

SYNDICAT MIXTE LANDES OCEANES



N° 7

Objet : Approbation de la nouvelle dénomination de la ZAC Lo Sparben et du phasage de l'opération d'aménagement et modification de son périmètre et du programme global prévisionnel des constructions

Le 19 Décembre 2022,

Le Comité Syndical dûment convoqué s'est réuni au Conseil départemental, Salle Henri Lavielle à Mont-de-Marsan, sous la présidence de M. Xavier FORTINON.

Assistaient à cette réunion :

Pour le Département des Landes :

- M. Xavier FORTINON
- M. Cyril GAYSSOT

Pour la Communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud :

- M. Pierre FROUSTEY
- M. Jean-Claude DAULOUÈDE

Avaient donné procuration :

- M. Jean-Luc DELPUECH à M. Cyril GAYSSOT
- M. Didier GAUGEACQ à M. Xavier FORTINON
- M. Louis GALDOS à M. Pierre FROUSTEY

Étaient excusés :

- M. Henri BEDAT
- Mme Sandra TOLLIS
- M. Jean-Marc LESPAGE
- M. Alain CAUNÈGRE

Étaient également présents :

- M. Xavier VILAMITJANA, Responsable du Service Aménagement à la SATEL
- Pour le Conseil départemental :
 - M. François RAMBEAU et M. Nicolas BRUNIER et, Pôle « Syndicats Mixtes »



Le Comité Syndical,

VU les statuts en vigueur du Syndicat Mixte,

VU le code général des collectivités territoriales,

VU le code de l'environnement et notamment ses articles L. 122-1, L. 122-1-1, L. 123-19, L. 123-19-1, R. 122-21 et R. 123-46-1,

VU le code de l'urbanisme et notamment les articles L. 103-2 et suivants, L. 311-1 et suivants, L. 331-7, R. 311-1 et suivants, R. 311-5 et R. 331-6,

VU la délibération du 27 novembre 2015 du Comité syndical définissant les objectifs et les modalités de la concertation de la ZAC du Sparben,

VU la délibération n° 10 du Comité Syndical en date du 22 décembre 2017 approuvant le bilan de la concertation préalable à la création de la zone d'aménagement concerté du projet de pôle résidentiel et touristique à dominante golfique de Tosse, organisée au titre de l'article L. 103-2 du code de l'urbanisme,

VU la délibération n° 11 du Comité Syndical du 22 décembre 2017 fixant les modalités de la participation du public par voie électronique,

VU la délibération n° 1 du Comité Syndical en date du 25 juin 2018 approuvant la synthèse de la procédure de participation du public par voie électronique de la zone d'aménagement concerté du Sparben,

VU la délibération n° 1 du 13 juillet 2018 par laquelle le Comité Syndical a décidé notamment :

- d'approuver le dossier de création de la zone d'aménagement concerté (ZAC) du Sparben établi conformément à l'article R. 311-2 du Code de l'urbanisme,
- de créer la zone d'aménagement concerté dénommée « zone d'aménagement concerté du Sparben », ayant pour objet l'aménagement et l'équipement de terrains sis sur le territoire de la commune de Tosse, conformément au dossier de création,
- de préciser que le programme global prévisionnel des constructions à édifier à l'intérieur de la zone comprend :
 - Programme immobilier résidentiel (18,3 ha)
 - 70 parcelles à bâtir en lots libres de 600 m² (8 400 m² de surface de plancher-sdp)
Quartier résidentiel Ouest
 - 70 "Intermédiaires" (5 250 m² de surface de plancher)
Centre quartier résidentiel
 - 40 Logements accession sociale (3 000 m² de surface de plancher)
Centre quartier résidentiel
 - 40 Logements petits collectifs en accession libre (2 600 m² de surface de plancher)
Centre quartier résidentiel
 - 110 Logements locatif social (7 150 m² de surface de plancher)
Centre quartier résidentiel
 - 140 Logements petits collectifs en accession libre (9 100 m² de surface de plancher) –
Quartier Est
 - 30 "Intermédiaires" (2 250 m² de surface de plancher) - Quartier Est
 - Programme immobilier touristique
 - Résidence de tourisme 4 étoiles sur une aire de 5.3 ha, composée de :
130 logements (11 400 m² de surface de plancher théorique), répartis en 80 logements dont 40 appartements et 40 cottages mitoyens (T2 à T4 de 40 à 80 m² de surface de plancher / logement), et 50 villas de 125 m² de surface de plancher théorique,
Un restaurant, une salle de fitness, piscine et équipements aqualudiques, accessibles à la clientèle extérieure.



- Hôtel 4 étoiles NN – 80-120 chambres (7 200 m² de surface un centre d'affaires (4 salles de séminaires et salle de conférence – 600 m²), sur une aire de 2,2 ha.
- Villas bord de golf sur une aire de 28.4 ha : 190 lots de 600 à 1 200 m² disponibles, soit 17.4 ha cessibles :
 - Terrain de 1 200 m² : 30 lots
 - Terrain de 1 000 m² : 80 lots
 - Terrain de 800 m² : 50 lots
 - Terrain de 600 m² : 30 lots
- Programme équipements golifiques (150 ha)
 - un parcours de 18 trous championnat signé Colin Montgomerie
 - un parcours Loisir signé Jean Van de Velde
 - un parcours de 9 trous Compact et Pitch & Putt
 - Une académie de Golf avec Practice – 273 m² de surface de plancher : bâtiment d'académie avec des installations d'enseignement vidéo spécifiques et des zones d'enseignement, un double practice de 65 places, dont 50 places sur la plateforme principale couverte
 - Un club house (2 400 m² de surface de plancher), bâtiment composé de vestiaires, espace de détente, restaurant, brasserie et pro-shop
 - Un atelier de maintenance de 1155 m² de surface de plancher et un bassin stockage pour l'utilisation du procédé de réutilisation des eaux usées traitées
- Programme équipements sportifs publics et commerciaux :
 - Activités intérieures et extérieures (2,4 ha) :
 - 1 trinquet couvert : bâtiment de 280 m²
 - Vestiaires
 - 2 terrains de squash : bâtiment de 200 m²
 - 1 terrain de Futsal de 684 m²
 - 1 piste pour la pratique du BMX
 - 1 piste pour la pratique du skateboard
 - 2 City Park
 - 1 parcours de santé
 - 3 terrains de tennis avec un mur à gauche
 - 2 terrains de padel
 - 1 aire de jeux pour enfants
 - 1 mur d'escalade sur le mur extérieur du trinquet couvert situé sur la place centrale
 - 1 terrain de sports à destination de la pratique du football ou du rugby
 - Commerces de proximité de 500 à 1000 m² environ autour de la place du marché de 4 000 m² située au cœur du projet, à l'intersection du quartier résidentiel et de la résidence de tourisme.
- de mettre à la charge des constructeurs le coût de l'intégralité des équipements publics dont ceux visés à l'article R. 331-6 du code de l'urbanisme et, par conséquent, d'exclure les aménagements et les constructions situés à l'intérieur de la ZAC du champ d'application de la part communale de la taxe d'aménagement,

VU la délibération n° 1 du 1^{er} juillet 2019 par laquelle le Comité Syndical a décidé de prendre acte du retrait des différents dossiers de demandes d'autorisations administratives, et notamment du dossier de demande d'autorisation environnementale pour la réalisation de la ZAC du Sparben afin d'y apporter les compléments sollicités par l'Autorité Environnementale, le Conseil National pour la Protection de la Nature et les services de l'Etat nécessaires en vue d'un nouveau dépôt auprès des services de l'Etat compétents, ensemble la délibération n° 1 du Comité Syndical du 15 mai 2017 approuvant notamment le dossier de demande d'autorisation environnementale et la délibération n° 1 du Comité Syndical du 21 décembre 2018 approuvant notamment, le dossier d'enquête publique unique relatif aux demandes de déclaration d'utilité publique, d'enquête parcellaire, de mise en compatibilité du document d'urbanisme de la commune de Tosse ainsi que de déclassement d'une partie de la voie communale de la route du Coq,



VU l'avis rendu le 1^{er} décembre 2019 par le jury citoyen relatif au projet d'aménagement résidentiel et touristique à dominante golfique à Tosse, comportant trois approches qui se sont exprimées au sein du jury comme suit :

- La première approche (39% des membres) considère que les éléments présentés lors des séquences d'information et d'audition permettent de conclure à l'opportunité du projet au regard des critères d'attractivité, de développement et d'aménagement du territoire. Le projet doit être réalisé dans sa globalité sur la base de la programmation envisagée.
- La seconde approche (35%) considère que le projet est opportun mais doit être redimensionné pour garantir son insertion urbaine et environnementale. Le jury formule un certain nombre de préconisations dans ce sens.
- La troisième approche (26%) interroge le projet à la lumière de ses impacts environnementaux en considérant que ces impacts ne peuvent être évités et que les dispositifs de compensation proposés par le porteur du projet ne sont pas satisfaisants : l'opportunité du projet ne peut être validée.

VU l'expertise réalisée en 2022 pour le compte du Syndicat Mixte Landes Océanes par l'agence PLACE, concernant la caractérisation des dynamiques du marché de l'habitat et de ses impacts sur le fonctionnement socio-résidentiel du territoire de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud, le point de vue des professionnels de l'immobilier, le diagnostic sur l'adéquation entre les produits et les besoins, l'actualisation du fonctionnement socio-résidentiel et les préconisations sur les potentialités résidentielles du site de la ZAC à Tosse,

CONSIDERANT que, depuis les avis rendus, d'une part, par l'Autorité environnementale et le Conseil national pour la protection de la nature et, d'autre part, par le jury citoyen, qui s'est prononcé favorablement à 74 % sur l'opportunité du projet, et qui, parmi ceux-ci, ont émis, à 35 %, le souhait d'un redimensionnement du projet en matière de parcours golfs et de résidence de tourisme, des modifications ont été apportées aux dossiers de demandes d'autorisations administratives, soit :

- Le dossier de demande d'autorisation environnementale (DAE) regroupant :
 - d'une part, un dossier d'autorisation au titre de la loi sur l'eau, une demande d'autorisation de défrichement et de distraction du régime forestier et des demandes de dérogations pour destruction d'espèces protégées et d'habitat ;
 - d'autre part, une étude d'impact ;
- Le dossier d'enquête publique portant à la fois sur la demande de déclaration d'utilité publique (DUP), le dossier d'enquête parcellaire et le déclassement d'une partie de la voie communale située dans l'emprise de la ZAC (route du Coq).

CONSIDERANT qu'il y a lieu de modifier la dénomination de la ZAC du Sparben pour la « ZAC Lo Sparben »,

CONSIDERANT que la prise en compte d'un volet inclusif conduit également à préciser le périmètre de la ZAC, compte tenu de l'emprise foncière de 2 678 m² à l'Ouest du projet dédié à l'implantation d'un foyer ADAPEI de 24 logements auprès des personnes en situation de handicap,

CONSIDERANT qu'il y a lieu aussi de modifier le programme global prévisionnel des constructions afin de prendre en compte, d'une part, l'avis rendu par le jury citoyen souhaitant majoritairement la suppression de la résidence de tourisme et, d'autre part, les préconisations pour la programmation en logements de la ZAC présentées par l'agence PLACE afin de répondre au défi du besoin en logements de la population,

CONSIDERANT, en effet, que face à l'ampleur et la dureté du marché immobilier, le nombre de logements au sein de la ZAC Lo Sparben doit être en conséquence porté à 520 logements, insérés dans le quartier résidentiel dénommé « Bien-vivre Lo Sparben », et de préciser que la majorité de ces logements sera à vocation sociale : soit 60 % de la totalité des logements correspondant à 312 logements répartis, pour moitié, en offre locative sociale, et pour l'autre moitié, en offre de logements dits en accession sociale à la propriété par l'intermédiaire du bail réel et solidaire (BRS) afin de lutter contre la spéculation foncière,



CONSIDERANT, enfin, que dans la mesure où le jury citoyen s'est prononcé favorablement à 74 % sur l'opportunité du projet, et que, parmi ceux-ci, 35 % ont émis le souhait d'un redimensionnement du projet en matière de parcours golifiques et de résidence de tourisme, il y a lieu de prévoir un phasage de l'opération d'aménagement en deux phases, la seconde phase consistant à réaliser le parcours golifique de championnat 18 trous,

VU le rapport du Président,

Après en avoir délibéré,

A l'unanimité des membres présents ou dûment représentés,

DECIDE :

- de rapporter pour partie la délibération susvisée du 13 juillet 2018 concernant la dénomination de l'opération d'aménagement « zone d'aménagement concerté du Sparben » et de fixer la nouvelle dénomination de cette opération d'aménagement comme suit :

« Zone d'aménagement concerté Lo Sparben – ZAC Lo Sparben »

- de modifier le périmètre de ladite zone d'aménagement concerté, tel qu'il figure dans le dossier de création approuvé par le Comité Syndical du 13 juillet 2018, afin de prendre en compte l'emprise foncière de 2 678 m² à l'Ouest du projet pour l'implantation d'un foyer ADAPEI de 24 logements inclusifs auprès des personnes en situation de handicap et de préciser le nouveau périmètre de la ZAC, dont la superficie totale est de 238 ha 23a 31ca, selon le plan annexé à la présente délibération,

- de rapporter pour partie la délibération susvisée du 13 juillet 2018 concernant le programme global prévisionnel des constructions à édifier à l'intérieur de la ZAC, et d'approuver les modifications suivantes :

- Programme immobilier touristique : suppression de la Résidence de tourisme 4 étoiles sur une aire de 5,3 ha et réalisation en lieu et place de 22 lots à bâtir et de 47 maisons jumelées, sur une aire de 4,81 ha répartis comme suit :
 - Terrain de 800 m² : 13 lots
 - Terrain de 1 000 m² : 5 lots
 - Terrain de 1 200 m² : 4 lots
 - Terrains entre 200 et 350 m² : 47 maisons jumelées

Le reste du programme immobilier touristique est modifié comme suit afin de préserver les zones humides existantes :

- Villas bord de golf sur une aire de 28,3 ha : 185 lots de 600 à 1 200 m² disponibles, soit 17.4 ha cessibles répartis comme suit :
 - Terrain de 600 m² : 23 lots
 - Terrain de 800 m² : 50 lots
 - Terrain de 1 000 m² : 81 lots
 - Terrain de 1 200 m² : 31 lots



- Modifications du programme immobilier résidentiel comme suit :

520 logements répartis sur 18,45 ha :

- 60 parcelles à bâtir en lots libres de 600 m² et 18 logements en bail réel et solidaire (8 670 m² de surface de plancher)
- Quartier résidentiel Ouest : 28 logements en accession libre, 52 logements en bail réel et solidaire et 30 logements en locatif social (7 650 m² de surface de plancher)
- Centre quartier résidentiel : 36 logements en bail réel et solidaire et 126 logements en locatif social (10 990 m² de surface de plancher)
- Centre quartier résidentiel/place : 120 logements petits collectifs en accession libre et 50 logements en bail réel et solidaire (11 750 m² de surface de plancher)

de préciser que les programmes des équipements golfiques et des équipements sportifs publics et commerciaux restent inchangés, l'opération d'aménagement de la ZAC Lo Sparben étant réalisée en deux phases selon les modalités suivantes :

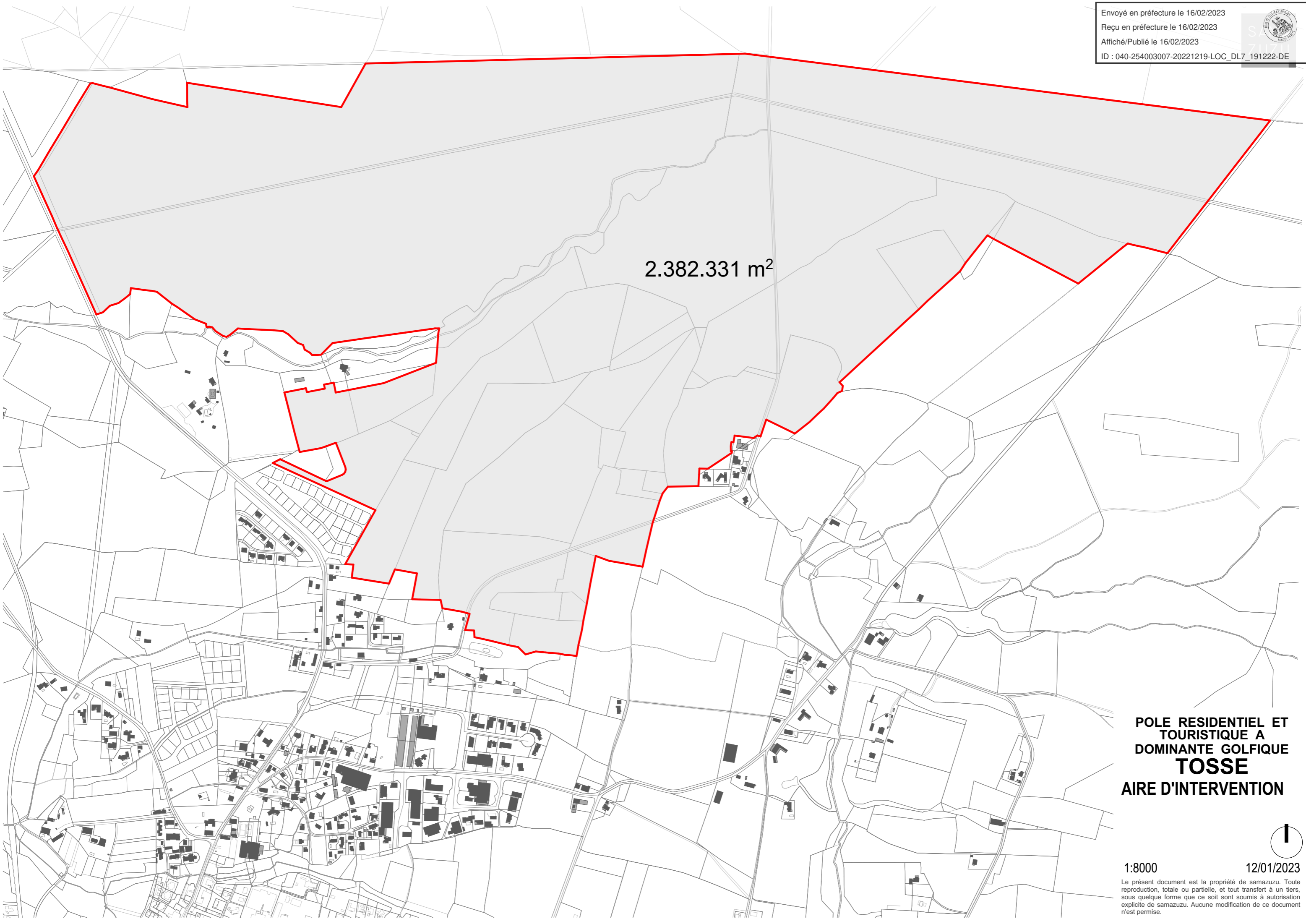
- Phase 1 : réalisation de l'ensemble du programme global prévisionnel des constructions, tel qu'il est modifié par la présente délibération, excluant notamment le parcours golfique de championnat 18 trous, sur une surface totale d'environ 171 hectares,
- Phase 2 : réalisation du parcours golfique de championnat 18 trous sur une surface totale d'environ 67 hectares.

de préciser que les dossiers de demandes d'autorisations administratives pour les phases 1 et 2 feront l'objet de dépôts distincts,

et d'autoriser le Président du Syndicat Mixte à entreprendre toutes les démarches et à signer tous documents à cet effet.

Le Président du Syndicat Mixte,

Xavier FORTINON



2.382.331 m²

**POLE RESIDENTIEL ET
TOURISTIQUE A
DOMINANTE GOLFIQUE
TOSSE
AIRE D'INTERVENTION**

1:8000

12/01/2023



Le présent document est la propriété de samazuru. Toute reproduction, totale ou partielle, et tout transfert à un tiers, sous quelque forme que ce soit sont soumis à autorisation explicite de samazuru. Aucune modification de ce document n'est permise.