



LIT-ET-MIXE

## **Participation du public par voie électronique**

Projet de lotissement « Le domaine des  
Engoulevents »

**Document de synthèse de la  
participation du public par voie  
électronique du 14 août au 14  
septembre 2024**

# Sommaire

**Présentation de la procédure de participation du public par voie électronique.**

**Rappel des décisions prises par le Conseil Municipal et procédures engagées préalables à la procédure de participation du public par voie électronique**

**Synthèse de la participation du public et conclusions**

**Modalités de mise à disposition de la synthèse**

**Annexe : observations inscrites au sein du registre dématérialisé.**

## **Présentation de la procédure de participation du public par voie électronique et insertion de celle-ci au sein de la procédure du Domaine des Engoulevents.**

La procédure de participation du public par voie électronique a été instaurée par l'ordonnance n°2016- 1060 du 3 août 2016 relative à la participation du public aux décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement. Elle remplace la procédure de mise à disposition du public prévue à l'ancien article L.122-1-1 du Code de l'environnement, tout en la modernisant et la dématérialisant.

Cette procédure est régie notamment par les articles suivants du Code de l'environnement : L.123-19 ; L.123-19-1 ; L.123-19-3 ; L.123-19-4 ; L.123-19-5 ; L.123-12 ; R.123-8 ; R.123-46-1 ; D.123-46-2.

Elle s'applique aux plans et programmes soumis à évaluation environnementale et aux projets soumis à étude d'impact pour lesquels une enquête publique n'est pas requise.

La participation du public par voie électronique est ouverte et organisée par l'autorité compétente pour autoriser le projet.

Le projet de lotissement le domaine des engoulevents a pour objectif de mener une urbanisation cohérente, réfléchie et encadrée sur un des derniers secteurs d'extension urbaine de la commune de LIT ET MIXE.

En application de l'article L123-19 du Code de l'environnement, le projet de lotissement le Domaine des Engoulevents, comprenant une étude d'impact fait l'objet d'une mise à disposition du public par voie électronique.

La composition du dossier soumis à la participation est prévue à l'article L. 123-19 II du Code de l'environnement, il comporte les mêmes pièces que celles prévues à l'article L. 123-12 du même Code.

Ce dossier est mis en consultation du public par voie électronique pendant une durée qui ne peut être inférieure à 30 jours. Les observations et propositions du public sont déposées par voie électronique.

Le public est informé via un avis quinze jours avant l'ouverture de la participation du public par voie électronique.

**La procédure de participation du public par voie électronique, pour les projets ayant une incidence sur l'environnement non soumis à enquête publique, intervient après avoir élaboré dans un premier temps l'étude d'impact sur le projet et obtenu l'avis de l'autorité environnementale.**

Pour toute information complémentaire sur la procédure de participation du public par voie électronique, il convient de se référer aux articles précités du Code de l'environnement.

Un avis d'information préalable à l'ouverture de la participation du public par voie électronique a été publié sur le site internet de la commune, affiché sur les panneaux aux abords du projet, sur la porte de la mairie et paru également dans le journal Sud-Ouest dans la rubrique des annonces légales en date du 30 juillet 2024 et dans le journal des Annonces Landaises le 29 juillet 2024.

Le dossier de participation du public par voie électronique était consultable, sur le site internet de la commune de LIT ET MIXE : <https://www.lit-et-mixe.com> , pendant toute la durée de la consultation qui s'est déroulée du 14 août 2024 au 14 septembre 2024 , soit pendant toute la durée de la participation,

Le dossier était également consultable en mairie, 93, rue de l'Hôtel de Ville – 40170 – LIT ET MIXE aux horaires d'ouverture.

Conformément aux articles L.123-19 ; L123-12 et R.123-8 du Code de l'environnement, le dossier contenait les pièces suivantes :

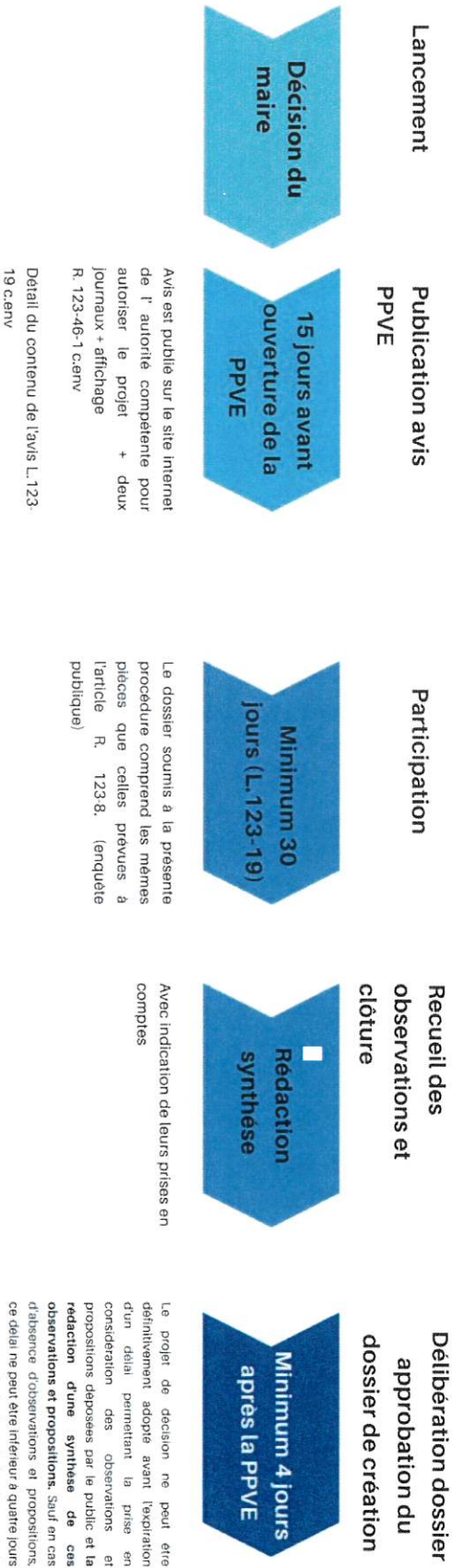
- le dossier de demande de permis d'aménager.
- l'étude d'impact,
- la réponse de l'autorité environnementale,
- le mémoire en réponse à l'avis de l'autorité environnementale.

Pendant cette période, les personnes qui le souhaitent ont pu prendre connaissance des éléments constituant le dossier et ont pu, sur cette base, faire part de leurs observations et propositions sur le registre dématérialisé prévu à cet effet.

# Synthèse de la procédure de participation

## PARTICIPATION ELECTRONIQUE

réf : Articles L.123-19 L.123-2; L.123-19-1 L.123-19-3; Article L.123-19-4 ;  
L.123-19-5 L.123-12 ; R.123-8 ; R.123-46-1 D.123-46-2 C.env



\*Par renvoi de l'article L.123 19 au trois derniers alinéas du II de l'article L. 123 19-1 du Code de l'environnement



## **Rappel des décisions prises par le Conseil municipal et procédures engagées préalables à la procédure de participation du public par voie électronique**

Par délibération N° 02/2021 en date du 25 février 2021, le Conseil municipal a approuvé la cession de la parcelle communale AE 577 de la zone AUh2 du Plan local d'Urbanisme d'une contenance de 11 0271 M<sup>2</sup> sous forme d'appel à projet, dont les conditions de cession ont été précisées dans la rédaction d'un cahier des charges. Il a permis d'une part, de définir le contexte urbain et stratégique du projet, l'objet, accompagné de la procédure du dossier de consultation et, d'autre part, de définir le choix du candidat.

Ce choix a été annoncé dans la délibération N°52/2021 en date du 8 juillet 2021 déterminant le montant de la cession.

C'est donc, la société SOVI qui, au regard de l'attribution des critères déterminés dans le cahier des charges, a été choisie pour réaliser le projet d'aménagement de la zone AUh2.

Dès lors, des études réglementaires ont été lancées.

Ainsi, en novembre 2022, le cabinet TERRA ENVIRONNEMENT, missionné par le porteur du projet, réalise une étude d'impact.

L'évaluation environnementale a donc été déposée à la Direction Départementale des Territoires et de la Mer des Landes qui a demandé, par courrier en date du 20/12/2022, un complément d'information quant au dossier de défrichement, de la proximité de la zone Natura 2000 et de la loi sur l'eau.

La complétude du dossier a été formulée et communiquée en janvier 2023.

La MRAe transmet un premier avis en date du 8 mars 2023 accompagné d'observations.

TERRA ENVIRONNEMENT y répond dans son rapport d'avril 2023.

Le projet est modifié pour répondre au mieux aux préconisations demandées, notamment par le service de l'UDAP à savoir : « Appliquer une bande de recul d'une profondeur de 50 m entre l'extrémité ouest de l'enveloppe du projet et le ruisseau des Vignes situé à l'ouest, sur un axe nord-sud parallèle au ruisseau, au titre de la préservation des fortes sensibilités environnementales et paysagères identifiées ».

TERRA ENVIRONNEMENT présente une nouvelle étude d'impact en janvier 2024.

Un second avis est transmis par la MRAe en date du 21 mai 2024.

Les recommandations exprimées ont été apportées par TERRA ENVIRONNEMENT en juillet 2024.

## Synthèse de la participation du public et conclusions

Après recueil des observations du public entre le 14 août 2024 et le 14 septembre 2024, le Maire de LIT ET MIXE a déclaré close la procédure de participation du public par voie électronique relative au projet d'aménagement de la zone AUh2 du Plan Local d'Urbanisme par la création du lotissement le Domaine des Engoulevents et a clos le registre en date du 15 septembre 2024.

Dans ce cadre, 73 contributions ont été recensées et sont toutes défavorables au projet. Ces observations ont été recueillies et consignées dans le registre dématérialisé prévu à cet effet.

Les thématiques abordées par le public sont traitées ci-après ;

Les remarques et avis du public ont porté sur des thématiques récurrentes.

Ainsi, il apparaît que l'impact environnemental quant à la destruction des espèces ainsi que de la forêt inquiètent les riverains.

Les riverains directement impactés craignent que leur cadre de vie soit modifié avec l'apport de nouvelles nuisances et ne souhaitent ni développement de l'urbanisation ni d'augmentation de la population.

Ils appréhendent les conséquences de la suppression de la forêt existante sur la parcelle concédée, notamment en ce qui concerne les risques d'inondation, les feux de forêt et le réchauffement climatique.

Certains dénoncent le fait qu'aucun logement à caractère social ne soit prévu par l'opérateur privé et estiment que le lotissement sera essentiellement constitué de résidences secondaires.

D'autres dénoncent le manque d'information et de concertation et auraient voulu que la municipalité organise une réunion publique pour débattre sur l'intérêt du projet.

## Réponses aux contributions

### Conclusions de la mise à disposition du public

Certaines remarques soulevées dans le cadre de la participation du public nécessitent d'apporter quelques précisions relatives aux choix opérés par la collectivité sur le projet.

Lit et Mixe, petite station touristique, possède une façade atlantique très attractive de onze kilomètres de sable fin, située à sept kilomètres du centre bourg.

Sa plage, le Cap de l'Homy, aménagée pour la surveillance et la sécurité des baigneurs, reste accessible par une route, dépourvue de constructions et d'habitations, si ce n'est que par l'implantation du camping « des Vignes » classé 4 étoiles, en hôtellerie de plein air.

Cette longue artère, et pas que, est jalonnée de forêt de pins et de feuillus, qui maintiennent largement l'équilibre nécessaire à l'habitat de la faune et de la flore.

Les aménagements restent volontairement minimalistes, bien loin de la bétonisation à outrance des grandes stations balnéaires. Son caractère sauvage et authentique, tant recherché, reste préservé.

Les quelques habitations et le camping municipal exploité par la commune, un des rares à n'offrir aucune habitation légère de loisir, permettant de maintenir des emplacements traditionnels en tentes et caravanes, en témoignent.

Ainsi, la forêt de LIT ET MIXE, véritable poumon vert de la commune, représente, dans sa totalité, quelques 800 hectares.

Elle est principalement constituée d'une forêt d'exploitation de pins de quelques 575 hectares, nécessitant, au fil des ans, non seulement des éclaircies (elles ont été réalisées en 2023 sur la parcelle concernée) et à termes, une exploitation totale des pins, avec ce que l'on appelle une coupe rase en y excluant celle de l'ensemble des feuillus, comme les chênes et chênes verts qui restent volontairement sur pied.

La parcelle AE 577 n'échappe pas à ce type d'exploitation.

Par ailleurs, il est indiqué que, conformément à la demande de défrichement n° 2023-1144, la SOVI a lancé une opération d'un boisement compensateur, au regard de l'article L 341-6 1° du Code forestier.

Ladite parcelle est, en outre, située sur la zone Auh2, inscrite au Plan Local d'Urbanisme, initié en 2007 et opposable depuis 2014, indiquant clairement la destination de cette zone, à savoir : « Zone, équipée ou non, réservée pour une urbanisation sur la base d'une opération d'aménagement d'ensemble. Elle comporte des secteurs AUh1, AUh2 et AUh3, dont les conditions d'ouverture à l'urbanisation sont précisées dans le document d'orientation d'aménagement et de programmation ».

Etant précisé que ces prédispositions sont antérieures au Schéma de Cohésion Territoriale et aux documents s'y rapportant, dont l'opposabilité date de 2018.



De plus, les secteurs AUH1 et AUH2, situés en périphérie des lotissements existants, d'une superficie assez importante permettant d'accueillir un projet d'aménagement d'ensemble, ont la particularité d'appartenir au foncier communal.

C'est alors une réelle opportunité pour permettre le développement maîtrisé de l'urbanisation de la commune, avec toutes les conséquences que cela comporte, tant d'un point de vue de nouvel apport de population que d'intérêt économique.

En effet, cette continuité planifiée de l'urbanisation de la commune de Lit et Mixe va permettre de concrétiser la construction de nouvelles maisons individuelles, et s'étendre à de nouveaux quartiers qualitatifs, bénéficiant d'environnements privilégiés, étant entendu que tout autre secteur, qui semblerait plus pertinent pour certains, sont situés sur des zones inconstructibles.

Ce sont tous ces facteurs et cette qualité de vie que sont venus chercher, au fur et à mesure des opportunités offertes, bien souvent par des opérateurs privés, les habitants des différents quartiers qui se sont succédés sur la commune et qui ont constitué et façonné le caractère et les attraits de la collectivité.

Ainsi, cette ouverture à l'urbanisation, annoncée dans les documents d'urbanisme s'inscrit dans une continuité logique édictée par la municipalité depuis, au moins 2007.

Elle permettra, d'une part d'augmenter la fiscalité nécessaire à la poursuite de rénovation et d'amélioration de la commune et, d'autre part, d'accueillir de nouveaux habitants, toutes catégories confondues, essentiels au maintien de l'économie locale et des commerces.

Ce sont aussi des critères importants à l'installation et au maintien des professionnels de santé, que la commune a eu tant de difficulté à trouver. Il est important qu'ils puissent maintenir leur activité et rester actifs sur la commune.

L'attractivité de la commune passe aussi par l'augmentation de sa population, maîtrisée par les documents d'urbanisme.

Il est donc rappelé que le PLU prévoyait d'étendre son urbanisation sur le secteur AUH2, secteur favorisant le projet de lotissement du domaine des Engoulevents et par conséquent concerné par l'actuelle participation du public par voie électronique, dont la maîtrise d'ouvrage, pour la création d'un lotissement, a été confiée à la SOVI.

Pour ce faire, la commune prévoit de céder son terrain contre la somme de **cinq millions cent mille euros TTC**.

Les conditions suspensives à la finalisation de la vente, qui ne sont que des conditions suspensives, sont énumérées dans la délibération du conseil municipal en date du 30 juillet 2024. Elles ne définissent pas pour autant, les orientations du projet. La promesse de vente s'y référant a été signée en l'étude Maître PETGES le 22 août 2024.

Le secteur AUH1 quant à lui, situé en continuité du lotissement du Hapchot, prévoit un aménagement de lots en dessous des prix du marché, accessibles aux primo-accédants. De plus, un macro lot sera proposé à un organisme de foncier solidaire favorisant le bail social solidaire avec la réalisation de logements adaptés à ce type de demande. Ces opérations permettront aux

jeunes ménages de s'installer sur la commune à moindre coût.

La collectivité affiche clairement sa volonté de privilégier le volet social des opérations d'aménagement de son territoire. Le permis d'aménager devant être déposé à la fin du mois de septembre. Il sera soumis aux mêmes contraintes réglementaires que le projet de la société SOVI.

Pour autant, dans le cadre de la parcelle AE 577 du secteur AUH2, la commune n'a pas souhaité, dans le cadre de son appel à projet de 2021 y inclure des logements sociaux.

Enfin, l'apport financier de la vente de la parcelle AE 577 du secteur AUH2 permettra de financer les importants travaux d'aménagement du centre bourg, nécessaires à améliorer la sécurité et l'embellissement du cadre de vie, de l'ensemble de la population litoise.

L'étude, en cours actuellement, sur le plan de référence permettra de définir les principales orientations, le phasage des opérations en fonction des différents besoins, ainsi que le coût nécessaire aux réalisations.

## **Conclusions et motif de la décision**

Le projet répond aux enjeux majeurs, incontournables d'un projet d'urbanisme de qualité.

Nous considérons avoir tenu compte de l'ensemble des contraintes réglementaires dans la conception du projet.

A défaut de proposition alternative susceptible d'être prise en compte dans le projet sans porter atteinte à son économie générale, la commune n'entend pas donner de suite quelconque et s'engage en faveur du projet.

## Modalités de mise à disposition de la synthèse

L'article L 123-19-1 II du Code de l'environnement dispose que :

*« Le projet de décision ne peut être définitivement adopté avant l'expiration d'un délai permettant la prise en considération des observations et propositions déposées par le public et la rédaction d'une synthèse de ces observations et propositions. Sauf en cas d'absence d'observations et propositions, ce délai ne peut être inférieur à quatre jours à compter de la date de la clôture de la consultation.*

*Au plus tard à la date de la publication de la décision et pendant une durée minimale de trois mois, l'autorité administrative qui a pris la décision rend publics, par voie électronique, la synthèse des observations et propositions du public avec l'indication de celles dont il a été tenu compte, les observations et propositions déposées par voie électronique ainsi que, dans un document séparé, les motifs de la décision »*

Cette synthèse est mise en ligne sur le site internet de la ville. Elle est également consultable en mairie, aux horaires d'ouverture au public.