 12 à 25 logts/an : création de 15 %* au moins de logements « sociaux » ▯ Rythme compris entre 26 à 50 logts/an : création de 20 %* au moins de logements « sociaux » ▯ Rythme supérieur à 50 logts/an : création de 25 %* au moins de logements « sociaux » Chaque commune, dans le rapport de présentation de son PLU devra expliquer quels outils elle met en œuvre pour atteindre ces objectifs.	R37	La diversité des formes urbaines devra également être recherchée au sein de chaque commune mais surtout au sein des opérations chaque fois que cela sera possible, afin de satisfaire le plus large panel des besoins et assurer une certaine mixité sociale.

PARTIE DU DOO	N°	PRESCRIPTIONS	N°	RECOMMANDATIONS
Renforcer la mixité sociale	P63	Les PLU devront intégrer les préoccupations de déplacements cyclables par : - une réflexion portant sur les possibilités de création et/ou de renforcement de liaisons cyclables à l'échelle communale, les aménagements et préservations d'emprises à prévoir, leurs raccordements aux maillages existants ou prévus au schéma directeur des liaisons cyclables : - la prescription d'espaces cyclables (bandes ou pistes), raccordés aux itinéraires existants ou prévus, dans les opérations supérieures ou égales à 10 logements. - la définition de normes minimales de réalisation d'aires de stationnement pour les deux-roues non motorisés, dans les opérations nouvelles d'habitat collectif, d'équipements publics et d'activités économiques. - en milieux urbains et périurbains, les projets d'infrastructures routières devront prendre en compte, dès leur conception, le confort et la sécurité des piétons et cyclistes, en prévoyant pour cela des dimensions d'emprises de circulations suffisantes. A titre indicatif, on peut retenir les dimensions minimales suivantes: 1,40 m pour les espaces piétons, 3 m pour les voies vertes inscrites dans le cadre du schéma directeur des liaisons douces.	R46	Les nouvelles opérations de résidences-tourisme de plus de 100 hébergements (y compris les extensions atteignant ce seuil ainsi que les opérations à caractère mixte comprenant ce type de programmes) devront intégrer et/ou proposer des systèmes de transports alternatifs à la voiture vers les pôles de loisirs et de vie du territoire de MACS. L'offre de ces systèmes devra être adaptée au regard de leur éloignement des pôles urbains et des sites balnéaires les plus fréquentés.

PARTIE DU DOO	N°	PRESCRIPTIONS	N°	RECOMMANDATIONS
Les éventuels renforcements routiers non précisés au Schéma de Cohérence Territoriale	P75	Le SCoT permet la possibilité d'aménagement de voies nouvelles d'intérêt communal, s'inscrivant dans le cadre du développement des villes et des bourgs (telles que liaisons interquartiers, voies de contournement localisé d'espaces urbains, voies visant à la création ou à l'amélioration de dessertes de sites d'habitat ou d'activités, voies facilitant la desserte par les transports collectifs, création de chemins de desserte des espaces boisés et ruraux, amélioration des voies ou chemins existants…)	R52	Il est préconisé l'engagement de réflexions sur un possible renforcement, à un horizon de long terme, des liaisons routières d'intérêt intercommunal ou départemental dans le secteur Sud-Est du territoire.
	P76	Si le projet touche « un espace à protéger » ou « un espace naturel à préserver ou à valoriser », le projet devra expliciter les mesures compensatoires à mettre en œuvre dans le rapport de présentation du PLU.	R53	De possibles corrélations ou concomitances d'aménagements sont à prendre en compte dans ces réflexions : - avec la nouvelle Ligne à Grande Vitesse envisagée, dans la mesure où il apparaît intéressant d'inscrire l'infrastructure ferroviaire et une nouvelle voie routière dans un même fuseau d'aménagement, - plus généralement, avec les stratégies de transports collectifs menées à l'échelon local, départemental ou régional, de manière à éviter des effets de concurrence néfaste à leur développement.
Les équipements sportifs et de loisirs			R56	Anticiper et permettre la réalisation de grands équipements sportifs porteurs pour le territoire et ses habitants (et notamment un golf de dimension internationale sur Tosse).

PARTIE DU DOO	N°	PRESCRIPTIONS	N°	RECOMMANDATIONS
Conditions d'ouverture des zones à urbaniser	P80	L'urbanisation devra se faire en priorité dans les secteurs disposant d'équipements et services nécessaires à la population (écoles…) et à la gestion environnementale (ouvrages d'assainissement…)		
	P82	Les communes soumises à une forte pression devront graduer l'ouverture des zones à l'urbanisation de manière progressive afin d'être en phase avec les spécificités du marché local. Une évaluation triennale des PLU conformément à l'article L123-12-1 du Code de l'Urbanisme permettra d'ajuster l'ouverture à l'urbanisation des différents secteurs.		
	P83	Afin de respecter un développement harmonieux du territoire de MACS et de respecter les objectifs de réduction de consommation foncière fixés dans le PADD, le territoire devra développer une urbanisation tendant vers un ratio moyen de 350 m² net par logement (hors parties communes, voirie, réseaux divers et espaces verts). Ainsi, pour atteindre cet objectif, une déclinaison par communes lors de la révision de leur PLU sera en respectant le cadre proposé dans le tableau annexé,		

PARTIE DU DOO	N°	PRESCRIPTIONS	N°	RECOMMANDATIONS
Conditions d'ouverture des zones à urbaniser (suite)	P84	Lors de l'élaboration des documents d'urbanisme, les collectivités devront afficher leurs objectifs de développement de l'habitat et de consommation foncière en lien avec les objectifs définis ci-dessus. La compatibilité du document d'urbanisme avec le SCoT se fera par une vérification des objectifs de développement pondérés par un coefficient de 1,5 maximum pour tenir compte notamment de la rétention foncière.		
	P85	La densité proposée ne s'entend pas par opération mais à l'échelle globale de la commune pour l'ensemble des espaces à vocation d'habitat destinés à être urbanisés ou densifiés dans le cadre du document d'urbanisme (ne comptent ainsi que les zones à urbaniser ou les zones urbaines non occupées). Les communes peuvent moduler les densités suivant les secteurs géographiques, la capacité des équipements d'infrastructures, la desserte en transports, la proximité des commerces et services, la position par rapport aux zones d'emplois… A titre d'exemple, sur une commune faisant le choix d'avoir un développement soutenu, des espaces proches des pôles d'emplois et de services peuvent présenter des densités de l'ordre de 40 à 50 logements / ha alors que, sur la même commune, des secteurs plus éloignés, pourront proposer des densités nettement plus faibles de l'ordre de 15 à 20 logements / ha).		

PARTIE DU DOO	N°	PRESCRIPTIONS	N°	RECOMMANDATIONS
Conditions d'ouverture des zones à urbaniser (suite)	P86	Même si la densification doit être la règle, quelques motifs peuvent justifier la mise en œuvre de règles qui permettent, le développement de constructions individuelles sur des terrains de grande emprise dès lors que leur nombre reste limité (liste exhaustive) : - la nécessaire mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement autonome exigeant une zone d'épandage importante - l'inscription dans un site sensible d'un point de vue paysager (maintien de boisements, réduction des déblais/remblais…) - le souhait d'assurer une insertion qualitative dans un site aujourd'hui urbanisé sous cette forme - l'impossibilité technique ou financière d'assurer une desserte efficace en voirie et réseaux sur un secteur déjà grandement bâti		
Prévenir les inondations et gérer les eaux pluviales	P89	Le lit des cours d'eau, les champs d'expansion des crues ainsi que les zones humides et les dépressions naturelles, identifiés lors de l'élaboration des documents d'urbanisme, seront protégés de toute urbanisation.	R60	Les communes soumises au risque d'inondation et non couvertes par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation approuvé ou en cours d'élaboration, pourront engager lors de l'élaboration ou de la révision de leur document d'urbanisme, la réalisation d'une étude permettant de délimiter les zones d'expansion des crues, (si celles–ci ne sont pas déjà connues) en vue de leur préservation. Les documents graphiques des PLU pourront faire apparaître les secteurs où il est nécessaire de protéger les biens et les personnes.