



Fédération S.E.P.A.N.S.O. LANDES
Société pour l'Etude, la Protection et l'Aménagement de la Nature dans le Sud-Ouest (Landes)
1581 route de Cazordite, 40300 CAGNOTTE

De la Nature et des Hommes



www.sepanso40.fr

Cagnotte, le 4 septembre 2017

Monsieur Jean MARMANDE
Commissaire enquêteur
Mairie de Mimizan
2 avenue de la gare
40200 MIMIZAN

OBJET : Enquête publique relative au projet de déclassement du domaine public communal d'une partie de la parcelle T n°111 (ancienne aire de stationnement à Mimizan-Plage)

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Monsieur Jean Dupouy, membre du Bureau exécutif de la Fédération SEPANSO Landes a tenu à vous indiquer que nous étions résolument opposés au projet du maire de la commune de Mimizan. Voici l'exposé des motifs qui justifient notre opposition.

Dossier incomplet :

Ce dossier ne permet pas au public de se faire une opinion en toute objectivité, seul l'avis de la municipalité est présenté, absence totale de neutralité.

Aucune délibération du Conseil Municipal n'est présentée dans le dossier d'enquête. Nous ne sommes pas étonnés que ce dossier soit incomplet car l'historique de cette parcelle aurait permis à tous les citoyens et à vous-même d'apprécier la démarche du Maire de Mimizan qui va à l'encontre de la politique passée dans la commune. Il est évident que pour émettre un jugement il faut avoir connaissance de la cession de l'État dans les années 80 pour mise à disposition pour le franc symbolique à condition que ces parcelles soient utilisées à l'usage direct du public et soient affectés à un service public. Nous vous avons communiqué nos demandes, tant au niveau du registre de l'enquête qu'au cabinet du Maire, afin de pouvoir compléter le dossier qui vous a été confié par le maire de Mimizan. À ce jour aucune délibération ne nous a été présentée. Nous en concluons que l'assemblée délibérante n'a pas été consultée tant pour la désaffectation, le déclassement, et pour la vente.

Au début de l'enquête, la parcelle T n°111 n'est pas désaffectée : une partie de la voirie est encore en service pour l'accès aux conteneurs destinés à accueillir le contenu des poubelles des riverains (conteneurs situés au milieu de la T n°111) et l'accès à l'hélistation toujours en activité.

Le reste de la parcelle a été tout simplement entièrement détruit par les services techniques. La désaffectation, étape nécessaire avant tout déclassement, n'a pas été constatée, elle a été tout simplement été imposée par le Maire ou son cabinet.

Au sujet de cette désaffectation, La fédération SEPANSO Landes est très étonnée par la mise en cause ouvertement des décisions des services de la Préfecture dans ce dossier. Monsieur le Préfet ne peut constater la désaffectation puisqu'elle n'a pas été votée.

Nous tenons à préciser que ce type d'enquête publique n'est pas faite pour constater la désaffectation du bien (qui doit être réalisée au préalable), mais juste pour déclasser la parcelle avant cession.

L'État, voisin direct de la parcelle T n°111, devrait avoir la primeur de l'achat de cette parcelle car :

- D'une part, la parcelle que la commune souhaite déclasser du domaine public était une parcelle, propriété de l'État, gérée par l'ONF. Elle a fait l'objet d'une cession au franc symbolique dans les années 80, à la seule condition qu'elle soit utilisée dans un objectif d'intérêt général État non contacté
- D'autre part, les PPRL imposent dans d'autres communes (mais Mimizan peut être concerné un jour) de réaliser des réserves foncières en vue de déménager les résidents des constructions sises en bordure du front de mer ou juste derrière la dune.

À Mimizan, c'est tout le contraire, le promoteur bénéficie d'un prix d'ami par rapport au cours du marché local et l'on va permettre d'ériger une résidence accolée à la dune pour (nous souhaitons nous tromper, mais nous pensons ainsi car nous suivons les communications scientifiques concernant les impacts des changements climatiques) la démolir dans quelques années.

L'arrêté précise que même avec avis négatif du Commissaire Enquêteur, l'assemblée délibérante (tiens ! elle existe !) pourra passer outre. Le public comprend parfaitement que seul l'avis de la municipalité, comme d'habitude à Mimizan, sera pris en compte et que cette enquête publique ne doit son apparition qu'à la Cour Administrative de Bordeaux que nous remercions au passage.

Dans ce dossier ne figure aucune étude financière quant au coût des déménagements des services publics. Pourtant pour les grands projets publics, une étude de rentabilité économique est obligatoire. La parcelle T n°111 a été saccagée sans qu'un équipement équivalent ne soit mis en place parallèlement sur Mimizan Plage et sans décision décidant la désaffectation. La commune devra remettre en état de bon fonctionnement tous les équipements publics qui ont été détruits volontairement. Dans le cas contraire, un remboursement des subventions en euros constants devrait être réalisé par la commune sauf à considérer dès à présent constitué le détournement de ces fonds publics.

Problème de constructibilité :

- **Non prise en compte PPRL réserve arrière Dune**
- **Atteinte au paysage**

Le plan fourni dans le dossier d'enquête publique ne présente pas les hauteurs NGF (Le Nivellement Général de la France constitue un réseau de repères altimétriques sur le territoire français). Tout citoyen Mimizanaïse sait que l'altimétrie est un facteur important qui doit être pris en compte avec la mise en place du PPRL (Plan de Prévention des Risques Littoraux) surtout que cette parcelle (classée en zone B2 par le PPRL) présente des hauteurs inférieures à 4,20 m NGF hauteur obligatoire du sol fini. Donc le promoteur devra respecter cette règle et celle, en vigueur avec les règles d'urbanisme, imposent une hauteur maximum, calculée à partir de tout point du sol naturel avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet, à l'égout du toit de 6 m. Nos relevés font état d'un point de la parcelle T n°111 à 2.98 m NGF en conséquence l'égout du toit devra avoir une hauteur inférieure à 8.98m NGF alors que la hauteur du plancher devra être à 4.2 m NGF ce qui nous laisse une hauteur maximum, hors toit, de 4,78 m pour le bâtiment. Une construction à étage sera difficilement réalisable et c'est une bonne chose pour le paysage du quartier qui n'en serait que moins modifié.

On s'interroge sur la position du préfet et de ses services sur la modification du paysage pour des intérêts privés. Logiquement la commune aurait dû demander au préfet de présenter son projet à Commission départemental de la nature, des paysages et des sites (formation « Sites et paysages ») ; l'implantation de l'hélistation et de l'aire de stationnement avait été présentée à cet organisme consultatif ?

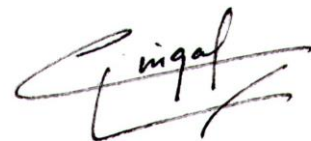
La parcelle T2 à l'issue du déclassement se retrouve isolée du reste du monde. C'est en totale contradiction avec les règles du droit de passage. Nous en concluons que, soit elle sera offerte au promoteur, soit elle devra négocier avec l'État afin d'obtenir une sortie par le domaine public protégé. Là encore, l'équivalence pour l'hélistation n'est même pas connue et l'étude financière du transfert n'a même pas été abordée sans encore parler à ce stade du coût des procédures de démolition du projet qui aura été ainsi mal planté.

Conclusion :

Vous l'avez compris, Monsieur le Commissaire Enquêteur, nous sommes farouchement opposés au déclassement de cette parcelle. Nous savons que vous prendrez notre avis en compte. Nous sommes désolés que vous soyez comme l'assemblée délibérante de cette commune pris en otage par le maire de la commune de Mimizan. Nous avons apprécié votre impartialité et votre rigueur dans la tenue d'autres enquêtes publiques. À Mimizan, votre avis ne servira à rien ; tout le monde sait pertinemment quelle sera l'issue de cette consultation. Vous nous avez refusé la tenue d'une réunion publique et le prolongement de cette enquête par crainte que la situation s'envenime, nous respectons votre volonté ; nous restons donc au stade de la consultation. La tenue d'une réunion publique et le prolongement de l'enquête auraient peut-être permis à la collectivité territoriale d'engager le nécessaire processus de concertation avec la population locale dans la perspective de cet aménagement : la décision finale appartient aux élus qui seuls en détiennent formellement le pouvoir, mais qui auraient dû, dans ce cas-là, intégrer les résultats de la concertation. Malheureusement, cette consultation est vouée de toutes les manières à l'échec comme aux délais que les recours administratifs, déontologiques et du ressort des juges d'instruction pour y porter la dernière pierre.

Ce sont ces raisons qui nous ont amené à adresser un recours au Tribunal Administratif de Pau en vue de faire annuler l'arrêté de Monsieur le Maire décidant de cette enquête publique (recours joint à notre contribution).

En vous remerciant pour l'attention que vous accorderez à notre contribution, veuillez agréer, monsieur le Commissaire enquêteur, l'expression de nos sentiments les meilleurs.



Georges CINGAL
Président Fédération SEPANSO Landes
Secrétaire Général Fédération SEPANSO Aquitaine
1581 route de Cazordite - 40300 Cagnotte
+33 5 58 73 14 53
georges.cingal@wanadoo.fr <http://www.sepanso40.fr>