



Mission régionale d'autorité environnementale

Région Nouvelle-Aquitaine

## Avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale de la région Nouvelle-Aquitaine sur le projet d'extension du lotissement du domaine de la palombière à Labenne (40)

n°MRAe 2022APNA56

dossier P-2022-12377

**Localisation du projet :** commune de Labenne  
**Maître(s) d'ouvrage(s) :** SNC LABENNE-LAGUERRE  
**Avis émis à la demande de l'Autorité décisionnaire :** préfète des Landes  
**en date du :** 15 mars 2022  
**dans le cadre de la procédure d'autorisation :** autorisation de défrichement  
L'Agence régionale de santé et la préfète de département au titre de ses attributions dans le domaine de l'environnement ayant été consultées.

### Préambule

*L'avis de l'Autorité environnementale est un avis simple qui porte sur la qualité de l'étude d'impact produite et sur la manière dont l'environnement est pris en compte dans le projet. Porté à la connaissance du public, il ne constitue pas une approbation du projet au sens des procédures d'autorisations préalables à la réalisation.*

*En application du décret n°2020-844, publié au JORF le 4 juillet 2020, relatif à l'autorité environnementale et à l'autorité chargée de l'examen au cas par cas, le présent avis est rendu par la MRAe.*

*En application de l'article L. 122-1 du code de l'environnement, l'avis de l'Autorité environnementale doit faire l'objet d'une réponse écrite de la part du maître d'ouvrage, réponse qui doit être rendue publique par voie électronique au plus tard au moment de l'ouverture de l'enquête publique prévue à l'article L. 123-2 ou de la participation du public par voie électronique prévue à l'article L. 123-19.*

*En application du L. 122-1-1, la décision de l'autorité compétente précise les prescriptions que devra respecter le maître d'ouvrage ainsi que les mesures et caractéristiques du projet destinées à éviter les incidences négatives notables, réduire celles qui ne peuvent être évitées et compenser celles qui ne peuvent être évitées ni réduites. Elle précise également les modalités du suivi des incidences du projet sur l'environnement ou la santé humaine. En application du R. 122-13, le bilan du suivi de la réalisation des prescriptions, mesures et caractéristiques du projet destinées à éviter, réduire et compenser ces incidences devra être transmis pour information à l'Autorité environnementale.*

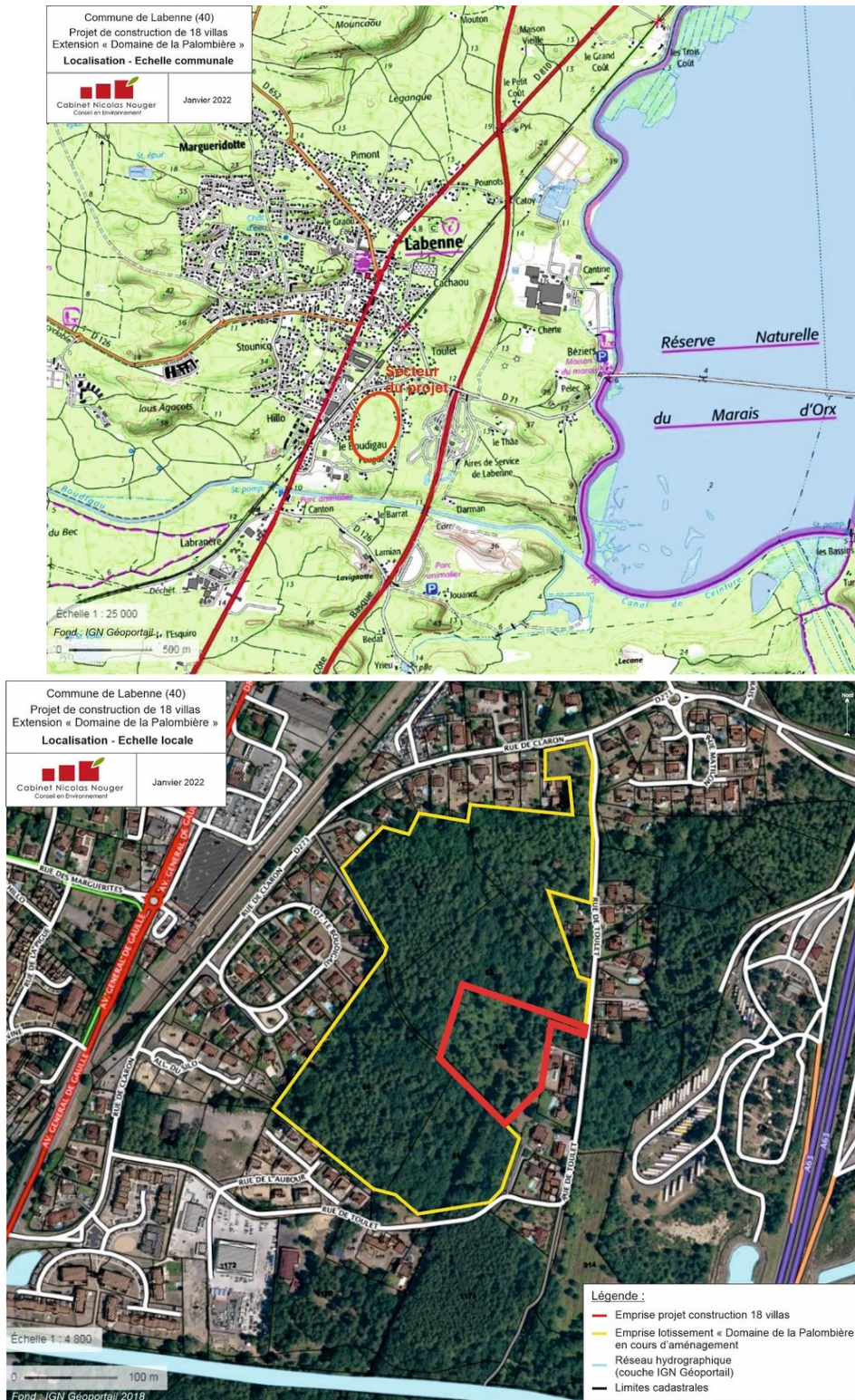
*Le présent avis vaudra pour toutes les procédures d'autorisation conduites sur ce même projet sous réserve d'absence de modification de l'étude d'impact (article L. 122.1-1 III du code de l'environnement).*

*Cet avis d'autorité environnementale a été rendu le 13 mai 2022 par délégation de la commission collégiale de la MRAe Nouvelle-Aquitaine à Didier BUREAU.*

*Le délégué cité ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le projet qui fait l'objet du présent avis.*

## I. Le projet et son contexte

Le présent avis concerne la construction de 18 villas à Labenne, au sud du département des Landes, dans le prolongement du lotissement du domaine de la palombière. Ce projet de construction est porté par la SNC Labenne-Laguerre. Cette société et sa maison-mère sont également maîtres d'ouvrage pour les deux tranches du lotissement du domaine de la palombière. Le projet de construction est assimilé à une extension de ce lotissement. La localisation du projet dans son ensemble (deux tranches du lotissement du domaine de la palombière et extension objet du présent avis) est illustrée sur les figures n°1 et 2 ci-après.



Figures n°1 et 2 – Localisation du projet (source : étude d'impact, pages 13 et 14<sup>1</sup>)

1 Les numéros de page mentionnés dans la suite de l'avis correspondent aux numéros de page de l'étude d'impact sauf précision.



Dans le présent avis, les termes suivants seront employés :

- projet : le terme « projet » désigne les deux tranches du lotissement du domaine de la palombière et le projet de construction de 18 villas objet du présent avis ;
- lotissement du domaine de la palombière : ce terme désigne les deux premières tranches du projet ;
- extension du projet ou troisième tranche du projet : ce terme désigne le projet de construction de 18 villas objet du présent avis.

Les travaux de la première tranche du projet sont quasiment terminés. Le défrichage de la deuxième tranche du projet a été réalisé et les travaux de voiries et réseaux divers sont en cours.

Pour mémoire, la première tranche du projet concerne 4,39 ha et une surface de plancher créée de 11 100 m<sup>2</sup>. Elle a fait l'objet d'une décision de non soumission à étude d'impact suite à examen au cas par cas en 2019<sup>2</sup>. Elle est composée de : 35 lots individuels et 4 lots collectifs (48 logements) sur une surface de 28 719 m<sup>2</sup> ; voiries, trottoirs et cheminements piétons sur une surface de 6 822 m<sup>2</sup> ; 8 361 m<sup>2</sup> d'espaces verts dont 6 700 m<sup>2</sup> de zones boisées conservées en l'état.

La seconde tranche du projet concerne 4,37 ha et une surface de plancher créée de 10 110 m<sup>2</sup>. Elle a fait l'objet d'un avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe)<sup>3</sup>. Elle est composée de : 35 lots individuels et 2 macro-lots sur une surface maximale imperméabilisée de 19 089 m<sup>2</sup> ; voiries, accès et zones de stationnement sur une surface de 5 384 m<sup>2</sup> ; cheminements piétons et cyclables entraînant l'imperméabilisation de 957 m<sup>2</sup> ; réserve foncière de 325 m<sup>2</sup> destinée à un éventuel futur accès ; espaces verts et zones boisées conservés en l'état sur 17 963 m<sup>2</sup> en comptabilisant les espaces tant communs que privés.

L'extension du projet porte sur une superficie de 11 649 m<sup>2</sup> et une surface de plancher de 2 447 m<sup>2</sup>. Elle a fait l'objet d'une décision de soumission à étude d'impact suite à examen au cas par cas en 2021<sup>4</sup>. Elle concerne : la construction de 18 villas en R+1 sur une emprise au sol de 2 784 m<sup>2</sup> ; l'aménagement de voiries, accès, et stationnements sur une surface totale de 2 784 m<sup>2</sup> et d'espaces verts sur une surface de 6 117 m<sup>2</sup> (comprenant des espaces préservés en limite sud-ouest ainsi qu'en limite est). La figure n°3 ci-après reprend le plan de composition de l'extension.

Au total, le projet porte sur une superficie de près de 10 ha et une surface plancher créée d'environ 2,7 ha.



Figure n°3 – Plan de composition de l'extension (source : page 120)

L'extension est implantée de part et d'autre d'une voie de desserte à sens unique, qui sera accessible *via* le lotissement du domaine de la palombière et débouchera sur la rue du Toulet. Chaque villa sera équipée

2 Décision n°2018-7529 du 10 janvier 2019. Liens vers le formulaire et la décision :  
[https://webissimo.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/p\\_2018\\_7529\\_f\\_cle06fa18.pdf](https://webissimo.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/p_2018_7529_f_cle06fa18.pdf)  
[https://www.nouvelle-aquitaine.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/p2018\\_7529\\_d.pdf](https://www.nouvelle-aquitaine.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/p2018_7529_d.pdf)

3 Avis n°2020APNA83 du 4 septembre 2020 :  
[http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/p\\_2020\\_9902\\_a\\_extension\\_lotissement\\_labenne\\_40\\_signe.pdf](http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/p_2020_9902_a_extension_lotissement_labenne_40_signe.pdf)

4 Décision n°2021-11447 du 7 septembre 2021. Liens vers le formulaire et la décision :  
[https://www.nouvelle-aquitaine.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/p\\_2021\\_11447\\_f.pdf](https://www.nouvelle-aquitaine.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/p_2021_11447_f.pdf)  
[https://www.nouvelle-aquitaine.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/p\\_2021\\_11447\\_di.pdf](https://www.nouvelle-aquitaine.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/p_2021_11447_di.pdf)

d'une place de stationnement couverte et d'une place de stationnement aérienne, dont une place pour personne à mobilité réduite, ainsi que d'un local vélo individuel. Des aires de stationnement aériennes sont également prévues pour les visiteurs, soit un total de 54 places de stationnement.

Le présent avis de la MRAe est sollicité par la préfète des Landes dans le cadre de la demande d'autorisation de défrichement des terrains de l'extension (saisine du 15 mars 2022). La MRAe a également été saisie par la communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud (MACS) pour le compte du maire de Labenne le 17 mars 2022 dans le cadre de la procédure de permis de construire. Les deux dossiers comportent la même version de l'étude d'impact, datée de janvier 2022. L'avis de la MRAe porte sur le projet et est donc valable pour les deux procédures. La date de saisine prise en compte par la MRAe est la première date de saisine soit le 15 mars 2022. L'extension fait également l'objet d'une déclaration au titre de la loi sur l'eau concernant l'extension du projet, en cours d'instruction.

Le présent avis porte sur les principaux enjeux environnementaux du projet relevés par la MRAe : prise en compte des enjeux relatifs au milieu physique (sol, milieux aquatiques, changement climatique, qualité de l'air) et aux risques naturels (risques de feu de forêt et d'inondation) ; insertion paysagère du projet ; préservation de la biodiversité<sup>5</sup> et des enjeux liés aux sites Natura 2000 ; milieu humain (urbanisme, trafic et mobilités, enjeux de santé-environnement) ; prise en compte des effets cumulés et choix du projet dans un contexte de consommation d'espaces naturels et forestiers.

## II. Analyse de la qualité de l'étude d'impact

L'étude d'impact comporte l'ensemble des éléments prévus à l'article R. 122-5 du code de l'environnement et permet d'apprécier les enjeux environnementaux et la manière dont le projet en a tenu compte<sup>6</sup>.

Le résumé non technique de l'étude d'impact n'appelle pas de commentaire particulier. La MRAe recommande par ailleurs de prendre en compte à terme, pour la mise à jour du résumé non technique, les points soulevés dans le présent avis ainsi que les réponses apportées.

### II.1. Analyse de l'état initial du site du projet et de son environnement

#### II.1.1 Milieu physique et risques naturels

Le projet est localisé dans le secteur dunaire compris entre le Marais d'Orx à l'est et la plaine sableuse du village de Labenne-Océan à l'ouest<sup>7</sup>. Les secteurs prévus pour aménagement dans le cadre du projet présentent une topographie relativement plane et une texture sableuse du sol très perméable.

Les eaux souterraines sont à plus de deux mètres de profondeur et s'écoulent du nord-nord-est vers le sud-sud-ouest<sup>8</sup>. La nappe est drainée au niveau du secteur du projet par le Boudigau, cours d'eau le plus proche, situé à environ 180 m au sud du domaine de la palombière et à environ 280 m de l'extension projetée.

Les terrains du projet sont classés en Zones À Préserver (ZPF) pour l'utilisation future des eaux souterraines<sup>9</sup> pour l'eau potable dans le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Adour-Garonne (page 141). Le Boudigau connaît des pressions significatives liées aux rejets des stations d'épurations domestiques selon le dossier.

La qualité de l'air est principalement influencée par les zones d'habitats et la proximité de l'autoroute A63 localisée environ 250 m à l'est. Les mesures de qualité de l'air faites dans le cadre du suivi des effets sur l'environnement de l'élargissement à 2x3 voies de l'autoroute A63 montrent un impact faible de l'autoroute sur la concentration en dioxyde d'azote au-delà de 100 m et une absence d'impact sur la concentration en benzène. Les valeurs réglementaires sont respectées, au niveau de l'aire de Labenne-Ouest, pour les dioxydes d'azote et de soufre ainsi que pour les particules en suspension PM10.

Le contexte en partie boisé du projet (voir partie II.1.2 du présent avis ci-après) demande une prise en compte du risque de feu de forêt.

L'extension est localisée dans une zone potentiellement sujette aux inondations de cave par remontée de nappe. Cette situation n'est pas mentionnée dans l'état initial présenté dans l'étude d'impact.

**La MRAe demande de prendre en compte le risque inondation de cave par remontée de nappe dans l'analyse des impacts du projet.**

#### II.1.2 Paysage et patrimoine

Les terrains du projet sont localisés dans l'unité paysagère *Dunes boisées*, à la limite de l'unité paysagère *Frange littorale*. Ils sont actuellement occupés par des boisements ou par les constructions en cours du lotissement du domaine de la palombière. L'ensemble des trois tranches du projet est majoritairement

5 Pour en savoir plus sur les espèces citées dans cet avis : <https://inpn.mnhn.fr/accueil/index>.

6 Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) d'Aquitaine est mentionné dans l'étude d'impact (page 73). La MRAe rappelle que le SRADDET de Nouvelle-Aquitaine, approuvé le 27 mars 2020, s'est notamment substitué à ce document.

7 Formation géologique *Dépôts éoliens. Dunes paraboliques postérieures aux dépôts marins*.

8 Voir détails dans l'étude hydrogéologique réalisée en 2019 et figurant en annexe I de l'étude d'impact.

9 Masse d'eau *Sables plio-quatérnaires des bassins côtiers région hydro s et terrasses ancienne de la Gironde*.

entouré de zones urbanisées. Des boisements subsistent au sud et à l'est. Cette situation est illustrée sur la photographie aérienne reproduite sur la figure n°2 du présent avis ci-avant.

La topographie relativement plane du secteur, ainsi que les écrans visuels formés par le bâti existant et les boisements, facilitent l'insertion paysagère du projet, de même que des mesures d'insertion paysagère : préservation du « *tuc* » (butte) en limite nord du site, de zones boisées, et de bandes boisées périphériques ; renforcement de la végétation par des plantations d'espèces locales le long des nouveaux axes créés.

Le secteur du projet est situé en dehors des périmètres de protection des monuments historiques et à 180 m à l'ouest du site inscrit Étangs landais sud.

### II.1.3 Milieu naturel

L'état initial sur le milieu naturel a été réalisé sur la base de l'état initial du lotissement du domaine de la palombière (diagnostic écologique par le bureau d'études Simethis en 2018-2020), complété dans le cadre du projet d'extension par le diagnostic écologique du bureau d'études Nymphalis (2021-2022).

Le projet s'implante à proximité du Marais d'Orx, site objet de plusieurs zonages de protection et d'inventaire (page 53), le plus proche étant le site Natura 2000 *Zones humides associées au marais d'Orx*, situé à environ 190 m à l'est du projet. Le projet est également localisé à environ 3,1 km au sud-est du site Natura 2000 *Dunes modernes du littoral landais de Capbreton à Tarnos*.

**Concernant les habitats naturels**, le projet s'implante sur les habitats d'intérêt communautaire *Dunes boisées des régions atlantique, continentale et boréale*<sup>10</sup> (lotissement du domaine de la palombière, plus de 7 hectares détruits par le projet) et *Dunes boisées du littoral thermo-atlantiques à Chêne liège* (extension). Pour ce dernier, dont l'extension va entraîner la destruction, un bon état de conservation est relevé dans le dossier et l'enjeu local est toutefois qualifié de faible, principalement en raison de la jeunesse du boisement (page 60).

**La MRAe recommande de revoir le niveau d'enjeu retenu pour l'habitat naturel concerné par l'extension, en prenant notamment en compte son potentiel d'évolution en l'absence de réalisation de l'extension.**

Aucune zone humide n'a été recensée sur les terrains de l'extension.

**Concernant la flore**, l'inventaire 2022 a mis en évidence la présence de plusieurs espèces exotiques envahissantes au niveau du site de l'extension.

**Concernant la faune**, certaines espèces d'oiseaux peuvent nicher au niveau du site de l'extension. Les chauves-souris utilisent le site de l'extension pour la chasse et le transit. Néanmoins, quelques arbres peuvent présenter un intérêt pour ces espèces, notamment en tant que gîtes, vu la jeunesse du boisement. Le site peut également accueillir des reptiles tels que le Lézard des murailles ou la Couleuvre verte et jaune pour leur alimentation, ainsi que l'Écureuil roux pour le repos et la reproduction.

### II.1.4 Milieu humain

**Concernant l'urbanisme**, l'extension est localisée en zone 1AU ouverte à l'urbanisation et soumise à Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de MACS, l'extension étant dans un secteur à dominante d'habitat à densité faible.

**Concernant le trafic et les mobilités**, le projet est localisé à proximité du centre-bourg et à environ 200 m à l'est (à environ 300 m pour l'extension) de la gare ferroviaire et routière permettant de joindre Bayonne au sud et Dax et Bordeaux au nord. Des voies vertes et pistes cyclables maillent d'ores et déjà le territoire, telle que la piste cyclable reliant Labenne-Océan au Marais d'Orx en passant par Labenne-Bourg, piste desservant le projet *via* la rue du Claron et permettant de rejoindre la gare SNCF.

**Concernant le bruit**, les terrains du projet, notamment ceux de l'extension, sont en partie intégrés aux secteurs de 300 m de part et d'autre de l'autoroute A63 et de la voie ferrée affectés par le bruit. **Cette situation nécessite le respect de règles d'isolement acoustique des bâtiments.**

**Concernant les réseaux divers**, le lotissement du domaine de la palombière est raccordé au réseau d'eau potable et dispose de trois poteaux incendie. Il est raccordé à la station d'épuration communale. Celle-ci dispose d'une capacité nominale de 20 000 équivalent-habitants et d'une capacité résiduelle d'accueil de plus de 50 % en 2019<sup>11</sup>.

**La MRAe recommande de fournir des données plus récentes sur le dispositif collectif de traitement des eaux usées permettant la prise en compte des projets réalisés ces dernières années.**

10 Habitat qui a justifié de la désignation du site Natura 2000 *Dunes modernes du littoral landais de Capbreton à Tarnos*.

11 Page 92 : « *La station est en effet à 37 % de sa capacité en charge hydraulique, à 37 % de sa capacité en charge organique DB05 et 44 % de celle en DCO. »*

## **II.2. Analyse des impacts temporaires, permanents, directs et indirects du projet sur l'environnement et des mesures d'évitement, de réduction et de compensation**

### **II.2.1 Milieu physique et risques naturels**

**Concernant les risques de pollutions accidentelles en phase de travaux**, plusieurs mesures de prévention et de maîtrise des pollutions sont prévues, notamment : installations de chantier, stockages des matériaux et des engins, et stationnement des véhicules, sur des aires dédiées ; absence de stockage d'hydrocarbure sur le site ; opérations d'entretien ou de réparation à l'extérieur du site ; mise en place d'un plan de circulation des engins ; utilisation prévue de kits antipollution en cas de traces d'hydrocarbures au sol ; mise en place d'espaces de collecte des déchets et évacuation régulière des déchets vers des filières autorisées ; sensibilisation des entreprises de travaux. Ces mesures feront l'objet d'un suivi.

**Concernant les eaux pluviales**, le projet entraîne l'imperméabilisation des surfaces au niveau des zones de construction, des voiries et des places pour les personnes à mobilité réduite (PMR) prévues en enrobé, ainsi que des cheminements piétons en béton.

Le maître d'ouvrage prévoit des ouvrages de gestion des eaux pluviales<sup>12</sup> :

- eaux pluviales issues des voiries et stationnements communs collectées par des noues situées dans l'accotement des voiries, puis dirigées vers des bassins d'infiltration ;
- eaux pluviales issues des lots bâtis collectées puis infiltrées à la parcelle, chacune étant dotée d'un puisard d'infiltration dimensionné selon la surface imperméabilisée.

Le réseau des eaux pluviales sera enterré à une profondeur d'environ 1,2 m. Le chantier d'aménagement du réseau sera arrêté en cas de remontée de nappe ou, à défaut, un dossier loi sur l'eau spécifique de demande de rabattement de nappe ponctuel sera établi selon le dossier.

La MRAe relève que les ouvrages de gestion des eaux pluviales sont dimensionnés pour des pluies d'une période de retour de 20 ans. Or le projet contribue à l'imperméabilisation de plusieurs hectares en se cumulant à celle des autres projets d'urbanisation localisés dans le même bassin.

**Au vu du contexte de cumul de l'imperméabilisation des sols, la MRAe considère que l'événement de référence pour le dimensionnement des ouvrages de gestion des eaux pluviales devrait être plus élevé (période de retour d'au moins 30 ans). En outre, l'absence d'incidences sur les risques d'aggravation des inondations à l'amont et à l'aval du projet devrait être vérifiée en situation de pluie abondante et de saturation des ouvrages, par exemple en référence à une période de retour de 100 ans.**

**Concernant les eaux usées**, l'extension sera raccordée à la station d'épuration communale via le lotissement du domaine de la palombière. La profondeur du réseau sera d'au plus 2 m sur les terrains de l'extension, sauf au niveau du raccordement au lotissement où elle pourra atteindre environ 2,5 m.

**Concernant les autres mesures de préservation des milieux aquatiques**, le maître d'ouvrage prévoit en particulier d'inscrire l'interdiction d'utilisation des produits phytosanitaires dans les statuts de l'Association Syndicale Libre (ASL) créée pour la gestion des espaces communs aux 18 villas.

**Concernant le changement climatique**, l'étude d'impact comporte une évaluation des émissions de gaz à effet de serre en phase de travaux et en phase aménagée (pages 130 et 131) ainsi que les mesures prévues pour réduire la vulnérabilité du projet au changement climatique (page 134).

L'étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables<sup>13</sup> conduit le maître d'ouvrage à équiper les 18 villas de panneaux solaires.

**Concernant la qualité de l'air**, le maître d'ouvrage prévoit plusieurs mesures en phase de chantier, au-delà des mesures de prévention des pollutions accidentelles relatives aux engins de chantier : arrosage des accès et voies de circulation le cas échéant en période sèche ; protection le cas échéant des zones de stockage et arrêt des opérations de chargement et de déchargement des matériaux fins en périodes de vents forts.

L'étude d'impact présente un calcul des émissions de polluants liées à la circulation routière en phase aménagée (page 144) qui n'appelle pas d'observation particulière.

#### **Concernant les risques :**

Le maître d'ouvrage s'engage à mettre en place des moyens de lutte contre les incendies en suivant les prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) des Landes. La défense incendie est assurée par quatre poteaux incendie pour le projet, dont un au niveau de l'extension, tous les lots étant situés à moins de 200 m d'un poteau par voie carrossable.

**La MRAe considère que le risque d'inondation de caves par remontée de nappe doit être pris en compte et amener l'aménageur à interroger la possibilité de créer des caves et des sous-sols dans le projet d'extension. Elle recommande de clarifier cette situation vis-à-vis des futurs acquéreurs des lots.**

<sup>12</sup> Calculs de dimensionnement présentés en annexe IV de l'étude d'impact.

<sup>13</sup> Annexe V de l'étude d'impact.

## II.2.2 Paysage et patrimoine

L'insertion paysagère du projet est basée en premier lieu sur le maintien et le confortement des lisières boisées. Des zones boisées seront ainsi préservées dans le cadre du projet : 6 700 m<sup>2</sup> pour la première tranche du lotissement, 7 294 m<sup>2</sup> pour la deuxième tranche, et 700 m<sup>2</sup> pour l'extension. Au niveau de l'extension, 48 arbres seront préservés, 43 abattus, et les espaces verts représenteront plus de la moitié de la superficie des terrains. Les espaces libres seront engazonnés et des haies arbustives composées d'essences locales seront créées le long de la clôture. La liste des espèces végétales préconisées pour les plantations (page 158) sera inscrite dans les statuts de l'ASL créée pour la gestion des espaces communs de l'extension, de même que la prise en compte du caractère allergisant des espèces dans le choix des espèces plantées. Les choix concernant les revêtements font également partie de l'insertion paysagère de l'extension<sup>14</sup>.

## II.2.3 Milieu naturel

**Concernant la phase de chantier**, plusieurs mesures sont prévues pour réduire l'impact du projet sur la biodiversité, notamment :

- adaptation du calendrier de travaux en vue de limiter les incidences sur la faune : travaux de défrichage et débroussaillage prévus en dehors de la période de nidification des oiseaux, soit du mois d'août au mois de février inclus, et maintien d'une continuité des travaux afin d'éviter l'installation d'espèces pionnières ;
- limitation de la circulation des engins aux pistes dédiées après défrichage et nivellement des sols ;
- suivi du chantier par un écologue.

Un suivi des espèces envahissantes est prévu pendant les travaux d'extension et un protocole de conduite à destination des entreprises chargées des travaux sera élaboré afin d'éviter la propagation des espèces invasives<sup>15</sup>. Le maître d'ouvrage note que l'arrachage manuel actuellement réalisé dans le cadre de l'aménagement du lotissement du domaine de la palombière a montré son efficacité pour contenir le développement du Raisin d'Amérique.

**Concernant la phase aménagée**, les candélabres de l'extension seront équipés de leds avec un angle de visée permettant d'assurer une projection lumineuse uniquement sur les voies.

Un suivi écologique sera réalisé, en années N+1 (printemps suivant les travaux), N+2, N+3, et N+5, qui aura pour objectif de surveiller le développement d'espèces exotiques envahissantes pour élimination le cas échéant et de vérifier le développement de la flore sur l'aménagement.

**La MRAe recommande de poursuivre la réflexion sur la pollution lumineuse en phase aménagée, concernant la température de couleur et l'examen de la possibilité de mettre en place des phases d'extinction nocturnes des candélabres.**

**Concernant l'évaluation des incidences sur les sites Natura 2000**, la MRAe relève que l'analyse a été limitée aux sites Natura 2000 les plus proches du projet : *Zones humides associées au Marais d'Orx* et *Dunes modernes du littoral landais de Capbreton à Tarnos*, alors que le projet s'implante sur des habitats d'intérêt communautaire.

**La MRAe recommande de compléter l'analyse des incidences Natura 2000 par une analyse de l'impact du projet sur les habitats naturels d'intérêt communautaire des dunes boisées sur lesquels il s'implante. Il conviendra de définir, le cas échéant, les mesures d'évitement, de réduction, voire de compensation d'impacts complémentaires nécessaires pour apporter les garanties attendues de maintien des habitats naturels du réseau Natura 2000.**

## II.2.4 Milieu humain

**Concernant le trafic et les mobilités**, le trafic induit par le projet en phase aménagée est estimé à 390 véhicules par jour en semaine sur 30 km aller et retour et à 244 véhicules par jour le week-end sur 10 km aller et retour (page 132).

## II.3. Effets cumulés avec d'autres projets et justification du choix du projet

L'extension du lotissement objet du présent avis s'inscrit dans le cadre d'une OAP prévue pour l'ensemble du projet dans le PLU de la commune de Labenne puis du PLUi de MACS.

La densité brute prévue de l'extension, de 16 logements à l'hectare, est inférieure à la densité brute moyenne exigée dans l'OAP de 20 logements à l'hectare. Le secteur de l'extension fait partie des secteurs de l'OAP où une densité faible est toutefois envisagée (détails page 106).

Les effets cumulés de l'extension avec les deux premières tranches du projet sont considérés comme limités dans l'étude d'impact : ils ne concernent, selon le maître d'ouvrage, que les constructions des habitations

14 Voiries en enrobé noir, cheminements piétons en béton coloré finition balayé, et stationnements en dalle gazon béton excepté les places PMR prévues en enrobé.

15 Nettoyage des engins, gestion des zones de stockages des terres, interdiction de mélange ou de transfert de terres entre les secteurs contaminés de façon avérée ou potentielle et les secteurs indemnes, confinement des terres végétales contaminées, etc.

individuelles de la phase 2 du lotissement. Les effets cumulés avec d'autres projets (pages 196 à 198) concernent, selon le dossier, les effets cumulés des défrichements réalisés pour différents projets de construction et d'aménagement et le trafic routier induit par ces projets. L'aménagement des zones urbaines correspondantes a été réfléchi à une échelle globale dans le cadre de l'élaboration du PLU puis du PLUi selon le dossier.

La MRAe rappelle la recommandation faite dans son avis 2019ANA231 du 28 octobre 2019<sup>16</sup> sur l'élaboration du PLUi de MACS sur la justification du choix des zones à urbaniser, questionnant la réflexion sur l'aménagement des zones urbaines à l'échelle de la communauté de communes : « *La MRAe recommande de reprendre la démarche éviter-réduire-compenser menée sur l'ensemble des zones de développement du PLUi et d'apporter les développements nécessaires dans le rapport de présentation pour appréhender l'ensemble des incidences potentielles du projet* ».

La MRAe relève que le site du projet faisait initialement partie d'un vaste espace boisé, comme en témoigne la photo aérienne reprise en figure n°2 du présent avis et la localisation du projet dans le secteur dunaire. Ainsi l'ensemble du projet conduit au changement de destination de près de dix hectares d'espaces boisés et à la destruction d'habitats naturels d'intérêt communautaire sur la même surface. Les trois phases du projet ont également pour conséquence une imperméabilisation significative des sols. Dès lors, les impacts cumulés des différentes phases du projet ne peuvent être considérés comme limités, en particulier sur les habitats et les espèces et l'écoulement des eaux pluviales.

Ces impacts s'ajoutent en outre à ceux des autres projets de construction et d'aménagement nécessitant un défrichage sur la commune.

**La MRAe demande de reprendre l'analyse des effets cumulés du projet avec les autres projets, dont le niveau significatif devrait conduire à mettre en œuvre des mesures de compensation adaptées au projet présenté, en particulier sur les boisements et sur la biodiversité.**

**La MRAe encourage le maître d'ouvrage à se rapprocher de la commune et de la communauté de communes pour mettre en œuvre ces mesures de compensation dans le cadre d'une réflexion globale à l'échelle de l'intercommunalité.**

### **III. Synthèse des points principaux de l'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale**

Le présent avis porte sur la construction de 18 villas à Labenne, au sud du département des Landes, dans le cadre d'une troisième tranche d'un projet de lotissement du domaine de la palombière.

Ce projet est inscrit dans une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud (MACS).

Le dossier soumis à l'avis de la MRAe est complet. Il permet de comprendre les enjeux environnementaux et la manière dont le projet en a tenu compte.

L'extension urbaine présentée s'ajoute aux autres projets de construction et d'aménagement nécessitant un défrichage, dont les effets cumulés sont significatifs.

La MRAe formule des observations sur la prévention et prise en compte du risque inondation. Des garanties sont attendues permettant de justifier l'absence d'incidence du projet sur l'aggravation du risque inondation.

L'analyse des incidences Natura 2000 doit être complétée par l'évaluation des impacts du projet sur les habitats naturels d'intérêt communautaire des dunes boisées. Des mesures complémentaires d'évitement, de réduction, voire de compensation d'impacts devraient apporter des garanties sur le maintien de ces habitats naturels.

Le volet analyse des effets cumulés de l'étude d'impact avec les autres projets doit être repris et conduire à proposer des mesures de compensation adaptées.

La MRAe fait par ailleurs d'autres observations et recommandations plus détaillées dans le corps de l'avis.

À Bordeaux, le 13 mai 2022

Pour la MRAe Nouvelle-Aquitaine,  
le membre délégataire

**Signé**

Didier Bureau

16 [http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/pp\\_2019\\_8769\\_e\\_plui\\_mac3\\_dh\\_bm\\_signe.pdf](http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/pp_2019_8769_e_plui_mac3_dh_bm_signe.pdf)