

**Avis délibéré de la Mission Régionale d'Autorité environnementale
de Nouvelle-Aquitaine
sur le projet d'aménagement d'un lotissement sur la commune de
LABENNE (40)**

n°MRAe 2025APNA60

dossiers P-2025-17312 à 17314

Localisation du projet : Commune de LABENNE (40)
Maîtres d'ouvrage : Commune de LABENNE, Bouygues immobilier et M. DULAYET
Avis émis à la demande de l'Autorité décisionnaire : Préfète des Landes
En date du : 14/02/2025
Dans le cadre de la procédure d'autorisation : Défrichement et permis d'aménager
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 par délibération de la commission collégiale de la MRAe de Nouvelle-Aquitaine.

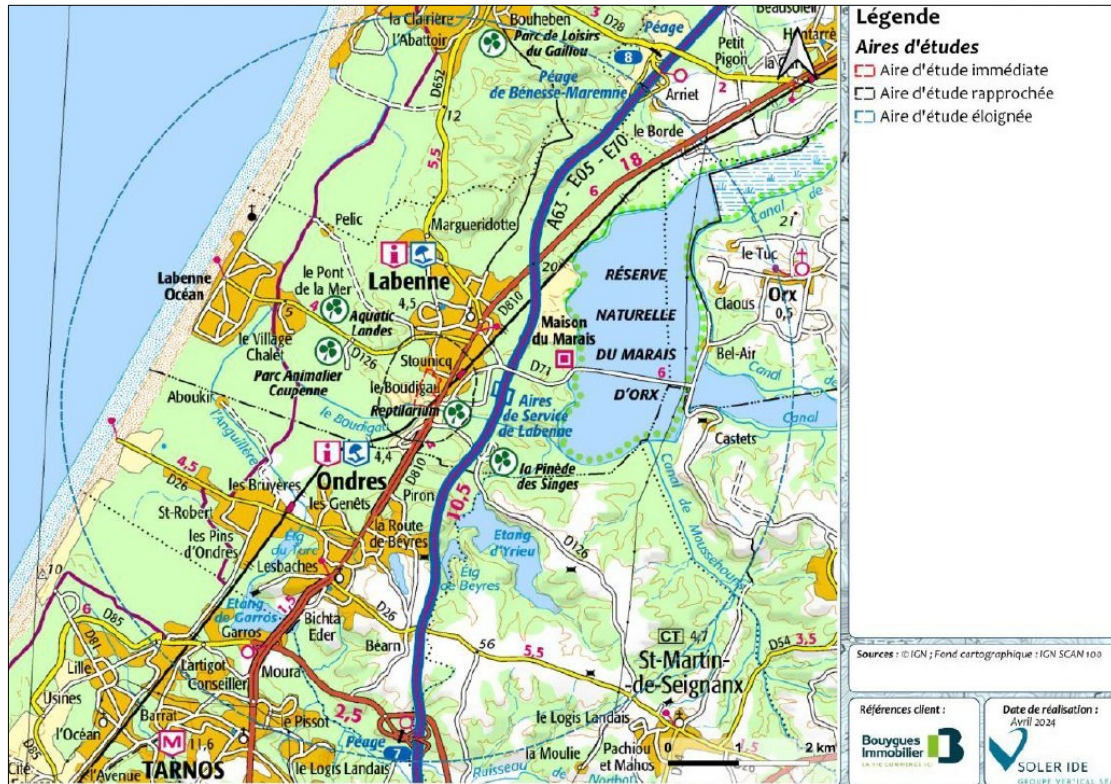
Ont participé et délibéré : Cédric GHESQUIERES, Patrice GUYOT, Pierre LEVAVASSEUR, Jessica MAKOWIAK, Michel PUYRAZAT, Elise VILLENEUVE.

Chacun des membres délibérants cités 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.

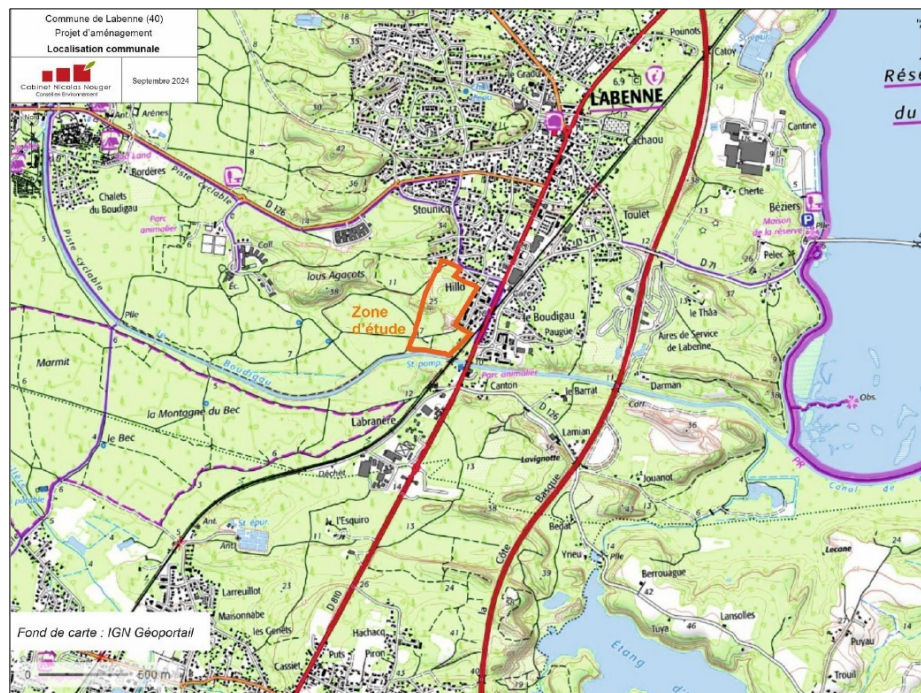
I. Le projet et son contexte

Le présent avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) porte sur un projet de lotissement situé sur la commune de Labenne, au sud-ouest du centre ville.

Les plans de localisation de la commune et du projet sont présentés ci-après.



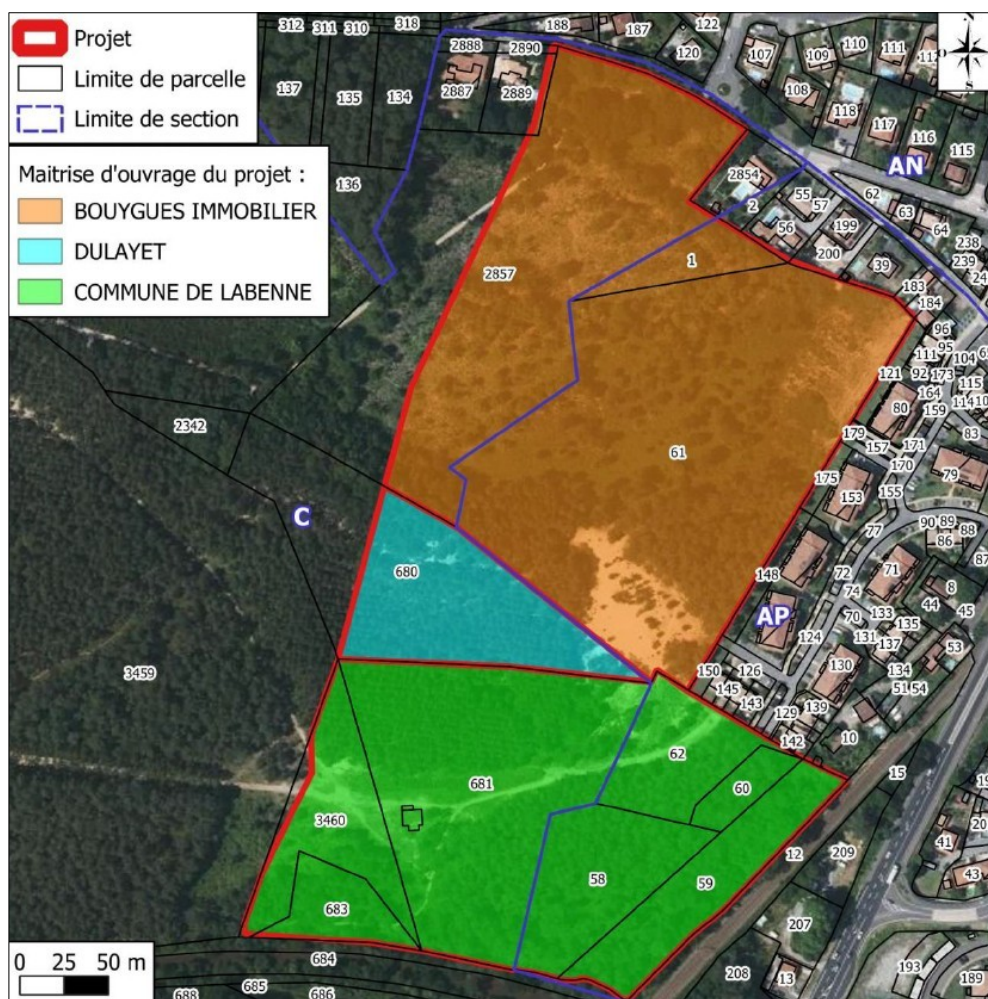
Plan de localisation de Labenne - extrait étude d'impact page 59



Plan de localisation du projet - extrait étude d'impact page 17

L'emprise du projet, qui concerne plusieurs parcelles (cf détail en page 16 de l'étude d'impact), présente une surface voisine de 11,7 ha.

Le projet concerne trois maîtres d'ouvrage différents : la commune de Labenne, Bouygues immobilier et un propriétaire privé (M. DULAYET). Ces trois maîtres d'ouvrage se sont accordés pour produire une étude d'impact commune. La carte ci-après présente le découpage.



Découpage des maîtrises d'ouvrage - extrait étude d'impact page 19

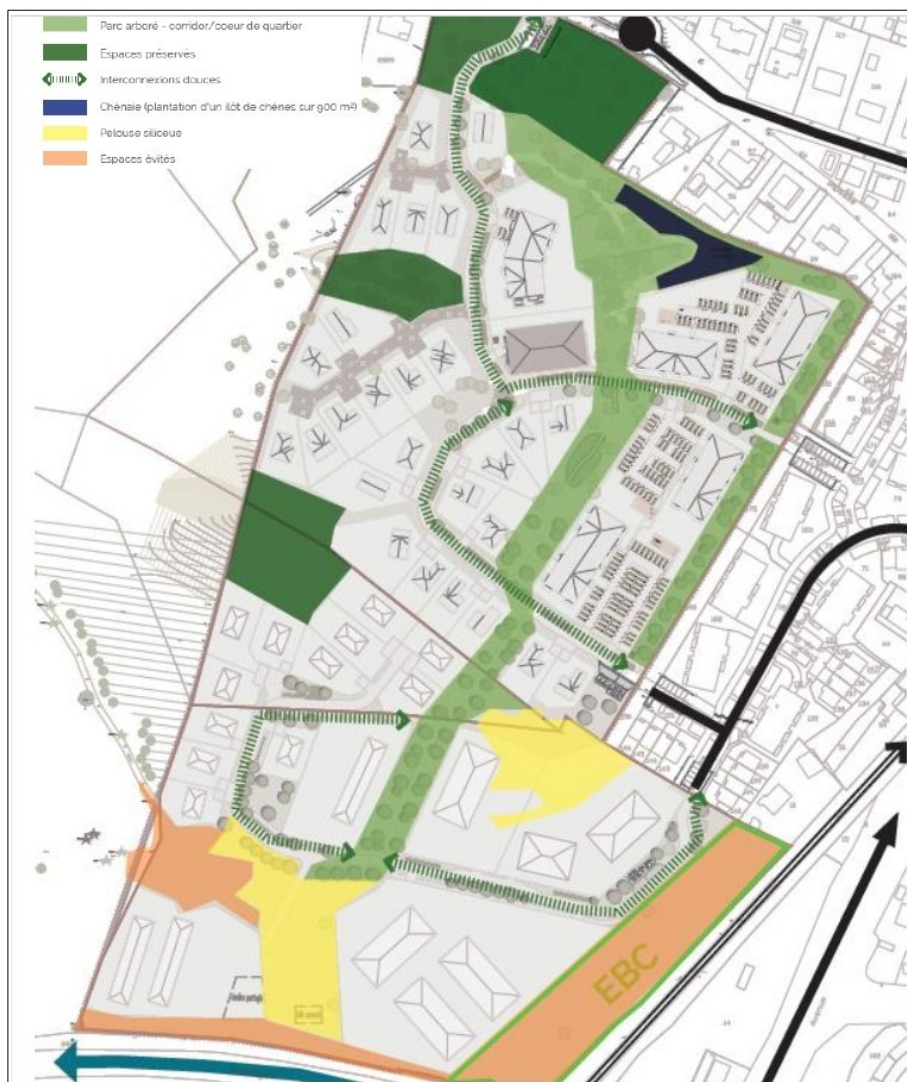
Le projet prévoit la construction de 268 logements dont 40 % de logements sociaux, ainsi qu'un pôle médical. Il est composé :

- au Nord (Bouygues immobilier), de 26 lots de terrain à bâtir (habitations individuelles) et de 4 macro lots (dont un dédié à un pôle médical), pour un total de 126 logements;
- au centre (propriétaire privé), de 8 lots de terrains à bâtir (habitations individuelles);
- au sud (commune de Labenne), de 4 lots de terrain à bâtir (habitations individuelles) et 5 macro lots, pour un total de 134 logements;

Le projet prévoit la création de 4 accès pour desservir le lotissement : un accès depuis l'impasse Bernardon au nord, et 3 autres depuis le lotissement voisin à l'est. Il prévoit des places de stationnement composées de dalles engazonnées afin de limiter l'imperméabilisation des sols. Il comprend la mise en oeuvre d'aménagements paysagers, avec notamment un parc arboré au centre.

Les surfaces imperméabilisées représenteront 3,3 ha, soit environ 30 % de la surface totale du projet.

Le plan masse du projet est présenté ci-après.



Plan de composition du projet - extrait étude d'impact page 155

Procédures relatives au projet

Ce projet fait l'objet d'une étude d'impact en application de la rubrique n°39b du tableau annexé à l'article R122-2 du Code de l'environnement, relative aux opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est supérieur à 10 ha.

Il y a lieu de noter que la partie sud du projet a fait l'objet d'une demande d'examen au cas par cas (n°2023_14227) ayant débouché sur une décision¹ du 10 août 2023 de soumission à étude d'impact.

Cette décision est notamment motivée par le fait que le projet présenté (partie sud) constitue la première phase d'aménagement d'un lotissement d'une surface supérieure à 10 ha et s'implante dans un secteur boisé à enjeu portant sur le paysage et la biodiversité.

L'étude d'impact présentée fait l'objet d'un avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale, objet du présent document. Cet avis a été sollicité dans le cadre de la procédure de demande d'autorisation au titre du défrichement et demande de permis d'aménagement.

Le projet fera par ailleurs l'objet d'une déclaration au titre de la loi sur l'eau et d'une demande de dérogation au titre des espèces protégées.

1 https://autorite-environnementale-entrepot.developpement-durable.gouv.fr/internet_2075/2023-014227-63014_P_2023-14227_Di.pdf

II – Analyse de la qualité de l'étude d'impact

Le contenu de l'étude d'impact transmise à la Mission Régionale d'Autorité environnementale intègre les éléments formels requis par les dispositions de l'article R122-5 du Code de l'environnement.

L'étude d'impact comprend un résumé non technique clair permettant au public d'apprécier de manière exhaustive les enjeux environnementaux et la manière dont le projet en a tenu compte.

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

Les principaux éléments issus de l'analyse de l'état initial de l'environnement sont repris ci-après.

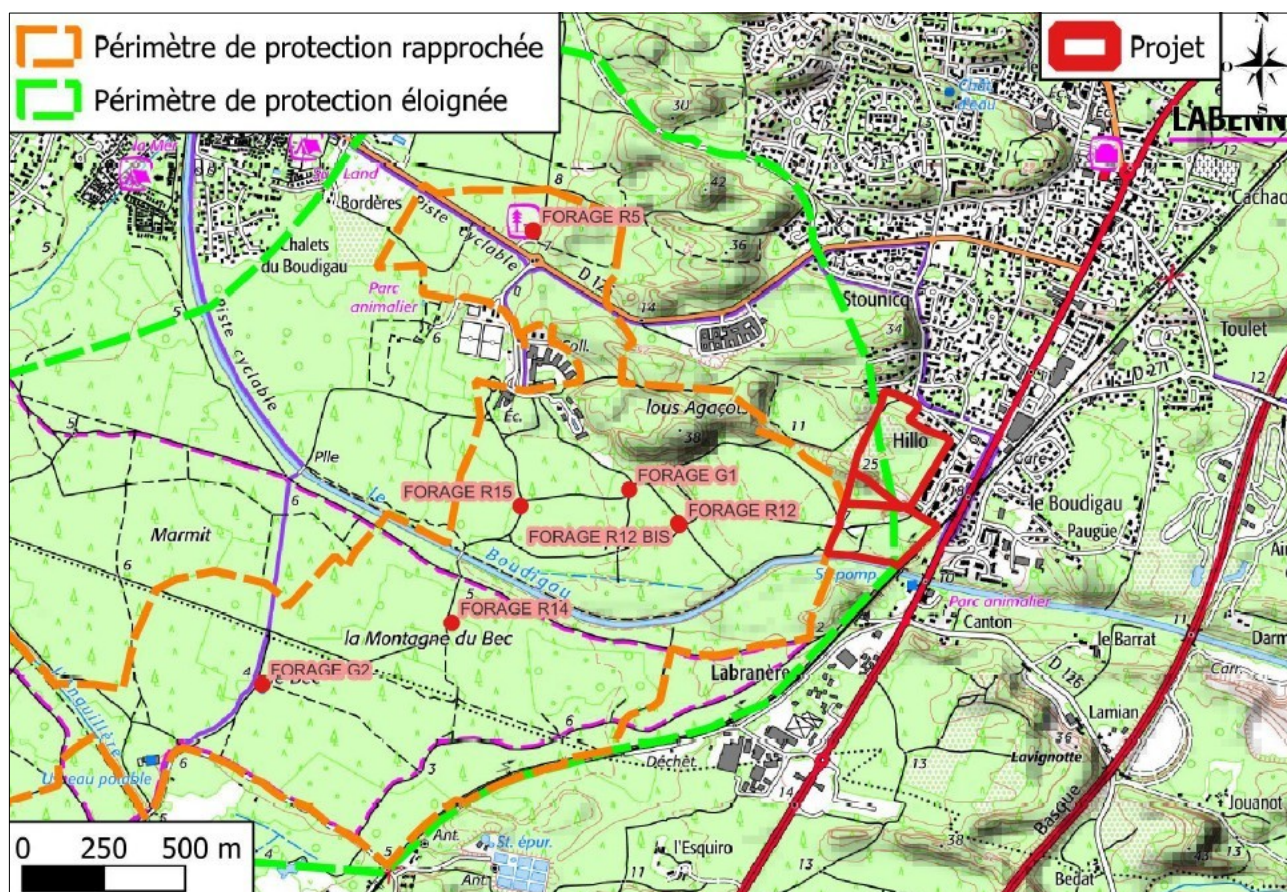
Milieu physique

Le projet s'implante au sein d'une zone sableuse dunaire située entre les terrains supportant le Marais d'Orx à l'est et l'ancienne vallée de l'Adour à l'ouest.

Le réseau **hydrographique** du secteur d'étude est composé de plusieurs ruisseaux, dont le ruisseau « Le Boudigau » qui s'écoule en limite sud de la zone d'étude. Au sens de la Directive cadre sur l'eau, ce ruisseau présente un état écologique qualifié de « médiocre » mais un bon état chimique. Les pressions les plus significatives sont liées aux rejets de stations d'épuration et aux pesticides.

Concernant les **eaux souterraines**, le projet s'implante au droit de plusieurs masses d'eau, la nappe la moins profonde étant constituée par celle des « Sables dunaires Plio Quaternaire du littoral aquitain », constituant une nappe libre, vulnérable aux pollutions de surface.

Le site d'emprise du projet est concerné par le périmètre de protection du **captage d'alimentation en eau potable** lié au champ captant d'Ondres Labenne (cf page 33 de l'étude d'impact).



Périmètres de protection captage alimentation en eau potable - extrait étude d'impact page 33

- dans le périmètre de **protection rapproché** (en orange sur la carte ci-avant), les prescriptions associées précisent que « *les lotissements sont interdits, et les déboisements en dehors de l'exploitation normale de la forêt et s'il y a changement d'affectation des parcelles sont soumis à étude d'incidence (par rapport aux eaux souterraines) ou à l'avis d'un hydrogéologue agréé* ».
- dans le périmètre de **protection éloigné** (en vert), les prescriptions associées imposent « *une vigilance accrue dans l'application de la réglementation générale portée sur toutes activités et aménagements susceptibles de nuire à la qualité des eaux captée* ».

Concernant les **risques naturels**, le site d'implantation est principalement concerné par le risque d'incendie de forêt.

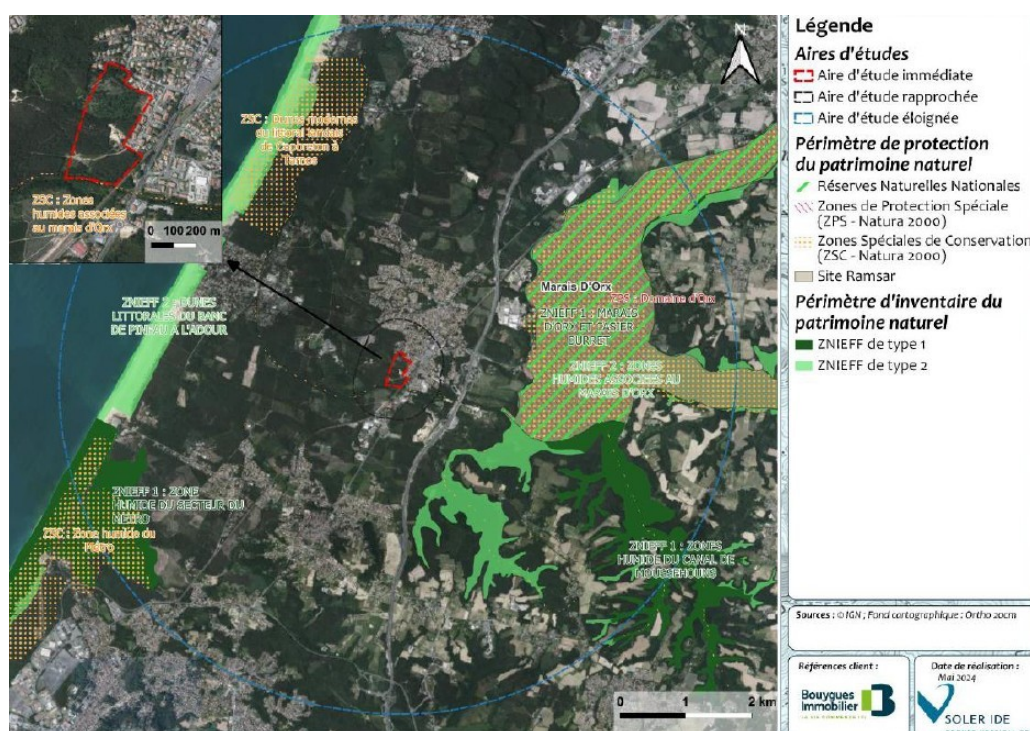
Milieu naturel²

Le projet s'implante à proximité de plusieurs périmètres d'inventaire et de protection.

Les **sites Natura 2000** les plus proches sont liés :

- au site des « *Zones humides associées au marais d'Orx* », qui comprend le ruisseau du Boudigau en limite sud du projet. Ce site présente un fort enjeu notamment pour les mammifères semi-aquatiques (Loutre, Vison) et les chiroptères ;
- au site du « *Domaine d'Orx* », à environ 1,7 km à l'est du projet. Ce site présente un très grand intérêt ornithologique, notamment pour les oiseaux migrateurs. Le site abrite également des mammifères semi-aquatiques ;
- au site des « *Dunes modernes du littoral landais de Capbreton à Tarnos* », à 2,5 km à l'ouest.

Plusieurs **Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF)** sont également recensées, les plus proches étant liées au Marais d'Orx et à ses zones humides associées.

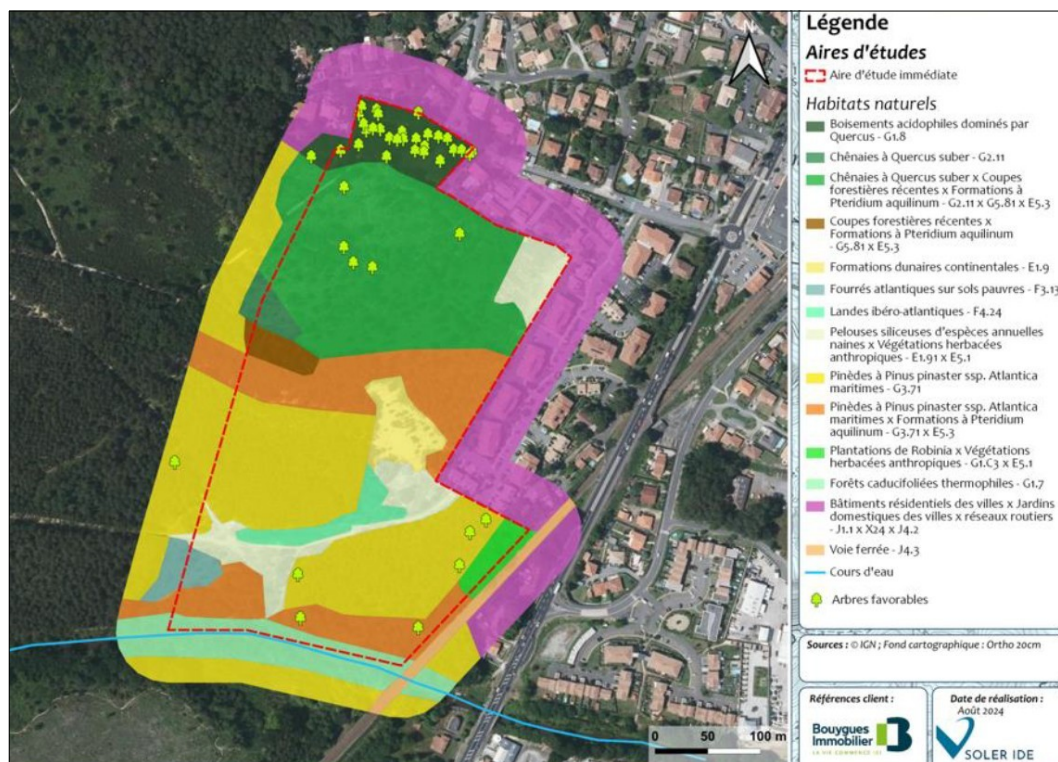


Localisation du projet par rapports aux sites Natura 2000 et ZNIEFF - extrait étude d'impact
page 66

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

Le site d'implantation du projet a fait l'objet d'investigations faune et flore réalisées en 2019 (mars, avril, mai, juillet), 2022 (mars, mai, juin, septembre), 2023 (octobre) et 2024 (mars, mai, juin).

Les investigations ont permis de mettre en évidence les différents habitats naturels du site d'implantation, cartographiés en page 69 de l'étude d'impact.

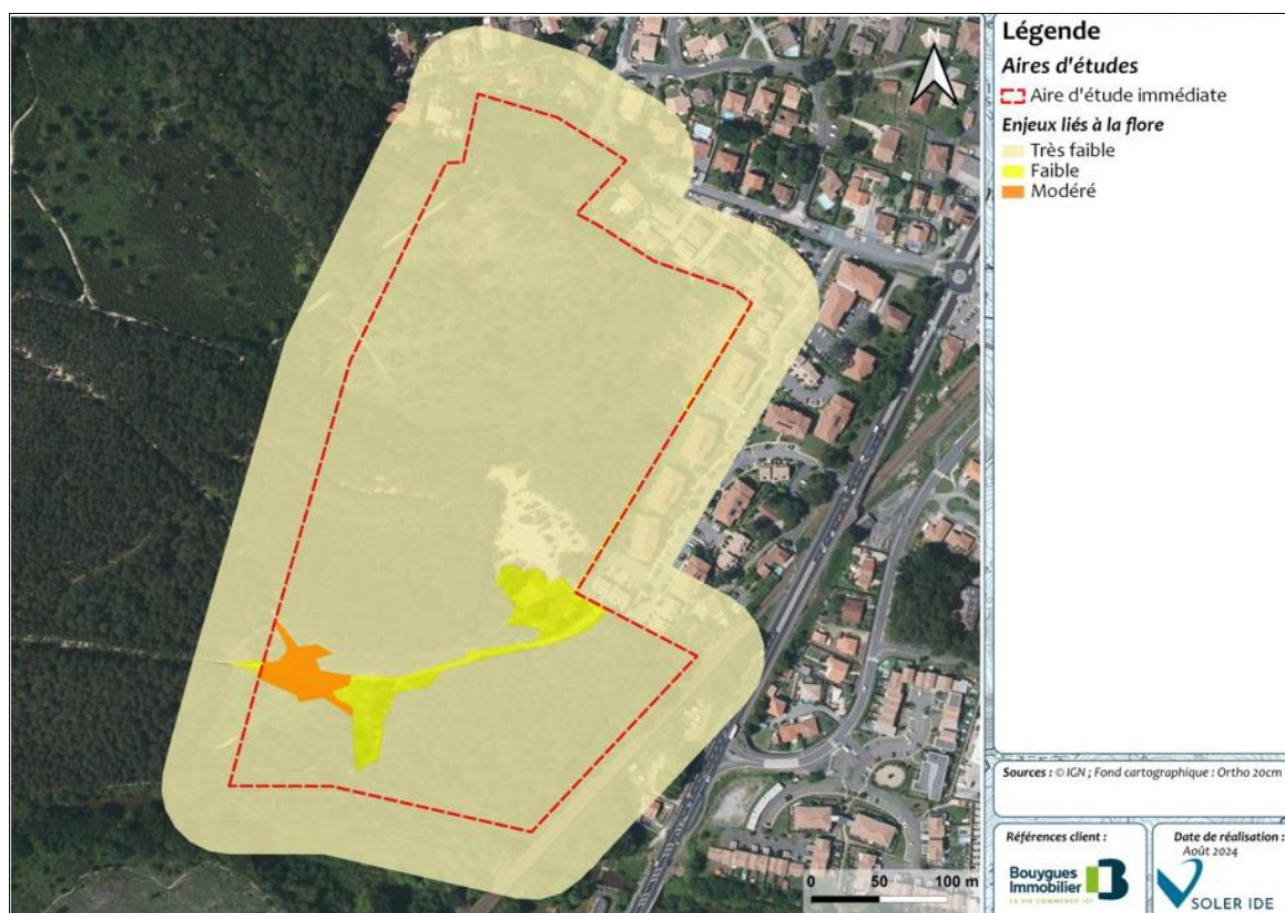


Cartographie des habitats naturels – extrait étude d'impact page 69

Le site est principalement composé de milieux boisés de type chênaies (au nord) et pins maritimes (sur le reste du site).

Les investigations pédologiques et de végétation n'ont pas mis en évidence de **zones humides**.

Concernant la **flore**, les investigations ont permis d'identifier 87 espèces végétales, dont 3 espèces protégées (Lotier hispide, Lotier grêle et Sérapias à petites fleurs). La cartographie de localisation de ces espèces figure en page 76 de l'étude d'impact, ainsi qu'une cartographie de hiérarchisation des enjeux en page 77.

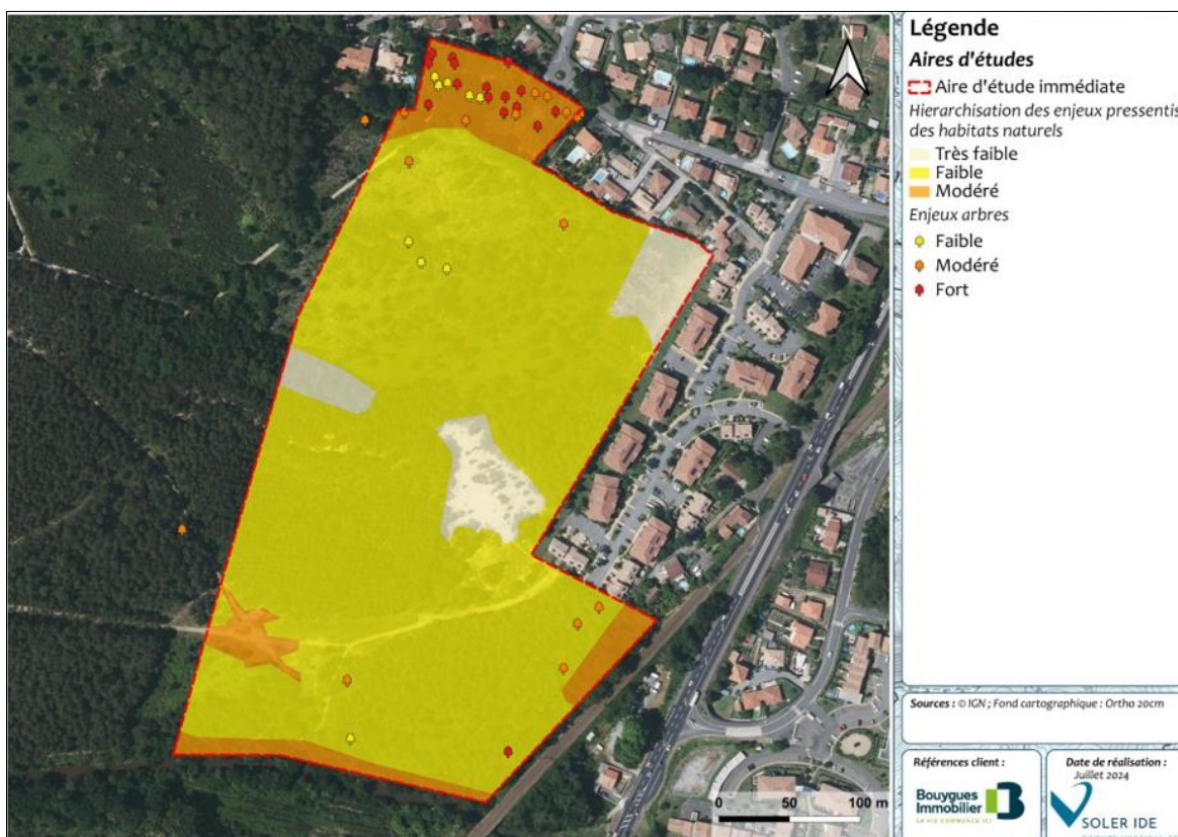


Cartographie de hiérarchisation des enjeux - extrait étude d'impact page 77

Le niveau d'enjeu modéré ou faible a été évalué pour des secteurs concernés par la présence d'espèces protégées de flore. Ce niveau n'est pas représentatif du statut de protection dont bénéficient ces espèces. **La MRAe demande aux porteurs de projet de requalifier le niveau d'enjeu attribué aux secteurs abritant des espèces protégées de flore.**

Concernant la **faune**, les investigations ont mis en évidence de forts enjeux avec la présence de plusieurs espèces protégées d'oiseaux (Verdier d'Europe, Martinet noir, Gobemouche gris, Chardonneret élégant, Serin cini), d'amphibiens (Grenouille rieuse, Rainette méridionale, Triton marbré, Triton palmé), de reptiles (Couleuvre verte et jaune, Lézard), de chiroptères (Barbastelle d'Europe, Murins, Oreillards, Pipistrelles, Sérotine commune), d'insectes (Grand capricorne).

L'étude d'impact présente en page 109 une cartographie s'attachant à hiérarchiser les enjeux écologiques du secteur d'étude, reprise ci-après.



Synthèse des enjeux écologiques – extrait étude d'impact page 109

A l'instar du volet flore, la majeure partie du site est considérée comme présentant un enjeu faible alors que celui-ci est composé en grande partie d'habitats favorables aux oiseaux (carte page 85), aux reptiles (carte page 91), aux chiroptères (carte page 98) et aux insectes (carte page 102). **La MRAe demande aux porteurs de projet de requalifier le niveau d'enjeu attribué aux secteurs abritant des espèces protégées de faune.**

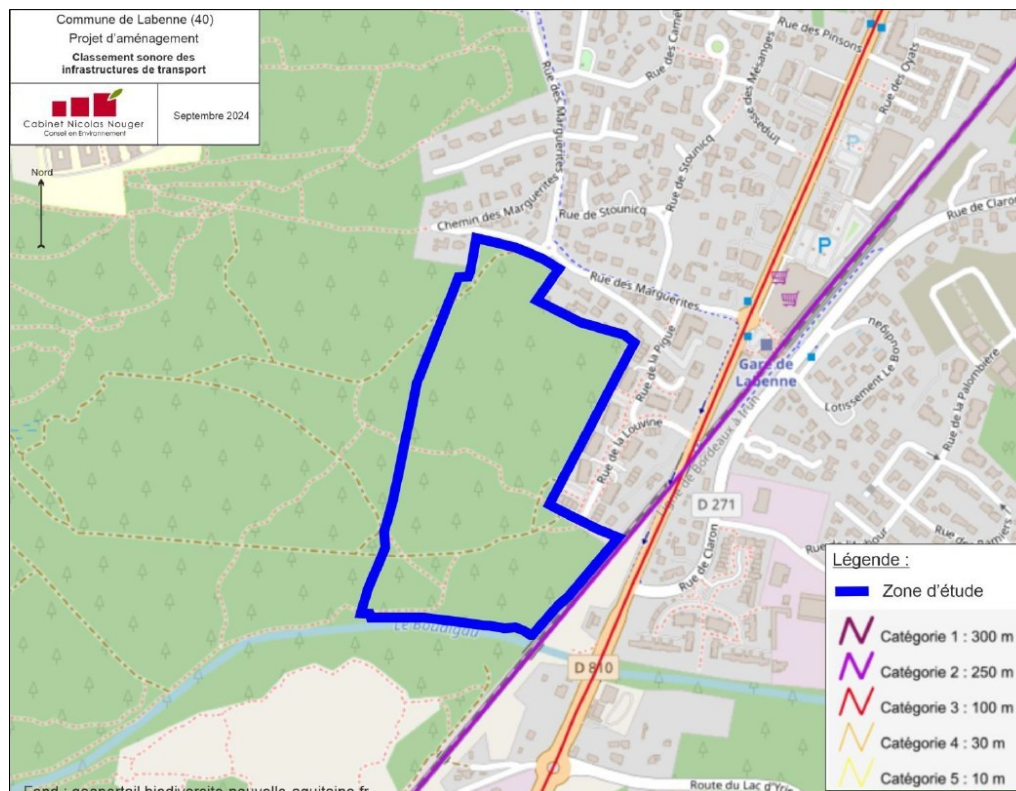
Enfin, une grande partie du site d'implantation du projet est considérée comme **réservoir de biodiversité** selon le SRADDET Nouvelle Aquitaine (cf carte page 105) ainsi qu'au niveau de la trame verte et bleue locale (cf carte page 107).



Milieu humain

Le site d'implantation est localisé au sud-ouest du centre-ville de la commune de Labenne, sur des parcelles majoritairement occupées par pinèdes faisant l'objet d'une exploitation sylvicole.

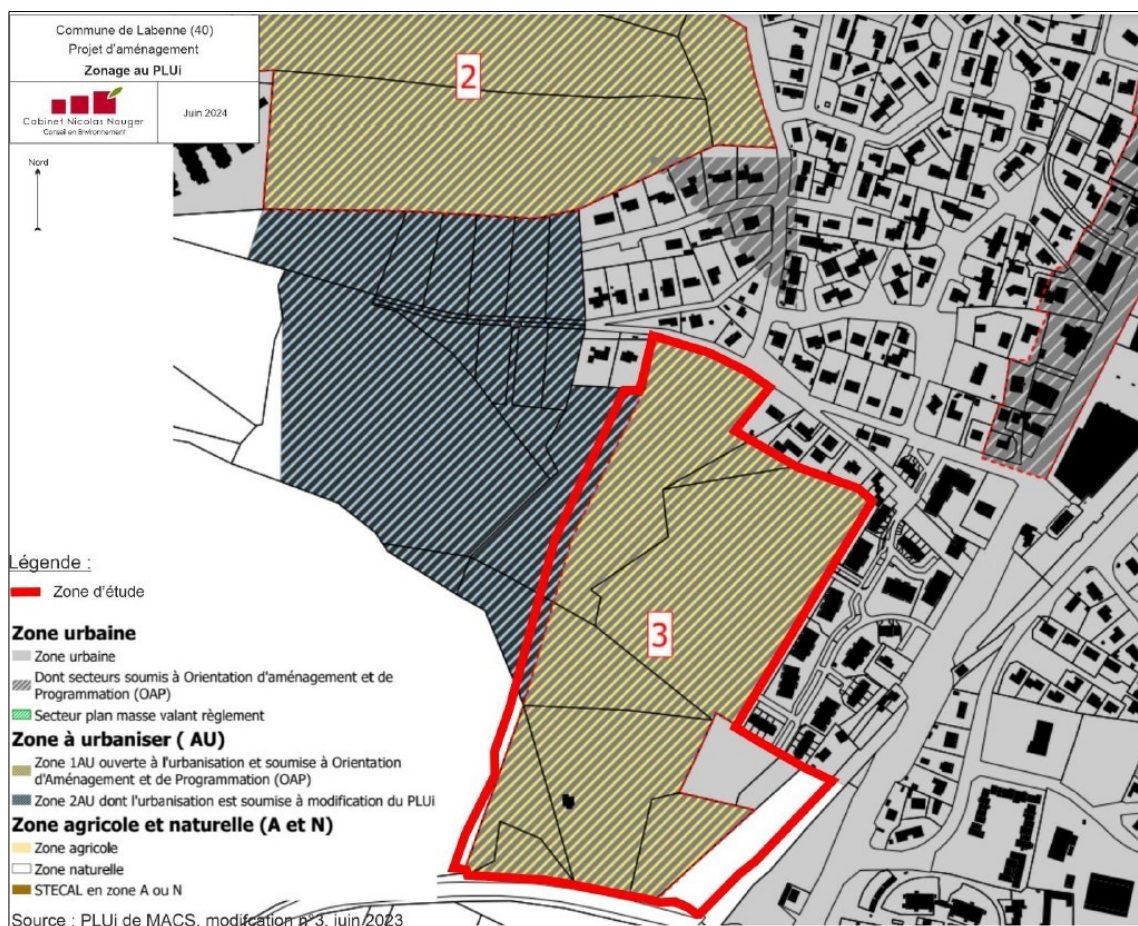
Le site est entouré par une zone résidentielle au nord et à l'est et des zones boisées au sud et à l'ouest. Il est accessible par la rue des Marguerites au nord et les rues de la Pigue et de la Louvine à l'est. Il est concerné en partie est par les « zones affectées par le bruit » liées à la présence d'infrastructures structurantes (voie ferrée et RD 810).



Le site d'étude n'est pas à ce jour raccordé aux différents réseaux, mais ces derniers sont présents en limite. Concernant plus particulièrement les **eaux usées**, le projet prévoit un raccordement vers la station d'épuration située au nord-ouest de la commune qui dispose selon l'étude (page 125) d'une capacité suffisante pour absorber les rejets supplémentaires liés au projet.

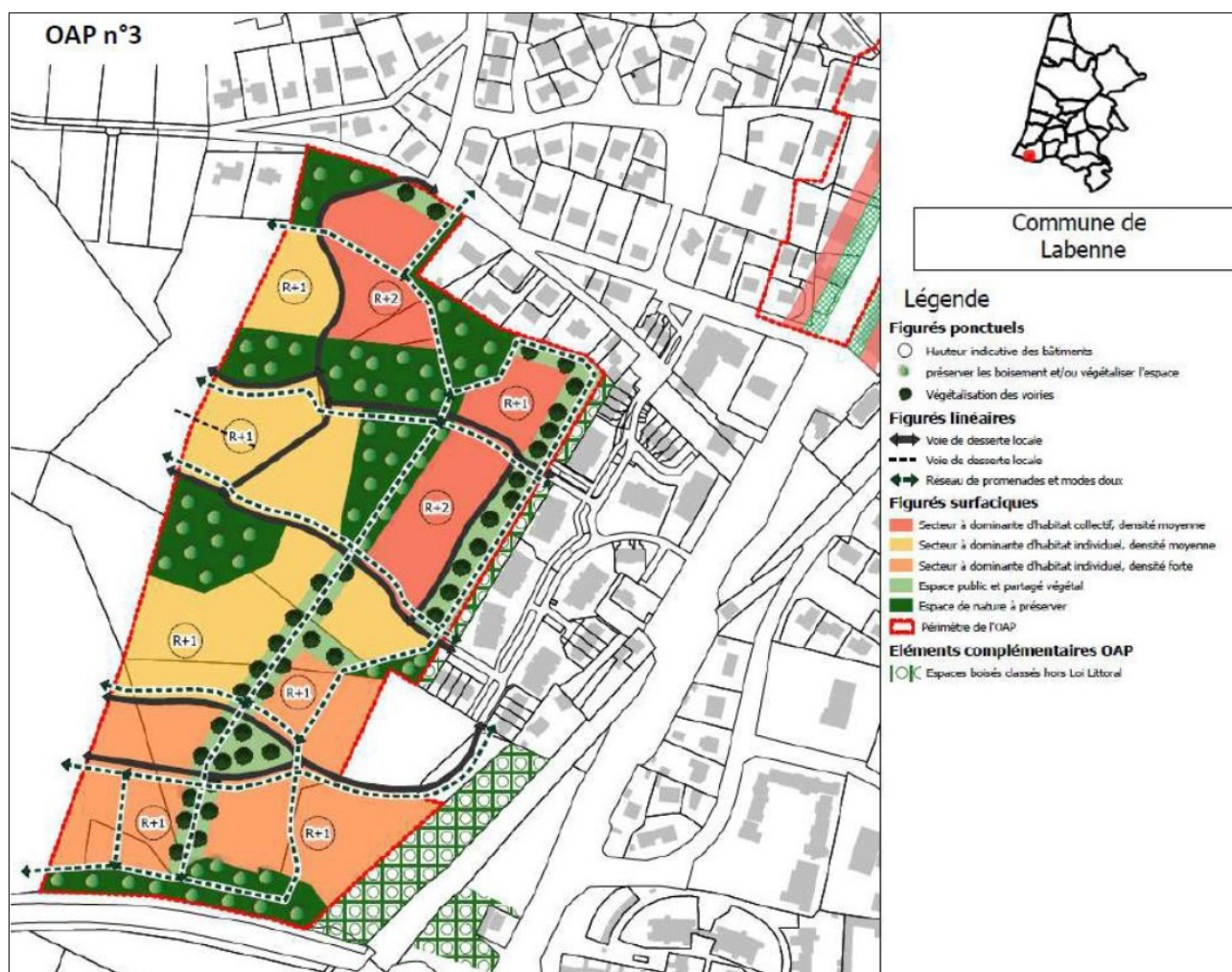
Concernant l'**urbanisme**, la commune de Labenne fait partie de la communauté de communes Maremne Adour Côte Sud (MACS) qui dispose d'un Plan local d'Urbanisme Intercommunal approuvé le 27 février 2020. La commune est également concernée par la loi Littoral.

Selon le PLUi, le site d'implantation du projet est majoritairement localisé en zone à urbaniser (1AU) et en partie en zone urbaine (U).



Zonage PLUi - extrait étude d'impact page 127

Le secteur 1AU dispose d'une orientation d'aménagement (OAP n°3).



Orientation d'aménagement - extrait étude d'impact page 129

Ce PLUi a fait l'objet d'un **avis³ de la MRAe** en date du 28 octobre 2019. Cet avis précise en conclusion que "les éléments relatifs à la justification des choix du projet apparaissent nettement insuffisants au regard des enjeux du territoire, et le projet de PLUi planifie une consommation excessive d'espaces, en contradiction avec l'objectif national de maîtrise de l'artificialisation des milieux. Les manques d'explications et de justifications d'éléments clés relatifs aux choix opérés, à la capacité d'accueil du territoire, à la manière dont le projet évite ou réduit ses incidences sur les milieux les plus sensibles, nuisent à la bonne compréhension du document par le public et à son acceptabilité". Ce point appelle des observations plus loin dans l'avis.

L'étude intègre en pages 50 et suivante une analyse du **paysage et du patrimoine**. Le projet s'implante à la limite entre les unités paysagères « dunes boisées » et « frange littorale », au sein du site inscrit « Étangs landais sud ».

3 https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/pp_2019_8769_e_plui_macs_dh_bm_signe.pdf

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

Milieu physique

L'étude d'impact présente une analyse des incidences du projet sur le milieu physique.

Afin de réduire les **risques de pollution** du milieu récepteur, le projet prévoit plusieurs mesures en phase de travaux, portant notamment sur la mise en place de dispositifs préventifs de lutte contre les pollutions (modalités de stockage des matériaux, contrôle régulier des engins de chantier, présence d'un stock de matériaux absorbant) et d'assainissement provisoire de gestion des eaux pluviales.

Le projet s'implante à proximité immédiate du cours d'eau du Boudigau, à fort enjeu écologique. **La MRAe recommande de préciser les modalités de préservation du cours d'eau en phase de chantier, et de préciser le suivi envisagé pour garantir l'absence de pollution de celui-ci.**

Le projet prévoit une mesure portant sur l'optimisation de la gestion des matériaux, visant à équilibrer les remblais et déblais.

Le projet prévoit une **gestion des eaux pluviales** par infiltration, au sein de noues paysagères. L'étude précise que le projet n'engendre pas de rejet direct vers le réseau hydrographique.

En matière d'**assainissement des eaux usées**, le projet prévoit le raccordement du lotissement au réseau d'assainissement collectif de la commune.

Concernant la thématique de **l'alimentation en eau potable**, l'étude précise en page 179 que le défrichement de la bande de 12 m liée à la prise en compte du risque d'incendie concerne en partie le périmètre de protection rapprochée du champ captant d'Ondres Labenne, sur une surface d'environ 2 000 m². Le dossier intègre une étude hydrogéologique (en annexe 1) ne mettant pas en évidence de problématique particulière sur le champ captant (cf pages 40 et 41 de l'étude hydrogéologique).

Concernant le **climat**, l'étude comprend un bilan carbone (en annexe 5) intégrant un bilan des émissions de gaz à effet de serre générées par le projet, estimée à 21 200 TCO₂ sur 50 ans (différence entre situation avec projet et sans projet). Cette étude évoque plusieurs pistes à envisager afin de réduire le bilan carbone de l'opération (maximiser l'utilisation de matériaux biosourcés et recyclés, favoriser les techniques de réemploi et d'économie circulaire, sélectionner des produits à impact carbone limité, utiliser des matériaux locaux afin de réduire l'empreinte carbone liée au transport). **La MRAe recommande aux porteurs de projet de clarifier les mesures finalement retenues et intégrées au projet.**

L'étude rappelle les résultats de l'étude de faisabilité sur le potentiel de développement des énergies renouvelables sans toutefois être conclusive sur les modalités précises mises en œuvre au niveau du projet. **La MRAe recommande de compléter ce point.**

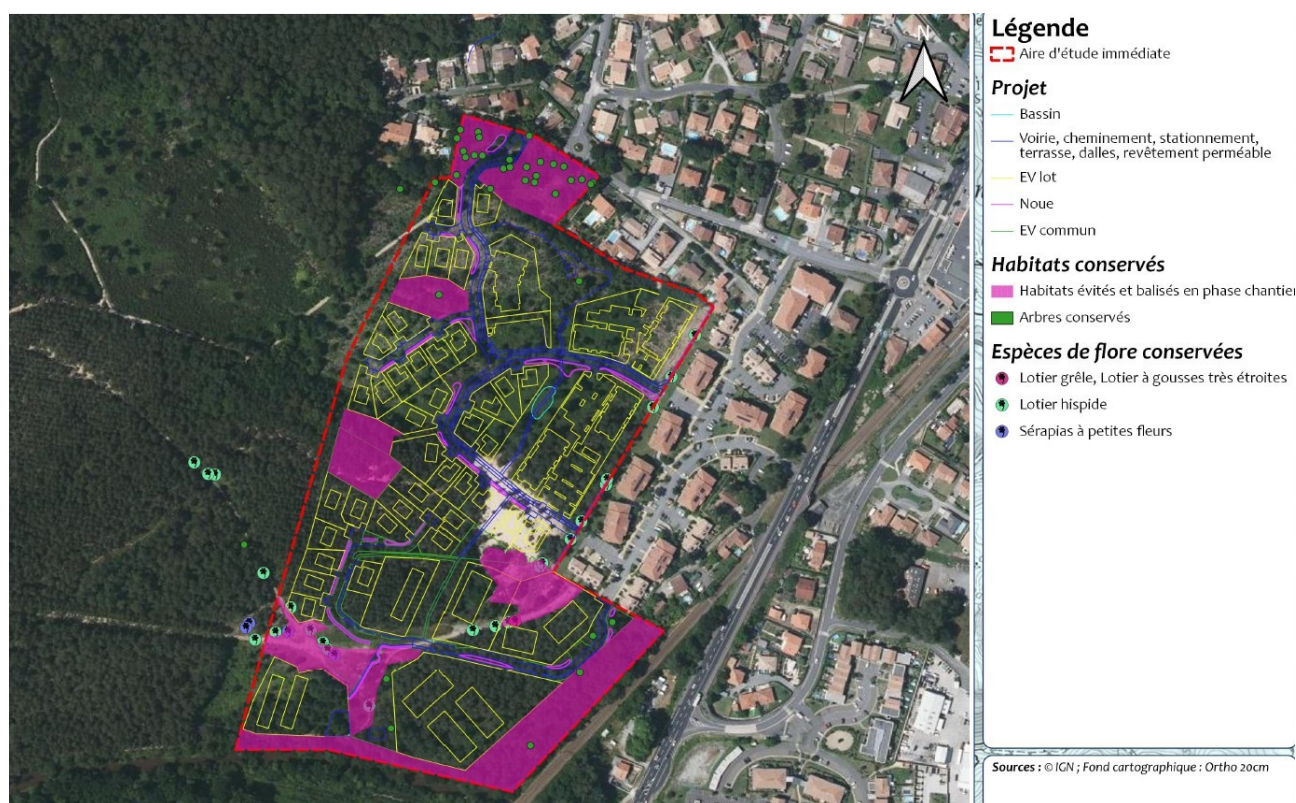
La MRAe recommande également d'analyser la cohérence du projet avec l'atteinte des objectifs du PCAET⁴ de la communauté de communes, qui vise notamment une baisse de 31,5 % des émissions de GES à l'horizon 2050.

Milieu naturel

L'étude intègre une analyse des effets du projet sur les habitats naturels, la faune et la flore.

Les porteurs de projet ont privilégié l'évitement d'une partie des habitats naturels du site, comme représenté sur la cartographie ci-après.

4 <https://www.cc-macs.org/urbanisme/-/environnement/-cadre-de-vie/environnement/pcaet/>



Habitats conservés - extrait volet Natura 2000 page 90

Le projet intègre plusieurs **mesures de réduction** comprenant notamment le balisage préventif et la mise en défens des secteurs sensibles, la limitation des emprises des travaux, la mise en place d'un dispositif de lutte contre les espèces exotiques envahissantes, ainsi que l'adaptation de la période des travaux sur l'année visant à réduire les incidences sur la faune et sur la flore.

Le projet prévoit la mise en œuvre d'**aménagement paysagers** comprenant la création de haies sur un linéaire de 800 m environ, la plantation de 900 m² de chênes liège et la préservation d'un parc arboré d'une surface de 4 000 m². Le projet prévoit l'absence d'utilisation de produits phytosanitaires ou produits polluants en phase d'exploitation.

Le projet prévoit des **mesures d'accompagnement** portant sur l'installation d'abris et de gîtes pour la faune (cf carte page 146 de l'annexe volet milieu naturel), et la gestion écologique des habitats dans l'emprise du projet. Il prévoit par ailleurs un **suivi**, en phase de travaux et en phase d'exploitation (sur 20 ans), par un écologue.

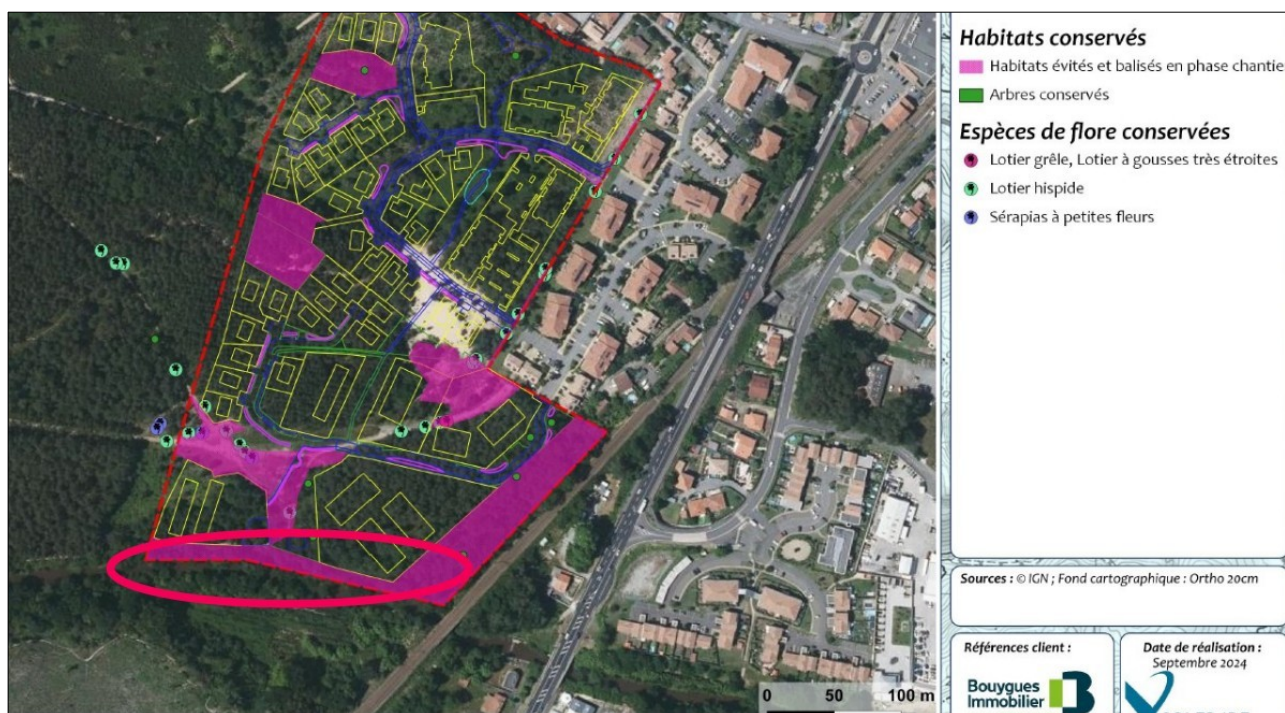
Le projet intègre une **analyse des incidences résiduelles** du projet, tenant compte de la mise en place d'opérations légales de débroussaillage et de la bande défrichée de 12 m pour la prise en compte du risque d'incendie.

L'étude évalue cet impact résiduel à 3,6 ha d'habitats semi-ouverts à fermés considérés comme habitats de reproduction pour les oiseaux (Chardonneret élégant, Gobemouche gris, Serin cini, Verdier d'Europe). Les incidences résiduelles sur les autres espèces (amphibiens, chiroptères) sont considérées comme faibles à très faibles. **Sur ce point, la MRAe recommande de quantifier ces incidences en surface d'habitats détruits ou altérés, et de les intégrer dans le bilan en cas d'incidences résiduelles non nulles.**

L'étude estime un besoin de compensation évalué à 10,8 ha de milieux ouverts à fermés. Le dossier de demande de dérogation au titre des espèces protégées détaille les **mesures de compensation** proposées portant sur une surface totale de 11,5 ha et dont la localisation est présentée en page 198 du dossier de demande de dérogation. Les parcelles de compensation présentent des pinèdes et des secteurs de fourrés. Les mesures de gestion portent sur la renaturation des milieux en créant des milieux semi-ouverts, la suppression des espèces exotiques envahissantes et la plantation de chênes. L'étude précise qu'une convention ou une ORE (Obligation Réelle Environnementale) entre le propriétaire des terrains et la commune de Labenne sera établie pour assurer la pérennité de la mesure sur 30 ans. L'étude intègre une

analyse du **gain écologique** apporté par les mesures de compensation. Le projet prévoit par ailleurs la mise en place d'un suivi des milieux et des espèces dans les sites de compensation.

Le projet s'implante à proximité du ruisseau du Boudigau, faisant partie du **site Natura 2000** des « Zones humides associées au marais d'Orx », à fort enjeu notamment pour les mammifères semi-aquatiques (Loutre, Vison) et les chiroptères. Le projet prévoit le maintien d'une bande tampon le long de ce cours d'eau, dont la largeur est voisine de 12 m selon les cartographies figurant dans le dossier.



Habitats évités entre le projet et le ruisseau du Boudigau - extrait volet Natura 2000 page 90

La MRAe recommande de préciser et de justifier la largeur de cette bande tampon au regard de la sensibilité des espèces potentiellement présentes au sein de ce site Natura 2000. Il convient également de préciser si des opérations de débroussaillage sont nécessaires sur cette bande, et d'en apprécier les conséquences sur le site Natura 2000 et les espèces associées.

Milieu humain

L'étude d'impact intègre une analyse des incidences du projet sur le milieu humain.

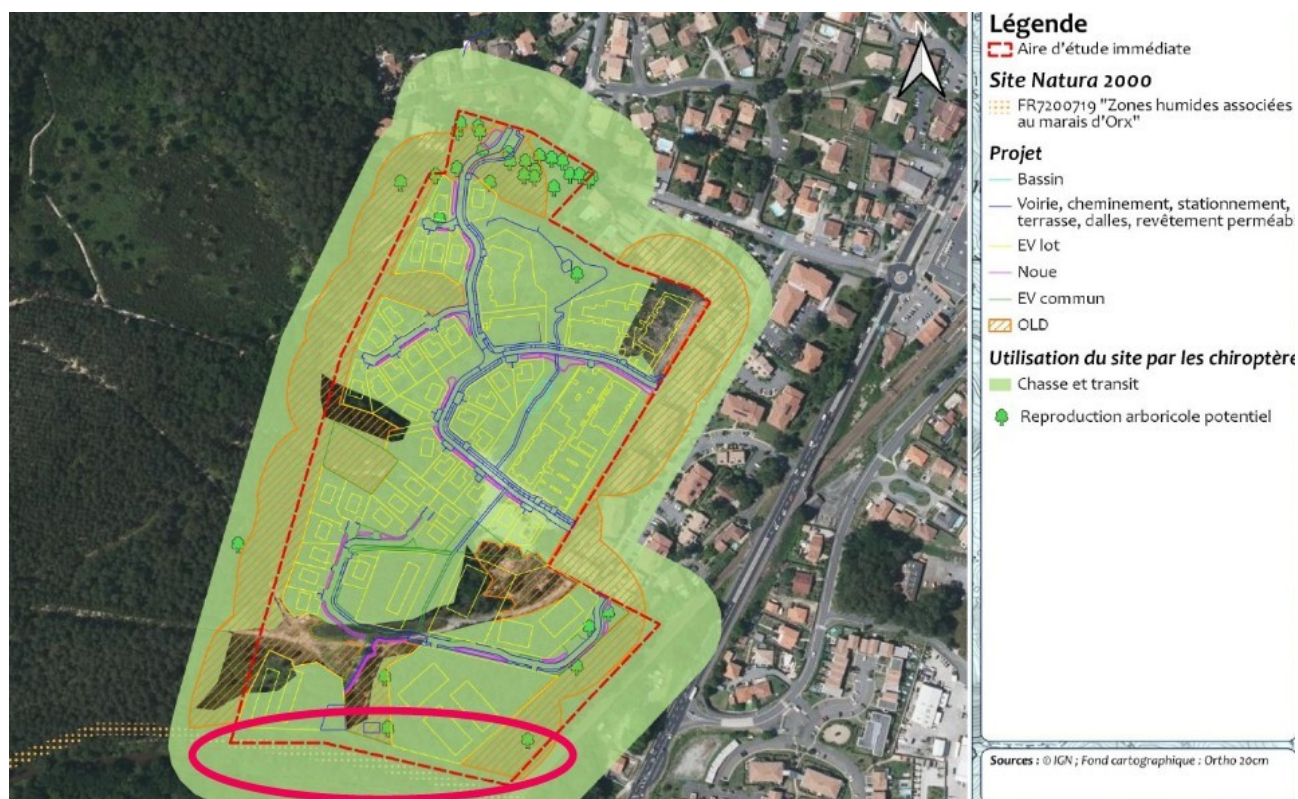
Le projet prévoit plusieurs mesures en phase de travaux portant notamment sur la circulation des engins de chantier, le nettoyage régulier des voiries, et l'information aux riverains visant à réduire les incidences négatives du projet sur cette thématique.

Le projet concerne des terrains majoritairement occupés par des plantations de pins. Sa mise en œuvre aura pour conséquence une modification de l'ambiance paysagère du secteur d'implantation. L'étude précise que des aménagements paysagers (haies, parc arboré) sont intégrées au projet. **Pour une bonne information du public, la MRAe recommande de présenter des photomontages du projet depuis les secteurs sensibles (habitations riveraines notamment).**

Concernant plus particulièrement **les déplacements**, le projet prévoit l'aménagement de liaisons douces visant à réduire l'utilisation de la voiture. Le projet est par ailleurs localisé à proximité du centre-ville de Labenne et de la gare. L'étude intègre une estimation du trafic routier généré par le projet. Celui-ci est évalué à 1 094 véhicules par jour, dont environ la moitié liée au pôle de santé. Le projet prévoit l'aménagement de plusieurs accès depuis l'impasse Bernardon au nord et depuis la Rue de la Pigue et la Rue de la Louvine à l'est.

Concernant la prise en compte du **risque d'incendie**, le projet prévoit plusieurs mesures portant sur la mise

en place de plusieurs poteaux incendie, la mise en place d'une bande de 12 m défrichée circulaire par les engins de secours entre les constructions et la zone boisée, ainsi que le dimensionnement des voiries permettant l'accès aux engins de défense incendie. L'étude sur le volet naturel évoque par ailleurs la mise en place d'une bande débroussaillée de 50 m à partir des bâtiments.



Cartographie précisant les OLD - extrait volet Natura 2000 page 83

Selon la carte ci-dessus, le projet ne semble pas prévoir d'Obligations Légales de Débroussaillage (OLD) en partie sud, le long du site Natura 2000, dans un secteur pourtant boisé. **La MRAe recommande de justifier ce point. En cas de mise en œuvre d'OLD dans ce secteur, il conviendra d'en apprécier les incidences sur le site Natura 2000 (cf observations dans la partie milieu naturel), voire de se réinterroger sur un évitement plus large de ce corridor écologique.**

Par ailleurs, la MRAE recommande de s'assurer que la réalisation des pistes périphériques n'impacte pas les espaces Boisées classés (EBC) situés en limite sud-est du projet.

L'étude précise en page 162 que le service départemental d'incendie et de secours (SDIS) sera consulté dans le cadre des demandes de permis d'aménager. **La MRAe recommande aux porteurs de projet de consulter le SDIS au plus tôt afin de valider les dispositions présentées dans le cadre de la présente étude d'impact, voire de les adapter en fonction des observations du SDIS (notamment largeur de la bande défrichée, largeur des Obligations Légales de Débroussaillage, localisation des pistes périphériques), et le cas échéant d'actualiser la partie de l'étude d'impact portant sur les incidences environnementales (notamment sur la faune et la flore).**

II.3 Justification et présentation du projet d'aménagement

L'étude d'impact expose en pages 142 et suivantes la description du projet et les raisons de ce choix.

L'étude précise notamment que le projet vise à répondre à un besoin en logements sur un secteur géographique attractif. Le projet prévoit la construction de 268 logements dont 40 % de logements sociaux, ainsi qu'un pôle médical.

La justification du projet s'appuie sur les dispositions du PLUi qui prévoit une zone à urbaniser faisant l'objet d'une orientation d'aménagement (OAP 3) pour le secteur d'implantation.

L'étude rappelle les différentes variantes envisagées, les porteurs de projet ayant privilégié l'évitement des stations de Lotiers, ainsi qu'une partie des habitats favorables à la faune. En matière de densité, le PLUi fixe une densité de 20 logements à l'hectare, proche de celle prévue par le projet. L'étude justifie par ailleurs en pages 147 et suivantes les évolutions du plan de composition par rapport à l'orientation d'aménagement pour tenir compte d'une partie des sensibilités du site (décalage de certains lots et cheminements afin d'éviter des arbres favorables aux chiroptères et aux oiseaux, ainsi que des stations d'espèces protégées de flore).

Il convient de rappeler que le PLUi a fait l'objet d'un avis de la MRAe en date du 28 octobre 2019, soulignant notamment l'absence de justification des choix d'urbanisation au regard des enjeux du territoire.

Le projet s'implante dans un secteur sensible, à proximité immédiate du ruisseau du Boudigau faisant partie d'un site Natura 2000 et dans un secteur boisé abritant des espèces protégées de faune. L'étude d'impact a permis de mettre en évidence des incidences résiduelles significatives sur le volet espèces protégées donnant lieu à la nécessité pour les porteurs de projet de déposer une demande de dérogation au titre des espèces protégées.

La MRAe rappelle à cet égard les conditions d'obtention d'une telle dérogation, précisées à l'article L411-2 du code de l'environnement, et nécessitant de justifier l'absence d'autres solutions satisfaisante ainsi que la raison impérative d'intérêt public majeur de l'opération.

III - Synthèse des points principaux de l'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale

L'étude d'impact porte sur un projet de lotissement situé sur la commune de Labenne (40), au sein d'un secteur boisé situé au sud-ouest du centre ville.

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

L'analyse des incidences et des mesures appelle plusieurs recommandations portant sur la prise en compte de ces enjeux.

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

A Bordeaux, le 9 avril 2025

Pour la MRAe Nouvelle-Aquitaine
le Président

A stylized, bold, black signature of Michel Puyrazat, slanted upwards to the right.

Michel Puyrazat