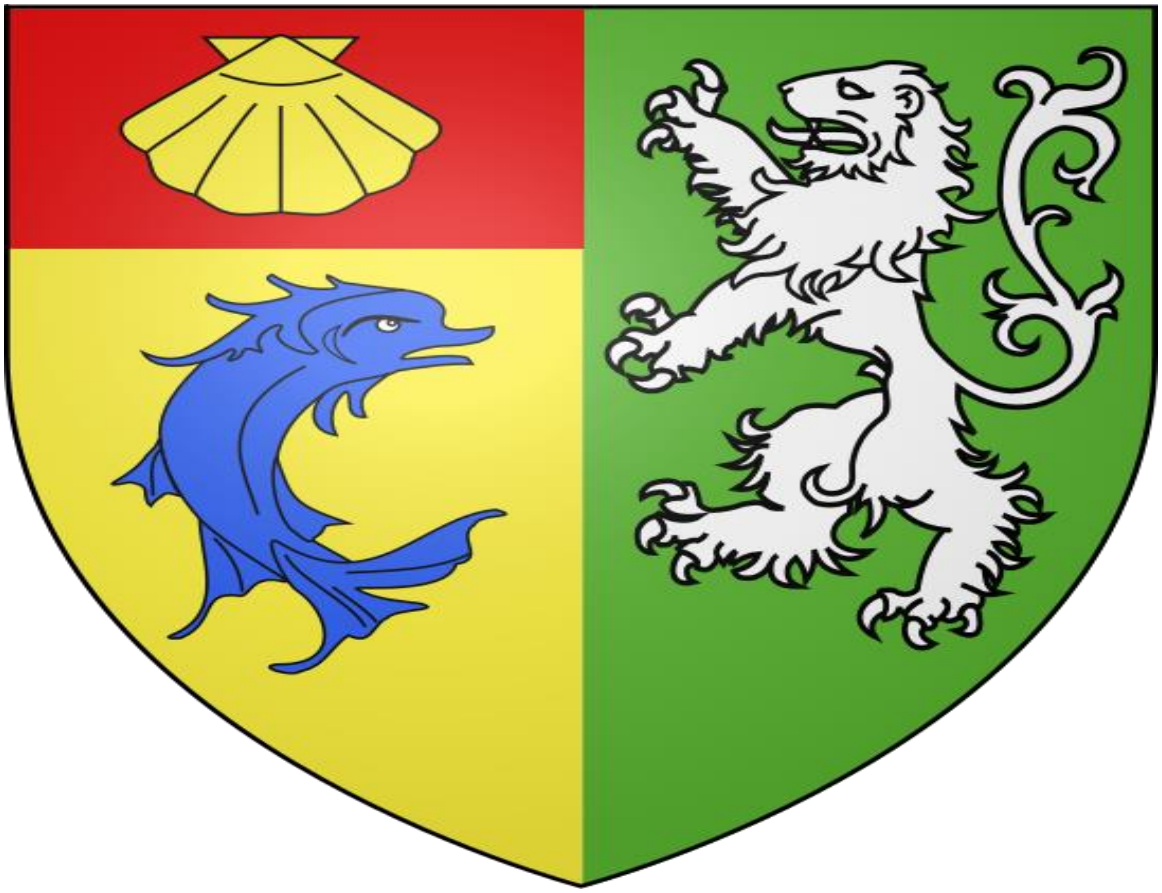
Département des Landes

ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE

«Autorisation de défrichement et permis d'aménager pour la création de deux lotissements sur la commune de LABENNE (40) »



RAPPORT, CONCLUSIONS ET AVIS

du Commissaire Enquêteur

Christian DENUX

Fait à St Pée sur Nivelle, le 12 août 2025

PREAMBULE

Le rapport ci-après relate le travail personnel du Commissaire Enquêteur chargé de procéder à une Enquête Publique Unique portant sur « Autorisation de défrichement et permis d'aménager pour la création de deux lotissements sur la commune de Labenne ».

Désigné par Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Pau (64), le Commissaire Enquêteur est réputé neutre et non intéressé à l'opération, au sens des dispositions de la loi Bouchardeau du 12 juillet 1983.

Réputé compétent et expérimenté au sens des dispositions de l'article R123-41 du Code de l'Environnement, il se doit de respecter une éthique et une objectivité rappelées par toutes formes de déontologie en la matière. Il ne peut se comporter ni en expert (qui est un professionnel de justice, dont l'action est définie par un magistrat dans le cadre d'une mission objective) ni en professionnel es-qualité. Son rôle se limite à apprécier l'acceptabilité sociale et environnementale d'un projet soumis à enquête et de motiver son avis personnel qui sera forcément en partie subjectif.

Son rôle n'est pas non plus de se comporter en juriste, puisqu'il n'a pas la responsabilité de se prononcer sur la légalité, ceci restant du ressort du Tribunal Administratif. Il ne peut donc dire le droit, mais seulement si le droit en matière de procédure lui semble avoir été respecté (comme rappelé dans plusieurs arrêts du Conseil d'Etat).

C'est donc à l'écoute des citoyens et particulièrement ceux du territoire concerné, à travers les documents produits spontanément ou à sa demande qu'il s'est efforcé, in-fine, de donner son avis dans le respect des textes qui concernent l'exercice de sa mission. Son avis motivé ne le lie pas à l'Administration, mais et susceptible d'avoir une incidence sur les choix qui seront finalement retenus par le Maître d'Ouvrage.

Son action poursuit donc l'intérêt général.

SOMMAIRE

Première partie : Le RAPPORT d'Enquête

I – CONNAISSANCE DE LA COMMUNE *Page 5 à 6*

II – APPROCHE DE L'OBJET DE L'ENQUETE UNIQUE *Page 7 à 11*

A – LES TROIS DEMANDES D'AUTORISATION DE DEFRICHEMENT *Page 7à 9*

B – LES DEUX DEMANDES D'AUTORISATION D'AMENAGEMENT *Page 10 à 11*

III – ETUDE DES DOSSIERS PROPOSES A L'ENQUETE *Page 11 à 14*

A – GENERALITES : Historique de l'OAP3 Commune de Labenne *Page 11*

B – LES DEMANDES DE DEFRICHEMENT *Page 12 à 13*

C – LES DEMANDES D'AMENAGEMENT *Page 13 à 14*

IV – MISE EN ŒUVRE DE L'ENQUETE ET INFORMATION DU PUBLIC *Page 15 à 25*

A – DESIGNATION DU CE *Page 15*

B – DEMARCHES PREPARATOIRES – INFORMATION DU PUBLIC *Page 15 à 24*

C – LES DOCUMENTS PROPOSES A LA CONSULTATION Page 25

D – LA TEMPORALITE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE *Page 25*

V – LES OBSERVATIONS DE LA POPULATION *Page 26 à 35*

VI – LES OBSERVATIONS DES PPA *Page 36 à 44*

VII –LES OBSERVATIONS EN REPONSE DES MAITRES D'OUVRAGE *Page 45 à 79*

ANNEXES *Page 80 à 108*

Deuxième partie : Conclusions et Avis

I – CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

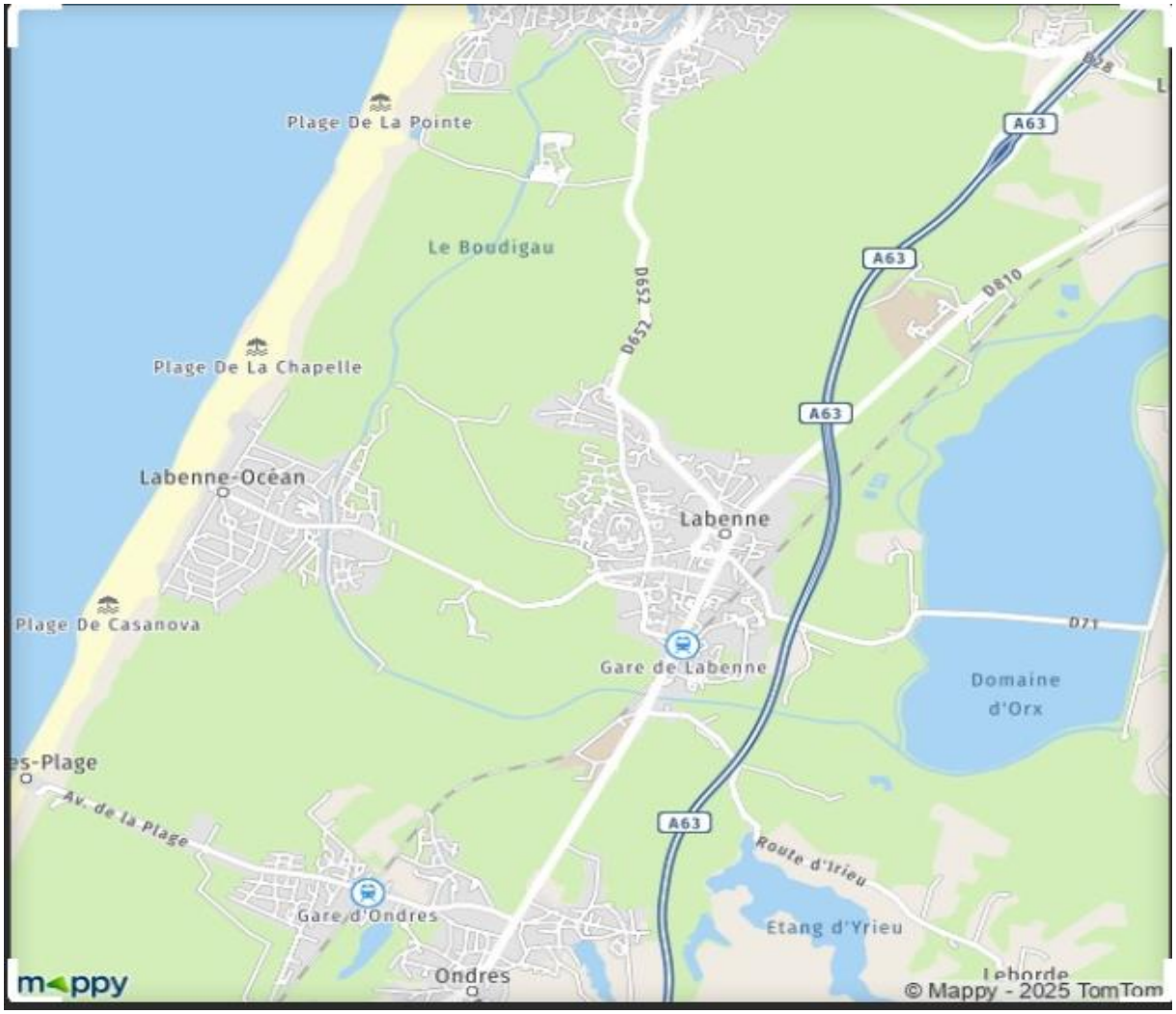
Page 110 à 115

II – LES AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Page 116 à 118

LE RAPPORT D'ENQUÊTE

I – CONNAISSANCE DE LA COMMUNE



La commune de Labenne (40133) est une commune littorale, située dans le département des Landes, en Nouvelle-Aquitaine. Elle est partie intégrante de la Communauté de Communes de Maremne Adour Côte Sud (la MACS). Les communes limitrophes (du nord au sud) sont Capbreton, Bénesse-Maremne, Orx, Saint-André de Seignanx, Saint-Martin de Seignanx, et Ondres.
Pour la petite histoire, « Labenne » viendrait du mot occitan « la Pena », qui signifie « la hauteur ». Son nom occitan gascon est « La Vena ».

Labenne qui n'est qu'à 13km de Bayonne (64), a une population de 7095 habitants (recensement 2022) à l'année ; soit, par rapport à sa superficie de 24,48km2, une densité de 290 hab/km2.

C'est une commune littorale de la Côte Landaise, au sens de la Loi du 3 janvier 1986, avec trois kilomètres de plage. Ainsi des dispositions spécifiques d'urbanisme s'y appliquent afin de préserver les espaces naturels, les sites, les paysages et l'équilibre écologique du littoral, tel le principe d'inconstructibilité, en dehors des espaces urbanisés, sur la bande littorale des 100 mètres, ou plus si le PLUi le prévoit.

La commune est recouverte par environ près de 1300 hectares de forêt de pins maritimes et de chênes-lièges. Les forêts et milieux semi-naturels sont, comme le montrent certains chiffres, en recul : en 1990, ils occupaient 69,7% des sols pour se retrouver à 56,6% en 2018.

L'importance de la forêt expose Labenne au risque des feux ; mais depuis 2016, le département des Landes, avec ceux de Gironde et du Lot-et-Garonne, s'est doté d'un règlement interdépartemental de protection de la forêt contre les incendies avec notamment des mesures pour limiter la progression du feu tel le débroussaillement.

D'autres risques peuvent être mis en avant tels que les aléas météorologiques, les mouvements de terrain dus à la composition du sol ou à une sismicité modérée. Un risque technologique est existant sur la commune : le transport de matières dangereuses, lié à sa traversée par des infrastructures routières importantes ou la présence d'une canalisation de transport d'hydrocarbures.

Pour information complémentaire, la commune a été reconnue en état de catastrophe naturelle au titre des dommages causés par les inondations et coulées de boue en 1983, 1988, 1992, 1999 et 2009 et au titre des inondations par remontée de nappe en 2014 et 2020 et par des mouvements de terrain en 1983 et 1999.

II – APPROCHE DE L'OBJET DE L'ENQUETE UNIQUE

L'Enquête Publique Unique comprend trois dossiers de demande de défrichement et deux dossiers de demande d'aménagements. Tous les dossiers portent sur un espace appelé dans sa globalité OAP3 + deux parcelles déjà en ZU dans le PLUi de la Communauté des Communes de Maremne Adour Côte Sud, pour la commune de LABENNE (40).

A - LES TROIS DEMANDES D'AUTORISATION DE DEFRICHEMENT

La demande d'enquête publique unique porte donc, tout d'abord, sur trois demandes d'autorisation de défrichement portées par deux types de personnes :

- Une personne physique : Monsieur DULAYET Luc, demeurant 20 allées de l'Ile de France 40530 LABENNE ;
- Deux personnes morales : BOUYGUES IMMOBILIER, sise 9 rue de Belfort 64100 BAYONNE et la COMMUNE DE LABENNE, Place de la République 40530 LABENNE.

La demande de Monsieur DULAYET porte sur les parcelles cadastrées C 680p pour une surface de 9865m^2 et C3459p pour une surface de 393m^2, soit un total de 10258m^2.

La demande de BOUYGUES IMMOBILIER porte sur les parcelles cadastrées AP61 pour une surface de 35542m^2, AP1 pour une surface de 1995m^2 et C2857p pour 23693m^2, soit un total de 61230m^2.

La demande de la Commune de LABENNE porte sur 7 parcelles : AP60 de 1293m^2, AP62 de 4340m^2, AP58 de 6017m^2, C681 de 18370m^2, C683 de 2580m^2, C3460 de 5677m^2 et C3459p de 1918m^2, soit un total de 40195m^2.

L'ensemble de la surface qui serait ainsi soumis à défrichement serait de 111.683m^2, soit 11hectares et 1683m^2.

Chacune de ces demandes doivent répondre aux règles relatives aux défrichements fixées par le Code Forestier, en particulier les articles L341-1 à L341-21 et aux articles R341-1 à R341-25 ; ainsi qu'au Code de l'Environnement notamment dans ses articles L122-1 et suivants et R122-1 et suivants. L'ensemble de ces projets de défrichement qui font l'objet d'un regroupement selon la volonté des parties est soumis à l'Enquête Publique en application des articles L123-1 et suivants du Code de l'Environnement.

Les parties ont choisi de désigner un Maître d'Ouvrage unique pour « représenter les différentes maîtrises d'ouvrage pour tout acte lié à l'enquête publique », il s'agit de Madame Stéphanie CHESSOUX, Maire de LABENNE (Voir Annexe 1)

Cependant afin de répondre aux besoins de chacune des demandes de défrichement et aux nécessités futures d'information du public, trois dossiers ont été déposés auprès de la Préfecture des Landes (40) – DDTM :

1/ Dossier de « BOUYGUES IMMOBILIER » déposé par Madame Audrey BARRE comprenant :

- Le CERFA N° 13632*08 en date du 8 octobre 2024 ;
- Le Plan de Situation ;
- Le Plan Cadastral ;
- Les Attestations de Propriété
- L'Accord des Propriétaires
- KBIS et Pouvoir
- L'Etude d'Impact (avec résumé non technique et Notice Natura 2000).

Dossier enregistré par l'Administration sous le numéro C2025-032 en date du 10 /02/25.

2/ Dossier de Monsieur DULAYET Luc, déposé par l'intéressé en son nom propre et celui de Monsieur DULAYET Pierre, ayant qualité de Nu-propriétaire et Usufruitier de la parcelle C3459, comprenant :

- Le CERFA N°13632*08 en date du 8 octobre 2024 ;
- Le Plan de Situation ;
- Le Plan Cadastral ;
- Les Attestations de Propriété
- L'Etude d'Impact (avec Résumé non technique et Notice Natura 2000).

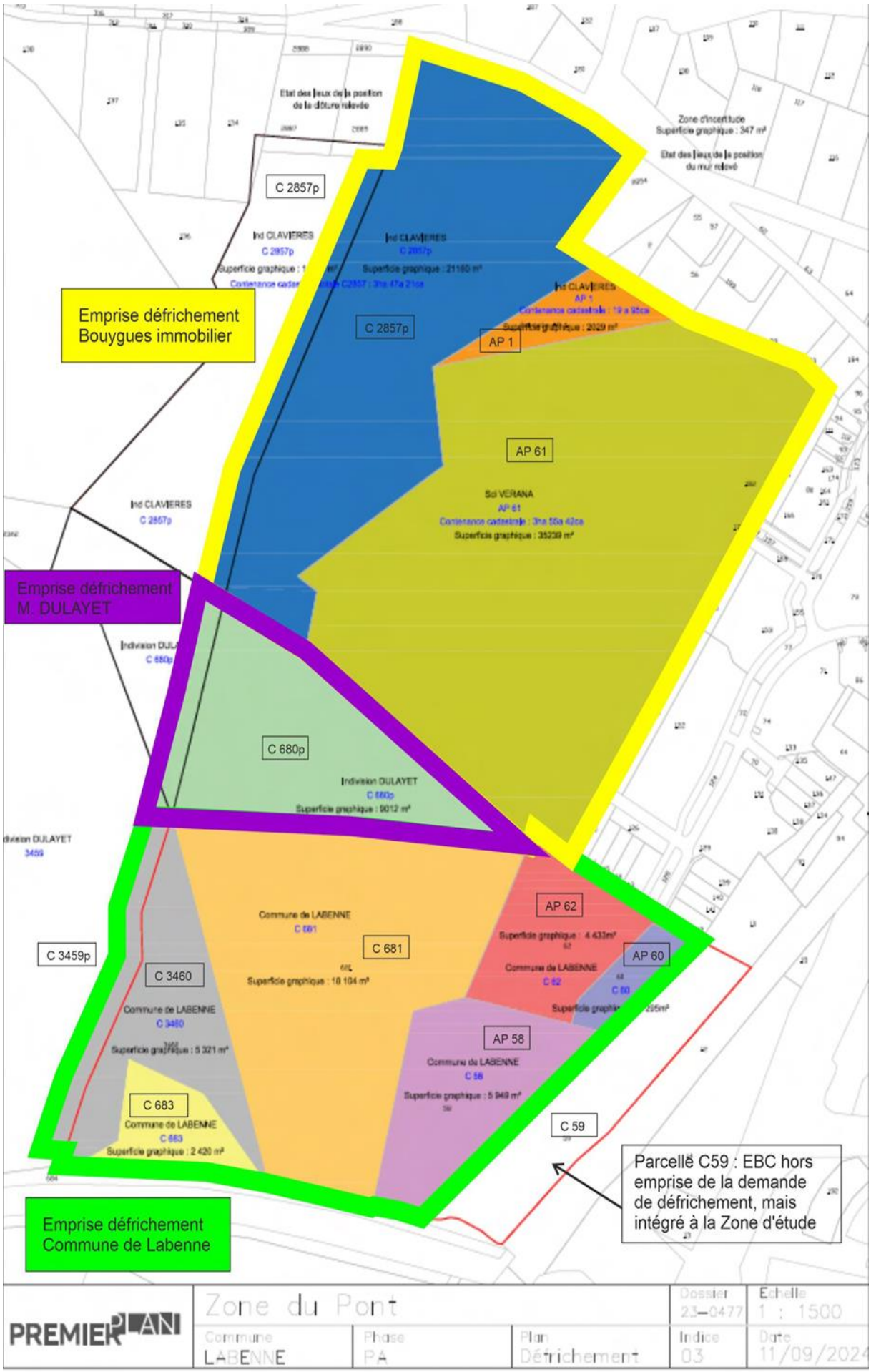
Dossier enregistré par l'Administration sous le numéro C2025-031 en date du 10/02/25.

3/ Dossier de la Commune de Labenne déposé par son Maire -à la date du dépôt- Monsieur DELPUECH Jean-Luc, comprenant :

- Le CERFA N°13632*08 en date du 8 octobre 2024 ;
- Le Plan de Situation ;
- Le Plan Cadastral ;
- Les Attestations de Propriété ;
- L'Accord des Propriétaires ;
- La Délibération du Conseil Municipal en date du 26 juin 2024 ;
- L'Etude d'Impact (avec Résumé non technique et Notice Natura 2000).

Dossier enregistré par l'Administration sous le n° C2025-033 en date du 10/02/25.

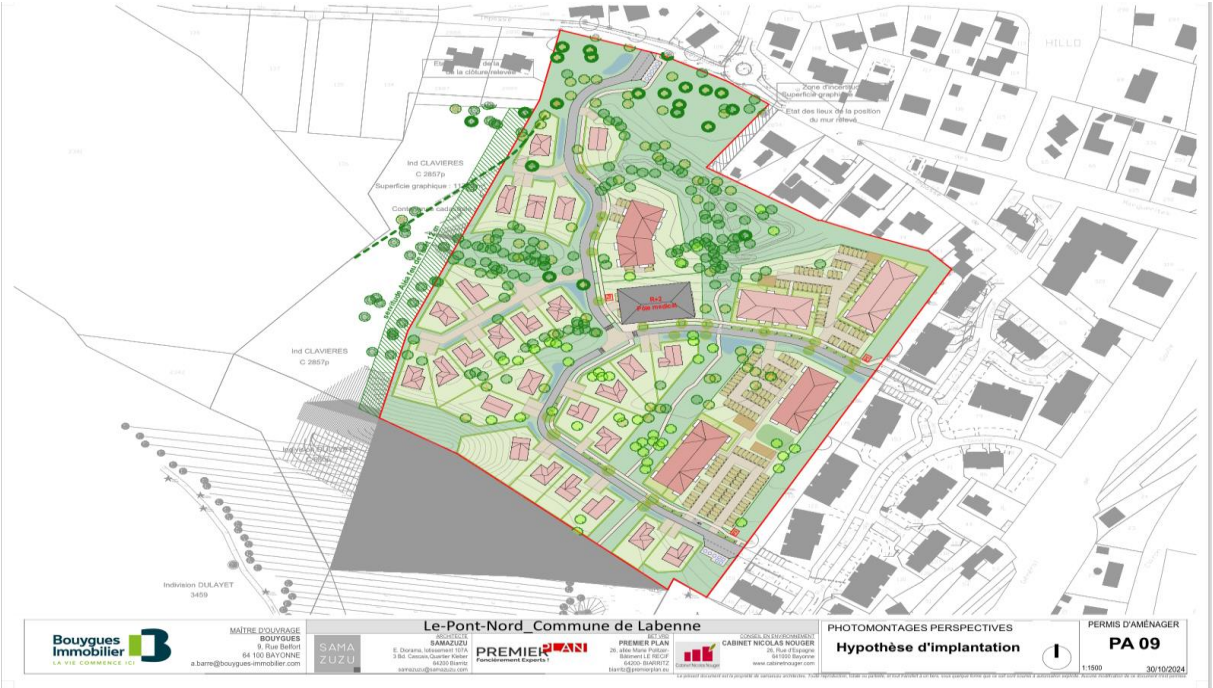
Ces trois dossiers ont fait l'objet, notamment, d'une étude d'impact environnementale commune par le BUREAU d'ETUDES EN ENVIRONNEMENT/ICPE – Cabinet Nicolas NOUGER, 26 rue d'Espagne, 64100 BAYONNE et ont été soumis à l'Avis de MRAe, joint à chaque dossier ainsi que la réponse du Bureau d'études.


C 2857p
Emprise défrichement
Bouygues immobilier
C 2857p
AP 1
AP 61
Emprise défrichement
M. DULAYET
C 680p
C 3459p
C 3460
C 681
AP 62
AP 60
AP 58
C 683
C 59
Parcelle C59 : EBC hors emprise de la demande de défrichement, mais intégré à la Zone d'étude
Emprise défrichement
Commune de Labenne
PREMIER PLAN
Zone du Pont
Commune
LABENNE
Phase
PA
Plan
Défrichement
Dossier
23-0477
Echelle
1 : 1500
Indice
03
Date
11/09/2024

B - LES DEUX DEMANDES D'AUTORISATION D'AMENAGEMENT

L'ensemble de ces demandes d'autorisation de défrichement ont pour objectif deux projets d'aménagement de lotissements :

L'un porté par la Sté BOUIGUES IMMOBILIER : aménagement de la zone dite du PONT NORD



L'autre porté par la COMMUNE DE LABENNE : aménagement de la zone dite du PONT SUD

Les pièces constituant les dossiers déposés pour la demande d'aménagement par la Sté BOUYGUES IMMOBILIER et par La COMMUNE DE LABENNE sont conformes aux obligations légales prévues par l'article R431-5 et les articles R441-5 à R441-11 du Code de l'Urbanisme. (Voir Annexe n°2 et 3 pour la liste des pièces).

III – ETUDE DES DOSSIERS PROPOSES A L'ENQUETE

A – GENERALITE : HISTORIQUE DE L'OAP3 – COMMUNE DE LABENNE

Il convient de noter que l'ensemble des projets de défrichement et d'aménagement porte sur des terrains considérés en « Zone 1AU » ouverte à l'urbanisation et soumise à Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) et déjà en « Zone Urbaine » au PLUi, pour les parcelles 60 et 62.

Le PLUi en question de la Communauté de Communes Marennes-Adour Côte Sud a été approuvé par le Conseil Communautaire, le 27/02/2020 (Délibération N°20200227DO5A). Cette approbation a naturellement considéré et pris en compte les avis émis par les communes concernées et notamment par le Conseil Municipal de LABENNE qui a porté un Avis Favorable, dans sa séance du 9 octobre 2019, au projet de PLUi arrêté par délibération du Conseil Communautaire de MACS du 11 juillet 2019, notamment sur le zonage, le règlement et les Orientations d'Aménagement concernant la commune conformément à l'Article R153-5 du Code de l'Urbanisme assortis des observations ou des demandes de modifications.

Pour l'OAP3, il a été particulièrement demandé à l'origine de l'élaboration du PLUi et avant son approbation de prendre en compte les remarques suivantes :

- Représenter les voies secondaires et supprimer la représentation de la voirie interne ;
- Schématiser les tucs et indiquer les hauteurs maximales en R+1 et R+2 ;
- Rajouter un espace public et partagé végétal dans les 25 mètres de l'axe du canal du Boudigau ;
- Indiquer un cheminement doux en continuité au bord du canal du Boudigau.

La dernière procédure de modification N°4 du PLUi en question portée par la Communauté de Communes a fait l'objet d'une Enquête Publique du 6 mars 2025 au 8 avril 2025.

L'OAP3 de la commune de Labenne qui était concernée par cette dernière révision ne serait impactée que par une modification concernant la densité de l'habitat individuel passant d'une densité forte à moyenne et par la hauteur maximale de l'habitat collectif ou semi-collectif : R+2.

Il convient de noter que **l'aménagement projeté sur l'ensemble de l'OAP3 est également soumis à déclaration au titre de la « Loi sur l'Eau »** en vertu de l'article R214-1 et suivants du Code de l'environnement et que si les permis d'aménager sont délivrés, il y devra y avoir

alors plusieurs demandes de permis de construire en vertu de l'article R421-14 du Code de l'Urbanisme pour encadrer les constructions sur les lots créés.

B – PREMIERE ETUDE DES DEMANDES DE DEFRICHEMENT

Les trois dossiers présentent une complète similitude quant à leur composition et à leur traitement.

En plus des pièces officielles constituant chaque demande, nous trouvons l'avis de la DDTM des Landes, l'avis de la MRAe ainsi que la réponse du Bureau dEtudes Environnementales saisi par les Maîtres d'Ouvrage.

La DDTM par l'intermédiaire de son Service Nature et Forêt – Pôle foncier forestier - répond à chaque demande en précisant qu'en application de l'article L341-6 du Code Forestier, l'éventuelle autorisation sera conditionnée, soit à des travaux de boisement sur des terrains non affectés à la production forestière ou au versement d'une indemnité au fonds stratégique de la forêt et du bois :

- Pour « la Commune de Labenne » : boisement de 8ha 08a 90ca ou 29.929,30€ ;
- Pour « M. DULAYET Luc » : boisement de 1ha91a96ca ou 7.072,92€ ;
- Pour « BOUYGUES IMMOBILIER » : boisement de 11ha42a00ca ou 42.254,00€.

Il est précisé à chacune des parties que « la réalisation des travaux de défrichement ne peut se faire qu'entre le 1er octobre et le 1er mars, en dehors des périodes de reproduction de la faune ».

Les trois surfaces à analyser ont fait l'objet d'un déplacement sur place du représentant du Service Nature et Forêt de la DDTM engendrant la rédaction de trois procès-verbaux de reconnaissance de bois à défricher, notifiés aux intéressés.

Sur ceux-ci nous pouvons y lire notamment :

- **Pour « la Commune de Labenne »** : « le projet est partiellement inclus dans le périmètre de protection éloigné du captage d'eau potable de la commune de Labenne (Forage G1). Il s'implante sur la partie Nord sur une zone boisée constituée d'une plantation de pin maritimes âgées de 20 à 23 ans accompagnés en sous-étage de fougères aigles et de bruyère, sur la partie Sud-Est sur une zone boisée constituée de pins maritimes de plus de 35 ans accompagnés en sous-étage de fougères aigles et de bruyère. Sur la partie Nord-Est on observe une zone sableuse dépourvue de végétation faisant suite à une exploitation de sable au début des années 2000. Sur la partie centrale à l'Ouest, on observe la présence d'une plateforme goudronnée, qui supportait les anciens bâtiments d'exploitation de la carrière de sable ».
- **Pour « M. DULAYET Luc »** : « le projet est inclus dans le zonage du site inscrit des étangs landais sud sur une commune soumise aux dispositions de la loi littoral. Le projet est bordé par des lotissements de maisons individuelles au Nord et à l'Est. Il s'implante sur une zone boisée constituée d'une plantation de pins maritimes de plus de 25 ans accompagnés en sous-étage de fougères aigles et de bruyère. La zone Est du projet est une zone sableuse dépourvue de végétation faisant suite à une

exploitation de sable aux débuts des années 2000. Les terrains se situent en zone 1AUh sur le PLUi de la Communauté des communes Maremme-Adour-Côte Sud».

- **Pour « Bouygues-Immobilier »** : « le projet est inclus dans le zonage du site inscrit des étangs landais sud sur une commune soumise aux dispositions de la loi littoral. Le projet est bordé par des lotissements de maisons individuelles au Nord et à l'Est. Il s'implante à l'Ouest sur une zone boisée ayant fait l'objet d'une exploitation par coupe rase entre 2019 – 2020, idem pour la partie centrale et Nord-Ouest entre 2016 – 2017. Suite à ces exploitations on retrouve une végétation constituée de feuillus épars majoritairement des chênes lièges accompagnés d'arbousiers, de genêts et de bruyère. La zone boisée au Sud est constituée d'une plantation de pins maritimes de plus de 25 ans accompagnés en sous-étage de fougères aigles et de bruyère. Sur la partie Sud-Est on observe une zone sableuse dépourvue de végétation faisant suite à une exploitation de sable au début des années 2000 ». Les terrains se situent également en zone 1AUh sur le PLUi.

Quant à l'Avis de la MRAe, il prend en fait en compte les trois dossiers en les regroupant dans une seule et même réponse puisque son avis porte en titre : « Projet d'Aménagement d'un lotissement sur la commune de Labenne (40) » répondant en cela à l'étude, elle-même globale, environnementale effectuée par le Bureau d'Etudes du Cabinet Nicolas Nouger de Bayonne, qui avait été jointe à chaque demande.

La MRAe rappelle en préambule que l'Autorité environnementale qu'elle est, émet un avis simple qui porte sur la qualité de l'étude d'impact produite et sur la manière dont l'environnement est pris en compte dans le projet. Elle précise également que « son avis vaudra pour toutes les procédures d'autorisation conduites sur ce même projet sous réserve d'absence de modification de l'étude d'impact (article L122.1-1 III du Code de l'Environnement).

Beaucoup de remarques sont faites par cet organisme qui invite les Maîtres d'Ouvrage à tenir compte de ses observations.

En synthèse, la MRAe écrit : « L'analyse de l'état initial de l'environnement révèle la présence d'enjeux environnementaux sur le milieu naturel (avec la présence d'espèces protégées de faune, de flore ainsi que la proximité du ruisseau du Boudigau faisant partie du site Natura 2000), sur la prise en compte du risque incendie (massif boisé) et sur le paysage. Il convient de requalifier le niveau des enjeux du milieu naturel qui apparaissent sous-estimés ».

Les porteurs des projets ont répondu aux observations de la MRAe par l'intermédiaire du Cabinet Nicolas Nouger, Conseil en Environnement, et maintiennent leurs calculs et démonstrations pour fixer le niveau des enjeux sur le milieu naturel.

C – PREMIERE ETUDE DES DEMANDES D'AMENAGEMENT

Nous noterons que chaque dossier nous apparait plus complet notamment dans les avis des PPA qui nous sont fournis. Il faut dire que là aussi, c'est à la lecture de ceux-ci que nous constaterons que les réponses fournies par les PPA s'adressent aux aménagements en y assimilant les défrichements (ex. : Avis l'ARS).

Nous soulignerons que le projet d'aménagement présenté par « BOUYGUES-IMMOBILIER » semble plus abouti pour un œil moins averti et donc plus compréhensible pour être porté à la connaissance du public ; même si nous avons conscience que nous avons à faire à une « demande d'aménagement » et non à une « demande de permis de construire ».

Nous verserons à cette première étude les éléments de réflexions suivants :

§ - La Commune de LABENNE est soumise à la Loi Littoral (Loi N°86-2 du 3/1/86).

Le projet qui s'intègre en continuité du tissu urbain existant, n'étant pas situé proche du rivage, ni d'un espace naturel remarquable du littoral, apparait compatible avec la Loi.

§ - Le présent projet comprendrait au global 268 logements dont 40% de logements sociaux, ainsi qu'un pôle médical. L'ensemble serait bâti en cohérence avec le parc existant et l'identité du territoire.

§ - Le présent projet viendrait répondre à un besoin de logements sur un secteur géographique attractif où la population domiciliée à l'année serait en constante augmentation.

§ - Le projet dans sa globalité n'aurait pas d'impacts significatifs notables sur le réseau Natura 2000.

§ - La station d'épuration de la commune en service depuis 2000 a une capacité de 20.000 Equivalents/habitants. La charge hydraulique actuelle serait de 60% et la charge organique de 80% en pleine période estivale.

§ - Absence de réseau pluvial dans la zone d'étude.

§ - Les terrains de la zone d'étude (OAP3 et les parcelles 60 et 62), sont situés dans une zone potentiellement et partiellement sujette aux « inondations de cave ».

§ Le Schéma de Principe de l'OAP3 présenté prévoit une desserte des terrains par deux accès routiers (dont la largeur semble avoir été réduite au minimum nécessaire) : la rue des Marguerites au Nord et la rue des Louvines au Sud.

§ - L'ensemble du projet est bordé à l'Ouest par une zone de captage d'eau potable soumise aux dispositions de l'Arrêté Préfectoral des Landes en date du 16 juin 2010 instaurant des périmètres de protection autour des forages. (Annexe n°4)

§ - L'étude du projet d'aménagement de l'OAP3 montre que le périmètre proposé empiète dans sa partie Ouest sur un espace classé en Zone 2AU dont l'urbanisation est soumise à modification du PLUi. Toutefois, si la zone de cet empiétement est prévue seulement pour être défrichée, cela pourrait être accepté même en zone inconstructible pour des raisons de sécurité (art. R341-1 du Code Forestier)

§ - Le Conseil Municipal de la commune de Labenne, dans sa séance du 1er juillet 2025 a approuvé le projet d'aménagement de lotissement sur la zone du Pont, soumis à l'Enquête Publique. (Annexe n°5)

IV – LA MISE EN OEUVRE DE L'ENQUÊTE ET L'INFORMATION DU PUBLIC

A – DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Par décision N° E25000045/64 du 2/06/2025, j'ai été désigné Commissaire Enquêteur par Madame Sylvande PERDU, Vice-Présidente auprès du Président du Tribunal Administratif de PAU (64) pour conduire la présente enquête. (Annexe n°6)

B – DEMARCHES PREPARATOIRES – INFORMATION DU PUBLIC

Le 23 Mai 2025 : Initialement choisi par décision N°E25000045/64 du 16/5/2025 de Madame Sylvande PERDU, Vice-Présidente du Tribunal Administratif de Pau (64) comme Commissaire Enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet :

« Défrichement pour la création d'un lotissement sur la commune de Labenne »

je me suis rendu auprès de la DDTM des Landes afin de retirer le dossier présenté pour trois autorisations de défrichement couvrant l'OAP 3 du PLUi intéressant la commune de LABENNE et préparer les modalités de l'organisation de l'Enquête Publique.

Le 2 JUIN 2025 : Réunion à la DDTM des Landes avec ses représentants et les porteurs des projets de défrichement.

Le but de ces demandes de défrichement étant d'aboutir à deux permis d'aménager, il est demandé à la DDTM de solliciter le Tribunal Administratif de Pau afin de transformer l'objet de l'Enquête Publique pour obtenir une Enquête Unique portant sur « l'autorisation de défrichement et permis d'aménager pour la création de deux lotissements sur la commune de Labenne ».

D'où la prise de **décision N°E25000045/64 du 2 juin 2025** qui annule et remplace la décision du 16 mai 2025.

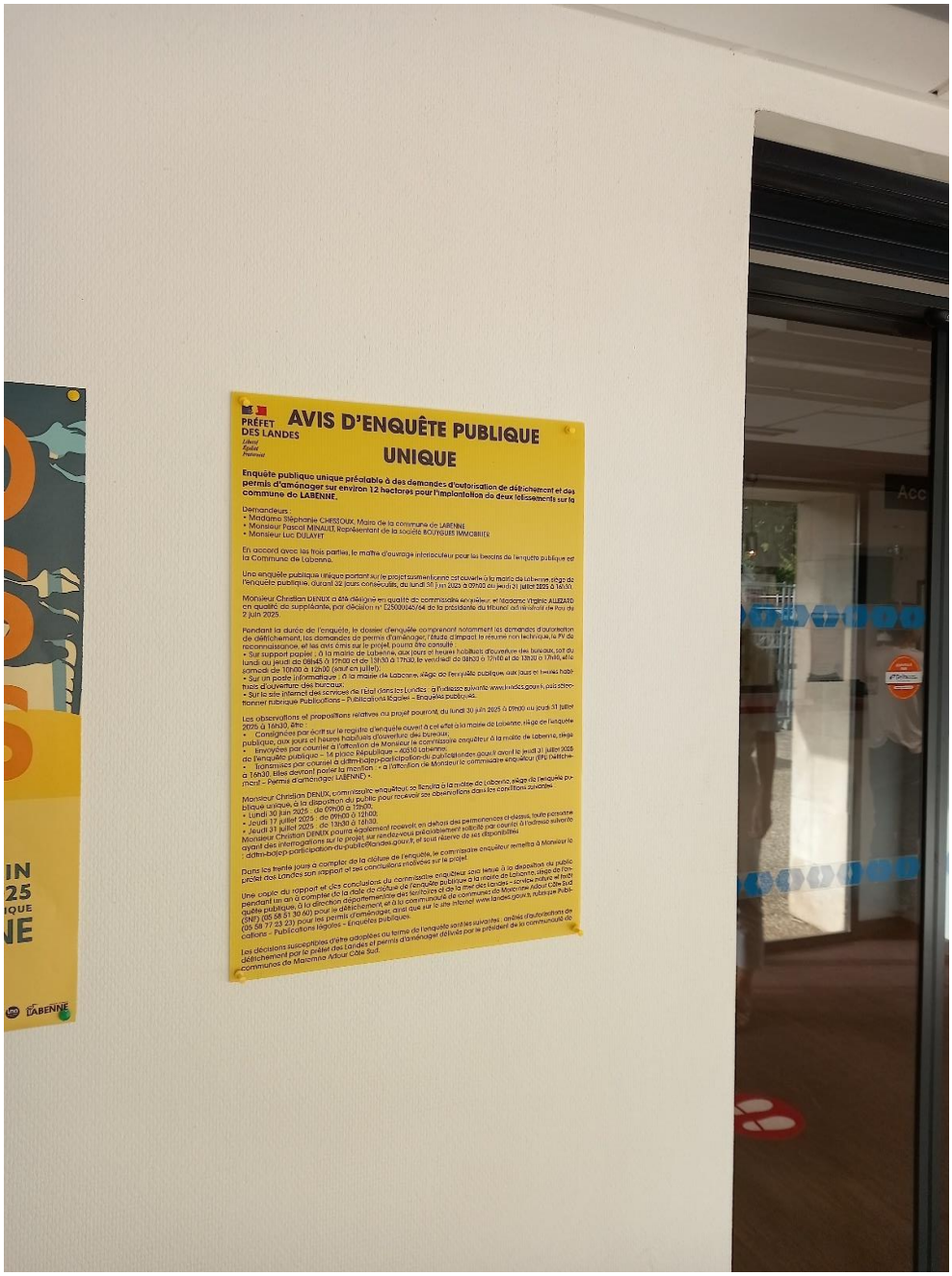
A cette réunion, les porteurs des projets pour lesquels trois Maîtres d'Ouvrages pourraient se distinguer, sont invités à présenter un Maître d'Ouvrage référent comme interlocuteur, afin de faciliter les relations avec le Commissaire Enquêteur et la DDTM, si besoin.

Un courrier en date du 3 juin 2025 de Madame Stéphanie CHESSOUX, Maire de Labenne, nous indique s'engager à être notre interlocuteur unique et à représenter les différentes maîtrises d'ouvrage pour tout acte lié à cette enquête publique (Voir Annexe n°1).

Le 11 juin 2025 : -**Signature par Monsieur le Préfet des Landes** – par délégation Madame Stéphanie MONTEUIL, Secrétaire Générale – **de l'Arrêté DDTM/MAP/AJEP/2025-86827** « prescrivant une enquête publique unique préalable à des demandes d'autorisation de

défrichement et des permis d'aménager sur environ 12 hectares pour l'implantation de deux lotissements sur la commune de LABENNE ».

Rédaction de l'Avis d'Enquête Publique Unique et adressage au Maître d'Ouvrage référent pour impression au format réglementaire et affichage conformément à l'Article R123-11 du Code de l'Environnement.



AFFICHAGE ENTREE MAIRIE

AFFICHAGE ROND POINT RUE DES MARGUERITES

AFFICHAGE ACCES PERPENDICULAIRE RUE DE LA PIGUE

AFFICHAGE ACCES PROLONGEMENT RUE DE LA LOUVINE

Ces affichages sont demeurés en place durant la totalité de l'ouverture de l'enquête au public, sans aucune dégradation.

*Certificat de publicité et d'affichage ainsi que les constats de la Police Municipale joints au présent en **annexe n° 7***

Le samedi 14 juin 2025 : Publication dans la presse de l'Avis d'Enquête

La publication par voie de presse s'est effectuée par l'intermédiaire du journal **« Sud-Ouest »** et par une revue d'annonces spécialisées, à savoir **« Les Annonces Landaises ».**

Ces publications ont été réalisées au moins 15 jours avant le début de l'Enquête conformément à l'article R123-11 du Code de l'Environnement.

L'avis d'enquête est également publié sur le site internet de la Préfecture des Landes, conformément à l'article R123-12 du Code de l'Environnement ainsi, et en supplément, sur un tableau défilant à l'entrée de la Mairie de Labenne, avec l'arrêté Préfectoral.

LES ANNONCES Landaises

Annonce légale

DATE DE PARUTION 14-06-2025

RÉFÉRENCE L25AL03591

DÉPARTEMENT DE PARUTION 40

CATÉGORIE APPELS D'OFFRES - AVIS D'ENQUETE

SUPPORT Annonces-Landaises.com

Lien de publication

https://www.annonces-landaises.com/annonces-legales/l25al03591/

PRÉFET DES LANDES
Liberté
Égalité
Fraternité

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES ET DE LA MER DES LANDES

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE

Enquête publique unique préalable à des demandes d'autorisation de défrichement et des permis d'aménager sur environ 12 hectares pour l'implantation de deux lotissements sur la commune de LABENNE

Demandeurs : - Madame Stéphanie CHESSOUIX, Maire de la commune de LABENNE - Monsieur Pascal MINAULT représentant de la société BOUYGUES IMMOBILIER - Monsieur Luc DULAYET

En accord avec les trois partie, le maître d'ouvrage interlocuteur pour les besoins de l'enquête publique est la Commune de Labenne

Une enquête publique unique portant sur le projet susmentionné, est ouverte à la mairie de Labenne, siège de l'enquête publique, durant 32 jours consécutifs, **du lundi 30 juin 2025 à 09 h au jeudi 31 juillet 2025 à 16 h 30.**

Monsieur Christian DENUX a été désigné en qualité de commissaire enquêteur, et Madame Virginie ALLEZARD en qualité de suppléante, par décision n° E25000045/64 de la présidente du tribunal administratif de Pau du 2 juin 2025.

Pendant la durée de l'enquête, le dossier d'enquête comprenant notamment les demandes d'autorisation de défrichement, les demandes de permis d'aménager, l'étude d'impact, le résumé non technique, le PV de reconnaissance, et les avis émis sur le projet, pourra être consulté :

- sur support papier : à la mairie de Labenne, aux jours et heures habituels d'ouverture des bureaux, soit du lundi au jeudi de 08 h 45 à 12 h et de 13 h 30 à 17 h 30, le vendredi de 08 h 30 à 12 h et de 13 h 30 à 17 h et le samedi de 10 h à 12 h (sauf en juillet) ;

- sur un poste informatique : à la mairie de Labenne, siège de l'enquête publique, aux jours et heures habituels d'ouverture des bureaux ;

- sur le site internet des services de l'État dans les Landes : à l'adresse suivante www.landes.gouv.fr puis sélectionner rubrique Publications - Publications légales - Enquêtes publiques.

Les observations et propositions relatives au projet pourront, du lundi 30 juin 2025 à 09 h au jeudi 31 juillet 2025 à 16 h 30, être :

- consignées par écrit sur le registre d'enquête ouvert à cet effet à la mairie de Labenne, siège de l'enquête publique, aux jours et heures habituels d'ouverture des bureaux ;

- envoyées par courrier à l'attention de Monsieur le commissaire enquêteur à la mairie de Labenne, siège de l'enquête publique - 14 place République 40530 Labenne ;

- transmises par courriel à ddtm-bajep-participation-du-public@landes.gouv.fr avant le jeudi 31 juillet 2025 à 16h30. Elles devront porter la mention : "à l'attention de Monsieur le commissaire enquêteur (EPU Défrichement - Permis d'aménager LABENNE)".

Monsieur Christian DENUX, commissaire enquêteur, se tiendra à la mairie de Labenne, siège de l'enquête publique unique, à la disposition du public pour recevoir ses observations dans les conditions suivantes :

Lundi 30 juin 2025 de 09 h à 12 h ;

Jeudi 17 juillet 2025 de 09 h à 12 h ;

Jeudi 31 juillet 2025 de 13 h 30 à 16 h 30 ;

Monsieur Christian DENUX pourra également recevoir, en dehors des permanences ci-dessus, toute personne ayant des interrogations sur le projet, sur rendez-vous préalablement sollicité par courriel à l'adresse suivante : ddtm-bajep-participation-du-public@landes.gouv.fr , et sous réserve de ses disponibilités.

Dans les trente jours à compter de la clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur remettra à Monsieur le préfet des Landes son rapport et ses conclusions motivées sur le projet.

Une copie du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur sera tenue à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête publique à la mairie de Labenne, siège de l'enquête publique, à la direction départementale des territoires et de la mer des Landes - service nature et forêt (SNF)
(05 58 51 30 60) pour le défrichement et à la communauté de communes de Maremne Adour Côte Sud (05 58 77 23 23) pour les permis d'aménager, ainsi que sur le site internet www.landes.gouv.fr rubrique Publications - Publications légales - Enquêtes publiques.

Les décisions susceptibles d'être adoptées au terme de l'enquête sont les suivantes : arrêtés d'autorisations de défrichement par le préfet des Landes et permis d'aménager délivrés par le président de la communauté de communes de Maremne Adour Côte Sud.

22 Annonces SUD OUEST Samedi 14 juin 202

Emploi SUDOUEST EMPLOI

Toutes nos annonces sur sudouest-emploi.com, l'emploi près de chez vous

Formation

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE Liberté Égalité Fraternité

greta-cfa AQUITAINE

RÉGION Nouvelle-Aquitaine

Titre professionnel ADVF

Assistant De Vie aux Familles

Et si vous aidiez ceux qui en ont besoin ? Personnes âgées, en situation de handicap ou enfants à domicile.

Réunion d'information le 26 juin 2025

Formation financée par la Région Nouvelle-Aquitaine

Prochaine rentrée le 22 septembre 2025

En savoir plus sur la formation

GRETA-CFA Aquitaine

Agence du Béarn

06 09 40 07 77

sandrine.domon@greta-cfa-aquitaine.fr

www.greta-cfa-aquitaine.fr

Offres d'emploi

Vous souhaitez un complément de revenu ou de retraite ?

Nos dépositaires recherchent sur les départements aquitains des

porteurs de journaux (h/f)

› Moyen de locomotion indispensable

› Statut indépendant (vendeur colporteur de presse)

Annonces légales officielles

Retrouvez toutes nos annonces légales sur sudouest.fr/annonces-legales, sudouest-marchespublics.com, avec le réseau France marchés publics

Annonces légales

Vie des sociétés

Avis administratifs et judiciaires

Enquêtes publiques

PRÉFET DES LANDES Liberté Égalité Fraternité

Préfecture des Landes

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE

Enquête publique unique préalable à des demandes d'autorisation de défrichement et des permis d'aménager sur environ 12 hectares pour l'implantation de deux lotissements sur la commune de Labenne

Demandeurs :
- Mme Stéphanie CHESSOUIX, Maire de la commune de Labenne.
- M. Pascal MINAULT représentant de la société BOUYGUES IMMOBILIER.
- M. Luc DULAYET.

En accord avec les trois parties, le maître d'ouvrage interlocuteur pour les besoins de l'enquête publique est la Commune de Labenne.

Une enquête publique unique portant sur le projet susmentionné, est ouverte à la mairie de Labenne, siège de l'enquête publique, **durant 32 jours consécutifs, du lundi 30 juin 2025 à 09 h 00 au jeudi 31 juillet 2025 à 16 h 30.**

M. Christian DENUX a été désigné en qualité de commissaire enquêteur, et **Mme Virginie ALLEZARD** en qualité de suppléante, par décision n° E25000045/64 de la présidente du tribunal administratif de Pau du 2 juin 2025.

Pendant la durée de l'enquête, le dossier d'enquête comprenant notamment les demandes d'autorisation de défrichement, les demandes de permis d'aménager, l'étude d'impact, le résumé non technique, le PV de reconnaissance, et les avis émis sur le projet, pourra être consulté :
- sur support papier : à la mairie de Labenne, aux jours et heures habituels d'ouverture des bureaux, soit du lundi au jeudi de 08 h 45 à 12 h 00 et de 13 h 30 à 17 h 30, le vendredi de 08 h 30 à 12 h 00 et de 13 h 30 à 17 h 00 et le samedi de 10 h 00 à 12 h 00 (sauf en juillet) ;
- sur un poste informatique : à la mairie de Labenne, siège de l'enquête publique, aux jours et heures habituels d'ouverture des bureaux ;
- sur le site internet des services de l'État dans les Landes : à l'adresse suivante www.landes.gouv.fr puis sélectionner rubrique Publications - Publications légales - Enquêtes publiques.

Les observations et propositions relatives au projet pourront, du lundi 30 juin 2025 à 09 h 00 au jeudi 31 juillet 2025 à 16 h 30, être :
- consignées par écrit sur le registre d'enquête ouvert à cet effet à la mairie de Labenne, siège de l'enquête publique, aux jours et heures habituels d'ouverture des bureaux ;
- envoyées par courrier à l'attention de Monsieur le commissaire enquêteur à la mairie de Labenne, siège de l'enquête publique, 14 place République, 40530 Labenne ;
- transmises par courriel à ddtm-bajep-participation-du-public@landes.gouv.fr avant le jeudi 31 juillet 2025 à 16 h 30. Elles devront porter la mention : «à l'attention de Monsieur le commissaire enquêteur (EPU Défrichement - Permis d'aménager Labenne)».

Monsieur Christian DENUX, commissaire enquêteur, se tiendra à la mairie de Labenne, siège de l'enquête publique unique, à la disposition du public pour recevoir ses observations dans les conditions suivantes :

- Lundi 30 juin 2025	**de 09 h 00 à 12 h 00,**
- Jeudi 17 juillet 2025	**de 09 h 00 à 12 h 00,**
- Jeudi 31 juillet 2025	**de 13 h 30 à 16 h 30.**

M. Christian DENUX pourra également recevoir, en dehors des permanences ci-dessus, toute personne ayant des interrogations sur le projet, sur rendez-vous préalablement sollicité par courriel à l'adresse suivante : ddtm-bajep-participation-du-public@landes.gouv.fr , et sous réserve de ses disponibilités.

Dans les trente jours à compter de la clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur remettra à Monsieur le préfet des Landes son rapport et ses conclusions motivées sur le projet.

Une copie du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur sera tenue à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête publique à la mairie de Labenne, siège de l'enquête publique, à la direction départementale des territoires et de la mer des Landes - service nature et forêt (SNF) (05.58.51.30.60) pour le défrichement et à la communauté de communes de Maremne Adour Côte Sud (05.58.77.23.23) pour les permis d'aménager, ainsi que sur le site internet www.landes.gouv.fr rubrique Publications - Publications légales - Enquêtes publiques.

Les décisions susceptibles d'être adoptées au terme de l'enquête sont les suivantes : arrêtés d'autorisations de défrichement par le préfet des Landes et permis d'aménager délivrés par le président de la communauté de communes de Maremne Adour Côte Sud

Hommages

312521

SAINT-GEOURS-DE-MAREMNE

Uei qu'ès suu jornau !
Jean Marc, son fils et Raymonde, Hugues, Charles et Stéphanie, Alice et Brice, ses petits-enfants et leur conjoint, Louise, Benjamin, Léonie, Odile, Nicole, ses arrière-petits-enfants, ont la tristesse de vous faire part du décès de

Mme Marie Jeanne BÉDAT
née DUBLANC, dite Solange

dans sa 101ème année.
Qu'avè l'atge !

La cérémonie religieuse sera célébrée **le mardi 17 juin 2025, à 9 heures** en l'église de Saint Geours de Maremne.
Les visites sont possibles à partir de ce jour 09h00 au funérarium de Tyrosse, allée des chrysanthèmes.
Vos condoléances sur www.pompes-funebres-tyrossaises.fr

PF Tyrossaises, SARL Pomarez, 60, route de Bayonne, Saint-Vincent-de-Tyrosse, tél. 05.58.77.21.06, 24 h/24.

312555

UCHACQ-ET-PARENTIS CARCARÈS-SAINTE-CROIX

Jean-Marc (†) son fils,
Françoise sa fille ;
Jocelyne sa belle-fille ;
parents et amis
ont la tristesse de vous faire part du décès de

Mme Anne-Marie LAFFON
née LAPORTE.

La cérémonie religieuse sera célébrée **le mardi 17 juin 2025, à 10 h 30** en l'église d'Uchacq, suivie de l'inhumation au cimetière d'Uchacq.
Des registres de condoléances seront mis à disposition.
Fleurs naturelles uniquement.
La famille remercie par avance toutes les personnes qui prendront part à sa peine.
La famille remercie tout particulièrement les infirmières d'Uchacq pour leurs bons soins et leur dévouement.

PF Eco-Landes Tisné, 2 chemin de la Douze, Mont-de-Marsan, tél. 05.58.45.04.04. pf.tisnemdm@orange.fr

<u>Le 20 juin 2025</u> : -Reconnaissance du terrain défini comme OAP3 et des deux parcelles AP60 et AP62 sur le PLUi de la commune de Labenne par le Commissaire Enquêteur et contrôle de l'affichage.

Réunion en Mairie de LABENNE avec les porteurs des projets d'Aménagement à savoir « La MAIRIE de LABENNE » représentée par Madame BENOIT-DELBAST (Adjointe au Maire en charge de l'Urbanisme), Madame CHABOUSSIE (Service Urbanisme) et leur Maître d'Œuvre / Sté Premier Plan représentée par Monsieur GAUBERT, ainsi que de la « Sté BOUYGUES IMMOBILIER » représentée par Madame BARRE.

Au cours de celle-ci m'a été présenté les projets d'Aménagements qui font l'objet de l'Enquête Publique avant que ne m'en soient remis les deux dossiers.

Il a été étudié l'organisation de la salle et des documents qui seront mis à disposition de la population durant le déroulé de l'Enquête Publique à savoir du 30 juin au 31 juillet 2025.

Dans la salle dédiée à la réception du public, pour les nécessités de l'Enquête Publique, sont mis à disposition de celui-ci :

- l'ensemble des documents se rapportant aux trois demandes de défrichements, avec l'étude d'impact environnementale réalisé par le Cabinet Nicolas NOUGER en son entier ainsi qu'un résumé non technique de l'étude d'impact.
- Les deux dossiers d'aménagement en projet, celui de BOUYGUES IMMOBILIER et celui de la COMMUNE DE LABENNE ;
- Le Registre de collation des Avis, ouvert par mes soins le 1er jour d'enquête pour être à disposition à compter de 9h le jour considéré.

Des cartes des projets de défrichements et des projets d'aménagements font également l'objet d'un affichage mural afin de faciliter la lecture et la compréhension du sujet par le public.

Le Maître d'Ouvrage référent, à savoir la Mairie de LABENNE, m'a proposé de porter à la connaissance de la population venant dans la salle, où les éléments mis à l'enquête sont présents, une vidéo par laquelle il est montré ce que pourrait être « le futur » des lieux une fois les aménagements réalisés. J'en ai accepté le principe en demandant que la vidéo tourne en boucle lors de l'ouverture de la pièce au public.

Conformément aux obligations de diffusion de l'information (article R123-11 du Code de l'Environnement), une deuxième parution dans ces mêmes journaux a eu lieu : le 5 juillet 2025 pour le premier et également le 5 juillet 2025 pour le second, soit dans les 8 jours après l'ouverture de l'enquête.

2ème Parution « SUD-OUEST » et 2ème Parution « Les Annonces Landaises »

Emploi SUDOUEST EMPLOI

Toutes nos annonces sur sudouest-emploi.com, l'emploi près de chez vous

Offres d'emploi

Vous souhaitez un complément de revenu ou de retraite ?

Nos dépositaires recherchent sur les départements aquitains des

porteurs de journaux (h/f)

- Moyen de locomotion indispensable
- Statut indépendant (vendeur-colporteur de presse)
- Commissions motivantes
- Abattement fiscal -50%
- candidatures.vcp@gmail.com

Sud Ouest – La République des Pyrénées – Charente Libre – Dordogne Libre – L'Éclair

Agriculture/Viticulture

La SCA CHATEAU MARGAUX (33) recherche des VENDANGEURS à partir du 15 septembre. Petit-déjeuner et déjeuner sont proposés sur place. Vous êtes invités à déposer votre C.V, carte d'identité, carte Vitale, RIB via le site extranet.chateau-margaux.com ou d'appeler le 05.57.88.83.83.

Vous recrutez ?
Grâce à l'expertise de nos conseillers Sudouest-Emploi, vous pouvez déposer une offre d'emploi rapidement et voir votre annonce mise en forme et diffusée sur différents médias. Envoyez simplement votre texte pour obtenir un devis :
soemploi@sudouest.fr
Tél. : 05.35.31.27.42

SUDOUEST EMPLOI
LOCAL | PROXIMITÉ | EXPERTISE | RÉACTIVITÉ
Théo a trouvé un emploi sympa à 10 minutes
L'emploi près de chez vous : soemploi@sudouest.fr | 05 35 31 27 42

Annonces légales et officielles

Retrouvez toutes nos annonces légales sur sudouest.fr/annonces-legales, sudouest-marchespublics.com, avec le réseau france marchés.com

Avis administratifs et judiciaires

Enquêtes publiques

GRAND DAX AGGLOMÉRATION

Communauté d'Agglomération du Grand Dax

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

PRÉFET DES LANDES

Préfecture des Landes

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE

Enquête publique unique préalable à des demandes d'autorisation de défrichement et des permis d'aménager sur environ 12 hectares pour l'implantation de deux lotissements sur la commune de Labenne

Demandeurs :
- Mme Stéphanie CHESSOUIX, Maire de la commune de Labenne,
- M. Pascal MINAULT représentant de la société BOUYGUES IMMOBILIER,
- M. Luc DULAYET.

En accord avec les trois parties, le maître d'ouvrage interlocuteur pour les besoins de l'enquête publique est la Commune de Labenne.

Une enquête publique unique portant sur le projet susmentionné, est ouverte à la mairie de Labenne, siège de l'enquête publique, **durant 32 jours consécutifs, du lundi 30 juin 2025 à 09 h 00 au jeudi 31 juillet 2025 à 16 h 30.**

M. Christian DENUX a été désigné en qualité de commissaire enquêteur, et **Mme Virginie ALLEZARD** en qualité de suppléante, par décision n° E25000045/64 de la présidente du tribunal administratif de Pau du 2 juin 2025.

Pendant la durée de l'enquête, le dossier d'enquête comprenant notamment les demandes d'autorisation de défrichement, les demandes de permis d'aménager, l'étude d'impact, le résumé non technique, le PV de reconnaissance, et les avis émis sur le projet, pourra être consulté :
- sur support papier : à la mairie de Labenne, aux jours et heures habituels d'ouverture des bureaux, soit du lundi au jeudi de 08 h 45 à 12 h 00 et de 13 h 30 à 17 h 30, le vendredi de 08 h 30 à 12 h 00 et de 13 h 30 à 17 h 00 et le samedi de 10 h 00 à 12 h 00 (sauf en juillet) ;
- sur un poste informatique : à la mairie de Labenne, siège de l'enquête publique, aux jours et heures habituels d'ouverture des bureaux ;
- sur le site internet des services de l'État dans les Landes : à l'adresse suivante www.landes.gouv.fr puis sélectionner rubrique Publications - Publications légales - Enquêtes publiques.

Les observations et propositions relatives au projet pourront, du lundi 30 juin 2025 à 09 h 00 au jeudi 31 juillet 2025 à 16 h 30, être :
- consignées par écrit sur le registre d'enquête ouvert à cet effet à la mairie de Labenne, siège de l'enquête publique, aux jours et heures habituels d'ouverture des bureaux ;
- envoyées par courrier à l'attention de Monsieur le commissaire enquêteur à la mairie de Labenne, siège de l'enquête publique, 14 place République, 40530 Labenne ;
- transmises par courriel à ddtm-bajep-participation-du-public@landes.gouv.fr avant le jeudi 31 juillet 2025 à 16 h 30. Elles devront porter la mention : «à l'attention de Monsieur le commissaire enquêteur (EPU Défrichement - Permis d'aménager Labenne)».

Monsieur Christian DENUX, commissaire enquêteur, se tiendra à la mairie de Labenne, siège de l'enquête publique unique, à la disposition du public pour recevoir ses observations dans les conditions suivantes :

- Lundi 30 juin 2025	**de 09 h 00 à 12 h 00,**
- Jeudi 17 juillet 2025	**de 09 h 00 à 12 h 00,**
- Jeudi 31 juillet 2025	**de 13 h 30 à 16 h 30.**

M. Christian DENUX pourra également recevoir, en dehors des permanences ci-dessus, toute personne ayant des interrogations sur le projet, sur rendez-vous préalablement sollicité par courriel à l'adresse suivante : ddtm-bajep-participation-du-public@landes.gouv.fr , et sous réserve de ses disponibilités.

Dans les trente jours à compter de la clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur remettra à Monsieur le préfet des Landes son rapport et ses conclusions motivées sur le projet.

Une copie du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur sera tenue à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête publique à la mairie de Labenne, siège de l'enquête publique, à la direction départementale des territoires et de la mer des Landes - service nature et forêt (SNF) (05.58.51.30.60) pour le défrichement et à la communauté de communes de Maremne Adour Côte Sud (05.58.77.23.23) pour les permis d'aménager, ainsi que sur le site internet www.landes.gouv.fr rubrique Publications - Publications légales - Enquêtes publiques.

Les décisions susceptibles d'être adoptées au terme de l'enquête sont les suivantes : arrêtés d'autorisations de défrichement par le préfet des Landes et permis d'aménager délivrés par le président de la communauté de communes de Maremne Adour Côte Sud.

Sud Ouest légales

Publiez votre annonce légale

7 jours sur 7
24 h sur 24

Paiement en ligne sécurisé

SUD OUEST

Sud Ouest marchés publics

Entreprises, inscrivez-vous aux alertes automatiques

Tous les marchés du Sud-Ouest 100 % gratuit sur sud-ouest-marchespublics.com

SUD OUEST

LES ANNONCES Landaises

Annonce légale

DATE DE PARUTION 05-07-2025

RÉFÉRENCE L25AL03592

DÉPARTEMENT DE PARUTION 40

CATÉGORIE APPELS D'OFFRES - AVIS D'ENQUETE

SUPPORT Annonces-Landaises.com

Lien de publication

https://www.annonces-landaises.com/annonces-legales/l25al03592/

PRÉFET DES LANDES

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES ET DE LA MER DES LANDES

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE

Enquête publique unique préalable à des demandes d'autorisation de défrichement et des permis d'aménager sur environ 12 hectares pour l'implantation de deux lotissements sur la commune de LABENNE

Demandeurs : - Madame Stéphanie CHESSOUIX, Maire de la commune de LABENNE - Monsieur Pascal MINAULT représentant de la société BOUYGUES IMMOBILIER - Monsieur Luc DULAYET

En accord avec les trois partie, le maître d'ouvrage interlocuteur pour les besoins de l'enquête publique est la Commune de Labenne

Une enquête publique unique portant sur le projet susmentionné, est ouverte à la mairie de Labenne, siège de l'enquête publique, durant 32 jours consécutifs, **du lundi 30 juin 2025 à 09 h au jeudi 31 juillet 2025 à 16 h 30.**

Monsieur Christian DENUX a été désigné en qualité de commissaire enquêteur, et Madame Virginie ALLEZARD en qualité de suppléante, par décision n° E25000045/64 de la présidente du tribunal administratif de Pau du 2 juin 2025.

Pendant la durée de l'enquête, le dossier d'enquête comprenant notamment les demandes d'autorisation de défrichement, les demandes de permis d'aménager, l'étude d'impact, le résumé non technique, le PV de reconnaissance, et les avis émis sur le projet, pourra être consulté :

- sur support papier : à la mairie de Labenne, aux jours et heures habituels d'ouverture des bureaux, soit du lundi au jeudi de 08 h 45 à 12 h et de 13 h 30 à 17 h 30, le vendredi de 08 h 30 à 12 h et de 13 h 30 à 17 h et le samedi de 10 h à 12 h (sauf en juillet) ;

- sur un poste informatique : à la mairie de Labenne, siège de l'enquête publique, aux jours et heures habituels d'ouverture des bureaux ;

- sur le site internet des services de l'État dans les Landes : à l'adresse suivante www.landes.gouv.fr puis sélectionner rubrique Publications - Publications légales - Enquêtes publiques.

Les observations et propositions relatives au projet pourront, du lundi 30 juin 2025 à 09 h au jeudi 31 juillet 2025 à 16 h 30, être :

- consignées par écrit sur le registre d'enquête ouvert à cet effet à la mairie de Labenne, siège de l'enquête publique, aux jours et heures habituels d'ouverture des bureaux ;

- envoyées par courrier à l'attention de Monsieur le commissaire enquêteur à la mairie de Labenne, siège de l'enquête publique - 14 place République 40530 Labenne ;

- transmises par courriel à ddtm-bajep-participation-du-public@landes.gouv.fr avant le jeudi 31 juillet 2025 à 16h30. Elles devront porter la mention : "à l'attention de Monsieur le commissaire enquêteur (EPU Défrichement - Permis d'aménager LABENNE)".

Monsieur Christian DENUX, commissaire enquêteur, se tiendra à la mairie de Labenne, siège de l'enquête publique unique, à la disposition du public pour recevoir ses observations dans les conditions suivantes :

Lundi 30 juin 2025 de 09 h à 12 h ;

Jeudi 17 juillet 2025 de 09 h à 12 h ;

Jeudi 31 juillet 2025 de 13 h 30 à 16 h 30 ;

Monsieur Christian DENUX pourra également recevoir, en dehors des permanences ci-dessus, toute personne ayant des interrogations sur le projet, sur rendez-vous préalablement sollicité par courriel à l'adresse suivante : ddtm-bajep-participation-du-public@landes.gouv.fr , et sous réserve de ses disponibilités.

Dans les trente jours à compter de la clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur remettra à Monsieur le préfet des Landes son rapport et ses conclusions motivées sur le projet.

Une copie du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur sera tenue à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête publique à la mairie de Labenne, siège de l'enquête publique, à la direction départementale des territoires et de la mer des Landes - service nature et forêt (SNF)
(05 58 51 30 60) pour le défrichement et à la communauté de communes de Maremne Adour Côte Sud (05 58 77 23 23) pour les permis d'aménager, ainsi que sur le site internet www.landes.gouv.fr rubrique Publications - Publications légales - Enquêtes publiques.

Les décisions susceptibles d'être adoptées au terme de l'enquête sont les suivantes : arrêtés d'autorisations de défrichement par le préfet des Landes et permis d'aménager délivrés par le président de la communauté de communes de Maremne Adour Côte Sud.

C – Les dossiers ou documents proposés à la consultation

Les dossiers ou documents proposés à la consultation et mis à disposition dans la salle réservée à cet effet de la Mairie de Labenne sont ci-dessous énumérés :

1 - Un dossier constitué par les documents administratifs relatif à l'enquête elle-même (désignation par le TA, arrêté préfectoral, etc…)

2 – Un dossier constitué par tous les éléments de la demande de défrichement de la part de la Sté BOUYGUES IMMOBILIER.

3 – Un dossier constitué par tous les éléments de la demande de défrichement de la part de Monsieur DULAYET.

4 – Un dossier constitué par tous les éléments de la demande de défrichement de la part de la Commune de Labenne.

5 – Etude d'évaluation environnementale (fascicule composé de 293 pages au format A4 + 1 Addendum à l'étude d'impact d'une page) présentée par le Cabinet Nicolas NOUGER couvrant chacune des trois demandes de défrichement et d'aménagement ou l'ensemble de l'OAP3.

Ainsi qu'un Résumé non-technique de l'étude d'impact de 36 pages, réalisé conformément aux obligations faites au Cabinet ayant procédé à l'évaluation environnementale.

6 – Un dossier de demande de permis d'aménager (référencé PA 04013324D0002) présenté par la Sté BOUYGUES IMMOBILIER

7 – Un dossier de demande de permis d'aménager (référencé PA 04013324DOOO3) présenté par la Commune de Labenne.

Le tout accompagné et suivi du Registre dûment paraphé du Recueil des Avis.

Pour mémoire, il est rappelé que l'ensemble des documents d'enquête pouvait être consulté, pendant toute la durée de l'enquête, sur le site internet des services de l'Etat des Landes à l'adresse suivante www.landes.gouv.fr – rubrique Publications – Publications légales – Enquêtes Publiques.

Une adresse électronique : ddtm-bajep-participation-du-public@landes.gouv.fr permettait de recueillir les avis des personnes par courriel.

D – La temporalité de l'Enquête Publique Unique

L'Enquête Publique Unique s'est déroulée conformément aux prescriptions de l'Arrêté Préfectoral du 11 juin 2025 dans une ambiance sereine avec un public déterminé à faire valoir ses avis du lundi 30 juin 2025 à 9h00 au jeudi 31 juillet 2025 à 16h30, soit 32 jours consécutifs.

V- LES OBSERVATIONS DU PUBLIC

A - Lors de ma **première permanence, le lundi 30 juin 2025** de 9h à 12h, huit personnes se sont présentées à moi en trois groupes.

1/ Madame TENAUD Amanda et Monsieur PIGEALLOT Tristan, demeurant rue de la Pigne, sont surtout venue pour se renseigner plus en détail sur le projet dans sa globalité et avoir des réponses à leurs questions dans la mesure du possible, tant à titre individuel que pour un collectif que représente, notamment, Madame TENAUD. Cette dernière m'a informé qu'elle me poserait ses observations ainsi que celle du collectif dit « De la Pigue » à la prochaine permanence.

2/ Monsieur et Madame DATHY Yvon, demeurant 9 rue des Marguerites, sont inquiets au niveau de l'accroissement de la circulation sur ladite rue. Ils suggèrent de ralentir la circulation sur cet axe par des chicanes ou autres moyens. Quant aux projets déposés particulièrement par BOUYGUES IMMOBILIER qui les concernent directement, ils n'ont pas d'oppositions à formuler à conditions que le terrain adjacent à leur propriété et la dune restent en l'état.

3/Monsieur HELLIET Bruno accompagné de trois autres personnes (M et Mme GIRAUDEL, Mme Marion PUJEL) demeurant rue de la Pigne m'ont fait part de leurs remarques sur l'ensemble des projets et particulièrement sur les projets d'aménagements.

A savoir : - demande de constructions « douces » (face à l'existant mettre un habitat en cohérence, ex : ne pas mettre un bâti en R+2 face à des maisons individuelles) ;

- la rue de la Pigne et la rue de la Louvine sont inadaptées pour recevoir un flux de circulation supplémentaire ;
- les avaloirs pour l'évacuation des eaux pluviales existant étant bien souvent insuffisants et mal entretenus, quelles incidences auront les constructions à venir ?
- la pression de l'eau potable desservie dans les habitations actuelles est trop faible, qu'en sera-t-il avec les nouvelles constructions ?

B - Lors de ma **deuxième permanence, Jeudi 17 juillet 2025** de 9h à 12h, sont venues à ma rencontre 4 personnes réparties en 4 entretiens.

1/ Monsieur Bastien CLAIRON demeurant 4 Impasse de Hillo à Labenne qui vient chercher confirmation de ses informations au sujet du projet en général, après quoi il émet plusieurs réserves notamment sur la biodiversité qui est menacée, sur l'incohérence avec la loi « climat et résilience », sur la déforestation inacceptable de la ville, sur le fait que les infrastructures communales sont déjà en tension, sur l'absence de justification d'intérêt public majeur.

2/ Rencontre plus informelle avec Madame L'Adjointe à l'Urbanisme de la Commune de Labenne qui m'informe que le Maître d'Ouvrage, notamment pour la zone du Pont Sud,

réfléchit à proposer un plan de circulation qui supprimerait la notion « d'impasse » de cette zone.

3/Monsieur Christophe MOUSSIE demeurant 11 impasse Bernardon à Labenne exprime les remarques suivantes, « après étude du dossier » :

- « les mêmes obligations qui nous sont faites, sont pour le bien général d'après les décideurs » ;
- « doute fort d'un budget maitrisé pour la construction envisagée par la municipalité »… « ce dérapage financier sera payé par les citoyens » ;
- « une règle à suivre : conserver 50% de verdure » ;
- « conserver tous les arbres de plus de 10 ans et vénérables » ;
- « Les projets immobiliers R+2 sont très discutables » ;

En conclusion, « les projets d'urbanisme doivent cesser ».

4/Madame DUPUY-MICHAUD inscrit ses inquiétudes essentiellement au regard des aménagements proposés : il semblerait qu'un lot (lot3 ?) soit porté sur le plan proposé en R+3, pourquoi ? Et quelles en seraient les conséquences sur les villas déjà existantes équipées de panneaux solaires ? Elle s'interroge également sur la pression future de l'eau qui serait déjà insuffisante pour les habitations actuelles. Enfin, elle évoque la problématique future de la circulation dans la zone avant d'évoquer celle sur l'environnement.

C – Lors de ma **troisième permanence, jeudi 31 juillet 2025** de 13h30 à 16h30 sont venues à ma rencontre 6 personnes individuelles qui se sont réparties de la façon suivante :

1/Madame Jacqueline PETITJEAN demeurant dans le quartier et qui me déclare, après explications, être très intéressée par le projet dans sa globalité en espérant pouvoir bénéficier d'un des logements. Elle rajoute toutefois être très sensible au respect de l'environnement.

2/ Monsieur Laurent NARBONNE qui me remet deux courriers types d'opposition au projet, l'un signé par lui et l'autre par son épouse : Madame Jeany NARBONNE.

3/ Madame DUPUY, déjà venu le 17 juillet amener sa contribution, souhaite y rajouter la question suivante : « Quel sera l'effectif de la Police Municipale » suite à la réalisation d'un tel projet ?

4/ Monsieur René CERDAN, 8 rue des Marguerites à Labenne, qui m'apporte un exemplaire du courrier type de contestation auquel il a rajouté la copie d'un article de presse de Sud-Ouest du 21 septembre 2017 relatant (déjà) l'exaspération des riverains de la rue des Marguerites au sujet de la circulation, du bruit et de la pollution diurne et nocturne engendré par le trafic. Nous pouvons y lire que cette rue est devenue « le périphérique labennais ».

5/ Madame Danielle LETA qui m'apporte un exemplaire du courrier type de contestation au projet dans sa globalité.

6/ Madame Bernadette BROCA venue me remettre un exemplaire du courrier de contestation au projet dans sa globalité.

D – Mentions sur le Registre hors des permanences, courriers reçus ou messagerie électronique.

D-1 Sur le Registre hors des permanences

1/ Le 1er juillet 2025, Madame Anne HAMELIN inscrit son avis ainsi résumé : ce projet dans sa globalité peut être un bon moyen pour permettre aux jeunes locaux de se loger. Elle souhaiterait que soient restreintes dans ce sens les possibilités de logement en supprimant les possibilités d'acquisitions « d'habitations saisonnières ».

Quant au développement des logements sociaux, une « vraie » étude des dossiers sera nécessaire car elle ne souhaite pas que Labenne absorbe sur ce volet les manquements des autres communes.

« Si la destruction de notre nature doit satisfaire une catégorie de personnes non respectueuse de ce bien précieux, je ne valide pas ce projet ».

2/ Le 4 juillet 2025, Madame Amélie BORG inscrit son avis ainsi résumé : Désaccord à l'intégralité du projet de lotissement tel qu'il est actuellement présenté. Si l'intention de préserver un cadre paysagé végétalisé peut être saluée, la dimension du projet, sa localisation et ses impacts soulèvent plusieurs préoccupations majeures :

- emprise du projet global sur 11.7 h incluant des secteurs boisés riches en biodiversité, en bordure du Boudigau (site Natura 2000 et zone identifiée comme réservoir de biodiversité au titre du SRADDET). Il est donc nécessaire de réduire le projet ;
- impact sur la tranquillité des riverains actuels dans leurs déplacements (la sortie de certaines places de stationnement est déjà difficile) ;
- les structures scolaires et autres, publiques, sont déjà sous tension et l'ajout de 268 logements dont 40% de sociaux aura inévitablement un impact important sur la capacité d'accueil de ces dernières ;
- des incertitudes sur la gestion des risques : incendie, proximité de la zone de captage d'eau potable, gestion des eaux pluviales, respect des obligations de débroussaillement.

Madame BORG demande à ce que le projet dans sa globalité soit revu dans une version plus restreinte et plus respectueuse, des habitants, des infrastructures existantes et des équilibres écologiques locaux.

3/ (sans date : entre le 4 et le 16 juillet) Elsa DOBERT, 15 ans, fait part de son inquiétude pour l'environnement « à cause de ce projet » et souhaite particulièrement que la zone près du Boudigau soit véritablement protégée.

4/ Le 16 juillet 2025, Madame Emilie LECONTE (?) exprime tout d'abord, tout le « bonheur » qu'elle a de vivre à Labenne et c'est donc « avec cet attachement profond à ce territoire qu'elle fait part de ses inquiétudes face à « ce projet de grande envergure » en soulevant des questions environnementales : destruction de la flore locale, biodiversité menacée, ressources en eau potable limitées ; des questions liées à l'insuffisance des infrastructures publiques pour accueillir de nouvelles populations.

Le développement de la commune doit se faire en harmonie avec l'environnement et les capacités d'accueil des nouveaux habitants.

En conclusion, Madame LECONTE s'oppose à ce « gros projet » et demande aux porteurs « du » projet de prendre en considération toutes les remarques qui sont faites.

5/ (sans date : entre le 18 juillet et le 27 juillet) Monsieur Brice MAHLER, riverain du « projet immobilier » fait part de « sa tristesse » devant « Labenne, ville à vendre, au détriment de la forêt » en dénonçant le trop grand nombre de résidence secondaire qui font des lieux « un village fantôme » hors saison. Puis il poursuit ses propos pour dénoncer les problèmes de circulation non traités, notamment sur la rue des Marguerites devenue un « petit périphérique ».

6/ (sans date : entre le 18 juillet et le 27 juillet) Madame M INCETS s'étonne « des choix menés par la ville sans considération écologique en détruisant ce poumon de verdure indispensable à bien des égards ». Quant aux logements futurs, ils ne permettront pas l'accès au logement des populations locales, car achetés à but lucratif pour en faire des locations saisonnières. Enfin « l'accès routier à ce projet » apportera des nouvelles nuisances sonores.

D-2 Par messagerie électronique dédiée

1/ Le 1er juillet 2025, Monsieur Jean-Pierre DELVEAUX, 8 rue de la Pigue à Labenne a exposé deux remarques par l'intermédiaire de l'adresse électronique dédiée à l'enquête.

Sa 1ère remarque porte sur l'accroissement du trafic routier qui va générer des problèmes de circulation.

Sa 2ème remarque porte sur la « vulnérabilité du projet au changement climatique » et s'adresse donc en priorité aux défrichements nécessaires aux aménagements.

2/ Le 7 juillet à 13h32, Monsieur Hervé BEAUNY, demeurant à Labenne, émettait un avis sur le projet dans sa globalité : « c'est un projet destructeur » qui ne respecterait pas le principe de la loi ZAN et qui viserait essentiellement des intérêts financiers.

3/ Le 7 juillet à 16h27, Monsieur Jean-Luc DELPUECH apporte à l'Enquête un avis favorable au projet dans sa globalité en prenant appui sur l'apport de logements nouveaux à prix maitrisé sur des terrains qui seraient « constructibles depuis 1999 (POS puis PLU) ». Ce serait un projet qui « bouclerait l'urbanisation du secteur ».

4/ Le 7 juillet à 16h39, réception de l'avis de la Fédération S.E.P.A.N.S.O Landes par l'intermédiaire de Monsieur Georges CINGAL, demeurant à Cagnotte (40300)

Le courrier transmis en pièce-jointe pose essentiellement 8 questions :

a) Est-il normal de solliciter un défrichement pour des parcelles classées N dans le document d'urbanisme ?
b) Est-ce que le projet a été présenté aux habitants de la commune ?
c) Est-ce que le Syndicat mixte de rivières côte sud a été consulté au sujet de ce projet ?
d) Est-ce que le Syndicat mixte Eaux Marensin Maremme Adour a été consulté au sujet de ce projet ?
e) Pourquoi les auteurs de l'étude d'impact ont-ils sous-estimé les enjeux environnementaux (milieux et espèces) ?
f) Pourquoi les auteurs de l'étude d'impact ont-ils sous-estimé la vulnérabilité au changement climatique ?
g) Est-ce que la gestion du risque incendie ne se fera pas au détriment d'espèces protégées ?
h) Pourquoi l'Etat ne donne-t-il jamais suite à la demande de la SEPANSO de produire une étude d'impact global de la déforestation en Aquitaine ?
i) Comment sera effectuée la compensation de ce défrichement ? Reboisement ou compensation financière ?

En conclusion de ce courrier aux multiples questions, la SEPANSO estime que le dossier n'est pas complet et ses représentants observent surtout la position de la MRAE qui souhaiterait des « réponses claires » de la part des porteurs des projets.

5/ Le 9 juillet à 7h51, Madame Lydie LEROY m'adresse un courrier électronique par lequel elle exprime « sa vive opposition » au projet dans sa globalité en invoquant des données environnementales (défense des surfaces forestières) et des données sociologiques (infrastructures en tension par l'accroissement de la population et destination des logements mal maitrisée).

6/ Le 9 juillet à 7h53, « Une habitante de Labenne » (pourrait être Jennyfer PAGE) me fait part de son opposition au projet dans sa globalité : « hors du temps, incomplet, impact écologique désastreux » et souligne un manque de communication de la part de Madame le Maire de Labenne (absence de réunion d'information en amont)**.**

7/ Le 9 juillet à 11h30, Madame Anne DUSSARAT exprime sa « vive opposition » au projet dans sa globalité en invoquant notamment des données environnementales (déforestation, artificialisation des sols) auxquelles elle rajoute l'argumentation d'une urbanisation galopante sur la commune de Labenne avec toutes les conséquences sociologiques inhérentes au phénomène.

8/ Le 9 juillet à 13h11, Monsieur Etienne GUERANDEL exprime sa « vive opposition » au projet dans sa globalité mettant notamment en avant le rôle « primordial » de la forêt dans le département. Il reconnait cependant que la « population croissante de Labenne nécessite des investissements nouveaux » mais il souhaiterait que soit d'abord « densifier l'existant ».

9/ Le 9 juillet à 13h57, Madame Marie Anne DUMONT exprime également sa « vive opposition » en argumentant sur la destruction des massifs forestiers et sur leur importance écologique ainsi que sur l'urbanisation communale qui devient « galopante » sans tenir compte des alternatives à la déforestation.

10/ Le 9 juillet à 18h35, Madame Carine BODIN (de Soustons) reprend le courrier de Madame DUMONT dans sa formulation pour exprimer sa « vive opposition ».

11/ Le 10 juillet à 17h23, Monsieur Patrick GRIDAINE reprend le même texte que Madame DUMONT et Madame BODIN pour s'inscrire dans une « vive opposition ».

12/ Le 10 juillet à 18h22, Monsieur (ou Madame) Dominique VIDAL reprend également le texte de façon identique à celui de Madame DUMONT, Madame BODIN et Monsieur GRIDAINE pour exprimer sa « vive opposition ».

13/ Le 10 juillet à 18h43, Madame Charlotte BERNARD s'empare également du texte déjà envoyé par Madame DUMONT, Madame BODIN, Monsieur GRIDAINE, et Monsieur (ou Madame) VIDAL pour exprimer sa « vive opposition » au projet dans sa globalité.

14/ Le 15 juillet à 11h38, Monsieur LEROUX et Madame DEVRAY m'adresse leur « contribution citoyenne à l'enquête publique » pour faire part de leur « plus vive opposition » au projet dans sa globalité. Ils s'appuient sur plusieurs points :

a) Sous-évaluation manifeste des enjeux écologiques ;
b) Proximité avec le ruisseau du Boudigau – Site Natura 2000 ;
c) Menace potentielle sur le captage d'eau potable ;
d) Danger incendie et trame verte non évalués ;
e) Infrastructures insuffisantes et déjà saturées ;
f) Incohérence avec la loi Climat et Résilience ;
g) Absence de justification d'intérêt majeur.

15/ Le 15 juillet à 20h37, Madame PETRY M.Nathalie me fait part de sa « plus vive opposition » au projet de création des deux lotissements sur environ 12 hectares au sein du site boisé dit « Domaine de la Pigue » en reprenant les 7 arguments déjà développés par Monsieur LEROUX et Madame DEVRAY.

16/ Le 16 juillet réception à 14h17 de l'observation transmise par Madame Esther MOUTON qui tient à me faire part de « son accord et de son avis favorable » à la réalisation de ce projet. Elle dit soutenir cette initiative, dans l'intérêt du développement harmonieux de la commune et souhaite même se positionner en tant que futur acquéreur d'un terrain si le projet est validé.

17/ Le 18 juillet à 9h52, Monsieur Fabrice HERNANDEZ m'adresse un courrier électronique par l'adresse préfecture dédiée pour faire part de ses remarques sur l'ensemble du projet (défrichements et autorisations d'aménager) sur les 12hectares (environ) de forêts. « Après lecture du dossier de la MRAe et communication entre voisins », il précise que l'Avis officiel de la MRAe « soulève plusieurs failles et insuffisances graves dans la conduite du projet, tant sur le plan écologique que sanitaire, légal et urbanistique ». De ce fait, il formule une opposition ferme à ce projet en souhaitant son retrait, en s'appuyant :

- sur l'atteinte grave et irréversible à l'environnement en contrevenant en plus au principe de sobriété foncière, à l'objectif de zéro artificialisation nette (ZAN) d'ici 2050 conformément à la loi Climat et Résilience d'août 2021 ;
- sur les infrastructures locales déjà saturées, conséquence sur la qualité de vie ;
- sur une justification sociale et économique insuffisante. Combien des 268 logements prévus seront accessibles en accession à la propriété à des prix raisonnables pour les habitants de Labenne ou du territoire de la MACS ?

Enfin, il estime que d'autres lieux se prêteraient au développement souhaité sans toucher une zone forestière sensible comme par exemple le site du Reptilarium de Labenne, aujourd'hui fermé et disposant d'un foncier constructible déjà urbanisé.

18/ Le 19 juillet à 20h04, Madame Solène PAROUTY m'adresse également par voie électronique un courrier qui reprend à quelques formulations près le texte déjà évoqué de Monsieur Fabrice HERNANDEZ. Il s'agit donc d'un courrier d'opposition au projet dans sa globalité.

19/ Le 21 juillet à 19h12, Madame Sandie BEGUIER, habitante de Labenne, m'adressait un courrier électronique qui reprenait l'argumentation des précédents pour faire valoir son opposition au projet dans sa globalité : problème environnemental, problèmes de voirie (stationnement, circulation) problèmes liés aux infrastructures d'accueil (ex. les écoles) déjà saturées et des sites plus adéquats pour un développement urbain ignorés.

20/ Le 23 juillet à 11h34, Madame Brigitte PONTHIEU, demeurant 6 rue de la Louvine à Labenne me transmet par voie électronique le courrier type de contestation du projet dans sa globalité, qu'elle fait sien. Elle souhaite, comme les autres signataires que le projet soit retiré ou rejeté en l'état.

21/ Le 24 juillet à 8h57, Madame Monique SEAS reprend également le courrier type pour me faire part de son opposition au projet dans sa globalité : « qu'il soit retiré ou rejeté en l'état ».

22/ Le 27 juillet à 9h57, Madame COUSTE m'adresse son courrier reprenant les principaux thèmes « d'opposition » au projet dans sa globalité à savoir la destruction d'un espace forestier de plus de 10 hectares, l'urbanisation galopante, les infrastructures inadaptées à la

prise en charge des nouvelles populations et mettant en avant des alternatives « oubliées » telles que réhabilitation de logements vacants, encadrement des meublés touristiques, valorisation de friches.

23/ Le 27 juillet à 17h31, Monsieur Guillaume SOULAT me transmet électroniquement son courrier dans lequel il me fait part de « sa ferme opposition » à ce projet dans sa globalité en s'appuyant également sur l'importance de la forêt visé qui constitue un écosystème complet avec une diversité remarquable d'espèces. « Détruire cette forêt revient à appauvrir la qualité de vie locale de manière irréversible ». Puis il vise l'augmentation de l'habitat et donc de la population dans un contexte où les infrastructures publiques sont sous tension ; pour enfin mentionner « la dégradation de la mobilité sur la commune.

24/ Le 27 juillet à 20h39, Monsieur BAYKAM Sylvain me transmet par messagerie électronique la photographie de la lettre type qu'il co-signe (avant photo) avec Madame Stéphanie DAVERAT en précisant de façon manuscrite qu'ils sont « habitants » de Labenne, demeurant au 3 rue de la Louvine et ils demandent donc que « le projet (dans sa globalité) soit retiré ou rejeté en l'état ».

25/ Le 29 juillet à 20h51, Madame Amandine MONCHATRE m'adresse par voie électronique une « lettre modèle » dont elle fait sienne les propos en la signant. Par ce courrier, elle fait part de sa « plus vive opposition au projet de deux lotissements sur environ 12 hectares situés au sein du site boisé dit Domaine de la Pigue », s'appuyant pour cela essentiellement sur l'avis de la MRAe.

26/ Le 29 juillet à 22h57, Madame Marie-Ange CANZIAN me transmet par courrier électronique sa participation à cette consultation en me faisant part de « sa vive opposition au projet de lotissement prévoyant le défrichement de 12 hectares de forêt ». Les arguments présentés sont similaires à ceux exprimés dans des courriers analysés précédemment, ex : diminution de la surface forestière sur la commune, urbanisation galopante avec des infrastructures d'accueil qui ne suivent pas, des alternatives non-étudiées.

27/ Le 30 juillet à 8h02, Monsieur Arnaud MANARANCHE me fait part de son souhait « de voir le projet (dans sa globalité) retiré ou rejeté en l'état » en reprenant les arguments de l'un des courriers « type » déjà reçu : avis de la MRAe, infrastructures locales saturées (voirie, stationnement, écoles), justification sociale et économique insuffisante, manque d'alternatives étudiées sérieusement.

28/ Le 30 juillet à 13h43, Madame Nesrine BENHENDA, habitante de Labenne, me fait parvenir par voie électronique l'une des lettres types pour me faire part de « sa plus vive opposition au projet ».

29/ Le 30 juillet à 14h25, Madame Chloé ACITORES m'adresse par voie électronique l'autre rédaction de lettre type pour me faire part de « sa demande expresse au retrait ou au rejet du projet » dans sa globalité.

30/ Le 30 juillet à 17h48, Madame Virginie MAROT me formule par voie électronique son « opposition ferme au projet de défrichement et de délivrance de permis d'aménager sur les 12 hectares de forêt considéré ». Me précisant sa non-appartenance à un mouvement

politique ou écologiste, elle m'exprime ressentir « une immense inquiétude et une profonde tristesse face à la disparition programmée de cet espace naturel ». Pour elle, ce projet semble contrevenir à l'esprit de la loi « Climat et Résilience 2021 ».

31/ Le 30 juillet à 20h48, Madame Sandrine DUPUY m'adresse par voie électronique l'une des lettres types pour me faire part de « sa plus vive opposition au projet » dans sa globalité.

32/Le 30 juillet à 20h55, Madame Claire MICHAUD m'adresse également par voie électronique la lettre type, identique à celle de Madame Dupuy, pour me faire part « de sa plus vive opposition au projet » dans sa globalité.

33/ Le 31 juillet à 10h54, Madame Aurore TOULOT m'adresse aussi par voie électronique la lettre type pour me manifester « sa plus vive opposition au projet » dans sa globalité.

34/ Le 31 juillet à 16h32, le Bureau des Affaires Juridiques et des Enquêtes Publiques de la DDTM me retransmet le dernier mail reçu sur l'adresse électronique dédiée à l'enquête à savoir un courrier de 11 pages, en date du 31 juillet 2025, de Maître Dorothée MANDILE, Avocat au Barreau de Bayonne, dans lequel cette dernière m'indique représenter les intérêts « d'un Collectif de Riverains du futur projet » et m'expose, pour attirer mon attention, « un certain nombre d'insuffisances » qui seraient à déplorer particulièrement en matière environnementale.

L'ensemble de ces courriers reçus sous forme électronique sont édités pour être joint au registre prévu pour le recueil des avis de la population.

D-2 Par Courrier postal, reçu en Mairie (siège de l'enquête)

Deux courriers postaux ont été reçu en Mairie de Labenne, siège de l'enquête, sous pli cacheté à mon attention. Lorsque j'ai pris connaissance de ces courriers, les enveloppes étaient fermées et portées un cachet mentionnant la date de réception en Mairie.

Le premier est arrivé le 28 juillet et comporte quatre lettres types d'opposition au projet dans sa globalité. Elles sont respectivement signées par Monsieur Jean-Yves QUEVA en date du 16 juillet 2025, par Madame Anne QUEVA en date du 16 juillet 2025, par Monsieur Hubert, Marie QUEVA en date du 16 juillet 2025 et par Monsieur Louis QUEVA en date du 16 juillet 2025.

Quant à la seconde enveloppe, elle a été déposée à l'accueil de la Mairie le 29 juillet 2025 et contient « l'autre » courrier type qui demande que « le projet soit retiré ou rejeté ». Il est signé par deux personnes : Monsieur GRACA David et Madame GRACA Theara Teap.

L'ensemble de ces courriers reçus par voie postale ou remise en Mairie sont joints au registre prévu pour le recueil des avis de la population.

<u>En commentaire général des observations recueillies</u>, nous pourrions dire qu'il convient de retenir que l'enquête a mobilisé 67 personnes (physiques). Cette mobilisation est en partie explicable par l'affichage de l'Avis d'enquête réalisé au plus près des accès du lieu concerné, d'où l'intérêt porté à l'enquête notamment par les riverains.

Nous avons observé que sur ces 67 personnes, 65 se sont exprimées pour émettre une observation ou un avis auprès du Commissaire Enquêteur dont 1 collectif : la fédération S.E.P.A.N.S.O Landes par l'intermédiaire de Monsieur Georges CINGLA.

Nous noterons qu'un nouveau collectif dit « spontané » est en train de se constituer si l'on en croit les réseaux sociaux et surtout le dernier courrier reçu par nous de l'Avocat saisi par ce mouvement auprès du Barreau de Bayonne. A ce jour (1er août), il se nommerait « le collectif des riverains du projet ».

Sur ces 65 personnes, 15 ont été reçues, à leur demande, lors des trois permanences assurées dans les locaux de la Mairie de Labenne. Les rencontres se sont toutes déroulées dans la plus grande courtoisie.

Pour information les 2 qui s'ajoutent aux 65 pour retrouver le chiffre de la mobilisation (67) ont été également reçues ; mais étant venues, dans un premier temps, simplement chercher de l'information, elles ne sont donc pas comptabilisées dans les « avis » exprimés. Toutefois nous rapprocherons cette venue « aux renseignements » à la création « du Collectif des Riverains du Projet » puisque Madame Armanda TENAUD m'avait précisé qu'elle reviendrait me porter son avis au nom d'un certain « Collectif de la Pigue », il conviendrait donc de penser que « de la Pigue » nous sommes passés « aux riverains ».

Sur les 65 personnes, nous pouvons prétendre que 47 sont dans une opposition totale au projet dans sa globalité. « Globalité » car en effet, nous constatons que les trois projets de défrichements n'ont jamais été distingués ainsi que les deux projets d'aménagement.

Dans ces 47, nous prenons en compte l'association S.E.P.A.N.S.O en la personne de son représentant du département des Landes.

15 personnes ont émis des avis qui ciblent davantage la partie « aménagements » en posant clairement des questions sur le type de bâtiments qu'ils auront aux abords de leurs propriétés, sur la préservation de certains espaces environnementaux et sur les problèmes que risquent apporter le « surplus » de population aux infrastructures « d'accueil » de la commune (écoles, crèches, etc..) et à la circulation.

3 personnes ont apporté un avis favorable sans réserve (ou presque). L'une d'entre-elle n'est autre que l'ancien 1er magistrat de la Ville de Labenne, instigateur et porteur du projet jusqu'à la cessation de ses fonctions fin 2024. Quant à la seconde (et c'est là que se situe la réserve) elle espère pouvoir y acquérir un terrain, comme la troisième qui souhaiterait obtenir un habitat dans ce nouveau projet (pris au sens global).

La population qui s'est exprimée semble avoir conscience que lorsque les premiers travaux seront entrepris quel qu'en soit le Maître d'Ouvrage, les autres suivront et tous iront au bout de leurs réalisations. Toutefois il semblerait que les délais d'action, si c'était le cas, ne

seraient pas, cependant et a priori, dans l'immédiateté de la délivrance des premières autorisations contrairement à ce que peuvent penser certains riverains.

VI–LES OBSERVATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

A – Pour les dossiers de demandes de défrichement

A.1 Dossier porté par BOUYGUES-IMMOBILIER

1. AVIS de la DDTM. Après une analyse du dossier reçu par les services de l'Etat, le 10 février 2025 et une visite de reconnaissance le 11 mars 2025 conformément à l'article R341-4 du Code Forestier, la DDTM émet un **Avis RESERVE** aux motifs suivants résumés :

- en application de l'article L341-6 du Code Forestier, l'éventuelle autorisation est conditionnée à l'exécution de travaux de boisement sur des terrains non affectés à la production forestière pour une surface de deux fois celle à défricher, soit 11ha 42a ou au versement d'une somme au fonds stratégique de la forêt et du bois d'un montant de **42254€** ;

- la réalisation des travaux de défrichement ne peut se faire qu'entre le 1er octobre et le 1er mars, en dehors des périodes de reproduction de la faune.

- le projet est partiellement inclus dans le périmètre de protection éloigné du captage d'eau potable de la commune de Labenne « Forage G1 ».

Il est à noter que la DDTM-Service Nature et Forêt a émis son avis après avoir saisi pour remarques éventuelles :

a) Le Service de l'Eau et des Milieux Aquatiques (SPEMA) qui sur le dossier Bouygues-Immobilier précise que le projet en raison de son emprise de 6,12 ha est soumis à déclaration au titre de la loi sur l'eau pour la rubrique de la gestion des eaux pluviales et que le dit projet serait potentiellement concerné par les inondations de cave (source BRGM). *Annexe n°8*
b) Le Service des Bâtiments de France qui a partagé le dossier avec l'UDAP pour émettre un avis favorable pour le défrichement car peu d'enjeu. *Annexe n°9*
c) Le Service Aménagement Risques (mission loi littoral) qui répond pour les trois dossiers en précisant que le SAR n'est pas compétent pour apprécier la qualité des espaces et que l'avis de l'UDAP/DREAL *(voir au-dessus)* au titre de la protection des sites serait plus opportun. Néanmoins, il ressort du PLUi que toutes les parcelles concernées par la demande de défrichement ont été classées en zone 1AU ou U dans le PLUi actuellement opposable. Ce PLUi a fait l'objet d'une étude environnementale qui a conclu que cette zone présentait des « incidences paysagères résiduelles faibles ». *Annexe n°10*

2. AVIS de la MRAe

(Cet Avis sera répétitif pour toutes les demandes car comme l'Etude d'impact environnementale qui lui a été soumise est globale, son avis réservé est également global)

La MRAe constate que le site d'étude en matière d'urbanisme s'appuie sur le PLUi approuvé par la MACS le 27 février 2020 ; site majoritairement localisé en zone à urbaniser (1AU) disposant d'une OAP et en partie en zone urbaine (U).

La MRAe précise que le PLUi avait fait l'objet d'un avis de leur part en date du 28 octobre 2019 en précisant notamment dans sa conclusion que « le projet de PLUi planifie une consommation excessive d'espaces en contradiction avec l'objectif national de maîtrise de l'artificialisation des milieux » et en soulignant « l'absence de justification des choix d'urbanisation au regard des enjeux de territoire ».

La MRAe reconnait que l'étude d'impact qui lui a été transmise, intègre les éléments formels requis par les dispositions de l'article R122-5 du Code de l'Environnement et que cette étude comprend un résumé non technique clair permettant au public d'apprécier de manière exhaustive les enjeux environnementaux et la manière dont le projet en a tenu compte.

La MRAe attire l'attention sur le fait que le site d'emprise du projet est concerné par le périmètre de protection du captage d'alimentation en eau potable lié au champ captant Ondres Labenne.

La MRAe demande aux porteurs de projet de requalifier le niveau d'enjeu attribué aux secteurs abritant des espèces protégées de flore et aux secteurs abritant des espèces protégées de faune.

La MRAe rappelle suite à la mise en évidence par l'étude d'impact d'incidences résiduelles significatives sur le volet espèces protégées que les porteurs de projet doivent déposer une demande de dérogation au titre des espèces protégées.

L'avis de la MRAe a fait l'objet d'une réponse par le Cabinet d'Etude environnementale (Cabinet Nicolas Nouger, 26 rue d'Espagne, 64100 BAYONNE).

A.2 Dossier porté par Mr DULAYET Luc

1. AVIS de la DDTM. Après une analyse du dossier reçu par les services de l'Etat, le 10 février 2025 et une visite de reconnaissance le 11 mars 2025 conformément à l'article R341-4 du Code Forestier, la DDTM émet un **Avis RESERVE** aux motifs suivants résumés :

- en application de l'article L341-6 du Code Forestier, l'éventuelle autorisation est conditionnée à l'exécution de **travaux de boisement sur des terrains non affectés à la production forestière pour une surface de deux fois celle à défricher, soit 1ha 91a 96ca** ou au versement d'une somme au fonds stratégique de la forêt et du bois d'un montant de 7072.92€ ;

- la réalisation des travaux de défrichement ne peut se faire qu'entre le 1er octobre et le 1er mars, en dehors des périodes de reproduction de la faune ;

- le projet est partiellement inclus dans le périmètre de protection éloigné du captage d'eau potable de la commune de Labenne « Forage G1 ».

Il est à noter que la DDTM-Service Nature et Forêt a émis son avis après avoir saisi pour remarques éventuelles :

a) Le Service des Bâtiments de France qui a partagé le dossier avec l'UDAP pour émettre un avis favorable pour le défrichement car peu d'enjeu.
b) Le Service Aménagement Risques (mission loi littoral) qui répond pour les trois dossiers en précisant que le SAR n'est pas compétent pour apprécier la qualité des espaces et que l'avis de l'UDAP/DREAL *(voir au-dessus)* au titre de la protection des sites serait plus opportun. Néanmoins, il ressort du PLUi que toutes les parcelles concernées par la demande de défrichement ont été classées en zone 1AU ou U dans le PLUi actuellement opposable. Ce PLUi a fait l'objet d'une étude environnementale qui a conclu que cette zone présentait des « incidences paysagères résiduelles faibles ».

2. AVIS de la MRAe

(Cet Avis sera répétitif pour toutes les demandes car comme l'Etude d'impact environnementale qui lui a été soumise est globale, son avis réservé est également global)

La MRAe constate que le site d'étude en matière d'urbanisme s'appuie sur le PLUi approuvé par la MACS le 27 février 2020 ; site majoritairement localisé en zone à urbaniser (1AU) disposant d'une OAP et en partie en zone urbaine (U).

La MRAe précise que le PLUi avait fait l'objet d'un avis de leur part en date du 28 octobre 2019 en précisant notamment dans sa conclusion que « le projet de PLUi planifie une consommation excessive d'espaces en contradiction avec l'objectif national de maîtrise de l'artificialisation des milieux » et en soulignant « l'absence de justification des choix d'urbanisation au regard des enjeux de territoire ».

La MRAe reconnait que l'étude d'impact qui lui a été transmise, intègre les éléments formels requis par les dispositions de l'article R122-5 du Code de l'Environnement et que cette étude comprend un résumé non technique clair permettant au public d'apprécier de manière exhaustive les enjeux environnementaux et la manière dont le projet en a tenu compte.

La MRAe attire l'attention sur le fait que le site d'emprise du projet est concerné par le périmètre de protection du captage d'alimentation en eau potable lié au champ captant Ondres Labenne.

La MRAe demande aux porteurs de projet de requalifier le niveau d'enjeu attribué aux secteurs abritant des espèces protégées de flore et aux secteurs abritant des espèces protégées de faune.

La MRAe rappelle suite à la mise en évidence par l'étude d'impact d'incidences résiduelles significatives sur le volet espèces protégées que les porteurs de projet doivent déposer une demande de dérogation au titre des espèces protégées.

L'avis de la MRAe a fait l'objet d'une réponse par le Cabinet d'Etude environnementale (Cabinet Nicolas Nouger, 26 rue d'Espagne, 64100 BAYONNE).

A.3 Dossier portée par la Commune de Labenne

1. AVIS de la DDTM Après une analyse du dossier reçu par les services de l'Etat, le 10 février 2025 et une visite de reconnaissance le 11 mars 2025 conformément à l'article R341-4 du Code Forestier, la DDTM émet un **Avis RESERVE** aux motifs suivants résumés :

- en application de l'article L341-6 du Code Forestier, l'éventuelle autorisation est conditionnée à l'exécution de travaux de boisement sur des terrains non affectés à la production forestière pour une surface de deux fois celle à défricher, soit 8ha 08a 90ca ou au versement d'une somme au fonds stratégique de la forêt et du bois d'un montant de **29.929.30€** ;

- la réalisation des travaux de défrichement ne peut se faire qu'entre le 1er octobre et le 1er mars, en dehors des périodes de reproduction de la faune.

- le projet est partiellement inclus dans le périmètre de protection éloigné du captage d'eau potable de la commune de Labenne « Forage G1 ».

Il est à noter que la DDTM-Service Nature et Forêt a émis son avis après avoir saisi pour remarques éventuelles :

a) Le Service des Bâtiments de France qui a partagé le dossier avec l'UDAP pour émettre un avis favorable pour le défrichement car peu d'enjeu.

b) Le Service Aménagement Risques (mission loi littoral) qui répond pour les trois dossiers en précisant que le SAR n'est pas compétent pour apprécier la qualité des espaces et que l'avis de l'UDAP/DREAL *(voir au-dessus)* au titre de la protection des sites serait plus opportun. Néanmoins, il ressort du PLUi que toutes les parcelles concernées par la demande de défrichement ont été classées en zone 1AU ou U dans le PLUi actuellement opposable. Ce PLUi a fait l'objet d'une étude environnementale qui a conclu que cette zone présentait des « incidences paysagères résiduelles faibles ».

2. AVIS de la MRAe

(Cet Avis sera répétitif pour toutes les demandes car comme l'Etude d'impact environnementale qui lui a été soumise est globale, son avis réservé est également global. Toutefois nous avons mis en italique et de couleur orange une réserve qui concerne exclusivement « la Commune de Labenne »)

La MRAe constate que le site d'étude en matière d'urbanisme s'appuie sur le PLUi approuvé par la MACS le 27 février 2020 ; site majoritairement localisé en zone à urbaniser (1AU) disposant d'une OAP et en partie en zone urbaine (U).

La MRAe précise que le PLUi avait fait l'objet d'un avis de leur part en date du 28 octobre 2019 en précisant notamment dans sa conclusion que « le projet de PLUi planifie une consommation excessive d'espaces en contradiction avec l'objectif national de maîtrise de l'artificialisation des milieux » et en soulignant « l'absence de justification des choix d'urbanisation au regard des enjeux de territoire ».

La MRAe reconnait que l'étude d'impact qui lui a été transmise, intègre les éléments formels requis par les dispositions de l'article R122-5 du Code de l'Environnement et que cette étude comprend un résumé non technique clair permettant au public d'apprécier de manière exhaustive les enjeux environnementaux et la manière dont le projet en a tenu compte.

La MRAe attire l'attention sur le fait que le site d'emprise du projet est concerné par le périmètre de protection du captage d'alimentation en eau potable lié au champ captant Ondres Labenne.

La MRAe demande aux porteurs de projet de requalifier le niveau d'enjeu attribué aux secteurs abritant des espèces protégées de flore et aux secteurs abritant des espèces protégées de faune.

La MRAe demande que le projet qui prévoit une bande tampon le long du ruisseau du Boudigau, précise la largeur de celle-ci en la justifiant (site Natura 2000).

La MRAe rappelle suite à la mise en évidence par l'étude d'impact d'incidences résiduelles significatives sur le volet espèces protégées que les porteurs de projet doivent déposer une demande de dérogation au titre des espèces protégées.

L'avis de la MRAe a fait l'objet d'une réponse par le Cabinet d'Etude environnementale (Cabinet Nicolas Nouger, 26 rue d'Espagne, 64100 BAYONNE).

§

Nous prenons également acte d'une attestation de Monsieur le Maire de Labenne par laquelle il est précisé que les parcelles C683 et C3460 ne sont pas soumises au plan de gestion de l'ONF. (Annexe n°11)

Nous noterons que certains PPA ont émis un avis sur l'ensemble des projets « défrichement et aménagement » ayant lié les deux dossiers (ou objectifs). Nous allons dons les retrouver ci-dessous.

B – Pour les dossiers de demandes d'aménagement

B.1 Dossier porté par la Sté BOUYGUES-IMMOBILIER

1. Avis de l'Architecte des Bâtiments de France

Ce projet est situé dans le site inscrit de « Etangs landais Sud ». Les articles L341-1 et R341-9 du Code de l'Environnement et R425-30 du Code de l'Urbanisme sont applicables. Avis favorable.

2. Avis de « Labenne, Eau et Assainissement »

Pour le raccordement des eaux usées : Réaliser une étude hydraulique prenant en compte l'ensemble de l'OAP afin de valider la capacité des ouvrages existants à recevoir les débits induits par les nouvelles constructions. Des ouvrages de régulation du débit des eaux usées pourront être à inclure au projet d'aménagement.

Pour le raccordement en eau potable : Réaliser une étude hydraulique prenant en compte l'ensemble de l'OAP afin de valider la capacité des ouvrages existants à assurer la distribution de l'eau potable et la défense incendie de la zone à aménager. Des ouvrages de défense incendie indépendants du réseau d'eau potable pourront être à inclure au projet d'aménagement.

3. Avis du SITCOM

Avis favorable avec quelques remarques sur l'emplacement des conteneurs et sur le stationnement des camions concernés.

4. Avis de la DRAC Nouvelle Aquitaine – Service Régional de l'Archéologie

Avis réservé, considérant que « des mesures d'archéologie préventive devront être mises en œuvre préalablement à la réalisation du projet conformément à l'Arrêté du Préfet de Région N°75-2024-1439 du 16/12/24 pris pour la circonstance. C'est un préalable obligatoire à la réalisation des travaux, conformément à l'article R523-17 du Code du Patrimoine ».

Cet avis (figurant initialement au dossier) a été complété pendant l'enquête par le rajout d'un courrier de ladite Direction daté du 25 février 2025 portant en objet : « Notification de l'abrogation d'un diagnostic d'archéologie préventive par l'Arrêté n°75-2025-0230 du 25 février 2025 ». (Voir annexe n°12)

Les réserves ainsi émises le 16/12/24 n'ont plus lieu d'être.

5. Avis du SDIS des Landes (40)

Avis favorable sous réserve :

- assurer la défense extérieure contre l'incendie (Arrêté Préfectoral du 16/3/2017) ;
- assurer la desserte du projet par des voies engins (Arrêté Préfectoral du 16/3/2017).

6. Avis de la MACS

Avis favorable avec trois prescriptions :

- pour la liaison routière avec la rue de la Louvine et la rue de la Pigue ;
- pour la liaison routière avec l'impasse Bernardon au Nord et le giratoire de la rue des Marguerites ;
- demander et obtenir permission de voirie pour les aménagements complémentaires et le raccordement des voies nouvelles aux voies existantes.

7. Avis de la MRAe

L'étude d'impact porte sur un projet de lotissement situé sur la commune de Labenne (40) au sein d'un secteur boisé situé au sud-ouest du centre-ville. L'analyse de l'état initial de l'environnement révèle la présence d'enjeux environnementaux sur le milieu naturel (avec la présence d'espèces protégées de faune et de flore ainsi que la proximité du ruisseau du Boudigau faisant partie d'un site Natura 2000), sur la prise en compte du risque incendie (massif boisé) et sur le paysage. Il convient de requalifier le niveau des enjeux du milieu naturel qui apparaissent sous-estimés. L'analyse des incidences et des mesures appelle plusieurs recommandations portant sur la prise en compte de ces enjeux.

La Mission Régionale d'Autorité environnementale fait, par ailleurs, d'autres observations dans le corps de l'avis. Les réponses apportées ont vocation à être prises en compte.

L'avis de la MRAe a fait l'objet d'une réponse par le Cabinet d'Etude environnementale (Cabinet Nicolas Nouger, 26 rue d'Espagne, 64100 BAYONNE).

8. Avis de l'ARS

Cet avis s'est effectué en deux temps.

En date du 18 mars 2025, les services de l'ARS-DD40-SANTE-ENVIRONNEMENT émette un avis favorable sous réserve de prendre en compte l'ensemble de leurs observations et particulièrement celle de laisser en l'état, sans constructions, aménagements, déboisements ou autres défrichements, les extrémités ouest des parcelles OC680 et 3460, incluses dans l'emprise du périmètre de protection rapprochée des forages du champ captant d'ONDRES-LABENNE.

Suite à de nouveaux éléments apportés au dossier, dans le temps de préparation de l'enquête publique, par le Maître d'œuvre de la Commune de Labenne, l'ARS a, en date du 23 juin 2025 reconsidéré son avis initial en levant les réserves figurant dans celui-ci. (Annexe n°13)

En effet il est apparu à la lecture des nouveaux éléments que l'extrémité ouest des parcelles OC 680 et 3460 sont exclues du lotissement proprement dit bien que concernées par une bande devant être déboisée, à vocation de servitude « aléa feu de forêt ».

La réglementation associée au PPR du champ captant d'Ondres-Labenne (art. 8.2 C de l'AP du 16 juin 2010) prévoit en pareil cas que les déboisements en dehors de l'exploitation normale de la forêt, et s'il y a changement d'affectation des parcelles fasse l'objet d'une étude d'incidence ou d'un avis d'un hydrogéologue agréé.

L'étude hydrogéologique (Annexe n°14, attestation de l'hydrogéologue) produite et transmise à l'ARS en complément du dossier initial indique l'absence d'impact sur les eaux souterraines, sous réserve de l'observation d'un certain nombre de précautions en particulier pendant la phase travaux.

B.2 Dossier porté par la COMMUNE DE LABENNE

1. Avis de « Labenne, Eau et Assainissement »

Pour le raccordement des eaux usées : Réaliser une étude hydraulique prenant en compte l'ensemble de l'OAP afin de valider la capacité des ouvrages existants à recevoir les débits induits par les nouvelles constructions. Des ouvrages de régulation du débit des eaux usées pourront être à inclure au projet d'aménagement.

Pour le raccordement en eau potable : Réaliser une étude hydraulique prenant en compte l'ensemble de l'OAP afin de valider la capacité des ouvrages existants à assurer la distribution de l'eau potable et la défense incendie de la zone à aménager. Des ouvrages de défense incendie indépendants du réseau d'eau potable pourront être à inclure au projet d'aménagement.

2. Avis du SDIS des Landes (40)

Avis favorable sous réserve :

- assurer la défense extérieure contre l'incendie (Arrêté Préfectoral du 16/3/2017) ;
- assurer la desserte du projet par des voies engins (Arrêté Préfectoral du 16/3/2017).

3. Avis de la MACS

Avis favorable avec trois prescriptions :

- pour la liaison routière avec la rue de la Louvine et la rue de la Pigue ;
- pour la liaison routière avec l'impasse Bernardon au Nord et le giratoire de la rue des Marguerites ;
- demander et obtenir permission de voirie pour les aménagements complémentaires et le raccordement des voies nouvelles aux voies existantes.

4. Avis du SITCOM

Avis favorable sous réserve de respecter les préconisations faites pour l'emplacement des conteneurs et le stationnement des camions dédiés.

5. Avis de la MRAe

L'étude d'impact porte sur un projet de lotissement situé sur la commune de Labenne (40) au sein d'un secteur boisé situé au sud-ouest du centre-ville. L'analyse de l'état initial de l'environnement révèle la présence d'enjeux environnementaux sur le milieu naturel (avec la présence d'espèces protégées de faune et de flore ainsi que la proximité du ruisseau du Boudigau faisant partie d'un site Natura 2000), sur la prise en compte du risque incendie (massif boisé) et sur le paysage. Il convient de requalifier le niveau des enjeux du milieu naturel qui apparaissent sous-estimés. L'analyse des incidences et des mesures appelle plusieurs recommandations portant sur la prise en compte de ces enjeux.

La Mission Régionale d'Autorité environnementale fait, par ailleurs, d'autres observations dans le corps de l'avis. Les réponses apportées ont vocation à être prises en compte.

L'avis de la MRAe a fait l'objet d'une réponse par le Cabinet d'Etude environnementale (Cabinet Nicolas Nouger, 26 rue d'Espagne, 64100 BAYONNE).

6. Avis de la DRAC – Service régional de l'archéologie

Le projet envisagé sur le secteur concerné ne donnera pas lieu à une prescription d'archéologie préventive.

7. Avis de l'ARS

Cet avis s'est effectué en deux temps.

En date du 18 mars 2025, les services de l'ARS-DD40-SANTE-ENVIRONNEMENT émette un avis favorable sous réserve de prendre en compte l'ensemble de leurs observations et particulièrement celle de laisser en l'état, sans constructions, aménagements, déboisements ou autres défrichements, les extrémités ouest des parcelles OC680 et 3460, incluses dans l'emprise du périmètre de protection rapprochée des forages du champ captant d'ONDRES-LABENNE.

Suite à de nouveaux éléments apportés au dossier, dans le temps de préparation de l'enquête publique, par le Maître d'œuvre de la Commune de Labenne, l'ARS a, en date du 23 juin 2025, reconsidéré son avis initial en levant les réserves figurant dans celui-ci. (Annexe n°13)

En effet il est apparu à la lecture des nouveaux éléments que l'extrémité ouest des parcelles OC 680 et 3460 sont exclues du lotissement proprement dit bien que concernées par une bande devant être déboisée, à vocation de servitude « aléa feu de forêt ».

La réglementation associée au PPR du champ captant d'Ondres-Labenne (art. 8.2 C de l'AP du 16 juin 2010) prévoit en pareil cas que les déboisements en dehors de l'exploitation normale de la forêt, et s'il y a changement d'affectation des parcelles fasse l'objet d'une étude d'incidence ou d'un avis d'un hydrogéologue agréé.

L'étude hydrogéologique produite et transmise à l'ARS en complément du dossier initial indique l'absence d'impact sur les eaux souterraines, sous réserve de l'observation d'un certain nombre de précautions en particulier pendant la phase travaux. (Annexe n°14, attestation de l'hydrogéologue)

VI – LES OBSERVATIONS EN REPONSE DES MAÎTRES D'OUVRAGE

A l'issue de l'enquête, j'ai transmis aux Maîtres d'Ouvrage par l'intermédiaire du Maître d'Ouvrage référent (Mairie de Labenne) un PV de synthèse comportant les avis formulés par la population et rappelant les réserves émises par les PPA, afin de connaître, si possible, en réponse le positionnement de chaque Maître d'Ouvrage sur ces avis et réserves et ainsi me permettre d'en faire publicité dans le présent rapport.

Le PV de synthèse dans son questionnement et les réponses apportées sont ainsi reportés dans les pages ci-dessous. Les réponses des Maîtres d'Ouvrage apparaissent :

en encre bleue pour « la COMMUNE DE LABENNE et M.DULAYET » et en encre verte pour « BOUYGUES-IMMOBILIER ».

Pour ma part, j'ai surligné en jaune les passages des réponses que j'ai apprécié comme « très utiles » pour être pris en compte dans la construction de mon raisonnement pour élaborer mes avis conformément à l'article R123-7 du Code de l'Environnement.

.

PROCES VERBAL

de

SYNTHESE DES OBSERVATIONS

Objet : « Autorisation de défrichement et permis d'aménager pour la création de deux lotissements sur la commune de Labenne (40)

-Enquête qui s'est déroulée du 30 juin au 31 juillet 2025-

Conformément à l'article R 123-18 du Code de l'Environnement issu du décret 2011-2018 du 29 décembre 2011 portant réforme de l'Enquête Publique, je vous remets, ce jour, vendredi 1er août 2025, en Mairie de Labenne, en votre qualité de Maitre d'Ouvrage coordonnateur, autorité co-organisatrice de l'Enquête Publique Unique portant sur les autorisations de défrichement et le permis d'aménager de deux lotissements sur l'OAP 3 du PLUi de la commune de Labenne (40), ce procès-verbal de synthèse des avis, et particulièrement ceux recueillis lors de ladite enquête. Je transmettrai également ce jour le même document aux deux autres Maîtres d'Ouvrage afin qu'eux aussi puissent y faire réponse.

En vertu du même article, vous disposez d'un délai de 15 jours pour me faire parvenir le cas échéant vos observations écrites par voie postale à mon domicile et/ou électronique à denux.christianluc@gmail.com

Je me dois de vous signaler que ce Procès-Verbal de Synthèse et vos éventuelles réponses seront évoqués dans mon rapport et y seront intégrés.

Il convient tout d'abord de noter que cette enquête Publique s'est déroulée dans un climat de consultation serein.

Les moyens de communication développés pour porter le projet à la connaissance du public ont été, à mon avis, plus que satisfaisants sachant qu'une publication par voie d'affichage a été réalisée au plus près du lieu concerné.

Si lors de la phase d'Enquête « officielle », la participation s'est avérée « assez représentative et impliquée », il n'en demeure pas moins qu'elle est la preuve d'une bonne communication qui permettait à la population de venir faire valoir ses observations.

Vous trouverez ci-dessous « les avis de la population » exprimés tant directement auprès du Commissaire Enquêteur que par voie électronique et par courrier postal ; ainsi que « les avis des PPA » sur lesquels je vous interpelle en raison des nombreuses réserves émises par ces derniers.

Pour les « avis de la population », je retiens d'une façon générale les oppositions au projet dans sa globalité pour des problèmes environnementaux et notamment de déforestation.

Ces oppositions sont renforcées (ou découlent) notamment pour beaucoup d'entre-elles par l'avis de MRAe qui émet beaucoup de réserves et cela depuis que cet organisme fut saisi lors de l'élaboration du PLUi en cours et actuellement opposable.

Pour votre réflexion, et la mienne, il convient toutefois de partir du principe que l'OAP3 concernée fait partie intégrante du PLUi, légalement approuvé.

Nous avons même noté que l'OAP3 a été concerné dans une modification récente du PLUi qui a fait l'objet d'une enquête publique en mars/avril 2025, sans avoir soulevé de problèmes majeurs qui empêcheraient la tenue de la présente enquête.

C'est donc dans cet esprit que je vous soumets en réponse les avis ci-dessous :

§§§

I - LES AVIS DE LA POPULATION

Les avis qui suivent, ont été classés en fonction de leur principal critère de manifestation.
Il est à noter que TOUS les avis évoquent le projet dans sa globalité, aucun ne séparent les demandes de défrichement ou/et les projets d'aménagement.

Je présenterai tout d'abord aux Maîtres d'Ouvrage afin qu'ils en prennent connaissance pour parfaire leurs réponses ou éclaircissements, les deux lettres types qui ont été reprises notamment par les opposants à l'ensemble des projets et cela avant d'exprimer les avis émis en trois catégories : les avis de stricte opposition, les avis d'opposition nuancées ou partielles, les avis favorables

Objet : contribution citoyenne à l'enquête publique Labenne

Monsieur le Commissaire Enquêteur, Christian Denux, et Madame Virginie Allezard, suppléante,

Après lecture du dossier de la MRAe et une communication entre voisins, je vous adresse ce courrier, dans le cadre de l'enquête publique ouverte du 30 juin au
31 juillet 2025, relative au projet d'autorisation de défrichement et de permis d'aménager sur environ 12 hectares de forêt de pins maritimes à Labenne, porté par
Madame la Maire Stéphanie Chésoux, la société Bouygues Immobilier (représentée par M. Pascal Minault) et M. Luc Dulayet.

Le compte rendu de l'enquête et de l'avis officiel rendu par la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe)
consultable ici :
https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/
p_2025_17312_a_17314_avis_ae_collegial_lotissement_labenne_40.pdf] soulève plusieurs failles et insuffisance graves dans la conduite du projet, tant sur le plan écologique que sanitaire, légal et urbanistique.

De ce fait, je formule ici une opposition ferme à ce projet pour les raisons suivantes :

• Une atteinte grave et irréversible à l'environnement. L'avis collégial de la MRAe met en évidence de nombreuses lacunes dans l'étude d'impact environnemental. Le projet entraînerait la destruction d'un écosystème forestier ancien et résilient, incompatible avec les objectifs de préservation de la biodiversité et de lutte contre le changement climatique.
Il contrevient au principe de sobriété foncière et à l'objectif de zéro artificialisation nette (ZAN) d'ici 2050, inscrit dans la loi Climat et
ésilience d'août 2021 (art. 192 à 198).
Selon la cartographie dont vous trouverez le lien ci-dessous, nous pouvons constater le quota largement dépassé de Labenne (voir également image en PJ)
https://artificialisation.developpement-durable.gouv.fr/
cartographieartificialisation?
fbclid=IwY2xjawLbnhleHRuA2FlbQIxMABicmlkETBCVDM0SHFrbTR0VFYwYnE1AR5U4sGUgqSb4XR4sbQaWUhkq2LiG8I4kxhchFbiHWDO1O5hRNfFweW8THmNBw_aem_sVi79-VBitaGBKue8La4uw

• De plus, les infrastructures locales sont déjà saturées (voirie, stationnement, écoles). Ce projet aurait des conséquences directes sur notre qualité de vie sans que des études sérieuses d'impact n'aient été rendues publiques.

• Une justification sociale et économique insuffisante. À ce jour, aucun élément clair ne permet de savoir combien des 268 logements prévus seront accessibles en accession à la propriété à des prix raisonnables pour les habitants de Labenne ou du territoire MACS.

Cette question a été posée au commissaire enquêteur lors d'une permanence, mais aucune réponse chiffrée n'a pu être fournie à ce stade, ce qui constitue un manquement grave en matière de transparence. Sans garanties d'accessibilité financière ni priorité locale, ce projet risque d'alimenter la spéculation foncière sans répondre aux besoins concrets des familles labennaises.

• Un manque d'alternatives étudiées sérieusement. Le site visé est une zone forestière sensible, présentant de fortes valeurs écologiques, climatiques et sociales.
Pourtant, aucune étude sérieuse d'alternatives sur des terrains déjà artificialisés ou moins fragiles n'a été menée.
Exemple concret ignoré : le site du reptilarium de Labenne, aujourd'hui fermé au public et disposant d'un foncier constructible déjà urbanisé, pourrait permettre l'installation de logements sans toucher à la forêt. Ce type d'alternative, plus conforme aux exigences de sobriété foncière, n'a
pas été évalué, ce qui contrevient aux obligations de la procédure environnementale (Code de l'environnement – art. R122-5).

En conclusion
Ce projet présente des failles majeures sur les plans écologique, climatique, juridique et démocratique. Il ne répond ni aux attentes des habitants ni aux obligations environnementales actuelles.
Aussi, je demande expressément que ce projet soit retiré ou rejeté en l'état, et que des solutions alternatives soient étudiées, telles que la réhabilitation de friches existantes ou des projets réellement durables et citoyens.

Dans l'attente d'une réponse attentive et respectueuse des enjeux écologiques, sociaux et légaux.

Je vous prie de recevoir, Madame, Monsieur, mes salutations respectueuses.

2ème Courrier type

Objet : Contribution citoyenne à l'enquête publique – Projet de lotissement à Labenne (EPU Défrichement/Permis d'aménager Labenne)

À l'attention de Monsieur le Commissaire Enquêteur,
M. Christian Denux, et Madame Virginie Allezard, suppléante

Madame, Monsieur,

En tant qu'habitant(e) de la commune de Labenne, je tiens à vous faire part de ma plus vive opposition au projet de création de deux lotissements sur environ 12 hectares situés au sein du site boisé dit « Domaine de la Pigue ».

Après lecture de l'avis de l'Autorité Environnementale du 14 février 2025 et des documents soumis à l'enquête, je souhaite attirer votre attention sur plusieurs failles et insuffisances graves dans la conduite du projet, tant sur le plan écologique que sanitaire, légal et urbanistique :

Sous-évaluation manifeste des enjeux écologiques
L'étude d'impact sous-estime gravement la richesse écologique du site, qui abrite des espèces protégées (amphibiens, chiroptères, oiseaux nicheurs, reptiles). L'avis de la MRAe demande explicitement une requalification à la hausse de la sensibilité du site, en contradiction avec les affirmations du porteur de projet.

Proximité avec le ruisseau du Boudigau – Site Natura 2000
Le projet borde un ruisseau classé dans le réseau Natura 2000. Les effets sur les espèces aquatiques, les zones humides et la qualité de l'eau ne sont ni précisés ni correctement évalués. La bande tampon de protection reste floue dans ses modalités d'entretien et ses impacts.

Menace potentielle sur le captage d'eau potable
La zone d'aménagement se situe en zone de protection rapprochée du captage d'Ondres-Labenne. Le projet ne présente aucun dispositif de suivi réel des eaux souterraines pendant ou après les travaux. C'est une prise de risque sanitaire inacceptable pour les habitants.

Dangers incendie et trame verte non évalués
L'abattage prévu et les mesures anti-feu (pistes, débroussaillement) ne sont pas correctement étudiés dans leurs effets sur la continuité écologique du massif forestier. L'atteinte à la trame verte est sérieuse et irréversible.

Infrastructures insuffisantes déjà saturées
Le quartier concerné, notamment la rue des Marguerites, souffre déjà d'une **circulation difficile, de voiries étroites, et d'un stationnement saturé**. Ajouter plusieurs dizaines de logements viendrait accentuer ces difficultés.
Aucun aménagement sérieux ni calendrier de renforcement des infrastructures existantes n'a été présenté, et les accès routiers actuels ne permettent pas d'accueillir un tel afflux sans impacter lourdement la qualité de vie des riverains.
→Ces carences techniques et logistiques constituent un motif légitime de rejet ou de sursis du projet.

Incohérence avec la loi Climat et Résilience
Le projet contribue à une artificialisation massive des sols, alors même que la commune a **déjà consommé la totalité de son quota** de surfaces artificialisables à l'horizon 2031 (source : portail gouvernemental sur l'artificialisation). Il ne respecte donc ni l'esprit, ni la lettre de la loi Climat 2021.

Absence de justification d'intérêt public majeur
Le projet implique une **demande de dérogation pour destruction d'espèces protégées**, qui ne peut être accordée que s'il y a démonstration d'un intérêt public majeur – ce qui n'est pas établi dans les pièces du dossier. Ni l'urgence, ni l'absence d'alternative n'est prouvée.

En tant que citoyen(ne), je m'oppose donc fermement à ce projet, qui sacrifie une zone forestière précieuse pour un gain immobilier court-termiste, au mépris de l'environnement, de la santé publique, et des engagements nationaux pour le climat, tout en aggravant une situation urbaine déjà précaire.

Sources :

chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/p_2025_17312_a_17314_avis_ae_collegial_lotissement_labenne_40.pdf

https://artificialisation.developpement-durable.gouv.fr/cartographie-artificialisation

Je vous prie d'enregistrer cette contribution dans le cadre de l'enquête publique en cours.

Veuillez recevoir, Madame, Monsieur, mes salutations respectueuses.

Les arguments de ces 2 courriers ayant été repris dans la grande majorité des observations faites dans le cadre de l'enquête publique, nous répondrons aux points qu'ils soulèvent.

Tout d'abord, nous tenons à rappeler que les permis d'aménager respectent la règlementation en vigueur, à savoir le PLUI de la communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud en vigueur ainsi que l'OAP applicable à cette zone.

Dans le cadre de l'instruction des dossiers de demande de permis d'aménager et de demande d'autorisation de défrichement du projet de lotissement, **la MRAE a effectivement émis des observations. Les porteurs de projets ont apporté des réponses à cet avis, point par point. Ces réponses ont été envoyées à la DDTM en mai 2025.**

- Concernant la sous-évaluation manifeste des enjeux écologiques, la réponse a été apportée.

SOLER IDE, bureau d'études qui a réalisé le diagnostic écologique, a précisé que la méthode de hiérarchisation des enjeux écologiques (flore et faune) est explicitée dans le chapitre « hiérarchisation des enjeux ».

Un enjeu est déterminé pour chaque espèce : l'enjeu général de conservation ou enjeu de patrimonialité. Il s'appuie sur le statut de protection nationale et surtout sur le statut de conservation des espèces. Le statut de conservation est défini à partir des listes rouges UICN : l'enjeu le plus fort entre la liste rouge nationale et régionale est retenu. Dans le cas où la liste rouge régionale n'est pas disponible, celles des régions voisines sont indiquées et pourront être utilisées pour évaluer l'enjeu de patrimonialité spécifique.

Concernant les espèces à enjeu général de conservation très faible, il est considéré que l'enjeu local pressenti est identique à l'enjeu général de conservation.

Pour les espèces patrimoniales, soit présentant un enjeu général de conservation modéré, fort ou très fort, l'enjeu pressenti de l'espèce est affiné en fonction des caractéristiques locales de fonctionnalité. Pour ce faire, un second enjeu est ensuite défini pour chaque espèce présente ou potentielle sur l'aire d'étude : l'enjeu de fonctionnalité. Il repose sur 2 critères : l'utilisation du site et la disponibilité en habitats favorables. L'enjeu local pressenti des espèces patrimoniales peut être évalué en croisant l'enjeu général de conservation à l'enjeu de fonctionnalité.

Le niveau d'enjeux défini dans l'étude d'impact ne se base donc pas uniquement sur le statut de protection (souvent ancien) mais tient compte de l'état de conservation des populations en place et de la disponibilité en habitat favorable.

- Concernant la proximité avec le ruisseau du Boudigau, une réponse a également été apportée par l'écologue.

Le Boudigau n'est pas concerné par des travaux ou aménagements, tout comme sa ripisylve qui sera préservée.

Lors des travaux, aucun stockage n'aura lieu a proximité du cours d'eau et de sa ripisylve, et des mesures seront prises afin de limiter tout risque de pollution (aucun stockage d'hydrocarbure sur site, les opérations d'entretien ou de réparation seront effectuées à l'extérieur du site tout comme le remplissage des réservoirs de carburant, gestion des déchets de chantier, etc.).

De plus, le projet ne génèrera pas de rejet direct dans le réseau hydrographique local en phase travaux ou aménagée. Les eaux pluviales seront collectées avant d'être infiltrées au

sein de noues sur le site. La gestion des eaux pluviales par rétention / infiltration grâce à des ouvrages surfaciques à faibles profondeur de type noues favorisera la conservation d'une hauteur de zone non saturée d'au moins 1 m qui permettra de préserver au mieux la qualité des eaux infiltrées grâce à un abattement naturel des polluants légers qui seraient susceptibles d'être drainés par le cours d'eau. Le projet n'aura donc pas d'incidence significative sur la qualité des eaux du Boudigau.

Enfin, précisons que le chantier fera l'objet d'un suivi par un écologue, qui aura en charge de vérifier l'absence d'incidence des travaux sur le Boudigau.

Il est à noter également que dans le cadre de l'enquête publique, le projet a été ajusté pour intégrer une bande tampon interne au permis d'aménager sud, de 12 mètres (depuis la parcelle AP 684), à laquelle vient s'ajouter une bande de 3 mètres inconstructible.

SOLER IDE, bureau d'études qui a réalisé le diagnostic écologique, a également précisé dans la réponse faite à la MRAE que la bande tampon au regard du site NATURA est de 20 m minimum. La nature « résidentielle » du projet n'est pas susceptible de nuisances significatives sur le site NATURA 2000 et les espèces associées potentiellement présentes (peu de nuisances acoustiques, vibratoires, lumineuses, pas de trafic poids lourds, …). Le seul vecteur potentiel de nuisances concerne la gestion de eaux de pluie du projet qui est prévue par infiltration, le sol assurant un tampon complémentaire au site NATURA 2000. Rappelons que la ripisylve du BOUDIGAU, principal corridor écologique des espèces du site NATURA 2000, est intégralement préservée dans le cadre de l'aménagement du projet.

En effet, la ripisylve du Boudigau ne nécessite pas de débroussaillage dans le cadre du projet. Elle n'est pas soumise à OLD comme indiqué par la DDTM.

- Concernant les dangers incendie, ce sujet a bien évidemment été pris en compte dès les prémices du projet. En plus des installations interne au projet (type poteaux défense incendie), **une zone tampon sur la partie ouest du projet a été prévue. Il s'agit de bande de 12 m sans résineux, ni chêne liège comprenant une bande de 6 m de sable blanc permettant la circulation des services de secours. Dans le cadre des demandes de permis d'aménager, le SDIS a rendu des avis favorables**. Pour rappel, l'assiette du périmètre d'étude retenu dans le cadre du dossier de demande de dérogation au titre de la destruction intègre cette zone.

- Concernant les infrastructures communales, **la vérification de leur adéquation au projet d'ensemble a été faite au stade de l'élaboration du PLUI qui vérifie notamment la capacité des écoles, des voiries, de la station d'épuration, et plus généralement des réseaux et infrastructures publiques.**

  Par ailleurs, afin de tenir compte des remarques effectuées pendant l'enquête publique, il a été décidé de modifier le plan de circulation du projet d'ensemble. Les 2 permis d'aménager seront désormais connectés, ce qui n'était pas le cas initialement. La circulation interne au permis d'aménager de Bouygues sur la partie Nord, sera à double sens sur une portion, pour fluidifier la circulation dans le quartier. (cf. plan de composition joint)

- Concernant l'absence de justification d'intérêt public majeur. Dans le cadre de la réalisation d'un diagnostic écologique, les inventaires naturalistes ont révélé la présence d'espèces protégées. Afin de respecter le cadre règlementaire lié aux espèces proté-

gées et de mener à bien le projet, la commune de Labenne (porteuse du projet d'ensemble), a sollicité une demande dérogation pour destruction d'individus et destruction/altération d'habitats d'espèces, au titre de l'article L 411-2 du code de l'environnement.

A ce titre, dans le dossier de dérogation, actuellement en cours d'instruction, il a été justifié de l'éligibilité du projet à la dérogation. Sont très largement détaillées les raisons impératives d'intérêt public majeur ainsi que l'absence de solution alternative.

- Concernant la menace potentielle sur le captage d'eau potable : **Le projet est situé hors périmètre de protection du captage,** excepté la bande défrichée hors périmètre du lotissement, à l'ouest dans le cadre de la protection incendie.

L'absence d'impact sur la qualité des eaux a été démontré par un hydrogéologue agréé, son analyse figure pages 40 et 41 de l'annexe 1 de l'étude d'impact.

Extrait : « Impact qualitatif : […] En dehors du passage des engins d'entretien, il n'y aura pas de circulation de véhicules sur cette bande. Il n'y aura donc pas d'impact qualitatif sur la ressource.

Impact quantitatif : Le déboisement va engendrer l'arrêt de la transpiration des végétaux qui étaient présents sur cette bande. La recharge de la nappe superficielle sera donc légèrement accentuée sur cette emprise. Du fait de la très faible superficie de cette dernière (environ 2000 m² dans l'emprise du PPR), l'impact quantitatif positif est donc très faible. »

- Enfin, en ce qui concerne le projet porté par Bouygues Immobilier, sur la partie Nord, celui-ci comprend au total 126 logements et un pôle médical.

Sur les 126 logements, 100 seront des appartements et 26 des terrains à bâtir.

Sur les 100 logements collectifs, 34 seront des logements locatifs sociaux, exclusivement réservés à de la résidence principale, 20 seront des BRS à des prix plafonnés, également réservés à de la résidence principale et 46 appartements seront en accession libre à la propriété.

Tous les appartements disposeront de 2 places de stationnement, plus les places visiteurs.

A/ Les oppositions principalement exprimées en raison de l'impact sur l'environnement

1/ Monsieur Bastien CLAIRON demeurant 4 Impasse de Hillo à Labenne qui vient chercher confirmation de ses informations au sujet du projet en général, après quoi il émet plusieurs réserves notamment sur la biodiversité qui est menacée, sur l'incohérence avec la loi « climat et résilience », sur la déforestation inacceptable de la ville, sur le fait que les infrastructures communales sont déjà en tension, sur l'absence de justification d'intérêt public majeur.

Il est à noter que le projet présenté est en parfaite cohérence avec la réglementation et qu'on ne saurait lui opposer rétroactivement une loi nouvelle. La loi « climat et résilience »

impacte les dispositions des documents d'urbanisme à élaborer et donne un délai de mise en cohérence. Dans l'intervalle, les PLUi demeurent applicables en l'état.

L'intérêt public majeur du projet est par ailleurs justifié dans le dossier de demande de dérogation au titre de la destruction d'espèces protégées, puisqu'il s'agit d'un prérequis pour pouvoir déposer un tel dossier.

A titre d'information, sont recensées 31 demandes de logements à Labenne pour des terrains à bâtir et 42 demandes de logements sociaux, qui ne peuvent trouver réponse que dans un délai d'environ 4 ans sur la commune. Ces chiffres témoignent de la demande en logements, de la tension qui s'exerce aujourd'hui sur le marché immobilier et justifie l'aménagement de nouveaux quartiers pensés pour répondre en partie à ces demandes dans le bourg.

Pour rappel, le projet a été établi en appliquant la séquence « ERC » (Eviter Réduire Compenser), et ce notamment afin de limiter les incidences sur la biodiversité.

2/ Madame Emilie LECONTE (?) exprime tout d'abord, tout le « bonheur » qu'elle a de vivre à Labenne et c'est donc « avec cet attachement profond à ce territoire qu'elle fait part de ses inquiétudes face à « ce projet de grande envergure » en soulevant des questions environnementales : destruction de la flore locale, biodiversité menacée, ressources en eau potable limitées ; des questions liées à l'insuffisance des infrastructures publiques pour accueillir de nouvelles populations.

Le développement de la commune doit se faire en harmonie avec l'environnement et les capacités d'accueil des nouveaux habitants.

En conclusion, Madame LECONTE s'oppose à ce « gros projet » et demande aux porteurs « du » projet de prendre en considération toutes les remarques qui sont faites.

Si Madame LECONTE a « le Bonheur de vivre à Labenne », c'est parce que des programmes immobiliers créant des logements ont vu le jour par le passé. Les projets portés par les trois maîtres d'ouvrage se font dans la logique de la poursuite du développement de la Commune de Labenne initiée par les PLU successifs et désormais le PLUi de MACS.

Le service Labenne Eau Assainissement a attesté lors de l'élaboration du PLUi de MACS (et préalablement des PLU de 2011 et 2018) de la capacité à aménager ce secteur en répondant aux besoins de traitement des eaux usées et d'adduction en eau potable.

La commune de Labenne dispose d'un équipement de traitement des eaux usées répondant aux besoins du projet. Un poste de refoulement, crée lors de l'aménagement de « Vert Océan », permet le raccordement du nouveau quartier (prévu dès l'aménagement du premier secteur).

La distribution d'eau potable gérée en régie permet le raccordement du projet au réseau, au regard de la capacité de débit qui est évaluée comme suffisante pour les besoins du projet.

3/Monsieur Hervé BEAUNY, demeurant à Labenne, émet un avis sur le projet dans sa globalité : « c'est un projet destructeur » qui ne respecterait pas le principe de la loi ZAN et qui viserait essentiellement des intérêts financiers.

Même réponse que pour Monsieur CLAIRON et Madame LECONTE concernant le ZAN. L'affirmation relative à des intérêts financiers n'appelle quant à elle pas de réponse.

4/Réception de l'avis de la Fédération S.E.P.A.N.S.O Landes par l'intermédiaire de Monsieur Georges CINGAL, demeurant à Cagnotte (40300)

Le courrier transmis pose essentiellement 8 questions :

j) Est-il normal de solliciter un défrichement pour des parcelles classées N dans le document d'urbanisme ? Oui, le défrichement ne peut être fait sans autorisation.

k) Est-ce que le projet a été présenté aux habitants de la commune ? Oui, lors des vœux du Maire depuis les années 2014 et lors de l'aménagement du quartier « Vert Océan » avec une explication aux riverains (voiries en impasses rue la Louvine et fermées par des portails pour la desserte du quartier programmé).

l) Est-ce que le Syndicat mixte de rivières côte sud a été consulté au sujet de ce projet ? Ce syndicat n'a pas compétence pour se prononcer sur un projet d'urbanisme et ne figure pas dans la liste des personnes publiques devant être consultées ;
Néanmoins le syndicat a été sollicité et a répondu en ces termes « Après avoir consulté l'étude d'impact, nous vous informons que nous ne voyons pas d'incidence sur le Boudigau par le projet objet de votre demande ».
Est-ce que le Syndicat mixte Eaux Marensin Maremme Adour a été consulté au sujet de ce projet ? Non, il n'est pas consulté car les eaux usées et eau potable sont gérées en régie municipale. La régie Labenne Eau Assainissement a donné son avis favorable dans le cadre des consultations règlementaires relatives au projet d'ensemble.

m) Pourquoi les auteurs de l'étude d'impact ont-ils sous-estimé les enjeux environnementaux (milieux et espèces) ? Cette affirmation n'est pas étayée, le bureau d'études environnement a fait une analyse du site et des impacts du projet et n'a pas sous-estimé les enjeux environnementaux. Il s'est au contraire attaché à les décrire de manière aussi exhaustive que possible.

n) Pourquoi les auteurs de l'étude d'impact ont-ils sous-estimé la vulnérabilité au changement climatique ? Cette affirmation n'est pas étayée. Voir la réponse de l'écologue suite à l'avis de la MRAE.

o) Est-ce que la gestion du risque incendie ne se fera pas au détriment d'espèces protégées ?
La gestion du risque incendie a été définie lors de l'élaboration du projet et a donc fait l'objet de la séquence « ERC » (Eviter Réduire Compenser), et ce notamment afin de limiter les incidences sur la biodiversité.

p) Pourquoi l'Etat ne donne-t-il jamais suite à la demande de la SEPANSO de produire une étude d'impact global de la déforestation en Aquitaine ?

q) Comment sera effectuée la compensation de ce défrichement ? Reboisement ou compensation financière ?
Commune de Labenne : compensation financière

Bouygues Immobilier: compensation financière.
Monsieur DULAYET: reboisement compensateur.

En conclusion de ce courrier aux multiples questions, la SEPANSO estime que le dossier n'est pas complet et ses représentants observent surtout la position de la MRAE qui souhaiterait des « réponses claires » de la part des porteurs des projets.

5/ « Une habitante de Labenne » (pourrait être Madame Jennyfer PAGE) me fait part de son opposition au projet dans sa globalité : « hors du temps, incomplet, impact écologique désastreux » et souligne un manque de communication de la part de Madame le Maire de Labenne (absence de réunion d'information en amont)**.**

Ces affirmations ne sont pas étayées. Le dossier a été étudié et déposé dans le parfait respect de la réglementation en vigueur, aucune concertation en amont du projet n'est prévue par la loi et les règlements en l'espèce. Son impact écologique n'est en aucun cas désastreux mais est au contraire maîtrisé ainsi qu'en attestent les études.

6/ Monsieur Etienne GUERANDEL exprime sa « vive opposition » au projet dans sa globalité mettant notamment en avant le rôle « primordial » de la forêt dans le département. Il reconnait cependant que la « population croissante de Labenne nécessite des investissements nouveaux » mais il souhaiterait que soit d'abord « densifier l'existant ».

Le choix de l'urbanisation de ce secteur été inscrit au PLU de 2011 et de 2018 et a été reconduit dans le PLUi de MACS. Le projet présenté à l'enquête publique n'est que sa traduction opérationnelle. L'aménagement du secteur fut programmé dans le prolongement de « Vert Océan » et a fait l'objet d'explication au public lors de la réalisation de ce nouveau quartier (voiries en impasses rue de la Louvine et fermées par des portails pour la desserte du quartier programmé).

La poursuite de cet aménagement dans le PLUi de MACS se justifie par la conduite d'une « analyse du potentiel de densification » qui se trouve limitée sur la commune de Labenne. Aussi la densification s'entend au sein de l'OAP°3 avec une diversité de formes urbaines et une réglementation des hauteurs adaptées. Pour rappel, le projet a été établi de façon à conserver des zones boisées en l'état.

7/Madame Marie Anne DUMONT exprime également sa « vive opposition » en argumentant sur la destruction des massifs forestiers et sur leur importance écologique ainsi que sur l'urbanisation communale qui devient « galopante » sans tenir compte des alternatives à la déforestation.

Même réponse que Monsieur GUERANDEL.

8/ Madame Carine BODIN (de Soustons) reprend le courrier de Madame DUMONT dans sa formulation pour exprimer sa « vive opposition ».

Pas de réponse complémentaire.

9/ Monsieur Patrick GRIDAINE reprend le même texte que Madame DUMONT et Madame BODIN pour s'inscrire dans une « vive opposition ».

Pas de réponse complémentaire.

10/ Monsieur (ou Madame) Dominique VIDAL reprend également le texte de façon identique à celui de Madame DUMONT, Madame BODIN et Monsieur GRIDAINE pour exprimer sa « vive opposition ».

Pas de réponse complémentaire.

11/ Madame Charlotte BERNARD s'empare également du texte déjà envoyé par Madame DUMONT, Madame BODIN, Monsieur GRIDAINE, et Monsieur (ou Madame) VIDAL pour exprimer sa « vive opposition » au projet dans sa globalité.

Pas de réponse complémentaire.

12/ Monsieur LEROUX et Madame DEVRAY m'adresse leur « contribution citoyenne à l'enquête publique » pour faire part de leur « plus vive opposition » au projet dans sa globalité. Ils s'appuient sur plusieurs points :

a) Sous-évaluation manifeste des enjeux écologiques ; Même réponse que la SEPANSO. (question e)
b) Proximité avec le ruisseau du Boudigau – Site Natura 2000 ; Même réponse que la SEPANSO (question c)
c) Menace potentielle sur le captage d'eau potable ;
Ces affirmations ne sont pas étayées, l'hydrogéologue a fait une analyse du site et des impacts du projet et a conclu à l'absence d'impact.
d) Danger incendie et trame verte non évalués ;
La contrainte de l'aléa feu de forêt a été étudiée, la zone pare-feu tampon de 12 mètres en est le témoin, ainsi que les réseaux mis en œuvre pour garantir une défense incendie correcte (cf. plan de composition joint). Les impacts sur la trame verte ont été étudiés au stade du PLUi dont le projet n'est que la traduction réglementaire.
e) Infrastructures insuffisantes et déjà saturées ; Cette remarque a notamment été prise en considération concernant la circulation. Le projet a été repris au niveau de son plan de circulation pour permettre une liaison routière entre les deux Permis d'Aménager (cf. plan de composition joint).
Concernant les autres infrastructures, même réponse qu'à Madame LECONTE.
f) Incohérence avec la loi Climat et Résilience ; Même réponse qu'à Monsieur CLAIRON.
g) Absence de justification d'intérêt majeur.
Cette thématique est développée dans le dossier de demande de dérogation (en cours d'instruction) au titre de la destruction d'espèces protégées au paragraphe 4.1 (à partir de la page 29).

Extrait : « La commune de Labenne a un véritable enjeu de maintien de ses ménages familiaux et jeunes actifs qui n'hésitent pas à se reporter sur d'autres communes de la MACS faute d'offre de qualité adaptée à leur budget. Elle peut pourtant répondre pleinement aux

enjeux car elle bénéficie d'une offre complète de commerces, services publics et d'équipements, et elle se trouve sur les axes de migrations domicile-travail avec les secteurs d'emploi du BAB, grâce aux infrastructures de transports et au réseau de transports en commun.

Une réponse est possible par le présent projet d'aménagement, sur l'OAP n°3 et la Zone urbaine attenante, et son offre plurielle. Il constitue un véritable levier pour répondre aux besoins en logements actuels et à venir de la commune.

Son offre diversifiée permettrait à la fois de répondre à la demande de jeunes actifs, de familles et de seniors aux budgets différenciés. De par sa mixité, le projet est susceptible de répondre à une partie de la population en locatif social, en accession sociale (BRS) mais également en locatif libre via les ventes à investisseurs et en accession libre à propriétaires occupants.

Le logement locatif social poursuit son développement sur le territoire mais reste encore insuffisant par rapport aux demandes et aux objectifs du PLH. Le Bail Réel Solidaire n'est pas présent sur la commune tant en collectif qu'en individuel, tandis qu'il faciliterait les parcours résidentiels des ménages locaux modestes et intermédiaires.

La commune est également carencée en personnels médicaux, le nouveau projet vient également répondre à cette forte demande, avec la création d'un pôle médical, qui présente de nombreux intérêts, tant sur le plan économique que social et sanitaire […] »

13/ Madame PETRY M.Nathalie me fait part de sa « plus vive opposition » au projet de création des deux lotissements sur environ 12 hectares au sein du site boisé dit « Domaine de la Pigue » en reprenant les 7 arguments déjà développés par Monsieur LEROUX et Madame DEVRAY.

Pas de réponse complémentaire.

14/ Monsieur Fabrice HERNANDEZ m'adresse un courrier électronique par l'adresse préfecture dédiée pour faire part de ses remarques sur l'ensemble du projet (défrichements et autorisations d'aménager) sur les 12hectares (environ) de forêts. « Après lecture du dossier de la MRAe et communication entre voisins », il précise que l'Avis officiel de la MRAe « soulève plusieurs failles et insuffisances graves dans la conduite du projet, tant sur le plan écologique que sanitaire, légal et urbanistique ». De ce fait, il formule une opposition ferme à ce projet en souhaitant son retrait, en s'appuyant :

- sur l'atteinte grave et irréversible à l'environnement en contrevenant en plus au principe de sobriété foncière, à l'objectif de zéro artificialisation nette (ZAN) d'ici 2050 conformément à la loi Climat et Résilience d'août 2021 ; voir réponse à la remarque n°1 de M. CLAIRON et n° 2 de Mme LECONTE
- sur les infrastructures locales déjà saturées, conséquence sur la qualité de vie ; Cette remarque a été prise en considération. Voir

réponse à la remarque n°12 e) de Monsieur LEROUX et Madame DEVRAY (cf. plan de composition joint)

- sur une justification sociale et économique insuffisante. Combien des 268 logements prévus seront accessibles en accession à la propriété à des prix raisonnables pour les habitants de Labenne ou du territoire de la MACS ? Le projet dans ensemble prévoit la réalisation de 40% de logements sociaux. La production de logements nouveaux à prix abordables (opération communale) permet de peser sur le prix du marché et de réduire l'inflation des prix.

Enfin, il estime que d'autres lieux se prêteraient au développement souhaité sans toucher une zone forestière sensible comme par exemple le site du Reptilarium de Labenne, aujourd'hui fermé et disposant d'un foncier constructible déjà urbanisé.

Le foncier du reptilarium (4 921 m²) fait l'objet d'une demande de permis de construire en cours de validité, PC° 040 133 23D0053, qui porte sur la démolition totale des constructions existantes et la construction neuve d'un bâtiment commercial pour l'implantation de commerces et d'activités. Le projet prévoit 68 places de stationnements et la création d'espaces verts plantés sur un site actuellement imperméabilisé.

Un projet d'habitat sur cette surface modeste ne serait pas soumis aux règles de mixité sociale. La destination de ce site est à vocation commerciale.

En comparaison avec ce site, l'OAP°3 dispose d'une proximité aux transports en commun (train, bus et voie cyclable), aux commerces et aux équipements publiques. De plus l'accès sur la RD 810 n'est pas directe.

15/ Madame Solène PAROUTY m'adresse également par voie électronique un courrier qui reprend à quelques formulations près le texte déjà évoqué de Monsieur Fabrice HERNANDEZ. Il s'agit donc d'un courrier d'opposition au projet dans sa globalité.

Pas de réponse complémentaire.

16/ Elsa DOBERT, 15 ans, fait part de son inquiétude pour l'environnement « à cause de ce projet » et souhaite particulièrement que la zone près du Boudigau soit véritablement protégée.

Cette remarque a été prise en considération. (voir explications ci-avant)

17/ Monsieur Bastien CLAIRON demeurant 4 Impasse de Hillo à Labenne qui vient chercher confirmation de ses informations au sujet du projet en général, après quoi il émet plusieurs réserves notamment sur la biodiversité qui est menacée, sur l'incohérence avec la loi « climat et résilience », sur la déforestation inacceptable de la ville, sur le fait que les infrastructures communales sont déjà en tension, sur l'absence de justification d'intérêt public majeur.

Les réponses aux remarques déjà formulées figurent ci-avant.

18/ Madame Sandie BEGUIER, habitante de Labenne, m'adresse un courrier électronique qui reprend l'argumentation des précédents pour faire valoir son opposition au projet dans sa globalité : problème environnemental, problèmes de voirie (stationnement, circulation) problèmes liés aux infrastructures d'accueil (ex. les écoles) déjà saturées, des sites plus adéquats pour un développement urbain ignorés.

Les réponses aux remarques déjà formulées figurent ci-avant.

La commune de Labenne affirme, qu'hormis le collège qui peut présenter ponctuellement des signes de saturation de certaines sections, la maternelle et l'école primaire du bourg ont connu la fermeture respective d'une classe ces dernières années.

A horizon 2027-2028, la commune prévoit la création de 5 à 6 places supplémentaires lors de la construction de la nouvelle crèche et des ouvertures de classe possibles en maternelle et en primaire dans le bourg.

Concernant la dernière remarque, l'étude d'impact explique le choix de ce foncier au paragraphe 5.1.3.

Même s'il est évident que l'impact sur l'environnement est sa première préoccupation, je retiens particulièrement un développement déjà évoqué qui mérite autant que possible une réponse précise de la part des Maîtres d'Ouvrage en matière d'aménagement : « Combien des 268 logements prévus seront en accession à la propriété ? »

Il s'agit là d'un permis d'aménager et non d'un projet de construction.
Il est toutefois précisé que les logements sociaux représenteront 40% du parc à bâtir : 15% des logements seront ouverts à l'accession sociale ; 25% au locatif social.
Le reste du parc de logement à construire sera en accession libre.

19/ Madame Brigitte PONTHIEU, demeurant 6 rue de la Louvine à Labenne me transmet par voie électronique le courrier type de contestation du projet dans sa globalité, qu'elle fait sien. Elle souhaite, comme les autres signataires que le projet soit retiré ou rejeté en l'état.
Les réponses au courrier type ont été reprises par d'autres habitants et figurent ci-avant.

20/ Madame Monique SEAS reprend également le courrier type pour me faire part de son opposition au projet dans sa globalité : « qu'il soit retiré ou rejeté en l'état ».

Les réponses au courrier type ont été reprises par d'autres habitants et figurent ci-avant.

21/ Madame COUSTE m'adresse son courrier reprenant les principaux thèmes « d'opposition » au projet dans sa globalité à savoir la destruction d'un espace forestier de plus de 10 hectares, l'urbanisation galopante, les infrastructures inadaptées à la prise en charge des nouvelles populations et mettant en avant des alternatives « oubliées » telles que réhabilitation de logements vacants, encadrement des meublés touristiques, valorisation de friches.

Concernant la valorisation de friche, le projet réhabilite partiellement une friche issue d'une carrière au sud.

La réhabilitation de logements vacants (faut-il encore que les propriétaires soient vendeurs) ou l'encadrement des meublés touristiques relèvent d'une politique de longue haleine qui n'est pas en mesure d'apporter une réponse suffisante dans des délais acceptables pour proposer des logements à ceux qui en ont besoin.

L'absence de solution alternative a été largement étayée dans le dossier de demande de dérogations espèces protégées.

Pas de réponse complémentaire sur les autres thématiques.

22/ Monsieur Guillaume SOULAT me transmet électroniquement son courrier dans lequel il me fait part de « sa ferme opposition » à ce projet dans sa globalité en s'appuyant également sur l'importance de la forêt visé qui constitue un écosystème complet avec une diversité remarquable d'espèces. « Détruire cette forêt revient à appauvrir la qualité de vie locale de manière irréversible ». Puis il vise l'augmentation de l'habitat et donc de la population dans un contexte où les infrastructures publiques sont sous tension ; pour enfin mentionner « la dégradation de la mobilité sur la commune ».

Les réponses aux remarques déjà formulées figurent ci-avant.

La commune de Labenne précise qu'une réflexion est à venir sur l'aménagement de la RD 810 afin de garantir la sécurité et l'organisation des flux entrants-sortants depuis la rue de la Pigue.

23/ Monsieur BAYKAM Sylvain me transmet par messagerie électronique la photographie de la lettre type qu'il co-signe (avant photo) avec Madame Stéphanie DAVERAT en précisant de façon manuscrite qu'ils sont « habitants » de Labenne, demeurant au 3 rue de la Louvine et ils demandent donc que « le projet (dans sa globalité) soit retiré ou rejeté en l'état ».

Pas de réponse complémentaire.

24/ Madame Amandine MONCHATRE m'adresse par voie électronique une « lettre modèle » dont elle fait sienne les propos en la signant. Par ce courrier, elle fait part de sa « plus vive opposition au projet de deux lotissements sur environ 12 hectares situés au sein du site boisé dit Domaine de la Pigue », s'appuyant pour cela essentiellement sur l'avis de la MRAe.

Pas de réponse complémentaire.

25/ Madame Marie-Ange CANZIAN me transmet par courrier électronique sa participation à cette consultation en me faisant part de « sa vive opposition au projet de lotissement prévoyant le défrichement de 12 hectares de forêt ». Les arguments présentés sont similaires à ceux exprimés dans des courriers analysés précédemment, ex : diminution de la surface forestière sur la commune, urbanisation galopante avec des infrastructures d'accueil qui ne suivent pas, des alternatives non-étudiées.

Les réponses aux remarques déjà formulées figurent ci-avant.

26/ Monsieur Arnaud MANARANCHE me fait part de son souhait « de voir le projet (dans sa globalité) retiré ou rejeté en l'état » en reprenant les arguments de l'un des courriers

« type » déjà reçu : avis de la MRAe, infrastructures locales saturées (voirie, stationnement, écoles), justification sociale et économique insuffisante, manque d'alternatives étudiées sérieusement.

Les réponses à ces remarques déjà formulées figurent ci-avant.

27/ Madame Nesrine BENHENDA, habitante de Labenne, me fait parvenir par voie électronique l'une des lettres types pour me faire part de « sa plus vive opposition au projet ».

Pas de réponse complémentaire.

28/ Madame Chloé ACITORES m'adresse par voie électronique l'autre rédaction de lettre type pour me faire part de « sa demande expresse au retrait ou au rejet du projet » dans sa globalité.

Pas de réponse complémentaire.

29/ Madame Virginie MAROT me formule par voie électronique son « opposition ferme au projet de défrichement et de délivrance de permis d'aménager sur les 12 hectares de forêt considéré ». Me précisant sa non-appartenance à un mouvement politique ou écologiste, elle m'exprime ressentir « une immense inquiétude et une profonde tristesse face à la disparition programmée de cet espace naturel ». Pour elle, ce projet semble contrevenir à l'esprit de la loi « Climat et Résilience 2021 ».

Les réponses aux remarques déjà formulées figurent ci-avant.

30/ Madame Sandrine DUPUY m'adresse par voie électronique l'une des lettres types pour me faire part de « sa plus vive opposition au projet » dans sa globalité.

Pas de réponse complémentaire.

31/ Madame Claire MICHAUD m'adresse également par voie électronique la lettre type, identique à celle de Madame Dupuy, pour me faire part « de sa plus vive opposition au projet » dans sa globalité.

Pas de réponse complémentaire.

32/ Madame Aurore TOULOT m'adresse aussi par voie électronique la lettre type pour me manifester « sa plus vive opposition au projet » dans sa globalité.

Pas de réponse complémentaire.

33/ Le Bureau des Affaires Juridiques et des Enquêtes Publiques de la DDTM me retransmet le dernier mail reçu sur l'adresse électronique dédiée à l'enquête à savoir un courrier de 11 pages, en date du 31 juillet 2025, de Maître Dorothée MANDILE, Avocat au Barreau de Bayonne, dans lequel cette dernière m'indique représenter les intérêts « d'un Collectif de Riverains du futur projet » et m'expose, pour attirer mon attention, « un certain nombre d'insuffisances » qui seraient à déplorer particulièrement en matière environnementale.

Courrier non transmis aux porteurs de projets. Pas de réponse directe à apporter à ce jour.

B/ Les oppositions soulevant ou appuyant d'autres thématiques : les déplacements routiers, les structures publiques existantes inadaptées, etc…

1/ Madame Amélie BORG inscrit son avis ainsi résumé : Désaccord à l'intégralité du projet de lotissement tel qu'il est actuellement présenté. Si l'intention de préserver un cadre paysagé végétalisé peut être saluée, la dimension du projet, sa localisation et ses impacts soulèvent plusieurs préoccupations majeures :

- emprise du projet global sur 11.7 h incluant des secteurs boisés riches en biodiversité, en bordure du Boudigau (site Natura 2000 et zone identifiée comme réservoir de biodiversité au titre du SRADDET). Il est donc nécessaire de réduire le projet ;

Le projet s'articule autour d'espaces verts collectifs très importants, préserve les dunes et la topographie existante, il offre une forme urbaine mixte alliant les logements individuels, en bande et collectifs afin de maîtriser la consommation foncière et d'avoir une densité adaptée à l'identité de la ville de Labenne (20 logements / ha).
La remarque concernant bande tampon du Boudigau a été prise en considération. Voir la réponse à la remarque n°16 de Madame DOBERT (cf. plan de composition joint)

- *impact sur la tranquillité des riverains actuels dans leurs déplacements (la sortie de certaines places de stationnement est déjà difficile) ;*

Cette remarque a été prise en considération. Voir réponse à la remarque n°12 e) de Monsieur LEROUX et Madame DEVRAY (cf. plan de composition joint)

- les structures scolaires et autres, publiques, sont déjà sous tension et l'ajout de 268 logements dont 40% de sociaux aura inévitablement un impact important sur la capacité d'accueil de ces dernières ;

La commune a vérifié au stade de l'élaboration du PLUi sa capacité à répondre aux besoins liés à l'arrivée de ces nouveaux logements.
Voir réponse à la remarque n°18 de Madame BEGUIER.

- des incertitudes sur la gestion des risques : incendie, proximité de la zone de captage d'eau potable, gestion des eaux pluviales, respect des obligations de débroussaillement.

Il n'y a pas d'incertitude à ces sujets : la gestion du risque incendie se fait dans le respect des préconisations du SDIS 40, une étude relative aux impacts sur les forages d'eaux pluviales a été faite par un hydrogéologue agréé, enfin, les dispositifs de gestion du pluvial ont été dimensionnés au regard des surfaces imperméabilisées.

Les réponses aux remarques déjà formulées figurent ci-avant.

Madame BORG demande à ce que le projet dans sa globalité soit revu dans une version plus restreinte et plus respectueuse, des habitants, des infrastructures existantes et des équilibres écologiques locaux.

Pas de réponse complémentaire.

2/ Monsieur Jean-Pierre DELVEAUX, 8 rue de la Pigue à Labenne a exposé deux remarques par l'intermédiaire de l'adresse électronique dédiée à l'enquête.

Sa 1ère remarque porte sur l'accroissement du trafic routier qui va générer des problèmes de circulation.

Cette remarque a été prise en considération. Voir réponse à la remarque n°12 e) de Monsieur LEROUX et Madame DEVRAY (cf. plan de composition joint)

Sa 2ème remarque porte sur la « vulnérabilité du projet au changement climatique » et s'adresse donc en priorité aux défrichements nécessaires aux aménagements.

Cette affirmation n'est pas étayée, le bureau d'études environnement a fait une analyse du site et des impacts du projet et n'a pas sous-estimé les enjeux environnementaux, il s'est au contraire attaché à les décrire de manière aussi exhaustive que possible.

3/ Monsieur et Madame DATHY Yvon, demeurant 9 rue des Marguerites, sont inquiets au niveau de l'accroissement de la circulation sur ladite rue. Ils suggèrent de ralentir la circulation sur cet axe par des chicanes ou autres moyens. Quant aux projets déposés particulièrement par BOUYGUES IMMOBILIER qui les concernent directement, ils n'ont pas d'oppositions à formuler à conditions que le terrain adjacent à leur propriété et la dune restent en l'état.

Cette remarque a été prise en considération. Voir réponse à la remarque n°12 e) de Monsieur LEROUX et Madame DEVRAY (cf. plan de composition joint)

4/ Monsieur HELLIET Bruno accompagné de trois autres personnes (M et Mme GIRAUDEL, Mme Marion PUJEL) demeurant rue de la Pigne m'ont fait part de leurs remarques sur l'ensemble des projets et particulièrement sur les projets d'aménagements.

A savoir :

- demande de constructions « douces » (face à l'existant mettre un habitat en cohérence, ex : ne pas mettre un bâti en R+2 face à des maisons individuelles) ;

C'est le cas ; pour rappel, le projet soumis à enquête n'est pas un permis de construire, il ne prévoit que l'aménagement des terrains qui seront ouverts à la construction et feront l'objet de permis de construire lot par lot.

- la rue de la Pigue et la rue de la Louvine sont inadaptées pour recevoir un flux de circulation supplémentaire ;

Cette remarque a été prise en considération. Voir réponse à la remarque n°12 e) de Monsieur LEROUX et Madame DEVRAY (cf. plan de composition joint)

- les avaloirs pour l'évacuation des eaux pluviales existant étant bien souvent insuffisants et mal entretenus, quelles incidences auront les constructions à venir ?

Aucune, les eaux des lotissements sont sur un autre bassin versant.

Voir réponse à la remarque n°1 de Madame BORG.

- la pression de l'eau potable desservie dans les habitations actuelles est trop faible, qu'en sera-t-il avec les nouvelles constructions ?

Voir réponse à la remarque n°1 de Madame LECONTE.

5/ Monsieur Christophe MOUSSIE demeurant 11 impasse Bernadon à Labenne exprime les remarques suivantes, « après étude du dossier » :

- « les mêmes obligations qui nous sont faites, sont pour le bien général d'après les décideurs » ;
- « doute fort d'un budget maitrisé pour la construction envisagée par la municipalité »… « ce dérapage financier sera payé par les citoyens » ;

Pas de réponse à apporter à cette affirmation infondée.

- « une règle à suivre : conserver 50% de verdure » ;

Le PLUi est appliqué ; pour rappel le projet s'articule autour d'espaces verts collectifs très importants, préserve les dunes et la topographie existante.

- « conserver tous les arbres de plus de 10 ans et vénérables » ;

Le PLUi est appliqué.

- « Les projets immobiliers R+2 sont très discutables » ;

Le PLUi est appliqué.

En conclusion, « les projets d'urbanisme doivent cesser ».

6/ Madame Anne HAMELIN inscrit son avis ainsi résumé : ce projet dans sa globalité peut être un bon moyen pour permettre aux jeunes locaux de se loger. Elle souhaiterait que soient restreintes dans ce sens les possibilités de logement en supprimant les possibilités d'acquisitions « d'habitations saisonnières ».

L'INSEE recense une part de résidences principales de 81,8% à Labenne en 2022 ; part de 8,4 points supérieurs à celle du département des Landes et de 28,3 points supérieurs à la communauté des commune MACS. La commune de Labenne confirme que son parc de logements est principalement habité à l'année et que le projet ne contribuera pas à une augmentation du nombre de résidences secondaires.

Les logements produits sont destinés à du logement social pour 40% donc à titre de résidence principale. Les autres logements seront sur le marché libre, ils seront toutefois conçus pour favoriser, par leur typologie, un usage à titre de résidence principale.

Quant au développement des logements sociaux, une « vraie » étude des dossiers sera nécessaire car elle ne souhaite pas que Labenne absorbe sur ce volet les manquements des autres communes.

« Si la destruction de notre nature doit satisfaire une catégorie de personnes non respectueuses de ce bien précieux, je ne valide pas ce projet ».

Pas de réponse complémentaire.

7/ Madame ou Monsieur DUPUY/MICHAUD inscrit ses inquiétudes essentiellement au regard des aménagements proposés : il semblerait qu'un lot (lot3 ?) soit porté sur le plan proposé en R+3, pourquoi ? Et quelles en seraient les conséquences sur les villas déjà existantes équipées de panneaux solaires ?

Voir la réponse à la remarque n°4 de Monsieur HELLIET. Il ne s'agit pas d'un permis de construire et les constructions à édifier ne sont pas encore dessinées. Le projet flèche toutefois du R+2+ combles ou R+3 dans le prolongement de l'existant sur cette parcelle car le PLUi en dispose ainsi. On notera que les zones d'implantations possibles pour les constructions nouvelles préservent largement les jardins des maisons mitoyennes situées à proximité.

Il s'interroge également sur la pression future de l'eau qui serait déjà insuffisante pour les habitations actuelles.

Voir réponse à la remarque n°1 de Madame LECONTE.

Enfin, il évoque la problématique future de la circulation dans la zone avant d'évoquer celle sur l'environnement.

Cette remarque a été prise en considération. Voir réponse à la remarque n°12 e) de Monsieur LEROUX et Madame DEVRAY (cf. plan de composition joint)

En ce qui concerne le permis d'aménager de Bouygues Immobilier, les bâtiments collectifs seront exclusivement en R+1 et R+2 comme indiqué dans les pièces du permis d'aménager.

8/ Monsieur Brice MAHLER, riverain du « projet immobilier » fait part de « sa tristesse » devant « Labenne, ville à vendre, au détriment de la forêt » en dénonçant le trop grand nombre de résidence secondaire qui font des lieux « un village fantôme » hors saison. Puis il poursuit ses propos pour dénoncer les problèmes de circulation non traités, notamment sur la rue des Marguerites devenue un « petit périphérique ».

Voir réponse à la remarque n°12 e) de Monsieur LEROUX et Madame DEVRAY (cf. plan de composition joint) et à la remarque n°6 de Madame HAMELIN.

9/ Madame M INCETS s'étonne « des choix menés par la ville sans considération écologique en détruisant ce poumon de verdure indispensable à bien des égards ». Quant aux logements futurs, ils ne permettront pas l'accès au logement des populations locales, car achetés à but lucratif pour en faire des locations saisonnières. ».

Voir la réponse à la remarque n°6 de Madame HAMELIN.

Enfin « l'accès routier à ce projet » apportera des nouvelles nuisances sonores.

Cette remarque a été prise en considération. Voir réponse à la remarque n°12 e) de Monsieur LEROUX et Madame DEVRAY (cf. plan de composition joint)

10/ Monsieur René CERDAN, 8 rue des Marguerites à Labenne, qui m'apporte un exemplaire du courrier type de contestation auquel il a rajouté la copie d'un article de presse de Sud-Ouest du 21 septembre 2017 relatant (déjà) l'exaspération des riverains de la rue des Marguerites au sujet de la circulation, du bruit et de la pollution diurne et nocturne engendré par le trafic. Nous pouvons y lire que cette rue est devenue « le périphérique labennais ». ».

Pas de réponse complémentaire.

§§§

Trois points communs de contestation ou de rejet du projet peuvent émerger et méritent réponse de la part des porteurs de projets :

- **L'intérêt écologique majeur de la forêt existante dont la destruction entrainera une aggravation de l'artificialisation des sols ;**
- **Création d'une nouvelle zone urbanisée, avec des infrastructures communales inadaptées pour en accueillir la population, sans qu'une alternative au projet dans sa globalité n'ai été étudiée ;**
- **L'augmentation du trafic routier dans des quartiers aux voiries mal dimensionnées va engendrer des nuisances telles que l'insécurité routière et la tranquillité publique (bruit).**

C/ Favorables au projet (pour information et remarques éventuelles)

1/Monsieur Jean-Luc DELPUECH apporte à l'Enquête un avis favorable au projet dans sa globalité en prenant appui sur l'apport de logements nouveaux à prix maitrisé sur des terrains qui seraient « constructibles depuis 1999 (POS puis PLU) ». Ce serait un projet qui « bouclerait l'urbanisation du secteur ».

Pour information du lecteur, nous noterons que Monsieur DELPUECH est l'ancien Maire de Labenne, porteur initial du PLUi OAP3 (a minima) au titre de la commune de Labenne.

2/ Madame Esther MOUTON qui tient à me faire part de « son accord et de son avis favorable » à la réalisation de ce projet. Elle dit soutenir cette initiative, dans l'intérêt du développement harmonieux de la commune et souhaite même se positionner en tant que futur acquéreur d'un terrain si le projet est validé.

3/Madame Jacqueline PETITJEAN demeurant dans le quartier et qui me déclare, après explications, être très intéressée par le projet dans sa globalité en espérant pouvoir

bénéficier d'un des logements. Elle rajoute toutefois être très sensible au respect de l'environnement.

<u>En commentaire général des observations recueillies</u>, nous pourrions dire qu'il y a eu une mobilisation de 67 personnes et qu'il convient de retenir que 65 personnes (physiques) se sont exprimées auprès du Commissaire Enquêteur dont 1 collectif : la fédération S.E.P.A.N.S.O Landes par l'intermédiaire de Monsieur Georges CINGLA.

Nous noterons qu'un nouveau collectif dit « spontané » est en train de se constituer si l'on en croit les réseaux sociaux et surtout le dernier courrier reçu par nous de l'Avocat saisi par ce mouvement auprès du Barreau de Bayonne. A ce jour, il se nommerait « le collectif des riverains du projet ».

Sur ces 65 personnes, 15 ont été reçues, à leur demande, lors des trois permanences assurées dans les locaux de la Mairie de Labenne. Les rencontres se sont toutes déroulées dans la plus grande courtoisie.

Pour information, les 2 qui s'ajoutent aux 65 pour retrouver le chiffre de la mobilisation (67), ont été également reçues ; mais étant venues, dans un premier temps, simplement chercher de l'information, elles ne sont donc pas comptabilisées dans les « avis » exprimés.

Sur les 65 personnes, nous pouvons prétendre que 47 sont dans une opposition totale au projet dans sa globalité. Nous prenons acte, en effet, que les trois projets de défrichements n'ont jamais été distingués ainsi que les deux projets d'aménagement.

Dans ces 47, nous prenons en compte l'Association S.E.P.A.N.SO en la personne de son représentant du département des Landes.

15 personnes ont émis des avis qui ciblent davantage la partie « aménagements » en posant clairement des questions sur le type de bâtiments qu'ils auront aux abords de leurs propriétés, sur le devenir des logements (locations saisonnières ou habitats à l'année), sur la préservation de certains espaces environnementaux et sur les problèmes que risquent apporter le « surplus » de population aux infrastructures « d'accueil » de la commune (écoles, crèches, etc…) et à la circulation.

3 personnes ont apporté un avis favorable sans réserve (ou presque), mais l'une d'entre-elle n'est autre que l'ancien 1er magistrat de la Ville de Labenne, instigateur et porteur du projet jusqu'à sa démission fin 2024. Quant à la seconde (et c'est là que se situe la réserve) elle espère pouvoir y acquérir un terrain, comme la troisième qui souhaiterait obtenir un habitat dans ce nouveau projet (pris au sens global).

La population qui s'est exprimée semble avoir conscience que lorsque les premiers travaux seront entrepris quel qu'en soit le Maître d'Ouvrage, les autres suivront et tous iront au bout de leurs réalisations. Les délais d'action, si c'était le cas, ne seraient pas, cependant et

a priori, dans l'immédiateté de la délivrance des premières autorisations contrairement à ce que peuvent penser certains riverains.

II - LES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

A – Pour les dossiers des demandes de défrichement

A.1 – Dossier BOUYGUES-IMMOBILIER

1. **AVIS de la DDTM**. Après une analyse du dossier reçu par les services de l'Etat, le 10 février 2025 et une visite de reconnaissance le 11 mars 2025 conformément à l'article R341-4 du Code Forestier, la DDTM émet un **Avis RESERVE** aux motifs suivants résumés :

- en application de l'article L341-6 du Code Forestier, l'éventuelle autorisation est conditionnée à l'exécution de **travaux de boisement** sur des terrains non affectés à la production forestière **pour une surface de deux fois celle à défricher, soit 11ha 42a *ou*** au versement d'une somme au fonds stratégique de la forêt et du bois d'un montant de **42254€** ;

Bouygues Immobilier a indiqué par courrier à la DDTM choisir l'option du versement de la somme de 42 254 € au fonds stratégique de la forêt et du bois.

- la réalisation des travaux de défrichement ne peut se faire qu'entre le 1er octobre et le 1er mars, en dehors des périodes de reproduction de la faune.

Ces éléments sont bien évidement pris en compte dans le planning des travaux.

- le projet est partiellement inclus dans le périmètre de protection éloigné du captage d'eau potable de la commune de Labenne « Forage G1 ».

Ces éléments ont été pris en compte dans l'élaboration du projet.

Il est à noter que la DDTM-Service Nature et Forêt a émis son avis après avoir saisi pour remarques éventuelles :

d) Le Service de l'Eau et des Milieux Aquatiques (SPEMA) qui sur le dossier Bouygues-Immobilier précise que le projet en raison de son emprise de 6,12 ha est soumis à déclaration au titre de la loi sur l'eau pour la rubrique de la gestion des eaux pluviales et que le dit projet serait potentiellement concerné par les inondations de cave (source BRGM). Un dossier loi sur l'eau sera déposé dans le cadre du projet.

e) Le Service des Bâtiments de France qui a partagé le dossier avec l'UDAP pour émettre un avis favorable pour le défrichement car peu d'enjeu.

f) Le Service Aménagement Risques (mission loi littoral) qui répond pour les trois dossiers en précisant que le SAR n'est pas compétent pour apprécier la qualité des espaces et que l'avis de l'UDAP/DREAL *(voir au-dessus)* au titre de la protection des sites serait plus opportun. Néanmoins, il ressort du PLUi que toutes les parcelles concernées par la demande de défrichement ont été classées en zone 1AU ou U dans le PLUi actuellement opposable. Ce PLUi a fait l'objet d'une étude environnementale qui a conclu que cette zone présentait des « incidences paysagères résiduelles faibles ».

2. AVIS de la MRAe

(Cet Avis sera répétitif pour toutes les demandes car comme l'Etude d'impact environnementale qui lui a été soumise est globale, son avis réservé est également global. Nous avons toutefois « supprimé » la réserve qui ne concerne pas ce projet)

Dans le cadre de l'instruction des dossiers de demande de permis d'aménager et de demande d'autorisation de défrichement du projet de lotissement, la MRAE a effectivement émis des observations. Les porteurs de projets ont apporté des réponses à cet avis, point par point. Ces réponses ont été envoyées à la DDTM en mai 2025. (cf courrier de réponse inclus dans le dossier d'enquête)
Les réponses sont également rappelées au début du PV de synthèse des observations.

La MRAe constate que le site d'étude en matière d'urbanisme s'appuie sur le PLUi approuvé par la MACS le 27 février 2020 ; site majoritairement localisé en zone à urbaniser (1AU) disposant d'une OAP et en partie en zone urbaine (U).

La MRAe précise que le PLUi avait fait l'objet d'un avis de leur part en date du 28 octobre 2019 en précisant notamment dans sa conclusion que « le projet de PLUi planifie une consommation excessive d'espaces en contradiction avec l'objectif national de maîtrise de l'artificialisation des milieux » et en soulignant « l'absence de justification des choix d'urbanisation au regard des enjeux de territoire ».

La MRAe reconnait que l'étude d'impact qui lui a été transmise, intègre les éléments formels requis par les dispositions de l'article R122-5 du Code de l'Environnement et que cette étude comprend un résumé non technique clair permettant au public d'apprécier de manière exhaustive les enjeux environnementaux et la manière dont le projet en a tenu compte.

La MRAe attire l'attention sur le fait que le site d'emprise du projet est concerné par le périmètre de protection du captage d'alimentation en eau potable lié au champ captant Ondres Labenne.

La MRAe demande aux porteurs de projet de requalifier le niveau d'enjeu attribué aux secteurs abritant des espèces protégées de flore et aux secteurs abritant des espèces protégées de faune.

La MRAe rappelle suite à la mise en évidence par l'étude d'impact d'incidences résiduelles significatives sur le volet espèces protégées que les porteurs de projet doivent déposer une demande de dérogation au titre des espèces protégées

A.2 Dossier Mr DULAYET Luc

1. AVIS de la DDTM. Après une analyse du dossier reçu par les services de l'Etat, le 10 février 2025 et une visite de reconnaissance le 11 mars 2025 conformément à l'article R341-4 du Code Forestier, la DDTM émet un **Avis RESERVE** aux motifs suivants résumés :

- en application de l'article L341-6 du Code Forestier, l'éventuelle autorisation est conditionnée à l'exécution de **travaux de boisement** sur des terrains non affectés à la production forestière **pour une surface de deux fois celle à défricher, soit 1ha 91a 96ca *ou*** au versement d'une somme au fonds stratégique de la forêt et du bois d'un montant de **7072.92€**.

Monsieur DULAYET a indiqué par courrier à la DDTM choisir l'option des travaux de boisement. - *(Voir Annexe N°15)* -

- la réalisation des travaux de défrichement ne peut se faire qu'entre le 1er octobre et le 1er mars, en dehors des périodes de reproduction de la faune.

Ces éléments sont bien évidement pris en compte dans le planning des travaux.

- le projet est partiellement inclus dans le périmètre de protection éloigné du captage d'eau potable de la commune de Labenne « Forage G1 ».

Ces éléments ont été pris en compte dans l'élaboration du projet.

Il est à noter que la DDTM-Service Nature et Forêt a émis son avis après avoir saisi pour remarques éventuelles :

.Le Service des Bâtiments de France qui a partagé le dossier avec l'UDAP pour émettre un avis favorable pour le défrichement car peu d'enjeu.

.Le Service Aménagement Risques (mission loi littoral) qui répond pour les trois dossiers en précisant que le SAR n'est pas compétent pour apprécier la qualité des espaces et que l'avis de l'UDAP/DREAL *(voir au-dessus)* au titre de la protection des sites serait plus opportun. Néanmoins, il ressort du PLUi que toutes les parcelles concernées par la demande de défrichement ont été classées en zone 1AU ou U dans le PLUi actuellement opposable. Ce PLUi a fait

l'objet d'une étude environnementale qui a conclu que cette zone présentait des « incidences paysagères résiduelles faibles ».

2. AVIS de la MRAe

(Cet Avis sera répétitif pour toutes les demandes car comme l'Etude d'impact environnementale qui lui a été soumise est globale, son avis réservé est également global. Nous avons toutefois « supprimé » la réserve qui ne concerne pas ce projet)

Dans le cadre de l'instruction des dossiers de demande de permis d'aménager et de demande d'autorisation de défrichement du projet de lotissement, la MRAE a effectivement émis des observations. Les porteurs de projets ont apporté des réponses à cet avis, point par point. Ces réponses ont été envoyées à la DDTM en mai 2025. (cf courrier de réponse inclus dans le dossier d'enquête)
Les réponses sont également rappelées au début du PV de synthèse des observations.

La MRAe constate que le site d'étude en matière d'urbanisme s'appuie sur le PLUi approuvé par la MACS le 27 février 2020 ; site majoritairement localisé en zone à urbaniser (1AU) disposant d'une OAP et en partie en zone urbaine (U).

La MRAe précise que le PLUi avait fait l'objet d'un avis de leur part en date du 28 octobre 2019 en précisant notamment dans sa conclusion que « le projet de PLUi planifie une consommation excessive d'espaces en contradiction avec l'objectif national de maîtrise de l'artificialisation des milieux » et en soulignant « l'absence de justification des choix d'urbanisation au regard des enjeux de territoire ».

La MRAe reconnait que l'étude d'impact qui lui a été transmise, intègre les éléments formels requis par les dispositions de l'article R122-5 du Code de l'Environnement et que cette étude comprend un résumé non technique clair permettant au public d'apprécier de manière exhaustive les enjeux environnementaux et la manière dont le projet en a tenu compte.

La MRAe attire l'attention sur le fait que le site d'emprise du projet est concerné par le périmètre de protection du captage d'alimentation en eau potable lié au champ captant Ondres Labenne.

La MRAe demande aux porteurs de projet de requalifier le niveau d'enjeu attribué aux secteurs abritant des espèces protégées de flore et aux secteurs abritant des espèces protégées de faune.

La MRAe rappelle suite à la mise en évidence par l'étude d'impact d'incidences résiduelles significatives sur le volet espèces protégées que les porteurs de projet doivent déposer une demande de dérogation au titre des espèces protégées.

A.3 Dossier Commune de Labenne

1. <u>AVIS de la DDTM</u> Après une analyse du dossier reçu par les services de l'Etat, le 10 février 2025 et une visite de reconnaissance le 11 mars 2025 conformément à l'article R341-4 du Code Forestier, la DDTM émet un **<u>Avis RESERVE</u>** aux motifs suivants résumés :

- en application de l'article L341-6 du Code Forestier, l'éventuelle autorisation est conditionnée à l'exécution de **travaux de boisement** sur des terrains non affectés à la production forestière **pour une surface de deux fois celle à défricher, soit 8ha 08a 90ca *ou*** au <u>versement d'une somme au fonds stratégique de la forêt et du bois d'un montant de **29929.30€** ;</u>

La commune de Labenne a indiqué par courrier à la DDTM choisir l'option du versement de la somme de 29 929.30 € au fonds stratégique de la foret et du bois.

- la réalisation des <u>travaux de défrichement ne peut se faire qu'entre le 1er octobre et le 1er mars,</u> en dehors des périodes de reproduction de la faune.

Ces éléments sont bien évidement pris en compte dans le planning des travaux.

- le projet est <u>partiellement inclus dans le périmètre de protection éloigné du captage d'eau potable de la commune de Labenne « Forage G1 ».</u>

Ces éléments ont été pris en compte dans l'élaboration du projet.

Il est à noter que la DDTM-Service Nature et Forêt a émis son avis après avoir saisi pour remarques éventuelles :

a) <u>Le Service des Bâtiments de France qui a partagé le dossier avec l'UDAP</u> pour émettre un avis favorable pour le défrichement car peu d'enjeu.

<u>b) Service Aménagement Risques (mission loi littoral)</u> qui répond pour les trois dossiers en précisant que le SAR n'est pas compétent pour apprécier la qualité des espaces et que l'avis de l'UDAP/DREAL *(voir au-dessus)* au titre de la protection des sites serait plus opportun. Néanmoins, il ressort du PLUi que toutes les parcelles concernées par la demande de défrichement ont été classées en zone 1AU ou U dans le PLUi actuellement opposable. Ce PLUi a fait l'objet d'une étude environnementale qui a conclu que cette zone présentait des « incidences paysagères résiduelles faibles ».

Le présent avis n'appelle pas de réponse complémentaire.

2. <u>AVIS de la MRAe</u>

(Cet Avis sera répétitif comme pour les autres demandes car l'Etude d'impact environnementale qui lui a été soumise est globale, son <u>avis réservé</u> est également global. Toutefois une réserve émise a été portée ci-dessous en italique et en gras car elle ne concerne dans la pratique que le Maître d'Ouvrage « Commune de Labenne ».)

Dans le cadre de l'instruction des dossiers de demande de permis d'aménager et de demande d'autorisation de défrichement du projet de lotissement, la MRAE a effectivement émis des observations. Les porteurs de projets ont apporté des réponses à cet avis, point par point. Ces réponses ont été envoyées à la DDTM en mai 2025. (cf courrier de réponse inclus dans le dossier d'enquête)
Les réponses sont également rappelées au début du PV de synthèse des observations.

La MRAe constate que le site d'étude en matière d'urbanisme s'appuie sur le PLUi approuvé par la MACS le 27 février 2020 ; site majoritairement localisé en zone à urbaniser (1AU) disposant d'une OAP et en partie en zone urbaine (U).

La MRAe précise que le PLUi avait fait l'objet d'un avis de leur part en date du 28 octobre 2019 en précisant notamment dans sa conclusion que « le projet de PLUi planifie une consommation excessive d'espaces en contradiction avec l'objectif national de maîtrise de l'artificialisation des milieux » et en soulignant « l'absence de justification des choix d'urbanisation au regard des enjeux de territoire ».

La MRAe reconnait que l'étude d'impact qui lui a été transmise, intègre les éléments formels requis par les dispositions de l'article R122-5 du Code de l'Environnement et que cette étude comprend un résumé non technique clair permettant au public d'apprécier de manière exhaustive les enjeux environnementaux et la manière dont le projet en a tenu compte.

La MRAe attire l'attention sur le fait que le site d'emprise du projet est concerné par le périmètre de protection du captage d'alimentation en eau potable lié au champ captant Ondres Labenne.

La MRAe demande aux porteurs de projet de requalifier le niveau d'enjeu attribué aux secteurs abritant des espèces protégées de flore et aux secteurs abritant des espèces protégées de faune.

La MRAe demande que le projet qui prévoit une bande tampon le long du ruisseau du Boudigau, précise la largeur de celle-ci en la justifiant (site Natura 2000).

Il est à noter que dans le cadre de l'enquête publique, le projet a été ajusté pour intégrer une bande tampon interne au permis d'aménager sud, de 12 mètres (depuis la parcelle AP 684), à laquelle vient s'ajouter une bande de 3 mètres inconstructible.

La MRAe rappelle suite à la mise en évidence par l'étude d'impact d'incidences résiduelles significatives sur le volet espèces protégées que les porteurs de projet doivent déposer une demande de dérogation au titre des espèces protégées.

Cette demande a été déposée le 25 février 2025.

§

Nous noterons que certains PPA ont émis un avis sur l'ensemble des projets « défrichement et aménagement » ayant lié les deux dossiers. Nous allons dons les retrouver ci-dessous.

§

B – Pour les dossiers des demandes d'Aménagement

B-1 Dossier BOUYGUES-IMMOBILIER/VERGNOLLES/DULAYET

1. Avis de l'Architecte des Bâtiments de France

Ce projet est situé dans le site inscrit de « Etangs landais Sud ». Les articles L341-1 et R341-9 du Code de l'Environnement et R425-30 du Code de l'Urbanisme sont applicables. Avis favorable.

2. Avis de « Labenne, Eau et Assainissement »

Pour le raccordement des eaux usées : Réaliser une étude hydraulique prenant en compte l'ensemble de l'OAP afin de valider la capacité des ouvrages existants à recevoir les débits induits par les nouvelles constructions. Des ouvrages de régulation du débit des eaux usées pourront être à inclure au projet d'aménagement.

Pour le raccordement en eau potable : Réaliser une étude hydraulique prenant en compte l'ensemble de l'OAP afin de valider la capacité des ouvrages existants à assurer la distribution de l'eau potable et la défense incendie de la zone à aménager. Des ouvrages de défense incendie indépendants du réseau d'eau potable pourront être à inclure au projet d'aménagement.

3. Avis du SITCOM

Avis favorable avec quelques remarques sur l'emplacement des conteneurs et sur le stationnement des camions concernés.

Les remarques du SITCOM seront prises en compte dans le cadre de la réalisation de travaux.

4. Avis de la DRAC Nouvelle Aquitaine – Service Régional de l'Archéologie

Avis réservé, considérant que des mesures d'archéologie préventive devront être mises en œuvre préalablement à la réalisation du projet conformément à l'Arrêté du Préfet de Région N°75-2024-1439 du 16/12/24 pris pour la circonstance. C'est un préalable obligatoire à la réalisation des travaux, conformément à l'article R523-17 du Code du Patrimoine.

Selon un arrêté n°75-2025-0230 du 25/02/2025, l'arrêté n°75-2024-1439 du 16/12/204 est abrogé. (arrêté en annexe)

« Le projet s'implante sur l'emprise d'une ancienne carrière de sable exploitée au cours des années 1980, toute éventuelle occupation humaine ancienne a déjà été irrémédiablement détruite par l'exploitation de la carrière, en conséquence, le diagnostic archéologique prescrit par l'arrêté n°75-2024-1439 du 16/12/2024, n'a pas lieu d'être maintenu »

5. Avis du SDIS des Landes (40)

Avis favorable sous réserve :

- assurer la défense extérieure contre l'incendie (Arrêté Préfectoral du 16/3/2017) ;
- assurer la desserte du projet par des voies engins (Arrêté Préfectoral du 16/3/2017).

6. <u>Avis de la MACS</u>

Avis favorable avec trois prescriptions

- pour la liaison routière avec la rue de la Louvine et la rue de la Pigue ;
- pour la liaison routière avec l'impasse Bernadon au Nord et le giratoire de la rue des Marguerites ;
- demander et obtenir permission de voirie pour les aménagements complémentaires et le raccordement des voies nouvelles aux voies existantes.

Les prescriptions de la MACS seront prises en compte dans le cadre de la réalisation de travaux.

7. <u>Avis de la MRAe</u>

L'étude d'impact porte sur un projet de lotissement situé sur la commune de Labenne (40) au sein d'un secteur boisé situé au sud-ouest du centre-ville. L'analyse de l'état initial de l'environnement révèle la présence d'enjeux environnementaux sur le milieu naturel (avec la présence d'espèces protégées de faune et de flore ainsi que la proximité du ruisseau du Boudigau faisant partie d'un site Natura 2000), sur la prise en compte du risque incendie (massif boisé) et sur le paysage. Il convient de requalifier le niveau des enjeux du milieu naturel qui apparaissent sous-estimés. L'analyse des incidences et des mesures appelle plusieurs recommandations portant sur la prise en compte de ces enjeux.

La Mission Régionale d'Autorité environnementale fait, par ailleurs, d'autres observations dans le corps de l'avis. Les réponses apportées ont vocation à être prises en compte.

Dans le cadre de l'instruction des dossiers de demande de permis d'aménager et de demande d'autorisation de défrichement du projet de lotissement, la MRAE a effectivement émis des observations. Les porteurs de projets ont apporté des réponses à cet avis, point par point. Ces réponses ont été envoyées à la DDTM en mai 2025. (cf courrier de réponse inclus dans le dossier d'enquête)
Les réponses sont également rappelées au début du PV de synthèse des observations.

8. <u>Avis de l'ARS</u>

Cet avis s'est effectué en deux temps.

En date du 18 mars 2025, les services de l'ARS-DD40-SANTE-ENVIRONNEMENT émette un avis favorable sous réserve de prendre en compte l'ensemble de leurs observations et particulièrement celle de laisser en l'état, sans constructions, aménagements, déboisements ou autres défrichements, les extrémités ouest des parcelles OC680 et 3460, incluses dans

l'emprise du périmètre de protection rapprochée des forages du champ captant d'ONDRES-LABENNE.

Suite à de nouveaux éléments apportés au dossier, dans le temps de préparation de l'enquête publique, par le Maître d'œuvre de la Commune de Labenne, l'ARS a, en date du 23 juin 2025 reconsidéré son avis initial en levant les réserves figurant dans celui-ci.

En effet il est apparu à la lecture des nouveaux éléments que l'extrémité ouest des parcelles OC 680 et 3460 sont exclues du lotissement proprement dit bien que concernées par une bande devant être déboisée, à vocation de servitude « aléa feu de forêt ».

La réglementation associée au PPR du champ captant d'Ondres-Labenne (art. 8.2 C de l'AP du 16 juin 2010) prévoit en pareil cas que les déboisements en dehors de l'exploitation normale de la forêt, et s'il y a changement d'affectation des parcelles fasse l'objet d'une étude d'incidence ou d'un avis d'un hydrogéologue agréé.

L'étude hydrogéologique produite et transmise à l'ARS en complément du dossier initial indique l'absence d'impact sur les eaux souterraines, sous réserve de l'observation d'un certain nombre de précautions en particulier pendant la phase travaux.

B.2 Dossier COMMUNE DE LABENNE et M. DULAYET

1. Avis de « Labenne, Eau et Assainissement »

Pour le raccordement des eaux usées : Réaliser une étude hydraulique prenant en compte l'ensemble de l'OAP afin de valider la capacité des ouvrages existants à recevoir les débits induits par les nouvelles constructions. Des ouvrages de régulation du débit des eaux usées pourront être à inclure au projet d'aménagement.

Pour le raccordement en eau potable : Réaliser une étude hydraulique prenant en compte l'ensemble de l'OAP afin de valider la capacité des ouvrages existants à assurer la distribution de l'eau potable et la défense incendie de la zone à aménager. Des ouvrages de défense incendie indépendants du réseau d'eau potable pourront être à inclure au projet d'aménagement.

Le présent avis n'appelle pas de réponse complémentaire, les prescriptions seront prises en compte dans le cadre de la réalisation des travaux.

2. Avis du SDIS des Landes (40)

Avis favorable sous réserve :

- assurer la défense extérieure contre l'incendie (Arrêté Préfectoral du 16/3/2017) ;
- assurer la desserte du projet par des voies engins (Arrêté Préfectoral du 16/3/2017).

Le présent avis n'appelle pas de réponse complémentaire, les prescriptions seront prises en compte dans le cadre de la réalisation des travaux.

3. Avis de la MACS

Avis favorable avec trois prescriptions :

- pour la liaison routière avec la rue de la Louvine et la rue de la Pigue ;
- pour la liaison routière avec l'impasse Bernardon au Nord et le giratoire de la rue des Marguerites ;
- demander et obtenir permission de voirie pour les aménagements complémentaires et le raccordement des voies nouvelles aux voies existantes.

Le présent avis n'appelle pas de réponse complémentaire, les prescriptions seront prises en compte dans le cadre de la réalisation des travaux.

4. Avis du SITCOM

Avis favorable sous réserve de respecter les préconisations faites pour l'emplacement des conteneurs et le stationnement des camions dédiés.

Le présent avis n'appelle pas de réponse complémentaire, les prescriptions seront prises en compte dans le cadre de la réalisation des travaux.

5. Avis de la MRAe

L'étude d'impact porte sur un projet de lotissement situé sur la commune de Labenne (40) au sein d'un secteur boisé situé au sud-ouest du centre-ville. L'analyse de l'état initial de l'environnement révèle la présence d'enjeux environnementaux sur le milieu naturel (avec la présence d'espèces protégées de faune et de flore ainsi que la proximité du ruisseau du Boudigau faisant partie d'un site Natura 2000), sur la prise en compte du risque incendie (massif boisé) et sur le paysage. Il convient de requalifier le niveau des enjeux du milieu naturel qui apparaissent sous-estimés. L'analyse des incidences et des mesures appelle plusieurs recommandations portant sur la prise en compte de ces enjeux.

La Mission Régionale d'Autorité environnementale fait, par ailleurs, d'autres observations dans le corps de l'avis. Les réponses apportées ont vocation à être prises en compte.

Dans le cadre de l'instruction des dossiers de demande de permis d'aménager et de demande d'autorisation de défrichement du projet de lotissement, la MRAE a effectivement émis des observations. Les porteurs de projets ont apporté des réponses à cet avis, point par point. Ces réponses ont été envoyées à la DDTM en mai 2025. (cf courrier de réponse inclus dans le dossier d'enquête)
Les réponses sont également rappelées au début du PV de synthèse des observations.

6. Avis de la DRAC – Service régional de l'archéologie

Le projet envisagé sur le secteur concerné ne donnera pas lieu à une prescription d'archéologie préventive.

7. Avis de l'ARS

Cet avis s'est effectué en deux temps.

En date du 18 mars 2025, les services de l'ARS-DD40-SANTE-ENVIRONNEMENT émette un avis favorable sous réserve de prendre en compte l'ensemble de leurs observations et particulièrement celle de laisser en l'état, sans constructions, aménagements, déboisements ou autres défrichements, les extrémités ouest des parcelles OC680 et 3460, incluses dans l'emprise du périmètre de protection rapprochée des forages du champ captant d'ONDRES-LABENNE.

Suite à de nouveaux éléments apportés au dossier, dans le temps de préparation de l'enquête publique, par le Maître d'œuvre de la Commune de Labenne, l'ARS a, en date du 23 juin 2025, reconsidéré son avis initial en levant les réserves figurant dans celui-ci.

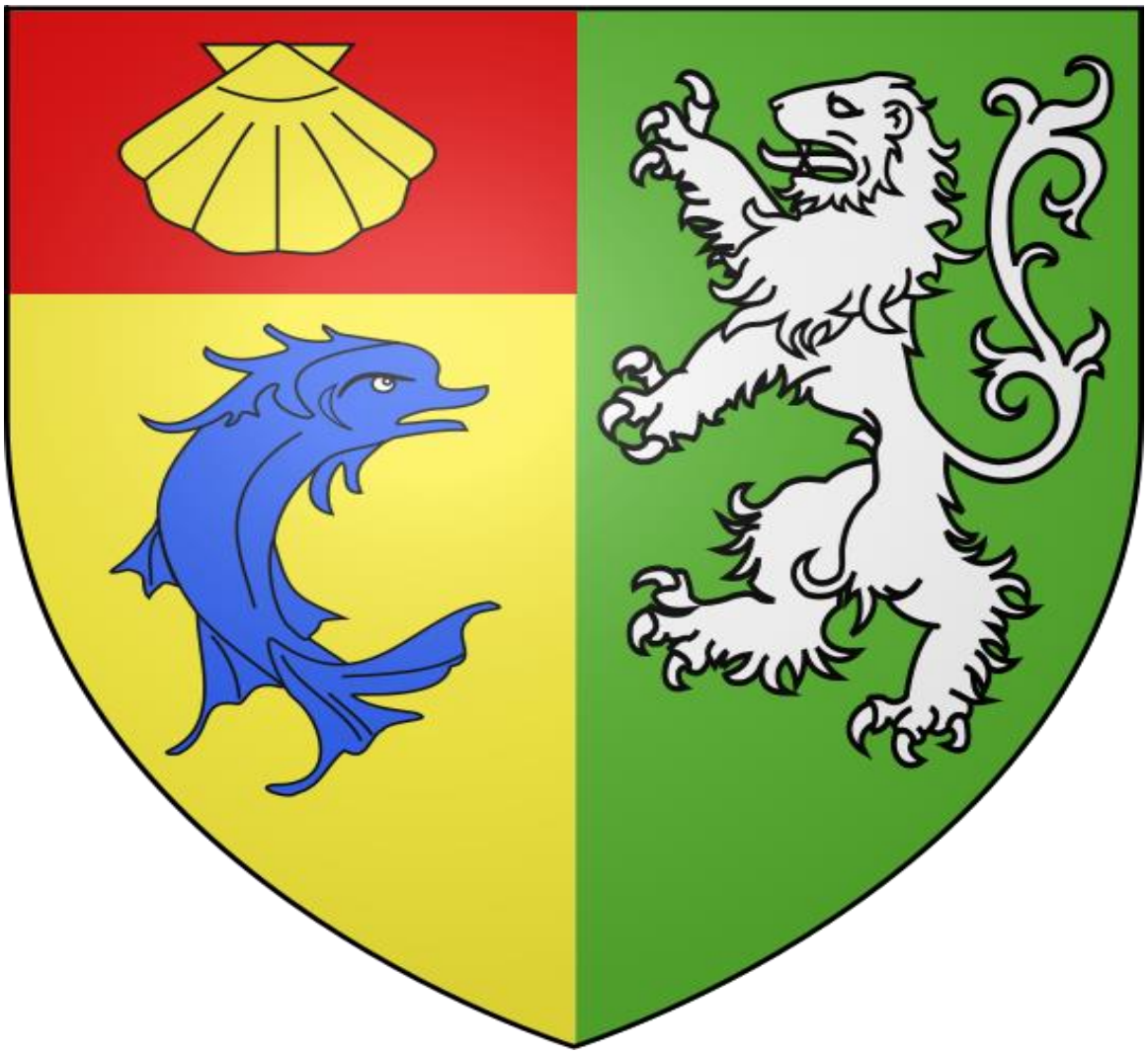
En effet il est apparu à la lecture des nouveaux éléments que l'extrémité ouest des parcelles OC 680 et 3460 sont exclues du lotissement proprement dit bien que concernées par une bande devant être déboisée, à vocation de servitude « aléa feu de forêt ».

La réglementation associée au PPR du champ captant d'Ondres-Labenne (art. 8.2 C de l'AP du 16 juin 2010) prévoit en pareil cas que les déboisements en dehors de l'exploitation normale de la forêt, et s'il y a changement d'affectation des parcelles fasse l'objet d'une étude d'incidence ou d'un avis d'un hydrogéologue agréé.

L'étude hydrogéologique produite et transmise à l'ARS en complément du dossier initial indique l'absence d'impact sur les eaux souterraines, sous réserve de l'observation d'un certain nombre de précautions en particulier pendant la phase travaux.

Nouveau Plan, laissant apparaitre notamment la liaison routière entre les deux projets d'aménagement et la bande de 12m laissée en ZN le long du Boudigau.

ANNEXES



ANNEXE 1

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
MAIRIE DE
LABENNE

NATURE OCÉANE
40530 - LANDES
Email : mairie@ville-labenne.fr
Tel. 05 59 45 46 60
Site web : www.ville-labenne.fr

Annexe 1

LABENNE, le
3 juin 2025

La Maire de LABENNE

À

Monsieur DENUX Christian

Nos réf : MC/SC
Objet : Lettre d'engagement pour l'organisation de l'enquête publique dans le cadre du projet d'aménagement de lotissements – Labenne (40)

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

La commune de Labenne porte un projet d'ensemble de construction d'un lotissement sur son territoire communal dans les Landes (40). Ce projet implique plusieurs maîtres d'ouvrage, à savoir la Commune de Labenne, Monsieur DULAYET et Bouygues Immobilier.

Plusieurs demandes d'autorisations environnementales et de permis d'aménager sont en cours d'instruction pour la réalisation de ce projet sur l'OAP°3 du PLUi en vigueur, impliquant la conduite préalable d'une enquête publique. Selon votre convenance, elle se tiendra du 30 juin au 31 juillet 2025.

Par la présente, je soussignée, Madame la Maire de LABENNE, m'engage à être votre interlocuteur unique et à représenter les différentes maîtrises d'ouvrage pour tout acte lié à cette enquête publique.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'expression de mes meilleurs sentiments.

La Maire
Stéphanie CHESSOUX

MAIRIE DE LABENNE (Landes)

ANNEXE : 2

PA COMMUNE DE LABENNE - LISTE DES PIECES

CHEMISE 1 : CERFA du PA 04013324D0003

CHEMISE 2 :

PA1 PLAN DE SITUATION

PA2 NOTICE DESCRIPTIVE

PA3 PLAN DE L'ETAT DU TERRAIN A AMENAGER ET DE SES ABORDS

PA4 PLAN DE COMPOSITION D'ENSEMBLE DU PROJET

PA5 Vues & Coupes

PA6 PHOTOGRAPHIES DU SITE – ENVIRONNEMENT PROCHE

PA7 PHOTOGRAPHIES DU SITE – PAYSAGE LOINTAIN

PA8 PROGRAMME DES TRAVAUX

PA8B1 PLAN DES TRAVAUX, Voirie – Nivellement – Eaux Pluviales

PA8B2 PLAN DES TRAVAUX, Réseaux EU-AEP et DI

PA8B3 PLAN DES TRAVAUX, BT-TEL-ECL

PA9 Simulation d'implantation des bâtiments

PA10 REGLEMENT

Demande de défrichement de la Commune de Labenne

Demande de défrichement de Monsieur DULAYET Luc

CHEMISE 3 :

AVIS LEA (eau et assainissement) le 10.12.2024

AVIS SITCOM le 13.12.2024

AVIS ENEDIS le 23.12.2024

AVIS SDIS des Landes le 06.01.2025

AVIS MACS, Service voirie le 07.01.2025

AVIS MRAe le 14.02.2025

AVIS DRAC le 27.02.2025

AVIS ARS le 23.06.2025

En attente de l'avis ABF

CHEMISE 4 : Mémoire en réponse à la MRAE

CHEMISE 5 : Délibération du Conseil Municipal de Labenne le 26.06.2024

ANNEXE : 3

PA BOUYGUES IMMOBILIER - LISTE DES PIECES

CHEMISE 1 : CERFA du PA 04013324D0002

CHEMISE 2 :

- PA01 Plan de situation
- PA02a1 Notice Descriptive
- PA03 Plan de l'état actuel
- PA04a Plan de Composition
- PA04b Espace de pleine terre
- PA05a et b Coupes
- PA06 Environnement proche
- PA07 Environnement lointain
- PA08a1 Programme des travaux
- PA8b1 Plan des travaux des réseaux Voirie-Nivellement-EP
- PA8b2 Plan des travaux des réseaux EU-AEP-DI
- PA8b3 Plan des travaux des réseaux BT-TEL-ECL
- PA08c1 Notice EP
- PA09 Hypothèse d'implantation
- PA10 Règlement
- PA16 Récépissé de dépôt – Demande défrichement

CHEMISE 3 :

- AVIS ABF le 30.10.2024
- AVIS LEA (eau et assainissement) le 21.11.2024
- AVIS SITCOM le 25.11.2024
- AVIS ENEDIS le 26.11.2024
- AVIS DRAC le 16.12.2024
- AVIS SDIS des Landes le 17.12.2024
- AVIS MACS, Service voirie le 02.01.2025
- AVIS MRAE le 14.02.2025

CHEMISE 4 : Mémoire en réponse à la MRAE

CHEMISE 5 : Délibération du Conseil Municipal de Labenne le 26.06.2024

ANNEXE : 4

ANNEXE 4

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFECTURE DES LANDES

DIRECTION DE LA REGLEMENTATION
ET DES LIBERTES PUBLIQUES

AGENCE REGIONALE DE SANTE D'AQUITAINE
DELEGATION TERRITORIALE DES LANDES

CONSEIL GENERAL DES LANDES

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

ARRETE PREFECTORAL

Autorisant l'exploitation, la dérivation des eaux et instaurant les périmètres de protection autour des forage :

Commune de LABENNE :	Golf 1	(N° BSS : 0 976 5X 0063)
	R5	(N° BSS : 0 975 8X 0010)
	R12	(N° BSS : 0 976 5X 0160)
	R14	(N° BSS : 0 976 8X 0011)
Commune d'ONDRES :	Golf 2	(N° BSS : 0 975 8X 0012)
	Golf 3	(N° BSS : 0 975 8X 0014)

LE PREFET DES LANDES,

Vu le Code de la Santé publique et notamment les articles L.1321-1 à L.1321-10 et R.1321-1 à R. 1321-63 ;

Vu le Code de l'Environnement et notamment les articles L.214-1 à L.214-6, L.214-8 et L.215-13 ;

Vu le Code Minier et notamment l'article 131 ;

Vu le Code Forestier et notamment les articles R.412-19 à R.412-27 ;

Vu l'arrêté du 11 septembre 2003 modifié portant application du décret n° 96-102 du 2 février 1996 et fixant les prescriptions générales applicables aux prélèvements soumis à autorisation en application des articles L.214-1 à 6 du Code de l'environnement et relevant des rubriques 1.1.2.0, 1.2.1.0, 1.2.2.0 ou 1.3.1.0 de la nomenclature annexée au décret n° 93-743 du 29 mars 1993 modifié.

Vu la délibération du Conseil Général des Landes en date du 17 décembre 2007 ;

Vu l'avis des hydrogéologues agrées en date du 28 septembre 2008

Vu le rapport de la Délégation territoriale des Landes de l'Agence régionale de santé ;

Vu l'avis favorable émis par le Conseil Départemental de l'Environnement et des Risques Sanitaires et Technologiques des Landes en date du 4 mai 2010;

CONSIDERANT que les besoins en eau destinée à la consommation humaine des communes du SIAEP (Boucau, Tarnos, Ondres, Saint-Martin-de-Seignanx) ainsi que de certaines communes alimentées par le Syndicat Mixte de l'Usine de la Nive, énoncés à l'appui du dossier sont justifiés ;

que cette ressource constitue une sécurisation de la ressource superficielle de la Nive, pour le département des Landes ;

que l'établissement des périmètres de protection des forages est indispensable pour assurer la protection de la qualité des eaux.

SUR PROPOSITION de Monsieur le Secrétaire Général de la Préfecture des Landes,

.../...

ARRETE

CHAPITRE 1 : DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE ET PRELEVEMENT DE L'EAU

ARTICLE 1 : DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

Sont déclarés d'utilité publique au bénéfice du Conseil Général des Landes :

La dérivation des eaux souterraines pour la consommation humaine à partir des forages : Golf 1, R5, R12, R14 à LABENNE et Golf 2, Golf 3 à ONDRES

La création du périmètre de protection immédiate autour du captage et l'institution des servitudes associées pour assurer la protection de l'ouvrage et de la qualité de l'eau ;

dans les conditions fixées par le présent arrêté.

ARTICLE 2 : AUTORISATION DE PRELEVEMENT D'EAU DESTINEE A LA CONSOMMATION HUMAINE

Le Conseil général des Landes est autorisé à prélever et à dériver une partie des eaux souterraines au niveau des forages : Golf 1, R5, R12, R14 à LABENNE et Golf 2, Golf 3 à ONDRES, situés sur la commune de Labenne : section C5 n° 767 (Golf 1), section C n° 2382 (R5), section C n° 767 (R12), section C5 n° 7487 (R14), et situés sur la commune d'Ondres : section AC n° 19 (Golf 2), section AB n° 1 (Golf 3).

ARTICLE 3 : CONDITIONS DE PRELEVEMENT

Le régime d'exploitation autorisé et le débit maximal que le Conseil général pourra dériver, sont définis comme suit :

Forage R5 débit de pointe : 150 m^3/h prod. moyenne : 3 600 m^3/j prod. annuelle : 1 314 000 m^3/an	**Forage G1** débit de pointe : 150 m^3/h prod. moyenne : 3 600 m^3/j prod. annuelle : 1 314 000 m^3/an	**Forage R12** débit de pointe : 200 m^3/h prod. moyenne : 4 800 m^3/j prod. annuelle : 1 752 000 m^3/an
Forage R14 débit de pointe : 200 m^3/h prod. moyenne : 4 800 m^3/j prod. annuelle : 1 752 000 m^3/an	**Forage G2** (en réserve) débit de pointe : 200 m^3/h prod. moyenne : 4 800 m^3/j prod. annuelle : 1 752 000 m^3/an	**Forage G3** débit de pointe : 200 m^3/h prod. moyenne : 4 800 m^3/j prod. annuelle : 1 752 000 m^3/an

Le débit instantané total compris ne devra pas excéder 900 m^3/h réparti sur les ouvrages.

Les installations devront disposer d'un système de comptage permettant de vérifier en permanence ces valeurs conformément à l'article L.214-8 du Code de l'Environnement.

L'exploitant devra tenir un registre d'exploitation sur lequel seront reportés le débit maximum horaire et le volume journalier produit ainsi que les incidents survenus. Ces informations devront être conservées trois ans et tenues à la disposition de l'autorité administrative.

Les résultats de ces mesures devront être communiqués annuellement au service de la police de l'eau du département.

ARTICLE 4 : TRAITEMENT

Afin de distribuer une eau conforme à la législation et compte tenu de la qualité des eaux brutes prélevées, celles-ci feront l'objet, avant distribution, d'un traitement des paramètres fer, manganèse, arsenic, ammonium ainsi qu'une désinfection préventive.

ARTICLE 5 : CONTROLE SANITAIRE

Le contrôle sanitaire de l'eau sera assuré par la délégation territoriale de l'Agence régionale de santé d'Aquitaine, dans les conditions fixées par les articles R-1321-15 à R-1321-22 du Code de la Santé Publique ou de tout autre texte qui pourrait lui être substitué.

Les lieux de prélèvement sont fixés :
- au point de puisage du forage, pour le contrôle de l'eau brute ;
- après traitement, avant refoulement dans le réseau, pour le contrôle de l'eau au point de mise en distribution ;
- sur le réseau d'adduction des communes desservies par l'unité de production définies par la délégation territoriale des Landes de l'Agence régionale de santé d'Aquitaine, pour le contrôle de l'eau distribuée.

ARTICLE 6 : SURVEILLANCE PERMANENTE DE LA QUALITE DES EAUX

Sans préjudice des vérifications prévues à l'article 5 susvisé, la surveillance permanente de la qualité des eaux est placée sous la responsabilité de l'exploitant, dans les conditions fixées par l'article R-1321-23 du Code de la Santé Publique ou de tout autre texte qui pourrait lui être substitué.

ARTICLE 7 : CONTROLES ADDITIONNELS

Durant la première année d'exploitation, une campagne de recherche de solvants organiques devra être réalisée sur les piézomètres de l'ancienne décharge de Labenne ;

Durant les deux premières années d'exploitation, deux analyses annuelles (en fin de haute et basse saison de pompage) devront être réalisées sur les piézomètres R6, R10, R11, R13. Les paramètres recherchés seront : pH, conductivité, température, calcium, Magnésium, sodium, potassium, chlorures, sulfates, phosphates, hydrogénocarbonates, nitrates, Hydrocarbures totaux, fer, manganèse, arsenic, ammonium, carbone organique total.

Les résultats de ces analyses seront tenus à la disposition de l'autorité administrative.

CHAPITRE 2 : PERIMETRES DE PROTECTION

ARTICLE 8 :

Il sera créé un périmètre de protection immédiate autour de chaque captage, un périmètre de protection rapprochée et éloignée commun.

ARTICLE 8.1 : PERIMETRES DE PROTECTION IMMEDIATE (ANNEXE 1)

A – Emprise et désignation cadastrale :

Les périmètres de protection immédiate sont constitués par les parcelles cadastrées :

Commune de Labenne :
- Golf 1 : section C n° 767 appartenant à la commune de Labenne ;
- R5 : section C n° 2382 appartenant à la Commune de Capbreton ;
- R12 : section C n° 767 appartenant à la commune de Labenne ;
- R14 : section C n° 747 appartenant à la commune de Labenne.

Commune d'ONDRES :
- Golf 2 : section AC n° 19 appartenant à la commune d'Ondres ;
- Golf 3 : section AB n° 1 appartenant à la commune d'Ondres.

B – Interdictions :

- Tous les travaux, installations, activités, dépôts, ouvrages, aménagement ou occupation des sols, épandages de toute nature y sont interdit, en dehors de ceux liés à l'exploitation du forage.
- l'usage d'herbicide sera interdit.

C – Réglementation :

- Le Conseil Général devra acquérir les parcelles constituant les périmètres de protection immédiate ou établir une convention de gestion avec les communes propriétaires ;
- Les périmètres seront clôturés et pourvus d'un portail fermant à clef ;
- les terrains devront être régalés, les pentes devront être orientées vers l'extérieur ;
- les têtes de forage seront protégées par une margelle et couverts d'un capot en polyéthylène ;
- Toutes les dispositions devront être prises pour que les forages de reconnaissance ne constituent pas une source de pollution pour les niveaux aquifères traversés.
- les équipements seront régulièrement entretenus ;
- seul le personnel d'entretien et de contrôle y aura accès ;
- l'usage d'herbicide sera interdit ;

ARTICLE 8.2 : PERIMETRES DE PROTECTION RAPPROCHEE (ANNEXE 2)

A – Emprise et désignation cadastrale :

L'emprise du périmètre de protection rapprochée est constituée par les parcelles suivantes :

Commune de Labenne, section C parcelles n° 406, 456, 626, 627, 638, 641, 642, 643, 645, 646, 647, 648, 682p, 684p, 685, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 760p, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 870, 1072, 1073, 1076, 1077, 1079, 1081, 1083, 1 084, 2158, 2159, 2160, 2161, 2165, 2177, 2382, 2395, 2397, 2421, 2487, 2646, 2897, 2898, 3175, 3181, 3184, 3347, 3375.

Commune d'Ondres, section AB parcelles n° 1p, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44 et section AC parcelles n° 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10, 16, 17, 18, 19.

ORIGINE DE PROPRIETE

Cf. ANNEXE 3

B – Interdictions :

Compte tenu de la vulnérabilité de la nappe, sont interdits :

- la création de carrière, d'excavation de plus de 1 m de profondeur (les piscines particulières seront construites hors sol) ;
- la réalisation de forages et de puits non destinés à la consommation humaine ou à la lutte contre les incendies ;
- l'épandage intensif (hors fumure ordinaire du sol) ou infiltration de lisiers, de matière de vidange, ou tout déversement ou enfouissement de matière pouvant porter préjudice à la qualité des eaux souterraines ;
- les installations classées autres que celles liées à la production d'eau potable ;
- les travaux importants : création de routes, construction de grands bâtiments, de réseaux non liés directement à la production d'eau potable, à l'exception des travaux, constructions ou installations ayant un caractère d'équipements nécessaires aux services publics, ou d'intérêt collectif dans les zones classées « Us ».
- la création de lotissements ;
- l'implantation de cimetières ;
- le traitement des sols contre les termites par épandage chimique ;
- l'enfouissement de matières fermentescibles ;
- les activités d'élevage intensif ;
- le dépôt de déchets, d'hydrocarbures, de produits chimiques ;
- la mise en place de canalisations d'hydrocarbures ;
- la création de campings et le stationnement de caravanes ;
- le camping sauvage ;
- la création de mares, étangs, plans d'eau de toute nature ;
- les traitements à grande échelle avec des produits chimiques, comme les pesticides, etc.

C – Réglementation :

- Seront soumis à étude d'incidence (par rapport aux eaux souterraines) ou à l'avis d'un hydrogéologue agréé :
  - l'utilisation d'engrais, de pesticides ou de toutes substances destinées à la fertilisation des sols ou à la lutte contre les ennemis des cultures ;
  - la modification du réseau d'assainissement existant ;
  - les remblaiements, qui devront se faire avec des matériaux naturels et inertes ;
  - les déboisements en dehors de l'exploitation normale de la forêt et s'il y a changement d'affectation des parcelles.
- La création de nouveaux forages destinés à la prospection ou l'exploitation d'eau potable ou à la lutte contre les incendies devront être soumis, au minimum, à déclaration ;
- les ouvrages non-utilisés et ne participant pas au réseau de surveillance ou à la lutte contre les incendies devront être rebouchés par cimentation, par leur propriétaire.
- la conduite de refoulement des eaux usées longeant la RD 125 devra faire l'objet d'un contrôle d'étanchéité quinquennal dans la partie recoupant le périmètre de protection rapprochée ;
- les fossés de part et d'autre de la RD 125 seront soigneusement profilés et entretenus de manière à limiter la diffusion de toute pollution accidentelle et faciliter sa récupération ou son traitement ;
- au niveau du R5, Le parking de l'aire de pique nique devra être aménagé ou l'aire devra être supprimée ;
- les décharges et les dépôts sauvages identifiés devront être nettoyés et réhabilités après diagnostic ;
- en cas d'accident ferroviaire entraînant le déversement de produits polluants, l'exploitant et le gestionnaire du réseau ferré devra informer immédiatement le maître d'ouvrage, selon les modalités que ce dernier aura défini.
- En cas d'accident entraînant le déversement de produits polluants, les services de secours, les services responsables de la sécurité routière devront informer immédiatement le maître d'ouvrage, selon les modalités que ce dernier aura défini.

ARTICLE 8.3 : PERIMETRES DE PROTECTION ELOIGNEE (ANNEXE 2)

A – Emprise et désignation cadastrale :

Les limites du périmètre de protection éloignée sont :

- au sud-est, la voie ferrée Bordeaux – Bayonne, qui correspond sensiblement à l'isochrone de propagation en nappe de 200 jours en régime de pompage à l'horizon 2020 ;
- au sud, la limite des zones urbanisées de la commune de Ondres (quartiers Saint Robert et Les Bruyères) ;
- au nord-ouest, en limite de l'urbanisation côtière de Labenne – Océan ;
- au nord-est, la limite de la zone urbanisée du bourg de Labenne.

B – Réglementation :

Dans ce périmètre, une vigilance accrue dans l'application de la réglementation générale, est portée sur toutes activités et aménagements susceptibles de nuire à la qualité des eaux captées.

ARTICLE 9 : AUTORISATION CODE DE L'ENVIRONNEMENT

Le présent arrêté vaut autorisation au titre de l'article L214-1 du Code de l'Environnement.

ARTICLE 10 : INDEMNISATION DES USAGERS

Le Conseil général devra indemniser les usagers de tous les dommages qu'ils pourront prouver leur avoir été causés par la dérivation des eaux.

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 11 : RESPECT DE L'APPLICATION DU PRESENT ARRETE

Le bénéficiaire du présent acte de déclaration d'utilité publique et d'autorisation veille au respect de l'application de cet arrêté y compris des servitudes dans les périmètres de protection.

Tout projet de modification du système actuel de production et de distribution de l'eau destinée à la consommation humaine devra être déclaré au préfet, accompagné d'un dossier définissant les caractéristiques du projet.

ARTICLE 12 : CHANGEMENT DE BENEFICIAIRE ET CESSATION D'ACTIVITE

L'autorisation est accordée à titre personnel, précaire et révocable sans indemnité.

Si le bénéfice de la présente autorisation est transmis à une autre personne que celle qui est mentionnée à l'article 2, le nouveau bénéficiaire doit en faire la déclaration au préfet, dans les trois mois qui suivent la prise en charge de l'ouvrage, de l'installation, des travaux ou des aménagements ou le début de l'exercice de son activité.
Cette déclaration doit mentionner, s'il s'agit d'une personne physique, les nom, prénom et domicile du nouveau bénéficiaire et s'il s'agit d'une personne morale sa dénomination ou raison sociale, sa forme juridique, l'adresse de son siège social ainsi que la qualité du signataire de la déclaration. Il est donné acte de cette déclaration.

La cessation définitive ou pour une période supérieure à deux ans, de l'exploitation ou de l'affectation indiquée dans la présente autorisation, d'un ouvrage ou d'une installation doit faire l'objet d'une déclaration, par l'exploitant ou, par défaut, par le propriétaire, auprès du préfet, dans le mois qui suit la cessation définitive, l'expiration du délai de deux ans ou le changement d'affectation. Il est donné acte de cette déclaration.

ARTICLE 13 : DELAI ET DUREE DE VALIDITE

Les installations, activités, dépôts, ouvrages et occupations du sol existants, ainsi que les travaux et aménagements décrits doivent satisfaire aux obligations du présent arrêté dans un délai maximum d'un an.

Les dispositions du présent arrêté demeurent applicables tant que le captage participe à l'approvisionnement des collectivités dans les conditions fixées par celui-ci.

ARTICLE 14 : NOTIFICATIONS ET PUBLICITE DE L'ARRETE

Le présent arrêté est transmis au demandeur en vue de la mise en œuvre des dispositions de cet arrêté, de la mise à disposition du public, de l'affichage dans les mairies concernées pendant une durée d'un mois des extraits de celui-ci énumérant notamment les principales servitudes auxquelles les ouvrages, les installations, les travaux ou les activités sont soumis, de son insertion dans les documents d'urbanisme dont la mise à jour doit être effective dans un délai maximum de 3 mois après la date de signature de Monsieur le Préfet.

Le procès verbal de l'accomplissement des formalités d'affichage est dressé par les soins du Président du Conseil Général.

Un extrait de cet arrêté est inséré, par les soins du Préfet et aux frais du bénéficiaire de l'autorisation, dans deux journaux locaux et régionaux.

Le maître d'ouvrage transmet à la délégation départementale des Landes de l'Agence régionale de santé d'Aquitaine, dans un délai de 6 mois après la date de la signature de Monsieur le Préfet, une note sur l'accomplissement de l'insertion de l'arrêté dans les documents d'urbanisme.

ARTICLE 15 : SANCTIONS APPLICABLES EN CAS DE NON-RESPECT DE LA PROTECTION DES OUVRAGES

En application de l'article L.1324-3 du Code de la Santé Publique, le fait de ne pas se conformer aux dispositions des actes portant déclaration d'utilité publique est puni d'un an d'emprisonnement et de 15 000 € d'amende.

En application de l'article L.1324-4 du Code de la Santé Publique le fait de dégrader des ouvrages publics destinés à recevoir ou à conduire des eaux d'alimentation, de laisser introduire des matières susceptibles de nuire à la salubrité dans l'eau de source, des fontaines, des puits, des citernes, des conduites, des aqueducs, des réservoirs d'eau servant à l'alimentation publique est puni de trois ans d'emprisonnement et de 45 000 € d'amende.

ARTICLE 16 : DROIT DE RECOURS

Le présent arrêté peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa notification, d'un recours contentieux auprès du Tribunal Administratif de PAU.

ARTICLE 17 : MESURES EXECUTOIRES

Monsieur le Secrétaire Général de la Préfecture des Landes, Monsieur le Président du Conseil général des Landes, Madame la Directrice Générale de l'Agence régionale de santé d'Aquitaine, Monsieur le directeur départemental des territoires et de la mer, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la Préfecture des Landes, et dont une ampliation sera tenue à la disposition du public en mairie.

Une copie sera adressée à :
Monsieur le Président du Conseil Général des Landes,
Monsieur le Directeur Départemental des territoires et de la mer,

MONT DE MARSAN, le 16 JUIN 2010

Pour le Préfet,
Le Secrétaire Général,

Eric de WISPELAERE

ANNEXE : 5

REPUBLIQUE FRANCAISE
DEPARTEMENT LANDES

NOMBRE DE MEMBRES		
Afférents au conseil Municipal	En exercice	Qui ont pris part à la délibération
29	28	23
Date de la convocation		
23/06/2025		
Date d'affichage		
23/06/2025		

Le Commissaire Enquêteur
Christian DENUX

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE DE LABENNE

Séance du 1ier Juillet 2025

L'an deux mil vingt-cinq et le 1ier Juillet à 19h00, le Conseil Municipal de la Commune de Labenne, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, à la mairie de Labenne, sous la présidence de Mme Stéphanie CHESSOUX, Maire.

Présents : tous les membres à l'exception de HIRIGOYEN Philippe, DUBOS Christelle, PELLETIER Mathieu, SALLABERRY Muriel, DARRIBERE Patrick qui ont donné respectivement pouvoir à FRACCHETTI Bernard, CHESSOUX Stéphanie, PETITJEAN Jérôme, RONDET Chantal et DELPUECH Jean-Luc.

Absent(s) excusé(s) : LAPENU Marie-José, ETCHEVERRY Anne, CHAVES Jonathan, BELLOCQ Aurélien, TAUZIN Marie-France.

Secrétaire de séance : FRACCHETTI Bernard

2025-07-01-22/65 **Avis du Conseil sur le projet d'aménagement de lotissement sur la zone du Pont dans le cadre de l'enquête publique ouverte en mairie le 30.06.2025.**

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,
Vu le Code de l'urbanisme,
Vu le projet d'aménagement de la zone dite « Le Pont » porté par la Commune de Labenne et les autres propriétaires,
Vu l'enquête publique préalable à des demandes d'autorisation de défrichement et du permis d'aménager organisée du 30 Juin 2025 au 31 Juillet 2025,
Considérant l'intérêt général que représentent les opportunités d'organiser des opérations d'aménagement permettant à la population de se loger dans un secteur où la pression foncière est telle que les jeunes ménages et les foyers à revenus modestes ne peuvent plus acquérir de biens immobiliers, et sont résignés à habiter dans les communes rétro-littorales entrainant des mouvements pendulaires de véhicules au détriment des enjeux environnementaux actuels,
Considérant que cette opération immobilière va générer aussi un parc locatif social et d'accession à la propriété pour 40% des logements créés,
Considérant que les pétitionnaires ont engagé les démarches administratives liées à la prise en compte des contraintes environnementales et ont satisfait à toutes les exigences souhaitées par les services de l'Etat,

Acte rendu exécutoire après dépôt en Sous-Préfecture le 03/07/2025
Et publication et/ou notification le 03/07/2025

Le Conseil Municipal, à l'unanimité :

- APPROUVE le projet présenté dans le cadre de l'enquête publique.

A Labenne, le 2 Juillet 2025

Le Secrétaire de séance,

Bernard FRACCHETTI

La Maire,

Stéphane CHESSOUX

La présente délibération pourra faire l'objet d'un recours contentieux pour excès de pouvoir dans un délai de deux mois devant le Tribunal Administratif de Pau à compter de sa publication ou de son affichage et de sa notification au représentant de l'Etat dans le Département. Outre l'envoi sur papier ou dépôt sur place, le Tribunal administratif de Pau pourra être saisi par requête déposée via le site www.telerecours.fr.

Le Commissaire Enquêteur
Christian DENUX

ANNEXE : 6

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DECISION DU

02/06/2025

N° E25000045 /64

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE PAU

Le président du tribunal administratif

E- Décision désignation commission ou commissaire du 02/06/2025
Annule et remplace la décision du 16/05/2025

CODE : 6

Vu enregistrée le 23/04/2025, la lettre par laquelle Monsieur le préfet des Landes demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet :

Autorisation de défrichement et permis d'aménager pour la création de deux lotissements sur la commune de Labenne ;

Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L. 123-1 et suivants ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu l'arrêté du 1er septembre 2022 donnant délégation de signature à Madame Sylvande Perdu, Vice-Présidente ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2025 ;

DECIDE

ARTICLE 1 : Monsieur Christian DENUX est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 2 : Madame Virginie ALLEZARD est désignée en qualité de commissaire enquêtrice suppléante pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 3 : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

ARTICLE 4 : La présente décision sera notifiée à Monsieur le préfet des Landes, à Monsieur Christian DENUX et à Madame Virginie ALLEZARD.

Fait à Pau, le 02/06/2025

la vice-présidente,

Sylvande PERDU

ANNEXE : 7

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
MAIRIE DE
LABENNE
NATURE OCÉANE
40530 - LANDES
Email : mairie@ville-labenne.fr
Tel. 05 59 45 46 60
Fax 05 59 45 80 00
Site web : www.ville-labenne.fr

ATTESTATION

Je soussignée, Stéphanie CHESSOUX, Maire de LABENNE, certifie avoir affiché du 13/06/2025 au 31/07/2025, aux lieux et emplacements suivants :

- Mairie de Labenne, rue des Marguerites, rue de la Pigue et rue de la Louvine,

l'avis d'enquête publique unique préalable à des demandes d'autorisation de défrichement et des permis d'aménager sur environ 12 hectares pour l'implantation de deux lotissements sur la commune de LABENNE, conformément au code de l'environnement.

Fait pour servir et valoir ce que de droit.

Cf. Pièce jointe : rapports de constatation de la Police Municipale de Labenne

LABENNE, le 31 juillet 2025

LA MAIRE

Stéphanie CHESSOUX

MAIRIE DE LABENNE (Landes)

DEPARTEMENT 40 VILLE LABENNE	**RAPPORT DE CONSTATATION 02.25**	

ANALYSE &REFERENCES :

Affaire: Enquête Publique.
Objet: certificat d'affichage.

Nous soussignés, Matthieu BUROSSE, agent de police judiciaire adjoint,
Brigadier Chef Principal à la Police Municipale de Labenne
dûment assermenté et agréé.
Vu les articles 21-2 alinéa 1 du code de procédure pénale
Revêtu de notre tenue d'uniforme et muni des insignes apparents de notre qualité, rapportons les opérations suivantes :

Nous certifions avoir constaté la présence de l'affichage de l'enquête publique pour le lotissement Gobe Mouche rue des Marguerites, rue de la Pigue, rue de la louvine et en Mairie de Labenne.

Fait et clos le présent certificat le 16/06/25 pour servir et valoir ce que de droit.

Matthieu BUROSSE
Brigadier Chef Principal

POLICE MUNICIPALE 405 LABENNE

DEPARTEMENT	RAPPORT DE CONSTATATION 05.25	
40		
VILLE		
LABENNE		

ANALYSE &REFERENCES :

Affaire: Enquête Publique.
Objet: certificat d'affichage.

Nous soussignés, Matthieu BUROSSE, agent de police judiciaire adjoint,
Brigadier Chef Principal à la Police Municipale de Labenne
dûment assermenté et agréé.
Vu les articles 21-2 alinéa 1 du code de procédure pénale
Revêtu de notre tenue d'uniforme et muni des insignes apparents de notre qualité, rapportons les opérations suivantes :

Nous certifions avoir constaté la présence de l'affichage de l'enquête publique pour le lotissement Gobe mouche, rue des Marguerites rue de la Pigue & rue de la Louvine.

Fait et clos le présent certificat le 18/07/25 pour servir et valoir ce que de droit.

Matthieu BUROSSE
Brigadier Chef Principal

ANNEXE : 8

Sujet : Re: Avis SPEMA / Dossier défrichement - BOUYGUES IMMOBILIER - C2024-190 - commune de LABENNE
De : FINOTTO Marie Pierre - DDTM 40/SPEMA/BIMASP <marie-pierre.finotto@landes.gouv.fr>
Date : 30/10/2024 à 11:58
Pour : MOUSSET-LATINIER Martine - DDTM 40/SNF/PFF <martine.mousset-latinier@landes.gouv.fr>, SPEMA Secrétariat <ddtm-spema@landes.gouv.fr>, LASSALLE Philippe <philippe.lassalle@landes.gouv.fr>, LARTIGUE Didier <didier.lartigue@landes.gouv.fr>
Copie à : DUROU Laurent <laurent.durou@landes.gouv.fr>, BERTRAND Magali <magali.bertrand@landes.gouv.fr>, DOS-SANTOS Catherine <catherine.dos-santos@landes.gouv.fr>, BARBEAU Christelle <christelle.barbeau@landes.gouv.fr>, LANS Michel <michel.lans@landes.gouv.fr>

Bonjour,

Sur la base des éléments fournis par le bureau d'étude, le projet concerne l'aménagement d'un lotissement sur une emprise de 6,12 ha :

-> le seuil de déclaration pour la gestion des eaux pluviales est atteint

-> pas de zones humides sur l'emprise

Le projet est donc soumis à déclaration au titre de la loi sur l'eau pour la rubrique de la gestion des eaux pluviales.
Il serait potentiellement concerné par les inondations de cave (source BRGM).

Bien cordialement,

Marie-Pierre FINOTTO
Inspecteur de l'environnement

Service Police de l'Eau et des Milieux Aquatiques ou SPEMA - Bureau IMASP

351 bd de Saint-Médard - 40012 Mont-de-Marsan Cédex
Tél : 05 58 51 30 46 - Mobile : 06 02 10 65 21
www.landes.gouv.fr

PRÉFET
DES LANDES
Liberté
Égalité
Fraternité

DDTM des Landes

Le 21/10/2024 à 13:53, MOUSSET-LATINIER Martine - DDTM 40/SNF/PFF a écrit :

> Bonjour,
>
> Ci-dessous le lien concernant une étude d'Impact pour le dossier n° C2024-190 de la société BOUYGUES IMMOBILIER pour un projet de lotissement sur une superficie de 6ha 12a 30ca sur la commune de LABENNE.

ANNEXE : 9

Sujet : RE: Demande d'avis - Espace remarquable littoral pour un projet lotissement commune de LABENNE.
De : DESBOURDES Olivier (par AdER) <olivier.desbourdes@culture.gouv.fr>
Date : 18/11/2024 à 17:08
Pour : "laurent.durou@landes.gouv.fr" <laurent.durou@landes.gouv.fr>

Bonjour,

Le dossier a été partagé avec l'équipe de l'UDAP.
C'est un avis favorable pour le défrichement car avec peu d'enjeu.

Cordialement,

Olivier DESBOURDES
Technicien des Bâtiments de France
4 rue du 8 mai 1945 40000 MONT DE MARSAN
Tel : 05 58 06 53 61 / 07 60 84 36 42
olivier.desbourdes@culture.gouv.fr

https://www.culture.gouv.fr/Regions/DRAC-Nouvelle-Aquitaine
Plateforme en ligne pour les avant-projets : https://www.demarches-simplifiees.fr/commencer/udap
Pour connaître les servitudes patrimoniales, vous pouvez consulter le portail de l'Atlas du Patrimoine

courrielBlocMarqueComplet

De : DUROU Laurent - DDTM 40/SNF/PFF <laurent.durou@landes.gouv.fr>
Envoyé : jeudi 7 novembre 2024 10:26
À : HUE Julien <julien.hue@culture.gouv.fr>; udap.landes <udap.landes@culture.gouv.fr>
Cc : LANS Michel <michel.lans@landes.gouv.fr>; "LOUBERE Nicolas (Chef du Service) - DDTM 40/SNF" <nicolas.loubere@landes.gouv.fr>; MOUSSET Martine <martine.mousset-latinier@landes.gouv.fr>
Objet : Demande d'avis - Espace remarquable littoral pour un projet lotissement commune de LABENNE.

Bonjour,

J'instruis trois dossiers de demande d'autorisation de défrichement pour un projet de lotissement sur les parcelles AP n° 1, 58, 60, 61, 62, 680, 681, 683, 2857p, 3459p,et 3460 sur la commune de LABENNE pour une surface totale d'environ 12ha.

Ces dossiers sont déposés par la commune de LABENNE , la société BOUYGUES IMMOBILIER et l' INDIVISION DULAYET.
Vous trouverez ci-joint les plans de localisation et l'étude d'impact relative à cet aménagement.

Il se trouve dans le site inscrit des étangs landais sud.

Nous sommes preneur de votre avis sur ce projet et plus précisément sur la problématique des espaces remarquables.

Merci.

Cordialement.

ANNEXE 10

Laurent DUROU

Technicien forestier

Direction Départementale des Territoires et de la Mer des Landes
Service Nature et Forêt / Pôle Foncier Forestier - SNF / PFF
351 Bd. Saint Médard BP369 40012 MONT-DE-MARSAN
Tel : 05 58 51 31 91
www.landes.gouv.fr

PRÉFET DES LANDES
Liberté
Égalité
Fraternité

Direction Départementale des Territoires et de la Mer des Landes

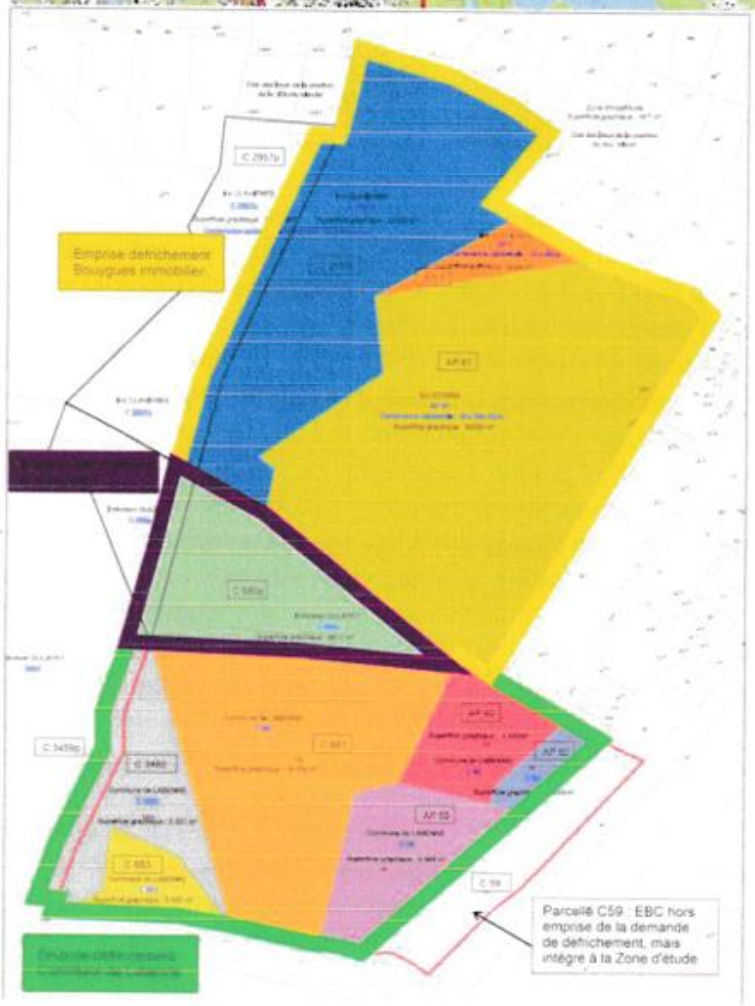
-------- Message transféré --------

Sujet : Re: Demande d'avis urbanisme Espaces remarquables - Dossier C2024-189 et 190 - Commune de LABENNE
Date : Thu, 7 Nov 2024 08:05:11 +0100
De : LASSALLE Véronique (Chargée de mission Loi Littoral) - DDTM 40/SAR <veronique.lassalle@landes.gouv.fr>
Organisation : DDTM 40/SAR
Pour : DUROU Laurent - DDTM 40/SNF/PFF <laurent.durou@landes.gouv.fr>
Copie à : LANS Michel <michel.lans@landes.gouv.fr>, MOUSSET Martine <martine.mousset-latinier@landes.gouv.fr>, LACANAL Julie <julie.lacanal@landes.gouv.fr>, KERFORN Julien <julien.kerforn@landes.gouv.fr>

Bonjour Laurent,

Ces trois demandes de défrichement portent sur plusieurs parcelles situées sur la commune de Labenne, commune soumise aux dispositions de la loi littoral.

LABENNE
Fond de carte : IGN Géoportail


Emprise défrichement
Bouygues immobilier
Parcelle C59 : EBC hors emprise de la demande de défrichement, mais intégré à la Zone d'étude

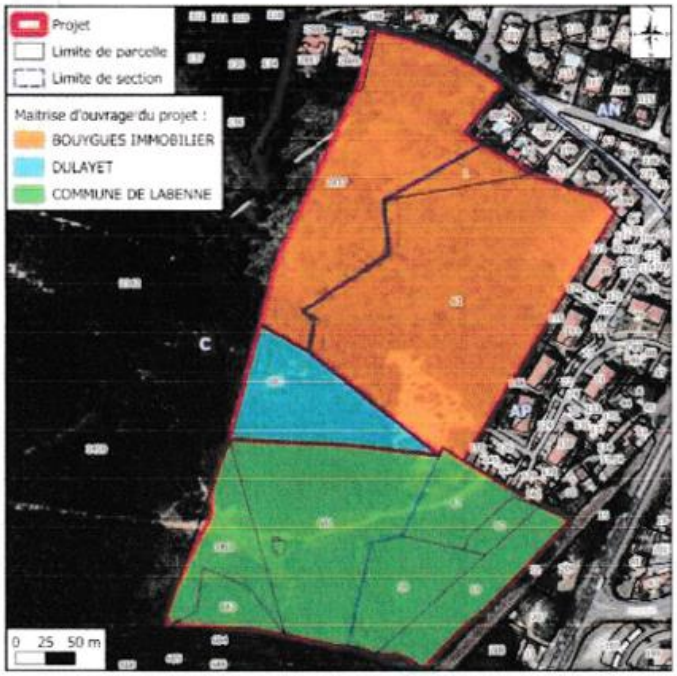


Figure 3 : découpage des maîtrises d'ouvrage du projet (source : rapport ETIAGEO, 2024)

Il ressort de ces éléments cartographiques que :
- ces parcelles sont situées en continuité du bourg de Labenne, qui est assimilé à une agglomération/village au titre de l'article L 121-8 du CU et qui peut donc connaître une extension de l'urbanisation. Il conviendra cependant de s'assurer que l'aménagement de cette zone soit progressif de manière à maintenir la continuité de l'urbanisation.
- ces parcelles sont situées en dehors des espaces proches du rivage et de la bande littorale.
- ces parcelles non bâties, à vocation plutôt forestière, sont localisées dans le site inscrit des étangs landais sud, à la limite d'un vaste espace naturel forestier. Au regard de la règlementation (articles L 123-23 et suivants du CU) il y a donc une présomption d'espaces remarquables " ***dès lors qu'ils constituent un site ou un paysage remarquable ou caractéristique du patrimoine naturel et culturel du littoral et sont nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou présentent un intérêt écologique***"

Je rappelle que le <u>SAR n'est pas compétent pour apprécier la qualité de ces espaces</u> et que par ailleurs, l'avis de l'UDAP/DREAL au titre de la protection des sites serait à mon sens opportun (comme ça avait d'ailleurs été convenu lors d'une conférence aménagement).

Néanmoins, il ressort du PLUi que :
- toutes les parcelles concernées par cette demande de défrichement ont été classées en zone 1AU ou U dans le PLUi actuellement opposable
- le PLUi a fait l'objet d'une évaluation environnementale qui a conclu que cette zone présentait des " incidences paysagères résiduelles sont jugées faibles"

L'étude d'impact figurant dans le dossier apporte également des éléments d'analyse plus poussés permettant sans doute d'apprécier si ces parcelles constituent un site ou un paysage remarquable ou caractéristique du patrimoine naturel et culturel du littoral et sont nécessaires au maintien des

équilibres biologiques ou présentent un intérêt écologique. Par ailleurs, un des porteur de projet a effectué une demande de dérogation d'espèces protégées.

Je laisse donc le SNF le soin d'en juger.

Cdt,

Véronique LASSALLE
Chargée de mission loi littoral
Service Aménagement Risques
351 Boulevard Saint Médard - 40012 MONT DE MARSAN
Tél : 05 58 51 32 46 - Mobile : 06 02 04 51 00
www.landes.gouv.fr

PRÉFET DES LANDES | **DDTM 40**
Liberté
Égalité
Fraternité

Le 24/10/2024 à 15:35, DUROU Laurent - DDTM 40/SNF/PFF a écrit :

> Bonjour,
>
> J'instruis trois demandes d'autorisation de défrichement pour un projet d'urbanisme sur la commune de LABENNE. CF plans joints.
>
> Cette commune étant soumise à la loi littoral, pouvez-vous m'indiquer si ce projet est compatible avec le règlement d'urbanisme en vigueur sur cette zone ?
>
> La problématique espaces remarquables est abordée dans le tableau page 138 et 361 de l'étude d'impact consultable sur le serveur à l'adresse ci dessous :
>
> S:\M_Foret\REGLEMENTAIRE\DEFRICHEMENT\DEFRICHEMENT EN COURS\LABENNE\URBANISME\COMMUNE \C2024-189\3- PIECES\PJ6. Etude d'impact\EI_MairieLabenne_2406b_AvecAnnexes.pdf
>
> Merci par avance et bonne réception.
>
> Cordialement.
>
> --
>
> **Laurent DUROU**
> **Technicien forestier**
>
> **Direction Départementale des Territoires et de la Mer des Landes**
> **Service Nature et Forêt / Pôle Foncier Forestier - SNF / PFF**
> **351 Bd. Saint Médard BP369 40012 MONT-DE-MARSAN**
> **Tel : 05 58 51 31 91**
> **www.landes.gouv.fr**
>
> **PRÉFET DES LANDES** | **Direction Départementale des Territoires et de la Mer des Landes**
> Liberté
> Égalité
> Fraternité

ANNEXE 11

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
MAIRIE DE
LABENNE

NATURE OCÉANE
40530 - LANDES
Email : mairie@ville-labenne.fr
Tél. 05 59 45 46 60
Fax 05 59 45 80 00
Site web : www.ville-labenne.fr

LABENNE, le 19 septembre 2024

Attestation

Gestion forestière

Je soussigné, Jean-Luc DELPUECH, Maire de Labenne, atteste que les parcelles C683 et C3460 ne sont pas soumises au plan de gestion de l'ONF.

Ceci est vérifiable auprès des services de l'ONF.

Fait à Labenne le 19 Septembre 2024 pour servir et valoir ce que de droit.

J.L. DELPUECH
Maire de Labenne

MAIRIE DE LABENNE (Landes)

ANNEXE 12

PRÉFET
DE LA RÉGION
NOUVELLE-AQUITAINE

Liberté
Égalité
Fraternité

Direction régionale
des affaires culturelles
Nouvelle-Aquitaine

BOUYGUES IMMOBILIER
28 FEV. 2025
BAYONNE

Service régional de l'archéologie
Site de Bordeaux
Affaire suivie par : Mathilde ROUPSARD
Poste : 05.57.95.02.35 / 07.60.81.98.31
Courriel : mathilde.roupsard@culture.gouv.fr
Réf. : PA04013324D0002-4

Bouygues Immobilier
9 Rue de Belfort
64100 Bayonne
A l'attention de Madame Audrey Barre,

Bordeaux, le 25/02/2025

Objet : Notification de l'abrogation d'un diagnostic d'archéologie préventive
Références : LABENNE (Landes), 8 Rue de la Pigue - PA04013324D0002
Livre V du Code du patrimoine
P.J. : Arrêté n°75-2025-0230 du 25 février 2025 portant abrogation d'un arrêté de diagnostic d'archéologie préventive

Madame,

Veuillez trouver ci-joint l'arrêté n°75-2025-0230 du 25 février 2025 portant abrogation de l'arrêté n°75-2024-1439 du 16/12/2024 portant prescription d'un diagnostic archéologique préventif.

Le Service régional de l'archéologie se tient à votre disposition pour vous apporter toutes les informations que vous jugerez utiles.

Je vous prie d'agréer, Madame, l'expression de ma considération distinguée.

Pour le Préfet de région et par délégation,
Pour la Directrice régionale des affaires culturelles
et par subdélégation,
Le Conservateur régional de l'archéologie adjoint

Régis ISSENMANN

PRÉFET
DE LA RÉGION
NOUVELLE-AQUITAINE

Liberté
Égalité
Fraternité

Direction régionale
des affaires culturelles
Nouvelle-Aquitaine

Arrêté n° 75-2025-0230 du 25/02/2025
portant abrogation d'un diagnostic d'archéologie préventive

Le Préfet de la région Nouvelle-Aquitaine
Préfet de la zone de défense et de sécurité Sud-Ouest
Préfet de la Gironde

Vu le code du patrimoine et notamment son livre V ;

Vu l'arrêté n°R75-2023-01-30-00019 du 30 janvier 2023 portant délégation de signature en matière d'administration générale à Madame Maylis DESCAZEAUX, Directrice régionale des affaires culturelles de la région Nouvelle-Aquitaine ;

Vu la décision n°R75-2025-02-07-00001, en date du 7 février 2025, portant subdélégation de signature en matière d'administration générale à Monsieur Régis ISSENMANN, conservateur régional de l'archéologie adjoint ;

Vu l'arrêté n°75-2024-1439 du 16/12/2024 portant prescription d'un diagnostic d'archéologie préventive (LABENNE (Landes), « 8 Rue de la Pigue ») ;

Considérant que le projet s'implante sur l'emprise d'une ancienne carrière de sable exploitée au cours des années 1980 ;

Considérant que toute éventuelle occupation humaine ancienne a déjà été irrémédiablement détruite par l'exploitation de la carrière ;

Considérant en conséquence que le diagnostic archéologique prescrit par l'arrêté n°75-2024-1439 du 16/12/2024 n'a pas lieu d'être maintenu ;

ARRÊTE

Article 1 - L'arrêté n°75-2024-1439 du 16/12/2024 susvisé est abrogé.

Article 2 - La Directrice régionale des affaires culturelles est chargée de l'exécution du présent arrêté, qui sera notifié à Bouygues Immobilier et à l'Inrap Nouvelle-Aquitaine Outre-Mer.

Fait à Bordeaux, le 25 février 2025

Pour le Préfet de région et par délégation,
Pour la Directrice régionale des affaires culturelles
et par subdélégation,
Le Conservateur régional de l'archéologie adjoint

Régis ISSENMANN

Copie :
Préfecture des Landes
Mairie de Labenne – Service urbanisme
Gendarmerie nationale de Saint-Martin-de-Seignanx
Direction régionale des affaires culturelles : Service régional de l'archéologie et Unité départementale de l'Architecture et du Patrimoine des Landes

Site de Bordeaux : 54 rue Magendie – CS 41229 - 33074 BORDEAUX Cedex - Téléphone 05 57 95 02 02 - Télécopie 05 57 95 01 25.
Site de Limoges : 6 rue Haute de la Comédie - CS 43607 - 87036 LIMOGES Cedex 1 - Téléphone 05 55 45 66 00 - Télécopie 05 55 45 66 01.
Site de Poitiers : Hôtel de Rochefort - 102 Grand'Rue - BP 553 - 86020 POITIERS Cedex - Téléphone 05 49 36 30 30 - Télécopie 05 49 88 32 02.
http://www.culture.gouv.fr/Drac-NOUVELLE-AQUITAINE/

ANNEXE 13

RE: PA04013324D0003 COMMUNE LABENNE

messages

ARS-DD40-SANTE-ENVIRONNEMENT <ars-dd40-sante-environnement@ars.sante.fr> lun. 23 juin 2025 à 10:
: Vanessa.RIPERT@cc-macs.org <Vanessa.RIPERT@cc-macs.org>
c : LAYLLE, Bernard (ARS-NA/DD40) <Bernard.LAYLLE@ars.sante.fr>, BEAUMONT, Clémence (ARS-NA/DD40) clemence.beaumont@ars.sante.fr>, CAPBERN, Sylvie (ARS-NA/DD40) <Sylvie.CAPBERN@ars.sante.fr>, MATRAS, Christophe (ARS-NA/DD40) Christophe.MATRAS@ars.sante.fr>, ARS-DD40-DIRECTION <ARS-DD40-DIRECTION@ars.sante.fr>, JALRAN, Eric (ARS-NA/DD40) Eric.JALRAN@ars.sante.fr>, l.gaubert@premierplan.eu <l.gaubert@premierplan.eu>, denux.christianluc@gmail.com denux.christianluc@gmail.com>

Bonjour,

Je vous remercie pour les compléments d'information que vous m'avez transmis et qui sont de nature à reconsidérer l'avis initial de l'ARS.

Il s'avère que lors de l'examen initial de votre projet, pour avis, j'avais eu la même lecture des éléments cartographiques que Monsieur GAUBERT, à savoir que l'extrémité ouest des parcelles OC 680 et 3460 sont incluses dans le PPR du champ captant d'Ondres-Labenne. C'est pour cette raison, et afin de ne pas soustraire la totalité de ces deux parcelles du projet de lotissement, au motif que tout lotissement est interdit dans le PPR, que j'avais préconisé de laisser ces deux extrémités en l'état.

Pour autant, au vu des éléments complémentaires que vous m'avez transmis, il apparaît que ces 2 extrémités sont exclues du lotissement proprement dit mais concernées par une bande, devant être déboisée, à vocation de servitude « aléa feu de forêt ».

La réglementation associée au PPR du champ captant d'Ondres-Labenne (art 8.2 C de l'AP du 16 juin 2010) prévoit en pareil cas que les *déboisements en dehors de l'exploitation normale de la forêt et s'il y a changement d'affectation des parcelles fasse l'objet d'une étude d'incidence ou d'un avis d'un hydrogéologue agréé.*

L'étude hydrogéologique que vous avez produite et que vous m'avez transmise en complément du dossier initial indique l'absence d'impact sur les eaux souterraines, sous réserve de l'observation d'un certain nombre de précautions, en particulier pendant la phase des travaux (pp 40/41 et 41/41).

Par conséquent, les réserves que j'avais émises dans le précédent avis ARS peuvent être levées.

Restant à votre disposition pour toutes informations complémentaires.

Bien cordialement,

Bernard LAYLLE

Ingénieur Général du Génie Sanitaire

Responsable du Département Santé Environnement

Délégation départementale des Landes

Cité Galliane - 9 avenue Antoine Dufau - BP 329 - 40011 Mont-de-Marsan Cedex
courriel : ars-dd40-sante-environnement@ars.sante.fr
www.nouvelle-aquitaine.ars.sante.fr

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

ANNEXE 14

ÉTIAGES

Ingénierie des eaux et du sol

Je soussigné, Jean Luc MAGNET, gérant de la société ÉTIAGES, dont le siège social est situé 7 chemin Lannes Dehore 64360 Monein, SIRET 883 637 183 00012 (ci-après « la Société »),

atteste

que conformément aux propos précisés au paragraphe 8.5 en pages 40 et 41 de notre rapport référencé HYGEO059_DE24001 v1 du 23/09/2024, concernant l'impact du défrichement pour la servitude aléa feu de forêt, et selon les données en notre possession, l'impact du défrichement sur une bande de 12 m sur la quantité ou la qualité de la ressource en eau exploitée sera négligeable si les préconisations édictées dans ce paragraphe en phases travaux et d'entretien sont respectées.

La bande de 12 m n'aura d'autre changement d'affectation que la protection contre le risque incendie. Aucune autre affectation ou aucune autre activité ne devra être attribuée à cette bande.

Monein, le 24 juillet 2025

ÉTIAGES
7, lot. Lannes Dehore 64360 MONEIN
Tél. 06 14 10 18 30 - contact@etiages.fr
Siret Pau : 883 637 183 00012 - APE : 7112 B

7 chemin Lannes Dehore 64360 MONEIN
jl.magnet@etiages.fr
+33 (0)6 14 10 18 30

SIRET 883 637 183 00012
N°TVA FR16883637183
Code APE : 71.12B

ANNEXE 15

Tr: [INTERNET] défrichement.
message

AVENEAU Laura - DDTM 40/MAP/BAJEP <laura.aveneau@landes.gouv.fr> lun. 28 juil. 2025 à 08:0
À : denux.christianluc@gmail.com <denux.christianluc@gmail.com>

-------- Message transféré --------
Sujet :[INTERNET] défrichement.
Date : Fri, 25 Jul 2025 10:21:19 +0000
De :> luc.dul (par Internet) <luc.dul@hotmail.fr>
Répondre à :luc.dul <luc.dul@hotmail.fr>
Pour :ddtm-bajep-participation-du-public@landes.gouv.fr <ddtm-bajep-participation-du-public@landes.gouv.fr>

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Je vous confirme par le présent courrier que concernant ma parcelle de Labenne section C 680,

mon objectif serait la réalisation d'un reboisement compensateur dans le cadre de la demande de défrichement.

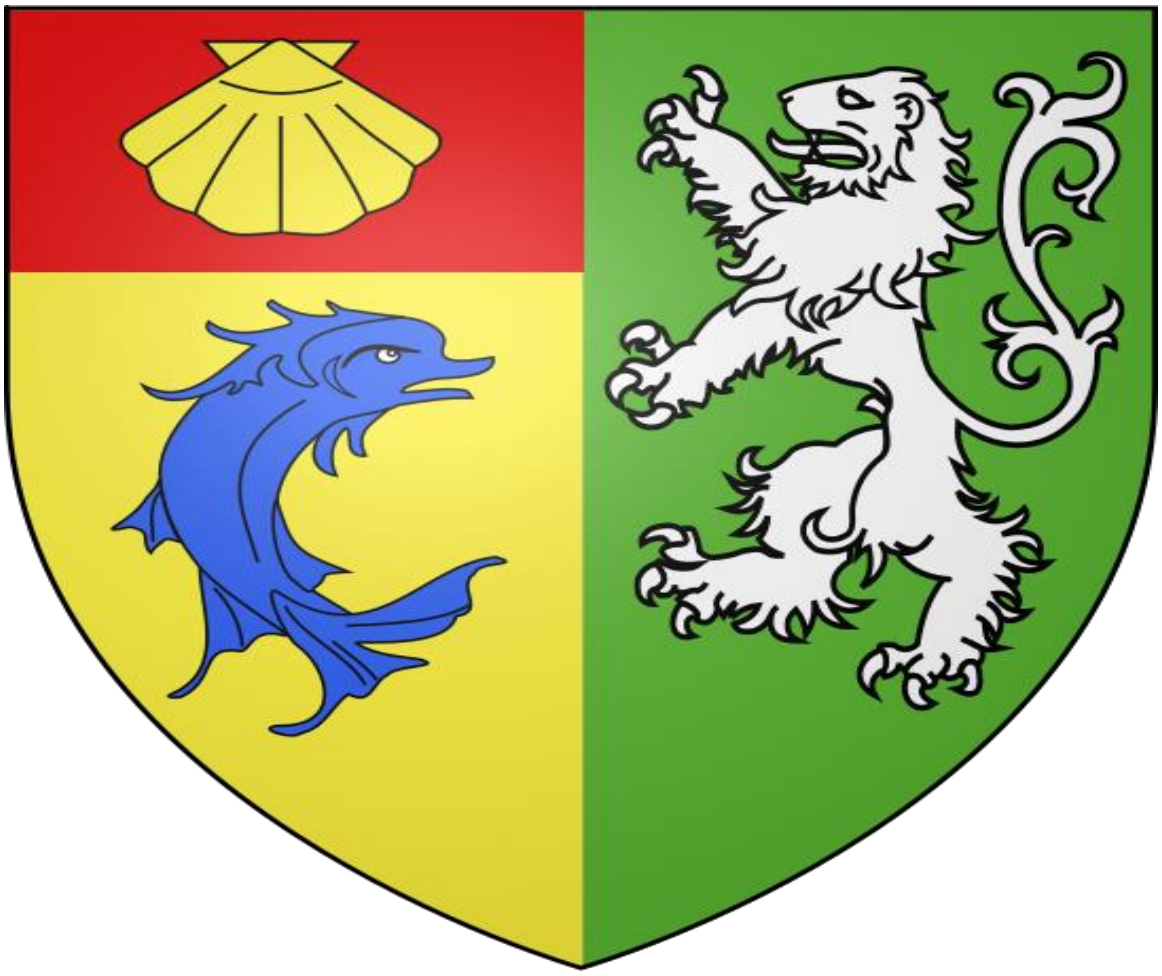
Veuillez croire Monsieur, en mes respectueux souvenirs.

Luc Dulayet

ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE

« AUTORISATION DE DEFRICHEMENT ET PERMIS D'AMENAGER POUR LA CREATION DE DEUX LOTISSEMENTS »

SUR LA COMMUNE DE LABENNE (40)



CONCLUSIONS ET AVIS

DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

CONCLUSIONS

Cette enquête publique unique s'est tenue dans les formes légales et réglementaires dans une ambiance sereine et respectueuse de son bon déroulement.

Le dossier général présenté à la population était complet dans sa structure.

Il comportait notamment les trois dossiers de demandes de défrichement et les deux dossiers de demandes d'aménagement.

Très rapidement, l'on s'aperçoit que les trois dossiers de défrichement déposés particulièrement par « Bouygues-Immobilier », « M. Dulayet Luc » et « la Commune de Labenne » sont liés entre eux ne serait-ce que par l'étude environnementale qui est commune. Cela s'inscrit dans une logique, si l'on considère que les trois parties ont besoin d'obtenir individuellement une autorisation de défricher pour permettre de porter à l'urbanisation deux projets portés de façon distincte : l'un dirigé par « Bouygues Immobilier » et l'autre par « la Commune de Labenne », sur l'ensemble des surfaces ainsi rendues disponibles. Cet espace considéré pour la mise en œuvre de ces projets forme l'OAP 3 du PLUi de la commune de Labenne, auquel se rajoutent les parcelles 60 et 62, sect.AP, déjà en zone U.

Nous rappellerons que le PLUi en question est en fait le Plan Local d'Urbanisme de la Communauté de Communes Maremnes Adour Côte Sud, approuvé par le Conseil Communautaire dans sa délibération N°20200227DO5B du 27 février 2020.

Il est à noter que ce PLUi de la MACS a déjà fait l'objet de quatre modifications, dont la dernière a été approuvée par le Conseil Communautaire dans sa séance du 24 juin 2025 et que cette dernière modification avait fait l'objet, comme il se doit d'une Enquête Publique, du Jeudi 6 mars 2025 à 9h00 au mardi 8 avril 2025 à 12h00, permettant déjà à la population de s'exprimer.

Nous soulignerons en raison de son importance en matière environnementale que l'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) a été sollicité dès le dépôt de la demande de défrichement par les trois parties concernées à savoir Bouygues-Immobilier pour 61230 m2, la Commune de Labenne pour 40195 m2 et Monsieur Luc DULAYET pour 10258 m2, à l'aide de

trois dossiers qui portaient chacun en titre : « Projet d'aménagement d'un lotissement - Demande d'autorisation de défrichement ».

Ces trois demandes ainsi déposées répondent pour « le défrichement » aux articles L341-1, L341-2, L341-3 et suivants du Code Forestier et ont été constituées conformément à l'article R341-1 du même Code qui fixe notamment les pièces à produire.

Chaque porteur de projet a donc répondu à son obligation pour la portion qui le concerne. Nous avons pris acte que les trois porteurs de projet se sont entendus pour commander une étude d'impact environnementale commune, portant sur l'ensemble de la surface de l'OAP et des deux parcelles 60 et 62 section AP classées en Zone U, à savoir 111.683m2, soit un peu plus de 11 hectares. Comme nous l'avons déjà écrit cette action commune nous est apparue comme une démarche cohérente et plus pertinente, particulièrement en matière écologique.

Cette étude a accompagné les trois dossiers déposés auprès de la MRAe qui de son côté a répondu d'une manière globale, en considérant les projets d'aménagement, et par voie de conséquence initiale les demandes de défrichement comme « un seul et même dossier ».

La MRAe émets beaucoup de réserves sur le projet dans sa globalité sur l'OAP (comme elle l'avait déjà fait lors de l'instruction du PLUi), notamment par la mise en doute des résultats de l'étude environnementale présentés par le Maître d'œuvre choisi à cet effet par les trois Maîtres d'Ouvrages à savoir le Bureau d'Etudes en Environnement/ICPE de Bayonne, en reprochant à celui-ci une minimisation des enjeux sur le milieu naturel.

La MRAe lui a demandé dans son avis de revoir l'analyse des incidences et les mesures en la matière. Ce à quoi ladite société a répondu en défendant son analyse ; face à cette argumentation, nous ne disposons pas de retour de la MRAe sur les réponses qui lui ont été formulées (Pas d'obligation de retour). Nous prenons alors simplement acte de cette divergence dans l'approche environnementale du lieu considéré.

Nous avons dans notre propre analyse essayer de mettre en exergue certaines réserves de la MRAe en fonction du projet observé. Par exemple, l'une des réserves émises par la MRAe concerne exclusivement l'un des porteurs de projet à savoir la « Commune de Labenne ». Cette réserve porte sur la proximité du ruisseau du Boudigau, faisant partie du site Natura 2000 et

recommande donc de préciser et de justifier la largeur de la bande tampon au regard de la sensibilité des espèces potentiellement présentes.

Le Maître d'Ouvrage considéré et son Maître d'œuvre pour l'aménagement ont pris conscience de la chose et apportent une réponse à cette réserve en créant une zone tampon naturelle avec le Boudigau de 12 m en partant de la rive nord de ce ruisseau.

Ce tracé nouveau devrait ainsi répondre à la nécessité environnementale « au regard de la sensibilité des espèces potentiellement présentes en ce lieu ».

Les « opposants » à ce projet global de défrichement et d'aménagement soulèvent essentiellement un enjeu environnemental. Ils présentent des arguments qui peuvent s'entendre et se comprendre notamment dans l'esprit de la Loi ZAN qui est une disposition centrale introduite par la Loi Climat et Résilience du 22 août 2021, soit après la 1ère approbation du PLUi qui nous intéresse. Nous rappellerons que cette Loi ZAN vise à réduire fortement l'artificialisation des sols en France d'ici 2050 ; c'est-à-dire freiner l'étalement urbain et donc la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

Au sujet de la déforestation nécessaire à la réalisation du projet dans sa globalité, ils mettent en avant la donnée suivante : « la couverture forestière de la commune est passée de 69,7% en 1990 à 56,6% en 2018 ». Ce fait qui semble avéré, exprime toutefois des chiffres connus lors de l'élaboration et de l'approbation du PLUi actuellement en cours.

Nous nous devons donc de prendre en considération que le PLUi est existant à la publication de ladite loi sus-citée. De plus, nous noterons que ce document d'urbanisme a depuis fait l'objet de quatre modifications approuvées et dans aucune de celles-ci nous ne pouvons y lire une remise en cause de l'OAP3 du PLUi concernant la commune de Labenne, dans sa finalité. A aucun moment, il n'y a eu une volonté de vouloir déclasser cette zone de future extension urbaine pour la remettre en Zone Agricole Forestière ou autre (Zone Naturelle).

De plus, nous avons pu lire que le PLUi actuellement opposable, montre que toutes les parcelles concernées par les demandes de défrichement sont classées en Zone 1AU ou U.

Nous prenons également en compte que lors de la réalisation du PLUi, une étude environnementale avait été faite en concluant que la zone en question présentait « des incidences paysagères faibles ».

L'échange entre la MRAe et le Bureau d'Etudes en Environnement de Bayonne, ainsi que le positionnement de la population dite « opposée au projet » nous amène à formuler trois considérations :

1/ Nous considérons à la vue du contexte forestier et végétal des lieux qu'un défrichement nous semble évident dans sa nécessité si l'on veut aménager l'espace. Les solutions proposées et présentées pour protéger au mieux les espèces animales ou florales nous semblent aller dans le sens d'une protection environnementale considérée. De plus, et nous insisterons sur ce point, le suivi du chantier dans sa globalité par un écologue en charge de faire respecter l'ensemble des mesures exposés qui devront être mises en place sur le dit chantier nous semble une bonne et juste initiative qui, pour nous, se transforme en une condition indispensable.

2/ Nous considérons que le Maître d'œuvre pour la « Commune de Labenne » a répondu à la réserve de la MRAe en laissant un espace supplémentaire en zone naturelle dans la partie Sud de l'OAP longeant les abords de la rivière du « Boudigau ». Cette bande ainsi préservée pourrait faire lien avec la zone EBC située au Sud-Est de l'OAP.

3/ Enfin, nous considérons qu'il n'y a plus lieu de prendre en compte l'avis initial du service de l'ARS-DD40-SANTE-ENVIRONNEMENT en date du 18 mars 2025 qui corroborait les inquiétudes légitimes émises par la MRAe et par la DDTM sur la problématique du PPR du champ captant d'Ondres-Labenne, mais de retenir l'avis modifié de cet organisme en date du 23 juin qui lèvent les réserves précédemment émises après notamment la prise en considération de l'étude hydrogéologique produite (Voir attestation Hydrogéologue annexée n°14)

De plus il est apparu que les extrémités Ouest des parcelles OC680 et 3460 sont exclues de l'aménagement proprement dit. Toutefois, nous avons pris note qu'elles seront déboisées sur une bande nécessaire à la vocation de servitude pour l'aléa « Feu de Forêt » conformément à l'article R341-1 du Code Forestier qui permet un défrichement pour raisons de sécurité même en zone inconstructible.

Pour mémoire, nous avons également noté qu'en application de l'article L341-6 du Code Forestier, deux des porteurs des demandes de défrichement ont choisi de verser au fonds stratégique de la forêt et du bois l'indemnité financière calculée selon les textes en vigueur, par la DDTM-Service « Pôle Foncier

Forestier » alors que le troisième (Mr DULAYET) effectuera des travaux de boisement pour une surface de 1ha91a96ca. (Voir Annexe N°15).

Nous avons aussi pris acte que les trois « Maitres d'Ouvrages » pour les défrichements ont été prévenus que les travaux en la matière ne peuvent se faire qu'entre le 1er octobre et le 1er mars, en dehors des périodes de reproduction de la faune et qu'ils ne peuvent débuter sans le respect de la réglementation relative aux espèces protégées.

§§§

Maintenant, pour apporter nos conclusions sur les deux projets d'aménagement, nous retiendrons les éléments suivants, précisant pour le lecteur « qu'un permis d'aménager » n'est pas « un permis de construire » et que toutes les futures constructions feront l'objet d'un permis spécifique porté à la connaissance de la population par voie d'affichage. Chaque permis de construire pourra être attaqué juridiquement, si nécessaire, notamment en cas de violation des droits des tiers.

Pour le Dossier d'Aménagement « BOUYGUES-IMMOBILIER »

Nous avons pris acte que le Maître d'Ouvrage considéré, en plus des obligations déjà imposées dans les avis émis par les PPA, va

- s'assurer que la réalisation des aménagements respecte bien les engagements pris en matière de restructuration environnementale ;
- prévoir une liaison routière directe avec la partie sud aménagée par la « Commune de Labenne » afin de faciliter l'écoulement de la circulation entre le Nord et le Sud (et vice versa) ;
- s'assurer de la mise à deux voies de circulation pour des véhicules légers, de l'axe partant du futur bâtiment dit « Centre Médical » jusqu'à l'intersection rejoignant la voie d'accès à la partie sud aménagée par la « Commune de Labenne ».
- tenir compte dans les futurs permis de construire, des doléances des riverains actuels au projet en évitant pour les constructions à venir (en élévation) des vis-à-vis directs avec l'habitat individuel existant ;

- organiser l'écoulement des eaux pluviales afin d'éviter toutes rétentions inappropriées qui pourraient accentuer le phénomène de « remontées de cave » lors de fortes pluies.

-

Pour le Dossier d'Aménagement « Commune de Labenne »

Il sera nécessaire au Maître d'Ouvrage, en plus des obligations déjà imposées dans les avis émis par les PPA :

- de s'assurer que la réalisation des aménagements respecte bien les engagements pris en matière de restructuration environnementale ;
- d'assurer une liaison routière directe à deux voies avec la partie nord aménagée par « Bouygues-Immobilier » afin de faciliter l'écoulement de la circulation entre le Sud et le Nord (et vice versa), supprimant ainsi la notion d'aménagement « en impasse ».
- d'éviter que l'emplacement et la hauteur des bâtiments (R+2 + Combles) prévus sur les parcelles 60 et 62 lors des dépôts des permis de construire ne nuisent pas à la rentabilité des panneaux solaires déjà installés sur les toits des maisons riveraines.

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Vu l'extrait du registre des délibérations du Conseil Municipal de la Commune de Labenne en date du 9 octobre 2019 qui émet un avis favorable sur le projet de PLUi arrêté par délibération du Conseil Communautaire de la MACS du 11 juillet 2019, notamment sur le zonage, le règlement et les orientations d'aménagement concernant la Commune.

Vu l'extrait du registre des délibérations du Conseil Communautaire de la Communauté des Communes Maremne Adour Côte Sud qui porte dans sa séance du 27 février 2020 approbation du Plan Local d'Urbanisme intercommunal, le rendant ainsi exécutoire et opposable.

Vu l'extrait du registre des délibérations du Conseil Communautaire de la Communauté des Communes Maremne Adour Côte Sud qui, dans sa séance du 24 juin 2025, porte approbation de la modification n° 4 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de MACS, sans changement majeur pour la Commune de Labenne.

Vu le procès-verbal du Conseil Municipal de la Commune de Labenne du 26 juin 2024 qui, dans son ordre du jour n°15/58, approuve à l'unanimité la demande d'autorisation de défrichement pour la réalisation du lotissement sur l'OAP3 de la Zone du Pont (Gobe Mouche).

Vu l'extrait du Registre des délibérations du Conseil Municipal de la Commune de Labenne prises dans sa séance du 1er juillet 2025 (N° 22/65) qui approuve le projet d'aménagement de lotissement sur la zone du Pont.

Vu la demande de défrichement déposée par la Sté BOUYGUES-IMMOBILIER conformément à l'art. L341-3 du Code Forestier et les avis émis par les PPA se rapportant à celle-ci.

Vu la demande de défrichement déposée par Mr DULAYET Luc conformément à l'art. L341-3 du Code Forestier et les avis émis par les PPA se rapportant à celle-ci.

Vu la demande de défrichement déposée par la COMMUNE DE LABENNE conformément à l'art. L341-3 du Code Forestier et les avis émis par les PPA se rapportant à celle-ci.

Vu la demande d'aménagement déposée par la Sté BOUYGUES-IMMOBILIER conformément à l'art. L421-2 et suivants du Code de l'Urbanisme et les avis émis par les PPA se rapportant à celle-ci

Vu la demande d'aménagement déposée par la COMMUNE DE LABENNE conformément à l'art. L421-2 et suivants du Code de l'Urbanisme et les avis émis par les PPA s'y rapportant.

Vu les avis de la population émis lors de l'enquête publique unique et soumis aux Maîtres d'Ouvrage ;

Vu les réponses apportées par les Maîtres d'Ouvrage aux Avis de la population et aux Avis des PPA ;

Considérant que chacune des demandes de défrichement et chacune des demandes d'aménagement portent sur des espaces qui se rapportent à l'OAP3 dûment approuvé dans le Plan Local d'Urbanisme intercommunal, propre à la Commune de Labenne et à deux parcelles figurant déjà en Zone à Urbaniser dans le prolongement de la zone bâtie ;

Considérant que les engagements des Maîtres d'Ouvrage énoncés dans les réponses aux observations ou avis, prennent en considération les problématiques environnementales soulevées par la MRAe et la population ; dont particulièrement la protection des abords du Boudigau ;

Considérant l'engagement des Maîtres d'Ouvrage sur la présence d'un écologue pendant le déroulement des travaux afin de s'assurer de l'application des mesures de protection environnementale ;

Considérant que pour la partie empiétant sur le périmètre de protection des zones de forage des eaux souterraines, les éclaircissements nécessaires ont été apportés pour désormais qualifier de « négligeables » les effets d'un défrichement dans la zone considérée ;

Considérant que les Maîtres d'ouvrage des zones à aménager ont pris en compte de façon concrète dans leurs futures réalisations, ou par explications, les attendues, remarques, voire oppositions de la population ;

MOI, Christian DENUX, Commissaire Enquêteur désigné par Monsieur le Président du Tribunal Administratif de PAU, par sa décision N°E25000045/64 du 02/06/2025, émets en mon âme et conscience :

un **AVIS FAVORABLE à la demande de défrichement présentée par la Sté BOUYGUES-IMMOBILIER, SOUS RESERVE que les engagements pris soient respectés ;**

un **AVIS FAVORABLE à la demande de défrichement présentée par M. DULAYET Luc, SOUS RESERVE que les engagements pris soient respectés ;**

un **AVIS FAVORABLE à la demande de défrichement présentée par la COMMUNE DE LABENNE, SOUS RESERVE que les engagements pris soient respectés ;**

un **AVIS FAVORABLE A LA DEMANDE D'AMENAGEMENT présenté par la Sté BOUYGUES IMMOBILIER/VERGNOLLES/DULAYET, SOUS RESERVE que les engagements pris soient respectés ;**

un **AVIS FAVORABLE A LA DEMANDE D'AMENAGEMENT présenté par la COMMUNE DE LABENNE/DULAYET, SOUS RESERVE que les engagements pris soient respectés ;**

Nous assortissons cet avis sur la demande d'aménagement présentée par la Commune de Labenne, d'une RECOMMANDATION :

En matière de circulation et de sécurité routière : l'intersection constituée par la sortie (ou entrée) de la rue de la Louvine avec l'avenue du Général de Gaulle devrait être reconsidérée ; par exemple par la mise en place d'une signalisation tricolore à régulation dynamique (ou des feux tricolores à gestion adaptative) pour supprimer l'espace « d'attente d'insertion » sur l'ilot central de la dite avenue et gagner ainsi en sécurité et en fluidité.