



**SYNTHESE DE LA PARTICIPATION DU PUBLIC
PAR VOIE ELECTRONIQUE**

**PROJET D'AMENAGEMENT D'UN PARC RESIDENTIEL DE LOISIRS
(PALOMA) SOUMIS À EVALUATION ENVIRONNEMENTALE SUR
LA COMMUNE DE LEON**

Sommaire

PROJET D'AMENAGEMENT D'UN PARC RESIDENTIEL DE LOISIRS (PALOMA) SOUMIS À EVALUATION ENVIRONNEMENTALE SUR LA COMMUNE DE LEON	1
I) Présentation de la Participation du Public par Voie Electronique (PPVE)	3
1) Objet de la Participation du Public par Voie Electronique	3
2) Cadre règlementaire de la procédure	3
II) Déroulement de la PPVE	4
1) Publicité de la PPVE.....	4
2) Consultation du dossier, accès aux documents	4
3) Composition du dossier de PPVE.....	4
III) Analyse des observations recueillies.....	5
IV) Modalités de mise à disposition de la synthèse de la PPVE.....	7

I) Présentation de la Participation du Public par Voie Electronique

1) Objet de la Participation du Public par Voie Electronique

Dans le cadre de la demande de Permis d'Aménager référencée PA04015022X0002 déposée sur la commune de Léon par Madame Stéphanie BARNEIX GEYER, pour l'aménagement d'un parc résidentiel de loisirs (Paloma) de 18 emplacements qui seront exploités en gestion hôtelière et la rénovation d'anciennes habitations landaises reconverties en salle polyvalente, restaurants avec cuisines attenantes sur la commune de Léon, il a été considéré que :

- Le projet, qui propose la création d'un parc résidentiel de loisirs, sera situé sur un terrain d'une superficie de 55882 m² au cœur d'un jardin botanique endémique landais sur l'Avenue du lac, au Nord du cœur de bourg de la ville de Léon. Ce projet d'aménagement a fait l'objet d'une étude de cas par cas en application de l'article R122-3-1 du Code de l'Environnement. La DREAL par décision n° 2021-11507 du 06 octobre 2021 a prescrit la réalisation d'une étude d'impact pour la réalisation de ce projet.
- L'étude d'impact du projet d'aménagement a été réalisée, et transmise à l'Autorité Environnementale qui a émis un avis avec observations transmis le 14 avril 2023. Madame Stéphanie BARNEIX a pris acte de ces observations et a rédigé un mémoire en réponse.

Le projet soumis à évaluation environnementale avec une étude d'impact après examen au cas par cas, doit faire l'objet d'une procédure de participation du public par voie électronique conformément aux dispositions de l'article L 123-19 du Code de l'Environnement.

2) Cadre réglementaire de la procédure

La procédure s'est déroulée de la façon suivante :

1. Demande de permis d'aménager, relative au projet de création d'un domaine écotouristique « PALOMA », déposée sur Léon le 21 octobre 2022, comprenant l'étude d'impact du projet à l'issue d'un examen au cas par cas au titre de l'article R. 122-2 du Code de l'environnement et pour laquelle une participation du public par voie électronique est organisée en vertu de l'article L. 123-19 du Code de l'Environnement.
2. Décision n°2023-043 du 26 mai 2023 par laquelle Monsieur le Maire de Léon ouvre une procédure de participation du public par voie électronique portant sur la demande de permis d'aménager. La participation du public par voie électronique est organisée selon les modalités définies aux articles L. 123-19 et R. 123-46-1 du Code de l'environnement.
3. Déroulement de la participation du public par voie électronique du lundi 12 juin 2023 au mercredi 12 juillet 2023 inclus, soit pendant 30 jours consécutifs.

II) Déroulement de la PPVE

1) Publicité de la PPVE

Les modalités de mise à disposition ont été portées à la connaissance du public par :

- Un avis d'information préalable à l'ouverture de la PPVE qui a été mis en ligne sur le site internet de la Ville (www.leon.fr) et publié par voie d'affichage en Mairie
- Une insertion de cet avis dans deux journaux diffusés dans le département («*Sud Ouest* ») et «*Les petites affiches landaises* »), quinze jours avant l'ouverture de la mise à disposition du dossier, plus précisément le 27 mai 2023.

2) Consultation du dossier, accès aux documents

L'ensemble du dossier de PPVE a été mis à disposition du public durant un mois, du lundi 12 juin 2023 au mercredi 12 juillet 2023 inclus selon les modalités définies par la décision n°2023-043 du 26 mai 2023 du Maire :

- en ligne en version électronique sur le site internet de la commune : www.leon.fr
- à l'accueil de la Mairie 83 Grand'rue, 40550 Léon, en version papier aux jours d'ouverture lundi et mercredi de 09h00 à 12h00 et mardi, jeudi et vendredi de 09h00 à 12h00 et de 14h00 à 18h00.

Pendant toute la durée de la participation du public, les éventuelles observations, propositions ou questions du public ont pu être consignées par écrit en les adressant à Monsieur le Maire par courriel à l'adresse suivante : ppvepaloma@leon.fr ou par courrier à l'adresse de la Mairie de Léon, 83 Grand'rue, 40550 Léon (en précisant l'objet : P.P.V.E. sur l'aménagement d'un parc résidentiel de loisirs en gestion hôtelière)

3) Composition du dossier de PPVE

La composition du dossier de PPVE, mis à la disposition du public est la suivante :

01. Pièces administratives :
 1. Arrêté prescrivant la PPVE
 2. Note de présentation du dossier mis à la consultation
 3. Projet d'arrêté PA04015022X0002
02. Dossier de demande de permis d'aménager
03. Etude d'impact
 1. Etude d'impact
 2. Avis de la MRAe
 3. Mémoire en réponse à la MRAe
04. Avis des services

III) Analyse des observations recueillies

La Participation du Public par Voie Electronique s'est déroulée du lundi 12 juin 2023 au mercredi 12 juillet 2023 inclus, et 67 contributions ont été recensées dans cette période.

Les observations et remarques ont été analysées et ont fait l'objet de commentaires. Elles sont organisées autour de 4 thèmes :

- **Thème 1 : Procédures administratives soumises au projet**
- **Thème 2 : Opportunité économique**
- **Thème 3 : Impacts environnementaux - Nuisances**
- **Thème 4 : Impact sur le développement touristique**

Thème 1 : Procédures administratives soumises au projet

De façon générale, quelques contributeurs ont mentionné :

- Un défaut de concertation avec la population léonnaise,
- Un manque de précisions dans les documents mis à disposition par le porteur de projet ne permettant pas de disposer de données fiables pour l'instruction du Permis d'Aménager et pour l'appréciation du projet par la population,
- Un non-respect des règles d'urbanisme.

En parallèle, d'autres participations ont noté la qualité des études réglementaires réalisées, et relèvent un niveau d'expertise élevé.

Commentaire :

Il est rappelé que la PPVE est un mode de participation du public qui s'applique au projet d'aménagement ayant fait l'objet d'une évaluation environnementale et qui sont exemptés d'enquête publique en vertu de l'article L. 123-19 du Code de l'Environnement.

Par ailleurs, les études réglementaires préalables ont été conduites sous la responsabilité du porteur de projet et en application de la réglementation en vigueur au regard du Code de l'Environnement et dans le respect des recommandations.

Aussi, le Permis d'Aménager est la procédure d'autorisation d'urbanisme qui consiste, pour les services instructeurs compétents, à vérifier le respect des règles d'urbanisme en vigueur et permettra à la collectivité de contrôler les aménagements affectant l'utilisation du terrain.

Thème 2 : Opportunité et fiabilité économique

Une partie du public s'est interrogée sur la motivation du porteur de projet et s'est exprimée sur un profit financier qui serait visé au détriment du patrimoine local.

Certains contributeurs ont également déploré un manque de cadrage et de garanties exigées par la commune pour s'assurer de la pérennité du projet.

À ce titre, il est à noter la proposition d'annulation de la vente des terrains communaux.

D'autre part, d'autres participations ont salué l'initiative d'un porteur de projet local qui vise le développement économique du secteur.

Commentaire :

Le projet de création d'un domaine écotouristique porté par Madame Stéphanie BARNEIX GEYER a été lauréat de l'appel à candidatures initié par la commune en 2016. Il a été sélectionné pour ses caractéristiques et ses objectifs : intégration écologique et taille modeste représentant moins de 5 % de l'emprise au sol de l'unité foncière.

Il est précisé que le projet de vente du terrain en vue de l'aménagement du parc résidentiel PALOMA a fait l'objet de nombreux échanges - pendant près de 7 années - et d'une collaboration étroite avec la collectivité pour s'assurer de sa pertinence économique sur le territoire : Il répond à un manque au regard de l'offre hôtelière de plein air sur le territoire.

Thème 3 : Impacts environnementaux - Nuisances

Des contributeurs rappellent la présence d'enjeux écologiques forts sur le site avec la proximité immédiate d'un site Natura 2000 et ZNIEFF.

Les propos sont illustrés en abordant certaines facettes du projet notamment :

- la destruction d'espèces protégées et de la zone humide,
- l'abattage des arbres,
- la pollution de l'air et la pollution lumineuse,
- l'augmentation du bruit et des déchets.

Il est relevé le dépôt d'une pétition ayant recueilli 176 signatures sollicitant la « conservation de l'espace naturel ouvert au public pour une utilisation à usage pédagogique et expérimental » ainsi que la « réflexion pour un statut protecteur de cet espace naturel ».

Une autre partie du public souligne un projet vertueux et respectueux de l'environnement. Il y est relevé la qualité des études environnementales élaborées avec des mesures écologiques en réponse à la sensibilité du site.

Commentaire :

Sur les mesures mises en œuvre pour limiter les nuisances et les impacts environnementaux, il convient de se reporter aux préconisations apportées au maître d'ouvrage par les services instructeurs dans le cadre de l'étude d'impact et de la demande de dérogation espèces protégées.

Thème 4 : Impact sur le développement touristique

Quelques contributeurs déplorent :

- la disparition du parc accrobranche : « activité ludique et attractive »,

- la dégradation des abords du lac, site naturel préservé prisé des Léonnais qui fait la réputation de la commune,
- la création d'une zone urbanisée sans intérêt pour les visiteurs,
- la cession d'une propriété publique à un porteur de projet privé ayant pour ambition de proposer un parc touristique qui s'adresse à un public privilégié, élitaire en vue d'un tourisme haut de gamme qui s'apparente aux stations balnéaires,
- la proposition d'activités temporaires limitées à la période estivale (2 mois par an) sans retombées sur l'emploi permanent lié au tourisme.

A contrario, une partie des participations relève :

- un projet innovant qui met en valeur la préservation de l'environnement et l'écotourisme,
- un projet ambitieux qui répond à un besoin nouveau de tourisme dans le département des Landes renforçant l'attractivité de la commune et valorisant le site du lac,
- un projet qui a pour ambition de réhabiliter et redynamiser un site autrefois habité.

Commentaire :

Le modèle de parc résidentiel de loisirs répond à la volonté de la commune qui avait identifié ce site pour développer un tourisme durable et respectueux de l'environnement sur son territoire.

IV) Modalités de mise à disposition de la synthèse de la PPVE

Le dossier soumis à la procédure de participation du public par voie électronique, le document de synthèse des observations et l'arrêté de décision du Maire sur la demande de permis d'aménager, sont publiés, pendant une durée minimale de 3 mois, par voie électronique sur le site internet de la ville de Léon : <https://www.leon.fr>