

DEPARTEMENT des LANDES

COMMUNE DE LABENNE

ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE

Implantation d'un projet de lotissement

« La Fougère » sur la commune de Labenne

Demande de permis d'aménager

Demande d'autorisation de défrichement

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Valérie BEDERE Commissaire enquêteur

Sommaire

DOSSIER A : Rapport sur l'enquête publique

1. GENERALITES	3
1.1. Préambule	3
1.2. Objet de l'enquête	3
1.3. Cadre juridique de l'enquête	3
1.4. Nature et caractéristiques du projet.....	3
1.5. Composition du dossier soumis à l'enquête publique.....	21
2. DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE.....	22
2.1. Désignation du commissaire enquêteur	22
2.2. Concertation préalable	22
2.3. Modalités de l'enquête	22
2.4. Information effective du public	22
2.5. Clôture de l'enquête et modalité de transfert du dossier et du registre	23
2.6. Notification du procès-verbal des observations et Mémoire en réponse du maître d'ouvrage	23
2.7. Relation comptable des observations.....	24
3. OBSERVATIONS, CONSULTATIONS et ANALYSES.....	25
3.1. Consultation des personnes publiques et organismes associés	25
3.2. Observations du public	28
3.3. Traitement des observations par le commissaire enquêteur.....	29
3.4. Synthèse de l'analyse du projet par le commissaire enquêteur.....	31
4. ANNEXES DU RAPPORT – documents joints séparés	34

DOSSIER B : Conclusions et Avis concernant la demande de permis d'aménager

1. GENERALITES	37
1.1. Préambule	37
1.2. Objet de l'enquête	37
1.3. Cadre juridique de l'enquête	37
1.4. Nature et caractéristiques du projet.....	37
2. CONCLUSIONS ET AVIS CONCERNANT LE PERMIS D'AMENAGER POUR LE PROJET DE LOTISSEMENT « LA FOUGERE »	38

DOSSIER C : Conclusions et Avis concernant la demande d'autorisation de défrichement

1. GENERALITES	43
1.1. Préambule	43
1.2. Objet de l'enquête	43
1.3. Cadre juridique de l'enquête	43
1.4. Nature et caractéristiques du projet.....	43
2. CONCLUSIONS ET AVIS CONCERNANT L'AUTORISATION DE DEFRICHEMENT POUR LE PROJET DE LOTISSEMENT « LA FOUGERE »	44

DEPARTEMENT des LANDES

COMMUNE DE LABENNE

ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE

Implantation d'un projet de lotissement

« La Fougère » sur la commune de Labenne

Demande de permis d'aménager

Demande d'autorisation de défrichement

DOSSIER A

Rapport sur l'enquête publique

Valérie BEDERE Commissaire Enquêteur

DOSSIER A : Rapport sur l'enquête publique

1. GENERALITES

1.1. Préambule

La commune de Labenne porte un projet d'aménagement d'un quartier résidentiel, le « Domaine de la Fougère » sur un secteur classé en zone à urbaniser et faisant l'objet d'une OAP au PLUi, en vigueur, de la communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud (MACS).

1.2. Objet de l'enquête

L'enquête publique unique porte sur l'implantation d'un projet de lotissement « La fougère » sur la commune de Labenne à la suite des demandes :

- D'un permis d'aménager n° PA 040 133 25 00003 déposé le 8 octobre 2025 pour une superficie d'environ 4 hectares ;
- D'une autorisation de défrichement n° C2025-071 déposée le 9 octobre 2025 sur une superficie d'environ 11 hectares.

1.3. Cadre juridique de l'enquête

L'enquête publique s'inscrit notamment dans le cadre des dispositions juridiques suivantes :

- Le code de l'environnement, notamment ses articles L. 120-1-1 ; L. 122-1 à L. 122-14 ; L. 123-1-A ; L. 123-1 à L. 123-18 ; R. 122-1 à R. 122-27 et R. 123-1 à R. 123-34 ;
- Le code forestier, notamment ses articles L. 341-1 et suivants et R. 341-1 ;
- Le code de l'urbanisme, notamment ses articles R*421-19 et suivants, R*442-1 à R*442-8-1.

Cette enquête publique a été prescrite par l'arrêté préfectoral DDTM/MAP/AJEP/2026-810 du 05 juin 2026 - *Annexe 1 Arrêté prescrivant l'ouverture de l'enquête publique unique.*

1.4. Nature et caractéristiques du projet

Les éléments qui suivent sont extraits des pièces du dossier.

1.4.1. La demande de permis d'aménager

La commune de Labenne est actuellement soumise au PLUi Maremne Adour Côte-Sud (MACS), applicable depuis le 17 mars 2020. Les pièces en vigueur sont celles de la modification simplifiée n°4 du 24 juin 2025.

Le projet consiste en l'aménagement d'un quartier résidentiel sur une zone 1AUh destinée à l'urbanisation. Sur une parcelle d'environ 4 ha, il comprend 8 lots dont 3 lots collectifs et 5 lots individuels pour un total de 66 logements.

Par cet aménagement, la commune vise à répondre à plusieurs objectifs :

- Produire des terrains à bâtir en prenant en compte les enjeux de mixité.
- Loger les jeunes actifs issus de la commune ou du bassin d'emploi de la région.
- Comblent une dent creuse entre l'Hélio-Marin à l'ouest et les quartiers résidentiels à l'est.

Ce projet a fait l'objet d'une demande d'examen au cas par cas déposée en octobre 2023, au titre des rubriques 39 et 47, pour un terrain d'assiette de 4,03 ha et de surface de plancher d'environ 15500 m², ainsi que le défrichement de 4 ha. Après examen, le préfet de la Région Nouvelle-Aquitaine a publié un arrêté portant décision et notifiant que l'opération était soumise à étude d'impact.

Le projet est soumis à :

- Étude d'incidences Natura 2000.
- Demande de Permis d'Aménager.
- Demande d'Autorisation de défrichement.
- Dossier Loi sur l'Eau 2.1.5.0 régime déclaratif.
- Demande de Dérogation pour destruction d'espèces protégées.

La déclaration Loi sur l'Eau et la Dérogation pour destruction d'espèces protégées ont été concrétisées en amont.

La situation des parcelles

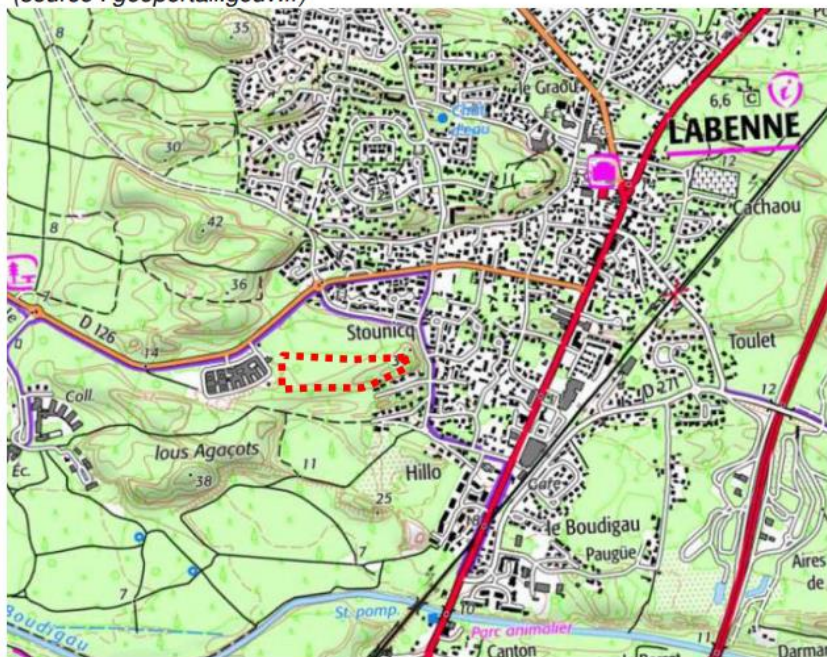
Le site du projet de lotissement « La Fougère » est localisé sur la commune de Labenne, dans le département des Landes (40) en Nouvelle-Aquitaine.

Le projet porte sur l'aménagement d'un lotissement communal situé au Sud-Ouest du bourg et accessible depuis la départementale 126 (Route Océane). A l'Ouest, se trouve l'Institut Hélios-Marine de Labenne. A l'Est, un secteur résidentiel du centre-ville. Le terrain est boisé et dunaire.

La parcelle d'une superficie d'environ 4 ha est actuellement boisée et partiellement débroussaillée.

Extrait carte IGN :

(source : geoportail.gouv.fr)



Le terrain est composé de dunes boisées, à dominante de chênes lièges et de pins. Les limites Nord, Est et Sud sont également boisées (pins, chênes, arbousiers, fougères, etc.).



La grande majorité des surfaces mobilisées pour le projet, correspond à des parcelles dont la commune est propriétaire. L'aménagement des accès empiète sur deux parcelles privées. Les propriétaires concernés, Héli-Marine et Horlaville, ont donné leur accord pour leur acquisition par la commune dans le cadre de la réalisation du projet.

Le contexte réglementaire de l'OAP n°2 de Labenne

Le projet concerne la phase 1 de l'OAP n°2 de Labenne. L'OAP définit des éléments de programmation qui sont les suivants :

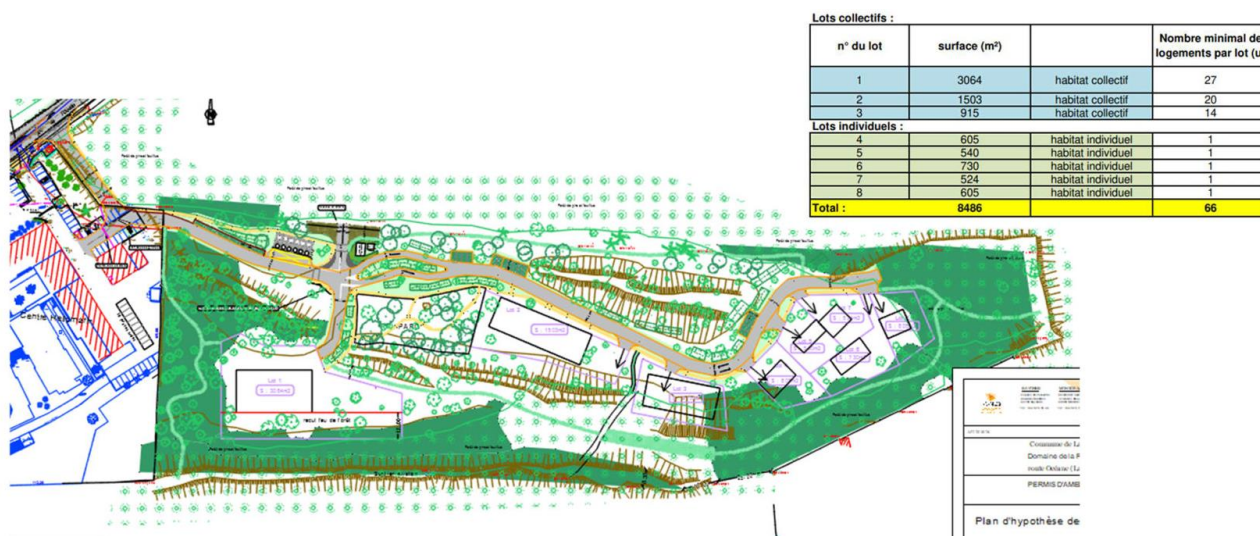
- Desserte viaire depuis la départementale
- Connexion viaire ou piétonne depuis la rue des Marguerites
- Tucs à conserver en boisements
- Espaces de nature à préserver sur toute la frange nord

OAP : Orientation d'Aménagement Particulière (PLUi) :



En bordure nord et sud, on note la présence d'une frange en Espace Boisé Classé, et au nord, sud-est et sud-ouest, un couvert boisé à préserver.

La description du projet



Les logements

L'aménagement projeté porte sur la construction de logements suivants 3 lots de logements collectifs et 5 lots de logements individuels, comme suit :

- Lot 1 = 27 logements sociaux en R+2,
- Lot 2 = 20 logements en R+2,
- Lot 3 = 14 logements en R+2,
- Lots individuels = 5 logements en R+1.

La surface de plancher est de 6500 m² avec une emprise au sol d'environ 2800 m².

Les aménagements intérieurs

Les aménagements suivants sont prévus :

- Une voie qui ondule entre les arbres et les dunes,
- Des macro-lots à destination de résidences,
- 5 lots individuels,
- Un parc boisé au cœur du quartier,
- 4 zones de parkings visiteurs collectifs (22 places),
- Une possibilité de raccordement viaire vers la phase 2 de l'OAP.

Les accès

La parcelle étant en retrait de la RD 126, un accès doit être aménagé sur les parcelles privatives intermédiaires. La commune prévoit l'acquisition d'une bande le long de la clôture actuelle du centre Hélio-Marin qui fermera sa sortie et passera par la voie du lotissement. Une connexion permettra la mutualisation en un seul accès.

Un aménagement type tourne-à-gauche est prévu afin de sécuriser cet accès. Son tracé a été validé préalablement par le Département des Landes.

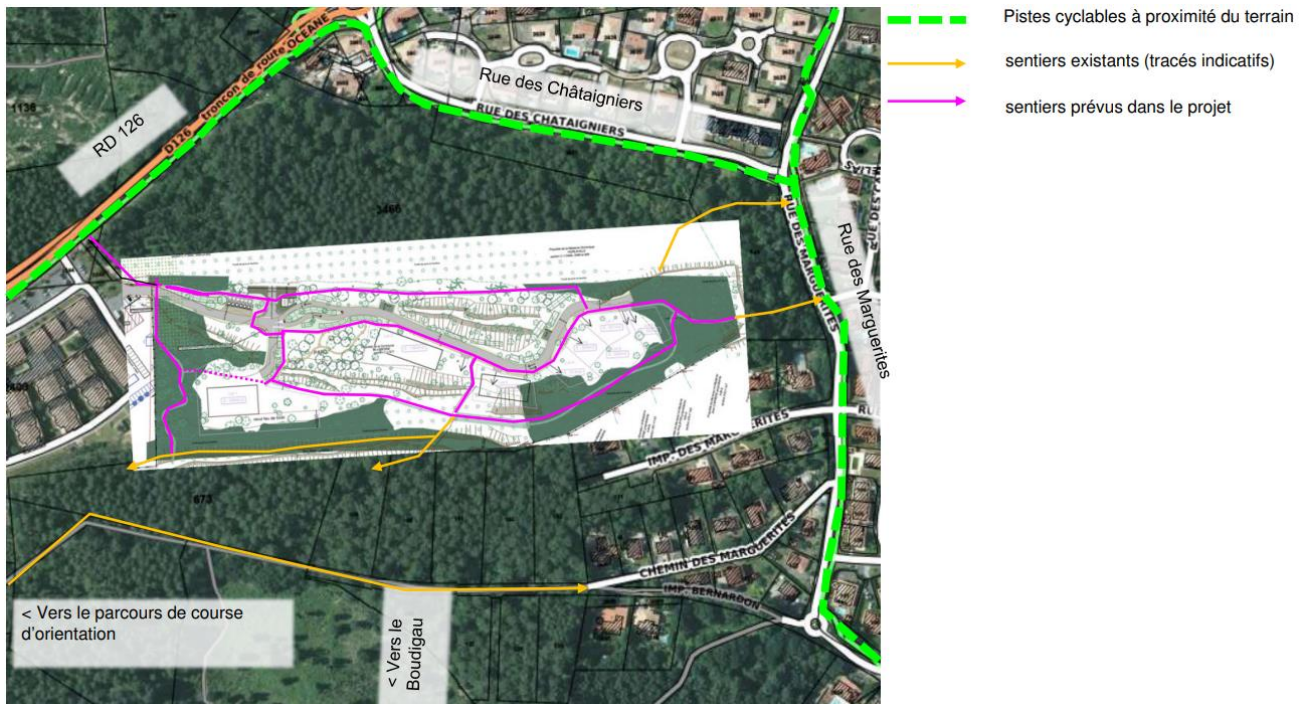
Les stationnements

Le projet prévoit 2 places minimum par logement soit 132 au total ainsi que 20 places visiteurs. Les lots collectifs ont obligation d'implanter leurs stationnements sous bâtiment. La surface de stationnement sera d'environ 1900 m².

Les voies intérieures

Les voies piétonnes représentent un linéaire d'environ 560 ml et une emprise au sol d'environ 1025 m². Les voies véhicules portent sur environ 600 ml avec une emprise au sol d'environ 3876 m².

Les connexions



Les réseaux Eau, Electricité et Téléphonie

Le lotissement sera alimenté en eau potable à partir des réseaux existants sous la route océane. Les canalisations assureront la desserte de l'ensemble des lots ainsi que la défense contre l'incendie.

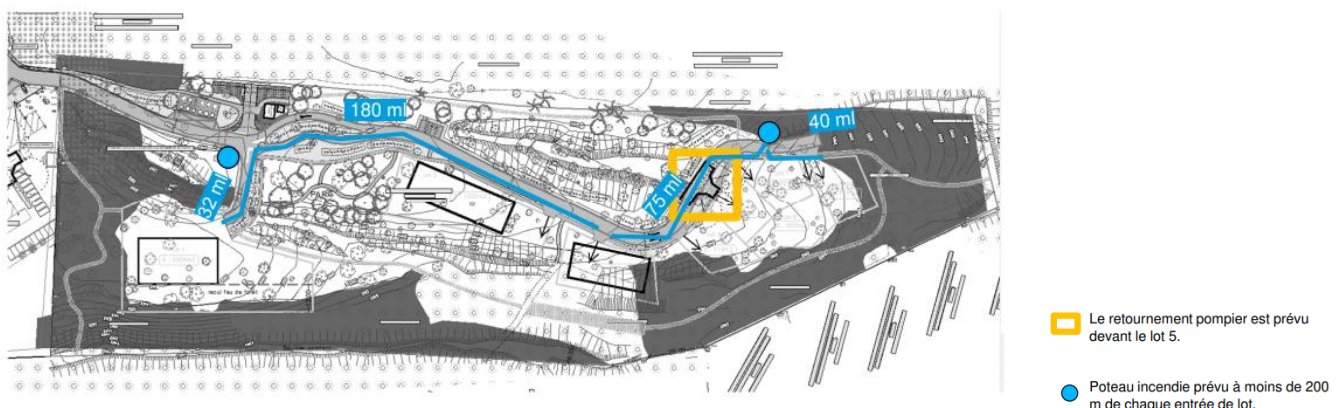
Les eaux usées seront acheminées vers le réseau existant situé sous la rue des Châtaigniers et seront envoyées vers la station d'épuration communale présentant une capacité suffisante pour la connexion du nouveau quartier.

Les eaux pluviales seront collectées par des noues, avec infiltration naturelle. En complément, une tranchée drainante de stockage/infiltration est prévue sous une partie de la voirie. Chaque acquéreur devra gérer ses eaux à la parcelle.

L'alimentation en électricité sera assurée par un poste de transformation à créer dans la zone. L'ensemble du réseau électrique sera enterré. Un réseau d'éclairage public viendra baliser les voiries et cheminements.

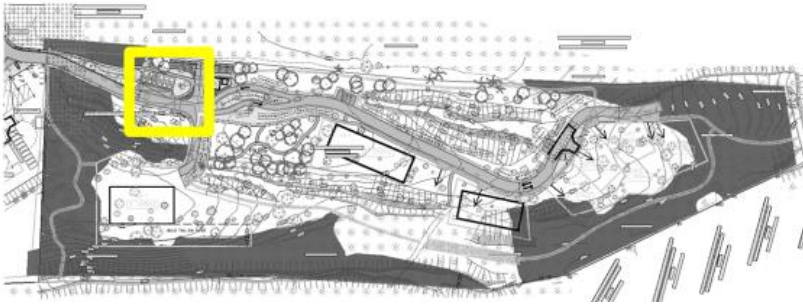
Le réseau pour la téléphonie-fibre sera installé en souterrain et desservira chaque lot au moyen de regards pavillonnaires. L'artère du réseau et les chambres de tirage seront dimensionnées pour recevoir le réseau de fibre optique.

La défense Incendie



La collecte des ordures ménagères

Une zone de collecte est prévue, avec 3 conteneurs OM, 3 tris sélectifs, une zone de stationnement de collecte hors chaussée. Une zone de retournement sera aménagée pour les camions de collecte.



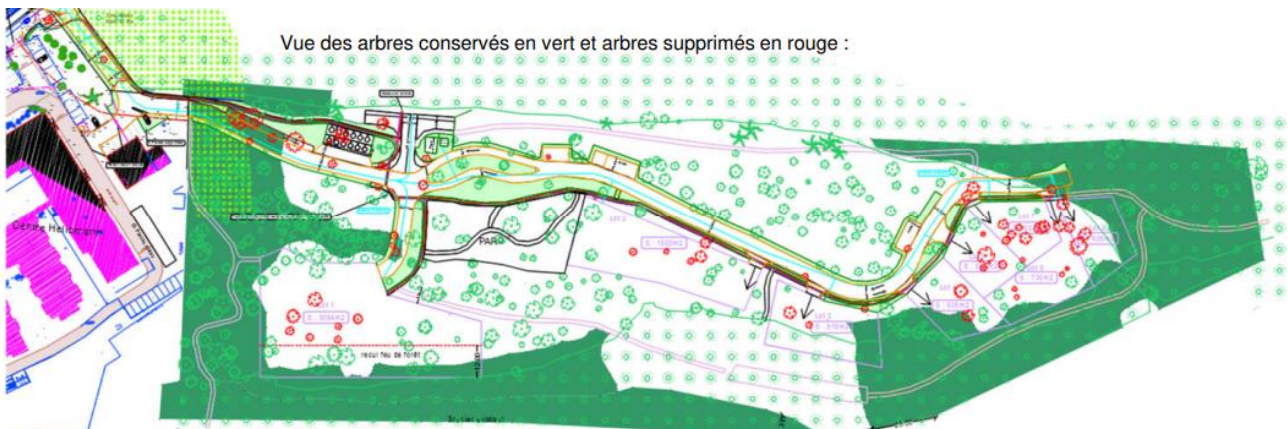
La conservation des arbres dans le projet

L'ensemble des tucs et des boisements en périphérie du terrain seront conservés. Les constructions s'implantent dans les points bas du terrain ou adossés au relief pour les maisons.

Le parc boisé intérieur a été conçu pour devenir un bois de chênes communal accessible à tous.

Les dunes en limite sud et est, ainsi que les tucs sont conservés en espaces naturels et boisés dans le projet. Des espaces verts seront présents sur une surface de 2238,76 m².

Presque tous les arbres existants seront conservés. Seuls les arbres situés sur les lots ou la voirie seront abattus. Le projet prévoit l'abattage ou la transplantation de 65 jeunes arbres et la replantation de 40 arbres.



1.4.2. L'étude d'impact

Le projet a fait l'objet d'une demande d'examen au cas par cas déposée en octobre 2023, au titre des rubriques 39 et 47, pour un terrain d'assiette de 4,03 ha et de surface de plancher d'environ 15500 m², ainsi que le défrichement de 4 ha.

Après examen, le préfet de la Région Nouvelle-Aquitaine a publié un arrêté portant décision et notifiant que l'opération était soumise à étude d'impact.

L'étude d'impact a été menée par le Cabinet ETEN Environnement, pour répondre aux exigences du Code de l'environnement notamment l'article R.122-5 II.

Les sites envisagés

Au sein même de la commune de Labenne, plusieurs secteurs appartenant à la commune ont été envisagés :

- Site n°1 rue des Merles : zone U au nord du bourg une dent creuse ;
- Site n°2 de Bordères : zone U et N -Océan ;
- Site n°3 du domaine de La Fougère : zone 1AUh -marin.

Les sites n°1 et 2 n'ont pas été retenus du fait d'une configuration moins adaptée soit en termes de surface exploitable (n°1) soit du fait des enjeux écologiques et de l'aléa feux de forêts (n°2).

Malgré sa topographie accidentée, la zone 1AUh du domaine de La Fougère a été retenue notamment pour sa proximité vis-à-vis du bourg, sa superficie et son cadre de vie.

Au terme de l'étude des différents scénarios, le projet a évolué vers la version finale objet des demandes.

L'évaluation des incidences, les mesures ERC et d'accompagnement

Après avoir conduit une analyse de l'état initial et identifié les enjeux de celui-ci, l'étude d'impact, dans sa partie analyse des incidences, va déterminer et qualifier les impacts du projet sur l'environnement. Les incidences jugées négatives notables (faibles, modérées, fortes) feront l'objet de mesures appropriées.

Le projet de lotissement se déroule en deux temps :

- La phase chantier de préparation du terrain avec les opérations les plus lourdes.
- La phase exploitation d'aménagement des lots.

Les incidences suivantes ont été évaluées :

- Incidences sur le milieu physique dont aquatique
 - o Climat/GES
 - o Topographie et sols
- Incidences sur le milieu aquatique
 - o Quantitatives et qualitatives en phase chantier
 - o Quantitatives et qualitatives en phase exploitation notamment sur les volumes et la qualité des écoulements
- Incidences sur le milieu humain
 - o Emplois et économie
 - o Loisirs
 - o Activité sylvicole : défrichements et boisements compensatoires
 - o Trafic routier
 - o Réseaux
 - o Sécurité
 - o Incendie : aléa fort feu de forêt
 - o Qualité de l'air
 - o Ambiance sonore : impact de la phase chantier
 - o Ambiance lumineuse
- Incidences sur le paysage et le patrimoine culturel
 - o Vues lointaines et vues proches
- Incidences sur les habitats naturels en phase chantier

La destruction définitive des habitats naturels est à considérer au droit des voiries (3657 m²), trottoirs (2 440 m²), lots (6 379 m²) et bâtiments (1 899 m²), sur une surface totale de 1,438 ha, occupés essentiellement par des habitats naturels d'intérêt communautaire.

La destruction par conversion des habitats naturels est à considérer au droit des espaces verts du périmètre aménagé sur une surface de 2 239 m².

Enfin, la mise en application des Obligations Légales de Débroussaillage (OLD) entraînera l'altération de 4,025ha d'habitats naturels d'intérêt communautaire par suppression de la sous strate des boisements.

Pour chaque incidence évaluée, les mesures d'évitement et de réduction sont reprises dans le tableau ci-après, avec, en dernière colonne, une évaluation de l'incidence résiduelle.

Tableau 44 : Synthèse des mesures d'évitement et de réduction, et incidences résiduelles

THEMATIQUE	ÉLÉMENT IMPACTÉ	CARACTÉRISTIQUE DE L'IMPACT	NATURE DE L'INCIDENCE BRUTE	IMPORTANCE DE L'INCIDENCE BRUTE	MESURES		EFFETS ATTENDUS	NATURE DE L'INCIDENCE RÉSIDUELLE	IMPORTANCE DE L'INCIDENCE RÉSIDUELLE
					ÉVITEMENT	RÉDUCTION			
Milieu Physique/Aquatique	Climat	Participation à la réduction des gaz à effet de serre	-	Faible	/	/	/	-	Faible
	Topographie et sols	Tassement et destruction des sols en phase travaux : défrichement, préparation du terrain et voiries	-	Modérée	ME01 : Evitement des « tucs »	MR03 : Mise en place d'un itinéraire technique et balisage des zones sensibles	Maintien de la nature des sols	-	Non significative
		Imperméabilisation des sols (0,69 ha) par la création des voiries, des cheminements piétons et bâtiments collectifs	-	Faible					Non significative
		Tassement et destruction des sols en phase d'exploitation	-	Non significative	/	/	/	-	Non significative
	Eaux souterraines et superficielles	Augmentation des ruissellements d'eaux pluviales par le changement d'occupation du sol du site	-	Modérée	Mesures développées dans le dossier loi sur l'eau afférent au projet		- Protéger les masses d'eau souterraines et superficielles - Permettre le maintien de la section d'écoulement actuelle, suffisante pour des événements supérieurs à une vicennale - Ne pas exposer davantage d'enjeux (biens, personnes, milieux) à l'aléa inondation	-	
		Pollutions accidentelles en phase chantier, liées à la nature des travaux et à la circulation des engins de chantier	-	Forte					
		Augmentation des ruissellements d'eaux pluviales par l'imperméabilisation du site	-	Modérée					
		Pollutions accidentelles en phase exploitation, liées à la circulation quotidienne de véhicules	-	Forte					
Milieu Humain	Emploi et retombées locales	Création et/ou maintien d'emploi lors des travaux	+	Positive	/	/	/	+	Positive
		Retombées locales positives en phase travaux	+	Positive	/	/	/	+	Positive
		Création et/ou maintien d'emploi en phase exploitation	+	Positive	/	/	/	+	Positive
		Retombées locales positives en phase exploitation	+	Positive	/	/	/	+	Positive
	Activités de loisirs	Création de voies piétonnes et sentiers	+	Positive	/	/	/	+	Positive
	Trafic routier	Augmentation du trafic sur la route océane (RD126) en phase travaux	-	Faible	/	MR03 : Mise en place d'un itinéraire technique et balisage des zones sensibles MR08 : Limitation des nuisances sonores du chantier	Limitier les effets de l'augmentation du trafic routier	-	Faible

THEMATIQUE	ÉLÉMENT IMPACTE	CARACTÉRISTIQUE DE L'IMPACT	NATURE DE L'INCIDENCE BRUTE	IMPORTANCE DE L'INCIDENCE BRUTE	MESURES		EFFETS ATTENDUS	NATURE DE L'INCIDENCE RÉSIDUELLE	IMPORTANCE DE L'INCIDENCE RÉSIDUELLE
					ÉVITEMENT	REDUCTION			
		Augmentation du trafic sur la route océane (RD126) en phase exploitation	-	Faible	/	/	/	-	Faible
	Activité sylvicole	Consommation d'espaces forestiers : 11 ha défrichés	-	Faible	/	/	/	-	Faible
	Réseaux	Augmentation de la consommation en eau potable	-	Non significative	/	/	/	-	Non significative
		Augmentation de la production d'eaux usées	-						
	Déchets	Augmentation de la production de déchets	-	Faible	/	/	/	-	Faible
	Sécurité	Risque sismique	-	Non significative	/	/	Limiter les incidences liées aux risques naturels (adaptations incluses dès la conception du projet notamment risque incendie)	-	Non significative
		Risque d'incendie	-	Faible	/	Intégration des préconisations du SDIS et de la DFCI dans la conception du projet		-	Faible
	Qualité de l'air	Risque d'augmentation de la pollution atmosphérique pendant la phase chantier	-	Faible	/	MR01 : Phasage spatio-temporel des travaux MR02 : Mise en place d'un itinéraire technique et balisage des zones sensibles MR05 : Lutte contre les pollutions accidentelles MR07 : Arrosage des sols	Limiter les incidences liées aux travaux	-	Non significative
		Risque d'augmentation de la pollution atmosphérique pendant la phase d'exploitation	-	Faible	/	/		-	Faible
	Ambiance sonore	Risque de dégradation de l'ambiance sonore pendant la phase chantier	-	Modérée	/	MR01 : Phasage spatio-temporel des travaux MR02 : Mise en place d'un itinéraire technique et balisage des zones sensibles MR08 : Limitation des nuisances sonores du chantier	Limiter les incidences liées aux travaux	-	Faible
		Risque de dégradation de l'ambiance sonore pendant la phase d'exploitation	-	Faible	/	/		-	Faible
	Ambiance lumineuse	Risque de dégradation de l'ambiance lumineuse pendant la phase chantier	-	Non significative	/	/	/	-	Non significative
		Risque de dégradation de l'ambiance lumineuse pendant la phase d'exploitation	-	Faible	/	MR010 : Adaptation des éclairages, limitation de la pollution lumineuse et des risques sur la faune		-	Non significative
Paysage	Paysage perçu	Site visible depuis les routes au nord et à l'est	-	Modérée	Préserver les boisements en lisières et sur les tucs	Privilégier la densité urbaine Préserver au maximum les chênes lièges Implanter les constructions sans dénaturer le relief	Intégration paysagère du projet	-	Non significative
	Paysage de loisirs	Présence de plusieurs sentiers	-	Faible				-	Non significative
	Paysage culturel	Absence d'éléments patrimoniaux protégés	/	Nulle				/	Nulle
Milieu Naturel	Habitats naturels	Phase chantier : destruction définitive de 1,438 ha, destruction par conversion de 2 239 m² et altération de 5,025 ha d'habitats naturels d'intérêt communautaire	-	Modérée	/	MR01 : Evitement des secteurs à enjeux ; MR02 : Plan d'intervention ; MR03 : Phasage spatio-temporel des travaux ; MR04 : Mise en place d'un itinéraire technique et balisage des zones sensibles ; MR06 : Lutte contre les pollutions accidentelles ;	Maintien et préservation des habitats naturels	-	Modérée

THEMATIQUE	ÉLÉMENT IMPACTE	CARACTÉRISTIQUE DE L'IMPACT	NATURE DE L'INCIDENCE BRUTE	IMPORTANCE DE L'INCIDENCE BRUTE	MESURES		EFFETS ATTENDUS	NATURE DE L'INCIDENCE RÉSIDUELLE	IMPORTANCE DE L'INCIDENCE RÉSIDUELLE
					ÉVITEMENT	REDUCTION			
		Phase chantier : risque d'altération des habitats naturels aux abords de la zone de chantier.	-	Modérée		MR07 : Rendre l'emprise des travaux inhospitalière pour la faune locale et limiter le développement des espèces exotiques envahissantes ; MR08 : Lutte contre les espèces exotiques envahissantes.		-	Non significative
		Phase d'exploitation : entretien régulier des espaces verts	-	Non significative				-	Non significative
		Phase d'exploitation : entretien régulier des OLD	-	Faible				-	Faible
	Flore	Phase chantier : destruction définitive de Chênes liège et de flore commune sur 1,438 ha	-	Faible	/	MR01 : Evitement des secteurs à enjeux ; MR02 : Plan d'intervention ; MR03 : Phasage spatio-temporel des travaux ; MR04 : Mise en place d'un itinéraire technique et balisage des zones sensibles ; MR06 : Lutte contre les pollutions accidentelles ; MR07 : Rendre l'emprise des travaux inhospitalière pour la faune locale et limiter le développement des espèces exotiques envahissantes ; MR08 : Lutte contre les espèces exotiques envahissantes.	Maintien et préservation de la flore patrimoniale aux abords du site Limitation du développement des espèces exotiques envahissantes	-	Faible
		Phase chantier : destruction de flore commune sur 2 239 m² au droit des espaces verts	-	Non significative				-	Non significative
		Phase chantier : risque d'altération de la flore commune et patrimoniale située aux abords du chantier	-	Faible				-	Non significative
		Phase chantier : risque de propagation des espèces exotiques envahissantes	-	Modérée				-	Non significative
		Phase d'exploitation : entretien régulier des espaces verts	-	Non significative				-	Non significative
		Phase d'exploitation : entretien régulier des OLD	-	Faible				-	Non significative
	Faune (Habitats d'espèces et espèces)	Phase chantier : perturbation des activités vitales des espèces et risque de mortalité	-	Modérée	/	MR01 : Evitement des secteurs à enjeux ; MR02 : Plan d'intervention ; MR03 : Phasage spatio-temporel des travaux ; MR04 : Mise en place d'un itinéraire technique et balisage des zones sensibles ; MR05 : Actions spécifiques en faveur des amphibiens ; MR06 : Lutte contre les pollutions accidentelles.	Limiter le dérangement des espèces	-	Non significative
		Phase chantier : Destruction/altération d'habitats d'espèces	-	Modérée				-	Faible
		Oiseaux (3,262 ha d'habitats de nidification de l'Engoulevent d'Europe)	-	Modérée				-	Faible
		Mammifères (624 m² d'habitats de l'Écureuil roux)	-	Faible			Réduire l'impact du projet sur les espèces et leurs habitats et le risque de mortalité des individus	-	Non significative
		Chiroptères	-	Faible				-	Non significative
		Reptiles (3,262 ha d'habitats des reptiles)	-	Modérée				-	Faible

THEMATIQUE	ÉLÉMENT IMPACTÉ	CARACTÉRISTIQUE DE L'IMPACT	NATURE DE L'INCIDENCE BRUTE	IMPORTANCE DE L'INCIDENCE BRUTE	MESURES		EFFETS ATTENDUS	NATURE DE L'INCIDENCE RÉSIDUELLE	IMPORTANCE DE L'INCIDENCE RÉSIDUELLE
					ÉVITEMENT	REDUCTION			
		Amphibiens (1,964 ha d'habitats d'hivernage des amphibiens)	-	Faible	/	MR09 : Adaptation des éclairages, limitation de la pollution lumineuse et des risques sur la faune	Réduire le dérangement de la faune	-	Non significative
		Insectes	-	Faible	/			-	Non significative
		Phase exploitation : perturbation des activités vitales des espèces et risque de mortalité	-	Modérée	/			-	Faible
		Phase exploitation : Destruction/altération d'habitats d'espèces	-	Faible	/			-	Non significative
		Oiseaux	-	Faible	/			-	Non significative
		Mammifères	-	Faible	/			-	Non significative
		Chiroptères	-	Non significative	/			-	Non significative
		Reptiles	-	Faible	/			-	Non significative
		Amphibiens	-	Faible	/			-	Non significative
		Insectes	-	Non significative	/			-	Non significative
	Zones humides	Aucune zone humide dans ou à proximité du site	/	Nulle	/	/	/	/	Nulle
	Fonctionnalités écologiques	Phase chantier : coupure du cheminement pour la faune	-	Faible	/	MR01 : Evitement des secteurs à enjeux ; MR02 : Plan d'intervention ; MR03 : Phasage spatio-temporel des travaux ; MR04 : Mise en place d'un itinéraire technique et balisage des zones sensibles ; MR05 : Actions spécifiques en faveur des amphibiens ; MR06 : Lutte contre les pollutions accidentelles. MR07 : Rendre l'emprise des travaux inhospitalière pour la faune locale.	Libre circulation de la petite faune au sein du parc Report des espèces sur les abords de la centrale	-	Non significative
		Phase exploitation : coupure du cheminement pour la faune	-	Non significative		MR09 : Adaptation des éclairages, limitation de la pollution lumineuse et des risques sur la faune		-	Non significative
		Altération/perturbation des fonctionnalités écologiques	-	Faible		MR01 : Evitement des secteurs à enjeux ; MR02 : Plan d'intervention ; MR03 : Phasage spatio-temporel des travaux ; MR04 : Mise en place d'un itinéraire technique et balisage des zones sensibles ; MR05 : Actions spécifiques en faveur des amphibiens ; MR06 : Lutte contre les pollutions accidentelles. MR07 : Rendre l'emprise des travaux inhospitalière pour la faune locale MR09 : Adaptation des éclairages, limitation de la pollution lumineuse et des risques sur la faune		-	Non significative

La mise en place de mesures de compensation a été jugée nécessaire pour l'Engoulevent d'Europe, le Lézard des murailles et le Lézard à deux raies.

Tableau 49 : Bilan des surfaces à compenser et sécurisées pour la faune

Espèce(s) ciblée(s) par la Surface compensatoire	Surface impactée par espèce	Ratio par espèce	Surface(s) à compenser par espèce	Surface de la parcelle compensatoire	Surface sécurisée par espèce
Engoulevent d'Europe	3,287 ha	2	6,574 ha	26 ha	7,223 ha
Lézard des murailles		1	3,287 ha		
Lézard à deux raies		1	3,287 ha		

Tableau 50 : Liste des mesures d'accompagnement intégrées au projet

Mesures	Phase travaux	Phase d'exploitation
MA01 (A6.1) : Organisation administrative du chantier et sensibilisation du personnel technique	X	
MA02 (A3.a) : Aménagement ponctuel (abris ou gîtes artificiels pour la faune)	X	X
MA03 (A6.2c) : Mise en place de panneaux pédagogiques		X

Pour chaque incidence évaluée, les mesures de compensation et d'accompagnement sont reprises dans le tableau ci-après avec, en dernière colonne, une évaluation de l'incidence résiduelle.

Tableau 51 : Synthèse des mesures de compensation et d'accompagnement, et incidences résiduelles

THEMATIQUE	ÉLÉMENT IMPACTE	CARACTÉRISTIQUE DE L'INCIDENCE	NATURE DE L'INCIDENCE	IMPORTANCE DE L'INCIDENCE RESIDUELLE APRES MESURES ER	MESURES		EFFETS ATTENDUS	NATURE DE L'INCIDENCE RESIDUELLE APRES COMPENSATION ET ACCOMPAGNEMENT	IMPORTANCE DE L'INCIDENCE RESIDUELLE		
					COMPENSATION	ACCOMPAGNEMENT					
Milieu Physique/Aquatique	Climat	Participation à la réduction des gaz à effet de serre	-	Faible	/	/	/	-	Faible		
	Topographie et sols	Tassement et destruction des sols en phase travaux : défrichement, préparation du terrain et voiries	-	Non significative	/	MA01 : Organisation administrative du chantier et sensibilisation du personnel technique	Maintien de la nature des sols	-	Non significative		
		Imperméabilisation des sols (0,69 ha) par la création des voiries, des cheminements piétons et bâtiments collectifs	-	Non significative	/			-	Non significative		
		Tassement et destruction des sols en phase d'exploitation	-	Non significative	/			/	-	Non significative	
	Eaux souterraines et superficielles	Augmentation des ruissellements d'eaux pluviales par le changement d'occupation du sol du site	-	Modérée	Mesures développées dans le dossier loi sur l'eau afférent au projet			- Protéger les masses d'eau souterraines et superficielles - Permettre le maintien de la section d'écoulement actuelle, suffisante pour des événements supérieurs à une centennale - Ne pas aggraver l'aléa inondation - Ne pas exposer davantage d'enjeux (biens, personnes, milieux) à l'aléa inondation - Maintenir un débit minimum biologique dans les cours d'eau où doivent être créés des franchissements.	-	Non significative	
		Pollutions accidentelles en phase chantier, liées à la nature des travaux et à la circulation des engins de chantier	-	Forte							
		Augmentation des ruissellements d'eaux pluviales par l'imperméabilisation du site	-	Modérée							
		Pollutions accidentelles en phase exploitation, liées à la circulation quotidienne de véhicules	-	Forte							
	Milieu Humain	Emploi et retombées locales	Création et/ou maintien d'emploi lors des travaux	+	Positive	/	/	/	+	Positive	
			Retombées locales positives en phase travaux	+	Positive	/	/	/	+	Positive	
Création et/ou maintien d'emploi en phase exploitation			+	Positive	/	/	/	+	Positive		
Retombées locales positives en phase exploitation			+	Positive	/	/	/	+	Positive		
Activités de loisirs		Création de voies piétonnes et sentiers	+	Positive	/	/	/	+	Positive		
A – DESCRIPTION DU PROJET – RAISONS DU CHOIX / SOLUTIONS SUBSTITUTION		B – METHODES UTILISEES		C – ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT		D – INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT		E – MESURES D'EVITEMENT, DE REDUCTION ET DE COMPENSATION		F – COMPATIBILITE AVEC LES PLANS, SCHEMAS ET PROGRAMMES	

THEMATIQUE	ÉLÉMENT IMPACTE	CARACTÉRISTIQUE DE L'INCIDENCE	NATURE DE L'INCIDENCE	IMPORTANCE DE L'INCIDENCE RESIDUELLE APRES MESURES	MESURES		EFFETS ATTENDUS	NATURE DE L'INCIDENCE RESIDUELLE APRES COMPENSATION ET ACCOMPAGNEMENT	IMPORTANCE DE L'INCIDENCE RESIDUELLE
					COMPENSATION	ACCOMPAGNEMENT			
	Trafic routier	Augmentation du trafic sur la route océane (RD126) en phase travaux	-	Faible	/	MA01 : Organisation administrative du chantier et sensibilisation du personnel technique	Limitier les effets de l'augmentation du trafic routier	-	Non significative
		Augmentation du trafic sur la route océane (RD126) en phase exploitation	-	Faible	/	/	/	-	Non significative
	Activité sylvicole	Consommation d'espaces forestiers : 11ha défrichés	-	Faible	/	/	/	-	Faible
	Réseaux	Augmentation de la consommation en eau potable	-	Non significative	/	/	/	-	Non significative
		Augmentation de la production d'eaux usées	-		/	/	/	-	
	Déchets	Augmentation de la production de déchets	-	Faible	/	/	/	-	Faible
	Sécurité	Risque sismique	-	Non significative	/	MA01 : Organisation administrative du chantier et sensibilisation du personnel technique	Limitier les incidences liées aux risques naturels (adaptations incluses dès la conception du projet notamment risque incendie)	-	Non significative
		Risque d'incendie	-	Faible	/			-	Faible
	Qualité de l'air	Risque d'augmentation de la pollution atmosphérique pendant la phase chantier	-	Non significative	/	MA01 : Organisation administrative du chantier et sensibilisation du personnel technique	Limitier les incidences liées aux travaux	-	Non significative
		Risque d'augmentation de la pollution atmosphérique pendant la phase d'exploitation	-	Faible	/	/	/	-	Faible
	Ambiance sonore	Risque de dégradation de l'ambiance sonore pendant la phase chantier	-	Faible	/	MA01 : Organisation administrative du chantier et sensibilisation du personnel technique	Limitier les incidences liées aux travaux	-	Non significative
		Risque de dégradation de l'ambiance sonore pendant la phase d'exploitation	-	Faible	/	/	/	-	Faible
	Ambiance lumineuse	Risque de dégradation de l'ambiance lumineuse pendant la phase chantier	-	Non significative	/	/	/	-	Non significative
		Risque de dégradation de l'ambiance lumineuse pendant la phase d'exploitation	-	Non significative	/	/	/	-	Non significative
Paysage	Paysage perçu	Site visible depuis les routes au nord et à l'est	-	Non significative	/	MA01 : Organisation administrative du chantier et sensibilisation du personnel technique	Intégration paysagère du projet	-	Non significative
	Paysage de loisirs	Présence de plusieurs sentiers	-	Non significative				-	Non significative
	Paysage culturel	Absence d'éléments patrimoniaux protégés	/	Nulle				/	Nulle

THEMATIQUE	ÉLÉMENT IMPACTÉ	CARACTÉRISTIQUE DE L'INCIDENCE	NATURE DE L'INCIDENCE	IMPORTANCE DE L'INCIDENCE RESIDUELLE APRES MESURES	MESURES		EFFETS ATTENDUS	NATURE DE L'INCIDENCE RESIDUELLE APRES COMPENSATION ET ACCOMPAGNEMENT	IMPORTANCE DE L'INCIDENCE RESIDUELLE
					COMPENSATION	ACCOMPAGNEMENT			
Milieu Naturel	Habitats naturels	Phase chantier : destruction définitive de 1,438 ha, destruction par conversion de 2 239 m ² et altération de 5,025 ha d'habitats naturels d'intérêt communautaire	-	Modérée	/	MA01 : Organisation administrative du chantier et sensibilisation du personnel technique ; MA03 : Mise en place de panneaux de sensibilisation.	/	-	Modérée
		Phase chantier : risque d'altération des habitats naturels aux abords de la zone de chantier.	-	Non significative				-	Non significative
		Phase d'exploitation : entretien régulier des espaces verts	-	Non significative				-	Non significative
		Phase d'exploitation : entretien régulier des OLD	-	Faible				-	Faible
	Flore	Phase chantier : destruction définitive de Chênes liège et de flore commune sur 1,438 ha	-	Faible	/	MA01 : Organisation administrative du chantier et sensibilisation du personnel technique ; MA03 : Mise en place de panneaux de sensibilisation	/	-	Faible
		Phase chantier : destruction de flore commune sur 2 239 m ² au droit des espaces verts	-	Non significative				-	Non significative
		Phase chantier : risque d'altération de la flore commune et patrimoniale située aux abords du chantier	-	Non significative				-	Non significative
		Phase chantier : risque de propagation des espèces exotiques envahissantes	-	Non significative				-	Non significative
		Phase d'exploitation : entretien régulier des espaces verts	-	Non significative				-	Non significative
		Phase d'exploitation : entretien régulier des OLD	-	Non significative				-	Non significative
	Faune (Habitats d'espèces et espèces)	Phase chantier : perturbation des activités vitales des espèces et risque de mortalité	-	Non significative	/	MA01 : Organisation administrative du chantier et sensibilisation du personnel technique ; MA02 : Aménagement ponctuel en faveur des reptiles ; MA03 : Mise en place de panneaux de sensibilisation.	/	-	Non significative
		Phase chantier : Destruction/altération d'habitats d'espèces Oiseaux (3,262 ha d'habitats de nidification de l'Engoulevent d'Europe)	-	Faible				-	Non significative
		Mammifères (624 m ² d'habitats de l'Écureuil roux)	-	Non significative				-	Non significative

THEMATIQUE	ÉLÉMENT IMPACTE	CARACTÉRISTIQUE DE L'INCIDENCE	NATURE DE L'INCIDENCE	IMPORTANCE DE L'INCIDENCE RESIDUELLE APRES MESURES ER	MESURES		EFFETS ATTENDUS	NATURE DE L'INCIDENCE RESIDUELLE APRES COMPENSATION ET ACCOMPAGNEMENT	IMPORTANCE DE L'INCIDENCE RESIDUELLE
					COMPENSATION	ACCOMPAGNEMENT			
		Chiroptères	-	Non significative	/	MA01 : Organisation administrative du chantier et sensibilisation du personnel technique ; MA03 : Mise en place de panneaux de sensibilisation.	/	-	Non significative
		Reptiles (3,262 ha d'habitats des reptiles)	-	Faible	MC01 : Mise en gestion d'une parcelle en faveur de l'Engoulevent d'Europe et des reptiles	MA01 : Organisation administrative du chantier et sensibilisation du personnel technique ; MA02 : Aménagement ponctuel en faveur des reptiles ; MA03 : Mise en place de panneaux de sensibilisation.	Compensation des habitats détruits	-	Non significative
		Amphibiens (1,964 ha d'habitats d'hivernage des amphibiens)	-	Non significative	/	MA01 : Organisation administrative du chantier et sensibilisation du personnel technique ; MA03 : Mise en place de panneaux de sensibilisation.	/	-	Non significative
		Insectes	-	Non significative	/	MA01 : Organisation administrative du chantier et sensibilisation du personnel technique ; MA03 : Mise en place de panneaux de sensibilisation.	/	-	Non significative
		Phase exploitation : perturbation des activités vitales des espèces et risque de mortalité	-	Faible	/	MA01 : organisation administrative du chantier et sensibilisation du personnel technique	/	-	Non significative
		Phase exploitation : Destruction/altération d'habitats d'espèces	-	Non significative	/	/	/	-	Non significative
		Oiseaux							
		Mammifères	-	Non significative	/	/	/	-	Non significative
		Chiroptères	-	Non significative	/	/	/	-	Non significative
		Reptiles	-	Non significative	/	/	/	-	Non significative
		Amphibiens	-	Non significative	/	/	/	-	Non significative
		Insectes	-	Non significative	/	/	/	-	Non significative
	Zones humides	Aucune zone humide dans ou à proximité du site	/	Nulle	/	/	/	/	Nulle
	Fonctionnalités écologiques	Phase chantier : coupure du cheminement pour la faune	-	Non significative	/	MA01 : Organisation administrative du chantier et sensibilisation du personnel technique ; MA02 : Aménagement ponctuel en faveur des reptiles ;	/	-	Non significative
		Phase exploitation : coupure du cheminement pour la faune	-	Non significative				-	Non significative
		Altération/perturbation des fonctionnalités écologiques	-	Non significative				-	Non significative

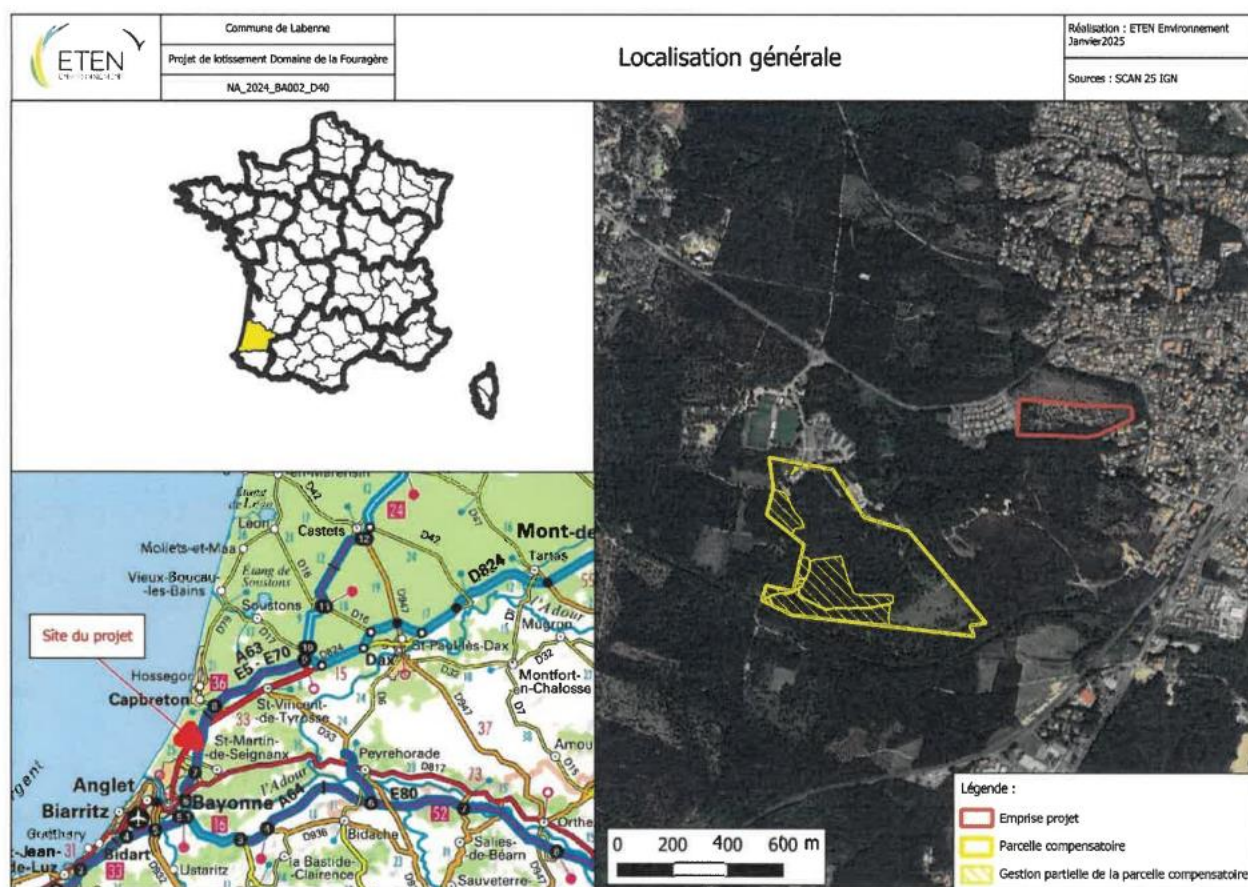
THEMATIQUE	ÉLÉMENT IMPACTE	CARACTÉRISTIQUE DE L'INCIDENCE	NATURE DE L'INCIDENCE	IMPORTANCE DE L'INCIDENCE RESIDUELLE APRES MESURES	MESURES		EFFETS ATTENDUS	NATURE DE L'INCIDENCE RESIDUELLE APRES COMPENSATION ET ACCOMPAGNEMENT	IMPORTANCE DE L'INCIDENCE RESIDUELLE
					COMPENSATION	ACCOMPAGNEMENT			
						MA03 : Mise en place de panneaux de sensibilisation.			

1.4.3. La demande d'autorisation de défrichement

Le défrichement est défini comme une opération volontaire entraînant directement ou indirectement la destruction de l'état boisé d'un terrain et mettant fin à sa destination forestière : il y a changement d'affectation du sol.

L'autorisation préalable de défrichement est nécessaire pour la conduite du projet.

Le défrichement concerne la superficie de l'emprise du projet soit 4,08 ha ainsi que la superficie de la parcelle sylvicole C 3787 destinée à la compensation sur 7,223 ha. La surface totale demandée porte sur 11,303 ha.



Carte 2 : Plan de localisation des parcelles concernées par le projet

Les parcelles du projet de lotissement sont identifiées comme suit : C671, C 3468 et C 3466. La demande défrichement porte sur l'emprise totale du projet.

La parcelle de compensation, prévue dans le cadre de la dérogation espèces protégées pour l'Engoulevent d'Europe, le Léopard des murailles et le Léopard à deux raies, est la parcelle C 3787 dont une partie d'une superficie de 7,223 ha fait l'objet de la demande de défrichement.

1.5. Composition du dossier soumis à l'enquête publique

Le dossier présenté à l'enquête publique unique est composé des pièces suivantes :

Demande d'autorisation de défrichement

- CERFA Complet C2025-071
- Courrier DDTM/CERFA
- Procès-Verbal de reconnaissance de bois à défricher
- Notification du Procès-Verbal de reconnaissance de bois à défricher
- Réponse PV reconnaissance_LABENNE_C2025-071
- Dossier de demande de défrichement
- Etude d'impact
- Annexe 6 - Etude d'impact Volet ENR
- Annexe 7 - Etude d'impact Volet GES
- Résumé Non Technique
- Parcelles à défricher
- Plan de situation
- Relevé de propriété
- Avis DREAL MRAe
- Réponse MRAe

Demande de permis d'aménager

- CERFA Permis d'Aménager
- Etude d'impact 1
- Etude d'impact 2
- Etude d'impact 3
- Etude d'impact 4
- Etude d'impact 5
- Etude d'impact Annexe 1
- Etude d'impact Annexe 2
- Résumé Non Technique
- Notice Permis d'Aménager
- Plan de coupes
- Plan de composition
- Plan de situation
- Plan d'hypothèse des constructions
- Plan EU EP
- Retournement OM
- Plan Réseaux divers
- Plan Topographique
- Programme des travaux
- Règlement
- Avis Communauté de Communes MACS
- Avis Département des Landes
- Avis Labenne Eau et Assainissement
- Avis MRAe
- Réponse MRAe
- Avis SDIS des Landes
- Avis SITCOM40
- Avis Unité départementale de l'Architecture et du Patrimoine des Landes
- Avis Service régional de l'archéologie de Nouvelle Aquitaine
- Avis ARS
- Courrier Mairie-ABF
- OAP PLUi MACS
- Règlement annexes PLUi MACS

2. DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

2.1. Désignation du commissaire enquêteur

Par la décision E26000007/64, Madame la Vice-Présidente du Tribunal Administratif de Pau a désigné Madame Valérie BEDERE en qualité de commissaire enquêteur titulaire et Monsieur Francis LARRIVIERE en qualité de commissaire enquêteur suppléant - *Annexe 2 Décision du Tribunal Administratif*.

2.2. Concertation préalable

En application des dispositions du Code de l'urbanisme, la concertation avec la population n'est pas obligatoire pour ce type de procédure (article L103-2).

2.3. Modalités de l'enquête

Après avoir été désignée par décision du Tribunal Administratif de Pau, Valérie BEDERE, commissaire enquêteur, a pris contact avec les services en charge du dossier au sein de la DDTM des Landes, en vue de prendre connaissance du dossier de l'enquête d'une part, d'examiner les modalités pratiques de l'organisation de celle-ci d'autre part.

C'est ainsi qu'ont été définis notamment :

- Les éléments constitutifs de l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique.
- Les dates de celle-ci, ainsi que sa durée.
- Les jours et heures des permanences à effectuer.
- Les formalités d'affichage et de publicité.

Le registre a été paraphé par le commissaire enquêteur avant l'ouverture de l'enquête publique.

2.4. Information effective du public

L'enquête publique a été annoncée conformément à l'article 6 de l'arrêté prescrivant la mise à l'enquête du projet - *Annexe 3 Insertions dans les journaux* :

- **Insertion dans les journaux**

- Le Sud-Ouest :
 - o 13 juin 2026
 - o 4 juillet 2026
- Les Annonces Landaises :
 - o 13 juin 2026
 - o 4 juillet 2026

- **Publicité locale**

Le public a été informé, par voie d'affichage de l'avis d'ouverture de l'enquête publique au siège de l'enquête, en Mairie de Labenne, et sur site - *Annexe 4 Certificat d'affichage*.

– **Publicité internet**

L'avis a également été mis en ligne sur le site internet de la Mairie de Labenne et celui de la Préfecture des Landes.

– **Accueil du public**

Le public a eu la possibilité d'être accueilli lors de 3 permanences physiques :

- Lundi 6 juillet 2026 de 09h00 à 12h00 ;
- Mercredi 22 juillet 2026 de 09h00 à 12h00 ;
- Vendredi 31 juillet 2026 de 14h00 à 17h00.

L'enquête s'est déroulée régulièrement et sans incident notamment en ce qui concerne :

- L'information du public (affichage en mairie de Labenne, siège de l'enquête et sur site, publicité dans les journaux et sur le site internet de la mairie de Labenne et de la Préfecture des Landes).
- Les permanences tenues conformément à l'article 5 de l'arrêté de mise à l'enquête.
- Le dossier papier mis à disposition du public au siège de l'enquête, les pièces des dossiers en version numérique accessibles sur le site internet ainsi que sur un poste informatique dédié au siège de l'enquête publique.
- La mise à la disposition du public du registre papier au siège de l'enquête publique ainsi qu'une adresse postale et courriel pour la transmission des observations, pendant toute la durée de l'enquête publique.
- La mise à disposition de locaux adaptés, pour l'accueil du public dans les conditions favorables à l'expression des observations.
- L'accès à tous les documents nécessaires au bon déroulement de l'enquête.
- L'accueil potentiel de tous les visiteurs au cours des permanences.
- La réponse aux interrogations formulées par le commissaire enquêteur.

2.5. Clôture de l'enquête et modalité de transfert du dossier et du registre

Le 1^{er} août 2026, le délai d'enquête ayant expiré, le registre a été remis et clos par le commissaire enquêteur, conformément à l'article 8 de l'arrêté.

2.6. Notification du procès-verbal des observations et Mémoire en réponse du maître d'ouvrage

Le procès-verbal des observations a été remis au demandeur, représenté par Monsieur FABRE, élu à l'urbanisme et Monsieur COUTURE, Directeur Général des Services, le 4 août 2026 en mairie de Labenne - *Annexe 5 PV de synthèse*.

Le mémoire en réponse a été reçu le 14 août 2026 par le commissaire enquêteur - *Annexe 6 Mémoire en réponse*.

2.7. Relation comptable des observations

Le public a eu la possibilité d'émettre des observations par les moyens suivants :

- Par écrit sur le registre d'enquête ouvert à cet effet à la mairie de Labenne, aux jours et heures habituels d'ouverture des bureaux ;
- Par courrier à l'attention de Madame la commissaire enquêtrice à la mairie de Labenne, siège de l'enquête publique unique - Place de la République - 40 530 LABENNE ;
- Par courriel à ddtm-bajep-participation-du-public@landes.gouv.fr avant le vendredi 31 juillet 2026 à 17h00.

2 personnes se sont présentées en permanence.

Les observations se sont réparties de la manière suivante :

- 2 dépôts écrits sur le registre d'enquête.
- 6 courriels transmis par la voie dédiée à cet effet.

Nombre de visiteurs	Nombre de dépôts	Courriels et Courriers reçus
2	6	6

3. OBSERVATIONS, CONSULTATIONS et ANALYSES

3.1. Consultation des personnes publiques et organismes associés

Le projet d'aménagement a fait l'objet d'un avis ou d'une réponse de la MRAe, de la Communauté de communes MACS, du Département des Landes, de Labenne Eau et Assainissement, du SDIS des Landes, du SITCOM40, de l'Architecte des Bâtiments de France, du Service régional de l'archéologie de Nouvelle Aquitaine et de l'Agence Régionale de Santé, repris de manière synthétique ci-après :

Avis de la MRAe concernant le projet d'aménagement résidentiel, lotissement « La Fougère » sur la commune de LABENNE

Dans son analyse des impacts temporaires, permanents, directs et indirects du projet sur l'environnement et des mesures d'évitement, de réduction et de compensation, la MRAe recommande :

- De préciser la localisation des zones d'installation de chantier ou stockage de matériaux, en justifiant leur localisation au regard des enjeux environnementaux, et en précisant les modalités retenues visant à limiter les risques de pollution.
- De préciser les volumes de remblais/déblais et de préciser les mesures visant à optimiser la gestion des matériaux.
- De préciser les mesures prises pour limiter les émissions de gaz à effet de serre sur les postes les plus émissifs.
- De compléter le point concernant les résultats de l'étude de faisabilité sur le potentiel de développement des énergies renouvelables.
- D'argumenter sur l'absence d'incidences résiduelles sur les chiroptères, alors que les zones boisées sont potentiellement favorables pour ces espèces.
- De justifier le gain écologique attendu par la mesure de compensation, en référence au guide du dimensionnement de la compensation écologique du Ministère de la Transition Écologique réalisé en lien avec l'Office français de la Biodiversité.
- De préciser les mesures de compensation prévues, concernant la consommation d'espaces sylvicoles, notamment contribution financière ou boisement compensateur, surface, localisation.
- De compléter le point concernant les mesures en phase travaux permettant de limiter la gêne occasionnée au voisinage.
- De préciser la manière dont il a tenu compte des prescriptions concernant le risque incendie et que ces dispositions ont bien été validées par les services de défense incendie.

Dans le chapitre justification et présentation du projet d'aménagement, la MRAe recommande d'argumenter le choix de localisation du projet au regard de la loi Littoral et des incidences résiduelles significatives sur le volet espèces protégées.

Avis de la Communauté de communes MACS

Dans son courrier en date du 05/11/2025, la communauté de communes MACS indique qu'aucun avis n'est formulé et précise plusieurs mesures à prendre en compte concernant notamment :

- Des parcelles privées à verser dans le domaine privé communal.
- Une signalisation verticale et horizontale à mettre en place pour un STOP au débouché de la voie nouvelle sur la RD 126.

- Une signalisation verticale à mettre en place pour une obligation de tourner à droite en sortie de la voie nouvelle.
- La reprise l'aménagement de l'îlot central, avec une hauteur limitée de l'ensemble noue-espace vert à 1 mètre.
- Le jumelage des accès véhicule des lots 4 et 5 situés dans un virage.
- La définition d'une placette de retournement en fond de voie et l'amorce viaire de la future voie de liaison pour le projet au Nord.
- La rectification de la définition des voies : bordures CR2 sur le plan, bordures CR3 sur le programme des travaux.
- Une Voie Verte longe la RD 126 qui devra être franchie par les véhicules avec rappel que les piétons et cycles circulant sur la Voie Verte sont prioritaires sur la circulation motorisée.

Avis du Département des Landes

Dans son courrier en date du 31/10/2025, adressé à MACS, le Département des Landes formule un avis favorable et indique qu'une permission de voirie autorisant l'accès sur la RD126 devra être délivrée par l'UTD de Soustons avec avis favorable de la commune.

Avis de Labenne Eau et Assainissement LEA

Dans son courrier en date du 14/11/2025, adressé à MACS, le syndicat indique :

- Qu'une extension du réseau public de la rue des Châtaigniers jusqu'à l'entrée du lotissement sera nécessaire et à la charge de l'aménageur, pour le raccordement des eaux usées.
- Que le réseau d'eau potable sur lequel devra se raccorder le projet d'aménagement est le réseau principal de Labenne. Il aura la capacité à fournir en eau l'ensemble des logements projetés et à assurer également la défense incendie du projet à condition que le dimensionnement du réseau à créer le permette.
- Que la conception et la réalisation de ces réseaux devra se faire sous le contrôle de LEA.

Avis du SDIS des LANDES

Dans son courrier du 24/11/2025, le SDIS émet un avis favorable sous réserve de respecter les prescriptions suivantes :

- Assurer la défense extérieure contre l'incendie (DECI) du projet en respectant l'arrêté Préfectoral du 16 mars 2017 relatif au chapitre 2.1 grilles de couverture pour l'évaluation des besoins en eau des bâtiments d'habitation.
- Assurer la desserte du projet par des voies engins en respectant l'arrêté préfectoral du 16 mars 2017 relatif au chapitre 3.1.5 Accessibilité.
- A proximité d'une forêt, tout propriétaire d'habitation, dépendance, chantier et usine est tenu de débroussailler son terrain et jusqu'à une distance minimum de 50 mètres des constructions sur fonds voisins. Les abords des voies privées desservant ces constructions doivent également être débroussaillés sur une profondeur de 6 mètres de part et d'autre de l'emprise de la voie.

Avis du SITCOM 40

Dans son courriel en date du 22/10/2025, le SITCOM valide la proposition et précise que :

- Le ramassage des ordures ménagères sera géré sur la zone collective avec conteneurs semi-enterrés prévue à cet effet.
- Les conteneurs semi-enterrés seront à commander 5 mois avant la prévision de leur pose.

Avis de l'Architecte des Bâtiments de France

Dans son courrier en date du 06/11/2025, l'Unité départementale de l'Architecture et du Patrimoine des Landes indique que le projet est situé dans le site inscrit listé en annexe. Les articles L.341-1 et R.341-9 du Code de l'environnement et R.425-30 du Code de l'urbanisme sont donc applicables. Le projet, en l'état, étant de nature à altérer l'aspect de ce site inscrit, l'Architecte des Bâtiments de France émet un avis défavorable.

Avis du Service régional de l'archéologie de Nouvelle Aquitaine

Dans son courrier en date du 03/11/2025, le service indique qu'après examen du dossier, en l'état actuel des connaissances archéologiques sur le secteur concerné, de la nature et de l'impact des travaux projetés, ceux-ci ne semblent pas susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique.

Avis de l'Agence Régionale de Santé

Dans son courriel en date du 20/01/2026, l'ARS précise que :

- La parcelle concernée est majoritairement intégrée, dans sa partie occidentale, au périmètre de protection éloignée tel que défini par l'arrêté préfectoral modifié du 16 juin 2010 autorisant l'exploitation, la dérivation des eaux et instaurant les périmètres de protection autour des forages Golf1, R5, R12, R14 (commune de LABENNE), Golf 2 et Golf 3 (commune d'ONDRES). La réglementation opposable, prévue dans ce périmètre de protection éloignée, impose que « une vigilance accrue dans l'application de la réglementation générale soit portée sur toutes activités et aménagements susceptibles de nuire à la qualité des eaux captées » (art. 8.3 / B du l'arrêté préfectoral cité supra).
- Une attestation de la prise en compte de la réglementation acoustique des bâtiments est à joindre obligatoirement à la déclaration d'achèvement des travaux (Art. R.122-32 CCH). L'arrêté du 26 décembre 2023 relatif à cette attestation en précise son contenu et les modalités de vérification à prévoir (constats effectués en phases études et chantier, mesures acoustiques).
- Le moustique *Aedes albopictus* (moustique tigre), vecteur potentiel de maladies tropicales telles que la dengue, est implanté dans le département des Landes. Afin d'éviter leur prolifération, la conception et la construction du projet, de ses équipements et des réseaux (regards eaux pluviales, coffrets techniques, terrasses sur plots, récupérateurs d'eau pluviales...) peut être conduite de manière à éviter toute stagnation d'eau pérenne supérieure à 1 semaine, ou à protéger celle-ci de l'accès aux moustiques afin de limiter les pontes et/ou les émergences d'adultes après éclosion (couverture étanche, moustiquaire, perçage des coffrets techniques...).

Le commissaire enquêteur souligne :

- ▶ Que des points de divergences existent sur le statut du secteur objet du projet au regard de la loi littoral et du site inscrit les étangs landais sud.
- ▶ Que des prescriptions conditionnant son avis favorable ont été formulées notamment par le SDIS des Landes.
- ▶ Qu'une vigilance accrue devra être portée sur toutes activités et aménagements susceptibles de nuire à la qualité des eaux captées en rapport avec les périmètres de protection autour des forages Golf1, R5, R12, R14 (commune de LABENNE), Golf 2 et Golf 3 (commune d'ONDRES).

Le commissaire enquêteur prend en considération les avis et recommandations (qui seront intégrés ultérieurement à son analyse).

3.2. Observations du public

Toutes les observations ont été reprises dans leur intégralité au sein du PV de synthèse - *Annexe 5 PV de synthèse*.

Un courrier, envoyé le 28/07 avec Accusé de Réception, a été reçu en mairie de Labenne le 06/08 après la date de fin d'enquête. Comme indiqué au sein de l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique, ce courrier n'est pas recevable. Toutefois, le Commissaire enquêteur en a pris connaissance et a constaté que les déposataires avaient déjà exprimé leurs observations par courriel et qu'aucun élément nouveau notable n'était signalé dans ce courrier.

Les points soulevés par le public et/ou faisant l'objet d'une interrogation particulière du Commissaire enquêteur, en lien avec les objets de l'enquête, ont été synthétisés dans les questions suivantes - introduites au PV de synthèse :

Q1. Quel est l'historique du projet :

- Zonage au PLU de Labenne,
- Zonage, OAP et avis des PPA (avis MRAe du 28/10/2019) au PLUi de MACS approuvé en 2020,
- Impacts de la modification du PLUi de MACS approuvée en 2023 et avis des PPA.

Q2. Le site est inscrit Etangs landais sud, considéré comme espace remarquable du littoral par le Préfet dans son courrier du 29 décembre 2023. En quoi cela est-il contraignant pour l'aménagement envisagé ? Ces éléments étaient-ils déjà existants dans les versions historiques de l'OAP ?

Q3. Le projet correspond à la phase 1 de l'OAP n°2. La réalisation de la phase 2 conditionne-t-elle la conformité de l'OAP au PLUi ?

Q4. La connexion prévue à l'OAP est-elle une condition nécessaire à la compatibilité du projet avec le PLUi en vigueur ?

Q5. Quelle est la motivation du choix du nombre de logements au regard du potentiel du site ? Comment le projet s'inscrit-il dans les objectifs globaux de la commune et/ou du territoire ?

Q6. Les trafics sur la commune ont-ils fait l'objet d'études préalables à la définition des OAP ? Les effets induits de ce projet ont-ils été mesurés ? Des voiries nouvelles ont-elles été projetées ? En l'absence de données récentes, une étude est-elle envisagée afin d'étayer les problématiques signalées par les riverains ?

Q7. L'évaluation du risque incendie a-t-elle été produite et/ou validée par les services compétents ?

Q8. Pourquoi la compensation de pertes d'habitats se fait-elle par défrichement entraînant potentiellement de nouvelles pertes d'habitats ?

Toutes les questions ont fait l'objet d'une réponse du maître d'ouvrage, la Mairie de Labenne, au sein du Mémoire en Réponse - *Annexe 6 Mémoire en réponse*.

En synthèse, le Commissaire enquêteur relève les éléments suivants :

- ▶ Le porteur de projet a répondu de manière claire et complète à l'ensemble des observations/propositions formulées par le public.
- ▶ Les sujets soulevant de possibles difficultés ont été traités de manière explicite.

3.3. Traitement des observations par le commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur a retenu les sujets suivants, soit parce qu'ils concernent un point de conformité du projet, soit parce qu'ils ont suscité des inquiétudes et/ou oppositions de riverains :

- Le statut du projet au regard de la Loi littoral et du site inscrit.
- Les conséquences du projet sur la circulation et la qualité de vie des riverains.
- La prise en compte du risque incendie.
- Le défrichement et l'adéquation des mesures de compensation.

Le statut du projet au regard de la loi littoral et du site inscrit

Dans son avis concernant le projet, formulé en décembre 2025, la MRAe rappelle les dispositions du Code de l'urbanisme relatives aux espaces remarquables du littoral et indique que le site d'implantation en présente les caractéristiques.

Dans son avis, formulé en novembre 2025, l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine des Landes, émis un avis défavorable au projet étant de nature à altérer l'aspect du site inscrit.

La commune de Labenne, par courrier en date du 17 novembre 2025, s'étonne de cette position et demande un réexamen, notamment dans la mesure où l'OAP n'avait suscité aucune observation au moment de l'élaboration du PLUi. Aucune réponse n'a été faite par l'Architecte des Bâtiments de France à la suite de cette requête.

Dans son arrêté du 29 décembre 2023, le Préfet de la Région Nouvelle-Aquitaine, considérait :

- Que le projet s'implante à proximité du bourg sans en être en continuité directe, et précisait que la compatibilité avec les dispositions de la loi Littoral restait à démontrer.
- Que le projet s'implante sur une partie naturelle du site inscrit Etangs Landais sud, dans un secteur boisé pouvant être considéré comme un espace remarquable du littoral [...] le site présentant certaines caractéristiques retenues dans le cadre de la désignation du site, présente dès lors un enjeu paysager.

Ces avis semblent indiquer que le projet serait contraint par la loi Littoral et le site inscrit.

Dans la chronologie des documents de planification concernant la commune et spécifiquement ce projet, d'après les réponses fournies, ce secteur est déjà classé en zone constructible au PLU de Labenne et repris au PLUi en 2020 sans contestation des personnes publiques associées et consultées. Il est également indiqué que le caractère remarquable, au regard de la loi littoral, n'a été ni apprécié par le SCoT, ni relevé au moment de l'élaboration du PLU et du PLUi.

Par ailleurs, répondant à la demande de dérogation espèces protégées par un arrêté en date du 13 février 2026, le Préfet des Landes, relate la situation démographique, l'attractivité de la commune et le besoin en logement en découlant, et indique que le projet s'inscrit dans le cadre de raisons impératives d'intérêt public majeur, y compris de nature sociale ou économique et pour des motifs qui comportent des conséquences bénéfiques primordiales pour l'environnement.

Le commissaire enquêteur, n'étant pas expert en matière d'application du droit de l'urbanisme, n'émet pas un avis sur le fond. Il constate un point d'appréciation divergent après approbation du document d'urbanisme. Ce point constitue un fondement de la faisabilité du projet qu'il convient de confirmer.

Les conséquences du projet sur la circulation et la qualité de vie des riverains

La préoccupation principale, exprimée par les riverains au cours de la participation, concerne l'impact de ce nouvel aménagement sur la circulation et par voie de conséquence sur le cadre de vie du quartier.

En effet, la rue des Marguerites et celle des Châtaigniers, situées en bordure du secteur concerné, constituent un raccourci évitant le feu de l'avenue Charles de Gaulle pour se rendre vers la route de l'Océan et les activités nombreuses dans le secteur littoral. Elles connaissent, de ce fait, déjà un report de trafic important.

Les riverains se sont déjà plaints de cette situation inconfortable et dangereuse. Ils craignent une augmentation nouvelle avec l'implantation des 66 logements projetés, et tous les désagréments inhérents aux flux de véhicules (santé, bruit, dangers).

La commune, dans son mémoire en réponse, précise que les trafics ont été étudiés au moment de l'aménagement de la rue des Marguerites, il y a une dizaine d'années mais pas à l'occasion de la définition de l'OAP concernant le projet en question. Elle indique que cette problématique est connue et prise en compte avec des aménagements réalisés afin d'améliorer la sécurité et de diminuer la vitesse. Dans la continuité, des travaux d'aménagement sont programmés en septembre 2026. Une section de la rue des Marguerites sera réduite à une voie en sens unique et régulée par des feux afin d'en limiter l'emploi par des usagers non riverains.

Le commissaire enquêteur estime que cette inquiétude est fondée et doit être considérée avec la plus grande attention notamment sur dans ses aspects santé et sécurité publiques. Des mesures ont été prises par la commune et seront complétées. Il sera utile d'en connaître l'efficacité et de suivre l'impact du trafic généré en cas de réalisation du projet.

La prise en compte du risque incendie

Dans un contexte de canicule, avec des feux de forêt ayant lourdement affecté les massifs girondins et landais, la prise en compte du risque incendie est une préoccupation majeure qui a été relayée par certains observateurs de ce projet d'aménagement situé en plein cœur d'un boisement important.

Dans son avis sur le projet, la MRAe recommande de préciser la manière dont le porteur de projet a tenu compte des prescriptions concernant la réalisation de pistes périphériques de 6m de large minimum et une distance de recul de 12m des habitations.

Dans sa réponse, la commune indique que le projet prévoit d'implanter deux poteaux incendie au-delà des recommandations d'un poteau incendie couvrant un rayon de 200 mètres autour des habitations. Cette solution a été validée techniquement par la Régie des Eaux et le SDIS.

De plus, dans son avis formulé en novembre 2025, le SDIS des Landes émet un avis favorable sous réserve de respecter 3 prescriptions dont celle indiquant que les abords des voies privées desservant les constructions doivent également être débroussaillés sur une profondeur de 6 mètres de part et d'autre de l'emprise de la voie.

Le commissaire enquêteur considère que l'inquiétude concernant le risque incendie est fondée et doit être considérée avec la plus grande attention. L'expertise du SDIS des Landes est la référence en matière de gestion du risque incendie. Par conséquent, le commissaire enquêteur considère que dans le respect des prescriptions de cet organisme, les conditions de prise en compte et de gestion du risque seront assurées.

Le défrichement et l'adéquation des mesures de compensation

Comme indiqué au dossier, le défrichement concerne la superficie de l'emprise du projet soit 4,08 ha ainsi que la superficie de la parcelle sylvicole C 3787 destinée à la compensation sur 7,223 ha. La surface totale demandée porte sur 11,303 ha.

Dans son arrêté du 29 décembre 2023, le Préfet de la Région Nouvelle-Aquitaine, considérait qu'en l'état, le dossier ne démontrait pas que l'article L.341-5 du code forestier ne s'appliquait pas au projet.

Dans son avis, la MRAe recommande de justifier le gain écologique attendu par la mesure de compensation, en référence au guide du dimensionnement de la compensation écologique du Ministère de la Transition Écologique réalisé en lien avec l'Office français de la Biodiversité.

La commune, en réponse, indique que, si les espaces retenus sont naturels et boisés, ils ne présentent pas de conditions favorables aux espèces ciblées par la compensation et que la mise en œuvre de la mesure compensatoire permettra d'améliorer la qualité écologique de ces habitats afin de les rendre favorables aux espèces ciblées.

Par ailleurs, même s'il ne figure pas au dossier, dans la mesure où la dérogation a été obtenue antérieurement, le commissaire enquêteur relève que dans son document de mai 2025, le CSRPN donne un avis favorable sous conditions :

- Meilleure analyse et approche des effets cumulés avec les deux autres projets de lotissement à présenter notamment sur les aspects compensatoires ; si nécessaire ajuster la compensation en fonction de l'analyse ;
- L'ensemble de la parcelle 3787 (et non seulement la partie compensatoire) doit bénéficier d'un classement permettant d'assurer sa pérennité sur le long terme (ne serait-ce que pour maintenir le corridor boisé identifié dans le SRADDET au titre de la trame verte. Il sera alors possible d'y sélectionner un îlot de sénescence qui pourra servir aussi aux chiroptères (voire aux insectes saproxylophages).

Dans sa réponse à cet avis, la commune a indiqué que la parcelle 3787 serait l'objet d'une protection spécifique opérée lors de la prochaine modification simplifiée du PLUi. La partie hors mesure compensatoire y sera classée en EBC.

Le commissaire enquêteur, n'étant pas expert en matière d'application du Code forestier, n'émet pas un avis sur le fond. Toutefois, la non-application de l'article L.341-5 du code forestier constitue un fondement de l'autorisation de défrichement qu'il convient de confirmer.

Le commissaire enquêteur, considère que, bien que n'étant pas une pièce du dossier, l'avis du CSRPN constitue un élément de la conformité du projet au regard de la mesure compensatoire. Si celui-ci valide la parcelle et les modalités retenues, il émet également des conditions qu'il sera nécessaire de respecter.

3.4. Synthèse de l'analyse du projet par le commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur rappelle qu'il n'est pas expert et ne dit pas le droit. Il exprime une analyse personnelle établie avec les compétences et les éléments dont il dispose.

Dans le cadre de l'enquête publique portant sur l'aménagement du lotissement « La Fougère » à Labenne, deux objets sont traités :

- ▶ La demande de permis d'aménager le lotissement « La Fougère » sur une zone 1AUH destinée à l'urbanisation. Le projet constitue la phase 1 de l'OAP n°2 et porte sur une parcelle d'environ 4 ha, comprenant 8 lots dont 3 lots collectifs et 5 lots individuels pour un total de 66 logements.
- ▶ La demande d'autorisation de défrichement porte sur la superficie de l'emprise du projet soit 4,08 ha ainsi que la superficie de la parcelle sylvicole C 3787 destinée à la compensation sur 7,223 ha. La surface totale demandée étant de 11,303 ha.

Au regard des pièces du dossier et des réponses apportés, le Commissaire Enquêteur relève les points suivants :

La réalisation du projet pose deux questions fondamentales :

- Le projet s'inscrit-il dans le cadre de la loi Littoral ?
Sur ce point le commissaire enquêteur prend en compte l'antériorité du projet et considère qu'en cas d'application de la loi Littoral, ce secteur n'aurait pas pu et/ou dû faire l'objet d'un classement en secteur urbanisable au PLU de Labenne puis au PLUi de MACS et lors de la modification récente sans une opposition marquée des PPAC.
- Le projet est-il concerné par l'application de l'article L.341-5 du code forestier ?
Selon l'article en question, la conservation des bois et forêts ou des massifs qu'ils complètent, ou le maintien de la destination forestière des sols, est reconnu nécessaire à une ou plusieurs fonctions, dont deux pourraient être invoquées pour justifier l'application de cet article :
 - L'équilibre biologique d'une région ou d'un territoire présentant un intérêt remarquable et motivé du point de vue de la préservation des espèces animales ou végétales et de l'écosystème ou au bien-être de la population ;
 - La protection des personnes et des biens et de l'ensemble forestier dans le ressort duquel ils sont situés contre les risques naturels, notamment les incendies et les avalanches.

Le commissaire enquêteur considère qu'il ne dispose pas d'éléments permettant d'identifier le secteur comme présentant des caractéristiques suffisantes sur ces deux aspects pour justifier de l'application de L.341-5 du code forestier et rappelle que le projet a obtenu une dérogation espèces protégées ainsi qu'un avis favorable du SDIS.

Le commissaire enquêteur estime que l'antériorité du classement et le maintien du site en secteur urbanisable d'une part et les avis favorables émis par le CSRPN et le SDIS, d'autre part, constituent des arguments en faveur de la conformité du projet porté par la commune et soutenu par la communauté de communes, au regard des deux conditions examinées ci-avant.

Le projet présente des avantages

- Il concrétise une stratégie sur un secteur retenu depuis le PLU de Labenne en 2019.
- Il s'inscrit dans les objectifs du PLH et du SCoT en produisant de nouveaux logements pour répondre à une demande locale forte dans un contexte de tension.
- Il contribue à la diversification de l'offre par la production de petits collectifs et de logements individuels.
- Il propose un environnement qualitatif par sa localisation, sa faible densité et la conservation d'espaces boisés.

Le projet présente des inconvénients et/ou points de vigilance

- Il est localisé dans un secteur fortement boisé avec pour conséquence un aléa incendie fort.
- Il entraîne la destruction d'habitats naturels qui devront être restaurés par une mesure compensatoire.

- Il est inclus dans un périmètre de protection de forages d'eau potable.
- De nouveaux trafics seront induits par les occupants avec un risque de report sur les rues adjacentes générant de potentielles nuisances sur les riverains.

La réalisation du projet devra se conformer aux mesures conditionnant les avis favorables :

- Les prescriptions énoncées par le SDIS des Landes
 - La défense extérieure contre l'incendie (DECI).
 - La desserte du projet par des voies engins.
 - Le débroussaillage des terrains privés jusqu'à une distance minimum de 50 mètres des constructions sur fonds voisins.
 - Le débroussaillage des abords des voies privées sur une profondeur de 6 mètres de part et d'autre de l'emprise de la voie.
- Les prescriptions énoncées par Labenne Eau et Assainissement
 - Une extension du réseau public de la rue des châtaigniers jusqu'à l'entrée du lotissement pour le raccordement des eaux usées.
 - Le dimensionnement du réseau d'eau potable à créer permettant au réseau principal de Labenne de garantir les besoins des logements et de la défense incendie.
 - La conception et la réalisation de ces réseaux sous le contrôle de LEA.
- Les prescriptions de l'ARS
 - Une vigilance accrue dans l'application de la réglementation générale soit portée sur toutes activités et aménagements susceptibles de nuire à la qualité des eaux captées - protection des forages Golf1, R5, R12, R14 (commune de LABENNE), Golf 2 et Golf 3 (commune d'ONDRES).
- La prescription du CSRPN concernant le classement de l'ensemble de la parcelle 3787 permettant d'assurer la pérennité de sa protection à long terme.

4. ANNEXES DU RAPPORT - documents joints séparés

Annexe 1 - Arrêté prescrivant l'enquête publique

Annexe 2 - Décision du Tribunal Administratif

Annexe 3 - Insertions dans les journaux

Annexe 4 - Certificat d'affichage

Annexe 5 - PV de synthèse

Annexe 6 - Mémoire en réponse

COMMUNE DE LABENNE

ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE

Implantation d'un projet de lotissement

« La Fougère » sur la commune de Labenne

Demande de permis d'aménager

Demande d'autorisation de défrichement

DOSSIER B

Conclusions et Avis

**Permis d'aménager pour le projet
de lotissement « La Fougère »**

Valérie BEDERE Commissaire Enquêteur

DOSSIER B : Conclusions et Avis

1. GENERALITES

1.1. Préambule

La commune de Labenne porte un projet d'aménagement d'un quartier résidentiel, le « Domaine de La Fougère » sur un secteur classé en zone à urbaniser et faisant l'objet d'une OAP au PLUi, en vigueur, de MACS.

1.2. Objet de l'enquête

L'enquête publique unique porte sur l'implantation d'un projet de lotissement « La fougère » sur la commune de Labenne à la suite des demandes :

- D'un permis d'aménager n°PA 040 133 25 00003 déposé le 8 octobre 2025 pour une superficie d'environ 4 hectares ;
- D'une autorisation de défrichement n°C2025-071 déposée le 9 octobre 2025 sur une superficie d'environ 11 hectares.

1.3. Cadre juridique de l'enquête

L'enquête publique s'inscrit notamment dans le cadre des dispositions juridiques suivantes :

- Le code de l'environnement, notamment ses articles L. 120-1-1 ; L. 122-1 à L. 122-14 ; L. 123-1-A ; L. 123-1 à L. 123-18 ; R. 122-1 à R. 122-27 et R. 123-1 à R. 123-34 ;
- Le code forestier, notamment ses articles L. 341-1 et suivants et R. 341-1
- Le code de l'urbanisme, notamment ses articles R*421-19 et suivants, R*442-1 à R*442-8-1.

Cette enquête publique a été prescrite par l'arrêté DDTM/MAP/AJEP/2026-810 du 05 juin 2026.

1.4. Nature et caractéristiques du projet

Le projet consiste en l'aménagement d'un quartier résidentiel sur une zone 1AUh destinée à l'urbanisation. Sur une parcelle d'environ 4 ha, il comprend 8 lots dont 3 lots collectifs et 5 lots individuels pour un total de 66 logements.

Ce projet a fait l'objet d'une demande d'examen au cas par cas déposée en octobre 2023, au titre des rubriques 39 et 47, pour un terrain d'assiette de 4,03 ha et de surface de plancher d'environ 15500 m², ainsi que le défrichement de 4 ha. Après examen, le Préfet de la Région Nouvelle-Aquitaine a publié un arrêté portant décision et notifiant que l'opération était soumise à étude d'impact.

Le défrichement concerne la superficie de l'emprise du projet soit 4,08 ha ainsi que la superficie de la parcelle sylvicole C 3787 destinée à la compensation sur 7,223 ha. La surface totale demandée porte sur 11,303 ha.

2. CONCLUSIONS ET AVIS CONCERNANT LE PERMIS D'AMENAGER POUR LE PROJET DE LOTISSEMENT « LA FOUGERE »

Concernant la procédure d'enquête publique, le commissaire enquêteur prend en considération les éléments suivants :

- ▶ La décision E26000007/64, signée par Madame la Vice-Présidente du Tribunal Administratif de Pau a désigné Madame Valérie BEDERE en qualité de commissaire enquêteur titulaire et Monsieur Francis LARRIVIERE en qualité de commissaire enquêteur suppléant en vue de procéder à l'enquête publique en question.
- ▶ L'arrêté préfectoral DDTM/MAP/AJEP/2026-810 du 05 juin 2026 a prescrit l'ouverture de l'enquête publique unique.
- ▶ Le commissaire enquêteur a été associé à la préparation de l'enquête publique.
- ▶ La publication de l'avis d'enquête au sein de 2 journaux, 15 jours avant le début de l'enquête et dans les huit jours suivant l'ouverture de cette enquête ainsi que les affichages, ont été réalisés conformément à la réglementation et à l'arrêté.
- ▶ Le commissaire enquêteur a tenu 3 permanences en Mairie de Labenne, siège de l'enquête, aux jours et heures indiqués dans l'arrêté, pendant lesquelles le public a eu la possibilité de le rencontrer.
- ▶ Le dossier et le registre d'enquête publique ont été mis à la disposition du public au sein au siège de l'enquête durant les heures d'ouverture des bureaux de la mairie, pendant la durée de l'enquête.
- ▶ Le public a eu la possibilité de formuler ses observations sur le registre papier, par courriels et par courriers.
- ▶ L'enquête s'est déroulée sans incident du 29 juin au 31 juillet 2026 soit 33 jours consécutifs.

Concernant la consultation des personnes publiques et organismes associés, le commissaire enquêteur prend en considération les éléments suivants :

- ▶ Des points de divergences existent sur le statut du secteur objet du projet au regard de la loi littoral et du site inscrit les étangs landais sud.
- ▶ Des prescriptions conditionnant son avis favorable ont été formulées notamment par le SDIS des Landes.
- ▶ Une vigilance accrue devra être portée sur toutes activités et aménagements susceptibles de nuire à la qualité des eaux captées en rapport avec les périmètres de protection autour des forages Golf1, R5, R12, R14 (commune de LABENNE), Golf 2 et Golf 3 (commune d'ONDRES).

Concernant les observations du public, le commissaire enquêteur prend en considération les éléments suivants :

- ▶ Les observations se sont réparties de la manière suivante :
 - 2 dépôts écrits sur le registre d'enquête.
 - 6 courriels transmis par la voie dédiée à cet effet.
- ▶ Les principaux points soulevés ont porté sur :
 - La sous-densité et la non-sobriété foncière du projet.

- Le choix du secteur et ses incidences négatives sur la qualité de vie des habitants.
- L'absence d'étude et de mesures pour limiter l'impact sur le trafic.
- L'opposition au projet.
- La topographie du secteur présentant une forte déclivité.
- La protection du secteur site inscrit Etangs landais sud.
- Les risques liés à la proximité de masses d'eaux.
- La préservation des boisements du fait de la présence d'habitats dunaires d'intérêt communautaire.
- La difficile conciliation entre la préservation de boisements pour la résilience au changement climatique et la maîtrise du risque incendie.
- La nécessité de réétudier le risque feux de forêts et son évaluation sur le secteur.
- Le constat de l'étalement urbain de la commune de Labenne.

► Chaque point a fait l'objet d'une réponse de la Mairie de Labenne.

► Une analyse a été conduite sur les sujets suivants, soit parce qu'ils concernent des points de conformité du projet, soit parce qu'ils ont suscité des inquiétudes et/ou oppositions de riverains :

- Le statut du projet au regard de la Loi littoral et du site inscrit.
- Les conséquences du projet sur la circulation et la qualité de vie des riverains.
- La prise en compte du risque incendie.
- Le défrichement et l'adéquation des mesures de compensation.

Concernant le projet, le commissaire enquêteur prend en considération les éléments suivants :

► **La réalisation du projet pose deux questions fondamentales**

- Le projet s'inscrit-il dans le cadre de la loi Littoral ?
- Le projet est-il concerné par l'application de l'article L.341-5 du code forestier ?

Le commissaire enquêteur, n'étant pas expert en la matière, estime que l'antériorité du classement et le maintien du site en secteur urbanisable d'une part et les avis favorables émis par le CSRPN et le SDIS, d'autre part, constituent des arguments en faveur de la conformité du projet porté par la commune et soutenu par la communauté de communes, au regard des deux conditions examinées ci-avant.

► **Le projet présente des avantages**

- Il concrétise une stratégie sur un secteur retenu depuis le PLU de Labenne en 2019.
- Il s'inscrit dans les objectifs du PLH et du SCoT en produisant de nouveaux logements pour répondre à une demande locale forte dans un contexte de tension.
- Il contribue à la diversification de l'offre par la production de petits collectifs et de logements individuels.
- Il propose un environnement qualitatif par sa localisation, sa faible densité et la conservation d'espaces boisés.

► **Le projet présente des inconvénients et/ou points de vigilance**

- Il est localisé dans un secteur fortement boisé avec pour conséquence un aléa incendie fort.
- Il entraîne la destruction d'habitats naturels qui devront être restaurés par une mesure compensatoire.
- Il est inclus dans un périmètre de protection de forages d'eau potable.
- De nouveaux trafics seront induits par les occupants avec un risque de report sur les rues adjacentes générant de potentielles nuisances sur les riverains.

- ▶ **La réalisation du projet devra se conformer aux mesures conditionnant les avis favorables :**
 - Les prescriptions énoncées par le SDIS des Landes.
 - Les prescriptions énoncées par Labenne Eau et Assainissement.
 - Les prescriptions de l'ARS.
 - La prescription du CSRPN concernant le classement de l'ensemble de la parcelle 3787 permettant d'assurer la pérennité de sa protection à long terme.

En amont de son avis, le Commissaire enquêteur formule une recommandation concernant :

- L'observation de l'évolution des trafics pour la rue des Marguerites et celle des Châtaigniers afin de mesurer les éventuels impacts sur la qualité de vie (santé et sécurité) des riverains du nouvel aménagement et la mise en place si nécessaire d'actions d'amélioration.

En conclusion :

Le commissaire enquêteur émet un AVIS FAVORABLE concernant la demande de permis d'aménager pour le lotissement « La Fougère » sur la commune de Labenne assorti de la réserve suivante :

La réalisation des conditions associées aux avis favorables

- Les prescriptions énoncées par le SDIS des Landes
 - La défense extérieure contre l'incendie (DECI)
 - La desserte du projet par des voies engins
 - Le débroussaillage des terrains privés jusqu'à une distance minimum de 50 mètres des constructions sur fonds voisins.
 - Le débroussaillage des abords des voies privées sur une profondeur de 6 mètres de part et d'autre de l'emprise de la voie.
- Les prescriptions énoncées par Labenne Eau et Assainissement
 - Une extension du réseau public de la rue des châtaigniers jusqu'à l'entrée du lotissement pour le raccordement des eaux usées.
 - Le dimensionnement du réseau d'eau potable à créer permettant au réseau principal de Labenne de garantir les besoins des logements et de la défense incendie.
 - La conception et la réalisation de ces réseaux sous le contrôle de LEA.
- Les prescriptions de l'ARS
 - Une vigilance accrue dans l'application de la réglementation générale soit portée sur toutes activités et aménagements susceptibles de nuire à la qualité des eaux captées - protection des forages Golf1, R5, R12, R14 (commune de LABENNE), Golf 2 et Golf 3 (commune d'ONDRES).
- La prescription du CSRPN concernant le classement de l'ensemble de la parcelle 3787 permettant d'assurer la pérennité de sa protection à long terme.

Fait à Tarnos, le 24 août 2026,

Valérie BEDERE
Commissaire enquêteur



COMMUNE DE LABENNE

ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE

Implantation d'un projet de lotissement

« La Fougère » sur la commune de Labenne

Demande de permis d'aménager

Demande d'autorisation de défrichement

DOSSIER C

Conclusions et Avis

**Autorisation de défrichement
pour le projet
de lotissement « La Fougère »**

Valérie BEDERE Commissaire Enquêteur

DOSSIER C : Conclusions et Avis

1. GENERALITES

1.1. Préambule

La commune de Labenne porte un projet d'aménagement d'un quartier résidentiel, le « Domaine de La Fougère » sur un secteur classé en zone à urbaniser et faisant l'objet d'une OAP au PLUi, en vigueur, de MACS.

1.2. Objet de l'enquête

L'enquête publique unique porte sur l'implantation d'un projet de lotissement « La fougère » sur la commune de Labenne à la suite des demandes :

- D'un permis d'aménager n°PA 040 133 25 00003 déposé le 8 octobre 2025 pour une superficie d'environ 4 hectares ;
- D'une autorisation de défrichement n°C2025-071 déposée le 9 octobre 2025 sur une superficie d'environ 11 hectares.

1.3. Cadre juridique de l'enquête

L'enquête publique s'inscrit notamment dans le cadre des dispositions juridiques suivantes :

- Le code de l'environnement, notamment ses articles L. 120-1-1 ; L. 122-1 à L. 122-14 ; L. 123-1-A ; L. 123-1 à L. 123-18 ; R. 122-1 à R. 122-27 et R. 123-1 à R. 123-34 ;
- Le code forestier, notamment ses articles L. 341-1 et suivants et R. 341-1
- Le code de l'urbanisme, notamment ses articles R*421-19 et suivants, R*442-1 à R*442-8-1.

Cette enquête publique a été prescrite par l'arrêté DDTM/MAP/AJEP/2026-810 du 05 juin 2026.

1.4. Nature et caractéristiques du projet

Le projet consiste en l'aménagement d'un quartier résidentiel sur une zone 1AUh destinée à l'urbanisation. Sur une parcelle d'environ 4 ha, il comprend 8 lots dont 3 lots collectifs et 5 lots individuels pour un total de 66 logements.

Ce projet a fait l'objet d'une demande d'examen au cas par cas déposée en octobre 2023, au titre des rubriques 39 et 47, pour un terrain d'assiette de 4,03 ha et de surface de plancher d'environ 15500 m², ainsi que le défrichement de 4 ha. Après examen, la préfète de Région a publié un arrêté portant décision et notifiant que l'opération était soumise à étude d'impact.

Le défrichement concerne la superficie de l'emprise du projet soit 4,08 ha ainsi que la superficie de la parcelle sylvicole C 3787 destinée à la compensation sur 7,223 ha. La surface totale demandée porte sur 11,303 ha.

2. CONCLUSIONS ET AVIS CONCERNANT L'AUTORISATION DE DEFRICTION POUR LE PROJET DE LOTISSEMENT « LA FOUGERE »

En préalable, le commissaire enquêteur rappelle qu'il s'agit d'une enquête publique unique et considère que la demande de défrichement est totalement liée aux conditions de réalisation du projet et donc à la demande du permis d'aménager. De plus, une étude d'impact unique concerne les deux demandes. A ce titre, les avis des PPAC et les observations sont repris dans leur intégralité dans la construction des conclusions.

Concernant la procédure d'enquête publique, le commissaire enquêteur prend en considération les éléments suivants :

- ▶ La décision E26000007/64, signée par Madame la Vice-Présidente du Tribunal Administratif de Pau a désigné Madame Valérie BEDERE en qualité de commissaire enquêteur titulaire et Monsieur Francis LARRIVIERE en qualité de commissaire enquêteur suppléant en vue de procéder à l'enquête publique en question.
- ▶ L'arrêté préfectoral DDTM/MAP/AJEP/2026-810 du 05 juin 2026 a prescrit l'ouverture de l'enquête publique unique.
- ▶ Le commissaire enquêteur a été associé à la préparation de l'enquête publique.
- ▶ La publication de l'avis d'enquête au sein de 2 journaux, 15 jours avant le début de l'enquête et dans les huit jours suivant l'ouverture de cette enquête ainsi que les affichages, ont été réalisés conformément à la réglementation et à l'arrêté.
- ▶ Le commissaire enquêteur a tenu 3 permanences en Mairie de Labenne, siège de l'enquête, aux jours et heures indiqués dans l'arrêté, pendant lesquelles le public a eu la possibilité de le rencontrer.
- ▶ Le dossier et le registre d'enquête publique ont été mis à la disposition du public au sein au siège de l'enquête durant les heures d'ouverture des bureaux de la mairie, pendant la durée de l'enquête.
- ▶ Le public a eu la possibilité de formuler ses observations sur le registre papier, par courriels et par courriers.
- ▶ L'enquête s'est déroulée sans incident du 29 juin au 31 juillet 2026 soit 33 jours consécutifs.

Concernant la consultation des personnes publiques et organismes associés, le commissaire enquêteur prend en considération les éléments suivants :

- ▶ Des points de divergences existent sur le statut du secteur objet du projet au regard de la loi littoral et du site inscrit les étangs landais sud.
- ▶ Des prescriptions conditionnant son avis favorable ont été formulées notamment par le SDIS des Landes.
- ▶ Une vigilance accrue devra être portée sur toutes activités et aménagements susceptibles de nuire à la qualité des eaux captées en rapport avec les périmètres de protection autour des forages Golf1, R5, R12, R14 (commune de LABENNE), Golf 2 et Golf 3 (commune d'ONDRES).

Concernant les observations du public, le commissaire enquêteur prend en considération les éléments suivants :

- ▶ Les observations se sont réparties de la manière suivante :
 - 2 dépôts écrits sur le registre d'enquête.
 - 6 courriels transmis par la voie dédiée à cet effet.
- ▶ Les principaux points soulevés ont porté sur :
 - La sous-densité et la non-sobriété foncière du projet.
 - Le choix du secteur et ses incidences négatives sur la qualité de vie des habitants.
 - L'absence d'étude et de mesures pour limiter l'impact sur le trafic.
 - L'opposition au projet
 - La topographie du secteur présentant une forte déclivité.
 - La protection du secteur site inscrit Etangs landais sud.
 - Les risques liés à la proximité de masses d'eaux.
 - La préservation des boisements du fait de la présence d'habitats dunaires d'intérêt communautaire.
 - La difficile conciliation entre la préservation de boisements pour la résilience au changement climatique et la maîtrise du risque incendie.
 - La nécessité de réétudier le risque feux de forêts et son évaluation sur le secteur.
 - Le constat de l'étalement urbain de la commune de Labenne.
- ▶ Chaque point a fait l'objet d'une réponse de la Mairie de Labenne.
- ▶ Une analyse a été conduite sur les sujets suivants, soit parce qu'ils concernent des points de conformité du projet, soit parce qu'ils ont suscité des inquiétudes et/ou oppositions de riverains :
 - Le statut du projet au regard de la Loi littoral et du site inscrit.
 - Les conséquences du projet sur la circulation et la qualité de vie des riverains.
 - La prise en compte du risque incendie.
 - Le défrichement et l'adéquation des mesures de compensation.

Concernant le projet, le commissaire enquêteur prend en considération les éléments suivants :

- ▶ **La réalisation du projet pose deux questions fondamentales**
 - Le projet s'inscrit-il dans le cadre de la loi Littoral ?
 - Le projet est-il concerné par l'application de l'article L.341-5 du code forestier ?

Le commissaire enquêteur, n'étant pas expert en la matière, estime que l'antériorité du classement et le maintien du site en secteur urbanisable d'une part et les avis favorables émis par le CSRPN et le SDIS, d'autre part, constituent des arguments en faveur de la conformité du projet porté par la commune et soutenu par la communauté de communes, au regard des deux conditions fondamentales examinées ci-avant.

- ▶ **Le projet présente des avantages**
 - Il concrétise une stratégie sur un secteur retenu depuis le PLU de Labenne en 2019.
 - Il s'inscrit dans les objectifs du PLH et du SCoT en produisant de nouveaux logements pour répondre à une demande locale forte dans un contexte de tension.
 - Il contribue à la diversification de l'offre par la production de petits collectifs et de logements individuels.
 - Il propose un environnement qualitatif par sa localisation, sa faible densité et la conservation d'espaces boisés.
- ▶ **Le projet présente des inconvénients et/ou points de vigilance**
 - Il est localisé dans un secteur fortement boisé avec pour conséquence un aléa incendie fort.

- Il entraîne la destruction d'habitats naturels qui devront être restaurés par une mesure compensatoire.
- Il est inclus dans un périmètre de protection de forages d'eau potable.
- De nouveaux trafics seront induits par les occupants avec un risque de report sur les rues adjacentes générant de potentielles nuisances sur les riverains.
- ▶ **La réalisation du projet devra se conformer aux mesures conditionnant les avis favorables :**
 - Les prescriptions énoncées par le SDIS des Landes
 - Les prescriptions énoncées par Labenne Eau et Assainissement
 - Les prescriptions de l'ARS
 - La prescription du CSRPN concernant le classement de l'ensemble de la parcelle 3787 permettant d'assurer la pérennité de sa protection à long terme.

En conclusion :

Le commissaire enquêteur émet un AVIS FAVORABLE concernant la demande d'autorisation de défrichement pour le lotissement « La Fougère » sur la commune de Labenne assorti de la réserve suivante :

La réalisation des conditions associées à l'avis favorable du CSRPN :

- La prescription du CSRPN concernant le classement de l'ensemble de la parcelle 3787 permettant d'assurer la pérennité de sa protection à long terme.

Fait à Tarnos, le 22 août 2026,

Valérie BEDERE
Commissaire enquêteur

