



# 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



04 février 2018

**Monsieur Philippe CORRÈGE**  
**Commissaire enquêteur**  
**Mairie**  
**40200 AUREILHAN**

Transmission électronique : [contact@aureilhan40.fr](mailto:contact@aureilhan40.fr)

## **Objet : Enquête publique relative au projet de révision du plan local d'urbanisme (PLU)**

Bureau d'études : Agence Metaphore à Bordeaux

Monsieur le Commissaire enquêteur,

nous avons l'honneur de vous adresser les observations  
de la SEPANSO Landes.

### **I – Présentation de la commune :**

Située à 3 km au Nord Est du centre ville de Mimizan. La zone urbaine sur la rive Sud du lac éponyme est enserrée entre celui-ci au Nord et la route RD626 au sud ; entre à l'ouest et à l'est par deux corridors boisés de la trame verte et bleue qui relie le lac avec le vaste massif des landes de Gascogne. La proximité du lac est un avantage majeur pour l'économie touristique.

Les 3 campings, la résidence hôtelière et les 35% de résidences secondaires logent en été 4 à 5000 personnes.

Mais ce même lac qui reçoit les eaux de nombreux ruisseaux, crastes et fossés présente un risque d'inondations lors des excès des précipitations ; le nouveau PLU prévoit une gestion plus organisée et rigoureuse que le PLU de 2004. Ceci afin de permettre le développement urbain de 2017 à 2027 hors d'eau.

Surface de la commune : 1135 ha dont 633 ha de forêt ; aucune exploitation agricole, une zone d'activité de 5 ha que le PLU ne prévoit pas d'étendre.

1068 habitants en 2014 contre 831 en 2004

### **II – Environnement, écologie et Biodiversité**

La grande valeur des milieux aquatiques a conduit à des classements protecteurs par le SDAGE, et par Natura 2000 et Nm (Naturels majeurs) à préserver strictement par le PLU.

*La SEPANSO Landes s'inquiète toutefois à propos des constructions déclarées nécessaires au service public liées à la fréquentation du lac.*

.../...

Ces milieux sont considérés comme sensibles, perturbés et fragilisés par des pollutions diffuses d'origines agricoles tels l'azote et le phosphore, les pesticides et leurs métabolites (produits de décomposition) provenant d'autres communes. Le PLU doit porter une attention particulière en termes de qualité des rejets d'eaux usées (non collectives) et (collecte et traitement vers la station d'épuration de Mimizan pour le collectif).

Pour les eaux pluviales des dispositions de stockage (voir page 250 du RP) sont prévus. Par contre, les regards avaloirs ne semblent pas être conçus pour la récupération des huiles et décantats solides bien que leur entretien soit prévu.

Le deuxième risque majeur est l'incendie de forêt dont certaines zones urbaines périphériques seront protégées par des bandes enherbées de 12 mètres de large.

Le ruisseau du Capit (limite sud-ouest de la commune) est préservé en tant que « *axe grands migrants* ».

La page 37 du RP présente (daté 2013/2014) « *la carte de synthèse des actions d'aménagements du plan de référence* » Page 201, la commune ne projette aucune zone d'accueil de nouvelles activités artisanales, commerciales ou industrielle ni aucune zone agricole en l'absence de demande en la matière. La commune ne prévoit aucune création de nouvelle zone de camping conformément au DOO du SCOT.

Le PLU exprime une réflexion qui conduit au projet urbain d'aménagement de l'ilot Peyroutic revêtant une localisation stratégique au titre de son positionnement central dans l'organisation du Bourg.

Son schéma d'aménagement s'appuie sur un axe fort nord/sud, véritable armature centrale associant régulation hydraulique, trame verte et liaison douce en articulation avec le secteur de Bouliac dont la sensibilité aux inondations de crues est forte. Aucune solution satisfaisante nécessaire à la constructibilité de cette zone n'est encore reconnue efficace par le PLU.

### **III – Consommations énergétiques et réductions des gaz à effet de serre traduites dans les pièces du PLU – page 183.**

- Pas de zones spécifiques (pas de zone photovoltaïque au sol). Cette mesure concerne toutes les zones de densification et de développement (consommation des surfaces NAF)
- Favoriser la performance énergétique des équipements privés, favoriser le développement des énergies renouvelables,
- Le règlement autorise les architectures bioclimatiques (page67) et de production d'énergies renouvelables visant à l'intégration paysagère.

*La piste cyclable le long du corridor médian réduira la production de gaz à effet de serre à condition que les cyclistes ne se contentent pas de s'y promener mais l'empruntent pour aller chercher leur pain et leur épicerie à la boulangerie et au market située en périphérie urbaine en bordure de la RD626. On peut espérer une évolution des habitudes de déplacements plus vertes et sainement physiques.*

### **IV – Croissance démographique et consommation foncière (1068habitants en 2014)**

PADD : page 2 : La maîtrise de ces deux thèmes pour la période 2017/2027 par rapport à la période 1999/2014 conduit à une croissance démographique de 200 habitants soit 120 nouveaux logements en résidences principales et secondaires soit 10 ha net OU, 15 ha brut au total dont 9 ha de développement et 6 de densification pour une densité de 12 logements/ha (page 200) mais moins pour Peyroutic.

La SEPANSO Landes déduit de ces calculs : + 200 habitants nécessitent  $200/2,1 = 95$  logements de résidences principales. Il resterait suffisamment d'espace pour 25 logements secondaires. Or, page23 du RP) le rapport secondaires/principales est de 54% en 2013 contre 25% pour 2017/2027 (*il faut*

*croire que la mode des résidences secondaires s'est essoufflée ce qui permet heureusement un meilleur usage des terrains artificialisés tout au moins à Aureilhan ; mais page 199 du RP, le nombre de logements secondaires n'aurait été que de 7 sur 76 logements construits depuis 2009 10% inférieur aux 25%)*

Les locatifs et accession sociale : La commune s'engage à construire 12 logements pour 2025 (page 201) sur une parcelle près de la mairie (*ici la surface mobilisée n'est pas indiquée*)

## **V – Document 3 OAP (Orientations d'Aménagements et de Programmation). Logement en secteur développement.**

### **5.1. Secteurs Peyroutic : surface brute 5,7 ha pour 60 logements**

Si la SEPANSO Landes ne fait pas de remarques majeures sur les secteurs nord et est, par contre le secteur ouest nous inquiète.

La page 9 présente 4 plans de ce secteur. Seul le plan à gauche, en bas nous satisfait le mieux car il est le plus favorable à faire sauter le verrou Andrille de « l'axe fort Nord/Sud comportant le corridor vert et cyclable médian de la commune.

Les autres plans nous inquiètent, page 10 par exemple, où le secteur Peyroutic ouest s'étale trop vers le nord. De plus, la zone bleue claire AE n'est pas définie par la légende mais heureusement continuerait à être cultivée en sylviculture sans garantie.

L'autre verrou de cet axe, près du cimetière de l'église, serait constitué par le classement en Ut de deux parcelles identifiées par le n° 2 (page 209 RP). Cette zone est voisine d'une occupation antique près de l'église mais n'a pas été sondée (voir page 167 à 169 RP).

Cette zone est identifiée « humide » sur la photo-plan page 110 RP. Lire le paragraphe « *Les zones à urbaniser* » (page 165) du RP : « Les nouveaux quartiers d'habitat devront tirer partie de l'existence des ruisseaux, des vues à offrir sur les points de repères paysagers, des connections avec les bords du lac »....

### **5.2. Secteur Bouliac constitué de 4 zones.**

- Zone Est à fortes caractéristiques écologiques :

*Mais rien ne permet d'affirmer qu'elle sera préservée car le plan page 16 y montre la présence de 2 bâtiments déjà construits contrairement à la photo aérienne page 13 et au plan page 14.*

- Zone Ouest et Centrale Sud comporterait 1,35ha de constructible en terrain potentiellement inondable pour 12 logements. Soit 9 logements/ha.

*Inondabilité !*

- La zone centrale nord doit être préservée pour servir de stockage de crues et infiltration.

### **5.3. Secteur Maillerés :**

Ce secteur évite la zone Nm SAGE et Natura2000 le long du ruisseau du pont de la ville. Il portera sur 1,2 ha pour 12 logements soit seulement 10 logements/ha.

*La SEPANSO Landes s'inquiète du devenir de 6 ou 7 arbres remarquables (chênes) qui sont à conserver dans cette zone.*

*La SEPANSO Landes n'a rien trouvé concernant les quartiers éloignés du Bourg (Dos EU, non raccordés au réseau d'eaux usées collectif) notamment afin de protéger leurs paysages d'airiaux en interdisant leur densification. La phrase du tableau de la page 178 RP « Le développement de l'urbanisation, U et AU, se fait dans et aux abords du Bourg dans la continuité de l'existant » n'est pas suffisante pour nous rassurer, bien que « ainsi, le règlement permet le maintien, voire le développement de l'activité sylvicole qui participe à la richesse écologique du massif ».*

## VI – Remarques de la Fédération SEPANSO Landes

Nos inquiétudes concernent les points qui ne nous paraissent pas traités avec une volonté réelle d'exécution :

- La continuité de l'axe médian Nord-Sud , corridor vert et piste cyclable de la RD626 au lac.
- La réalisation effective de 12 logements sociaux
- Le devenir paysager des quartiers éloignés du bourg non reliés au réseau EU collectif
- La remise à la norme des bornes et réservoirs d'eau incendies
- La préservation des arbres remarquables du projet Maillères. Cette inquiétude était justifiée car une visite récente de terrain avec photo SEP40 à l'appui montrent que ces arbres ainsi que ceux de toute la zone étaient déjà abattus le 24 février 2018 soit 15 jours avant la fin de l'enquête publique. En plus d'être illégale, cette façon de procéder est tout à fait inadmissible. De plus l'Autorité environnementale est défavorable au maintien en AU du terrain des Maillères (le 13 octobre 2017).
- Les risques inondations des constructions et particulièrement du secteur AU de Bouliac.
- Le devenir au delà de 2027 de la zone AE (page10 RP) dont nous n'avons pas trouvé les obligations réglementaires.
- Le devenir de la riche biodiversité de l'espace humide, sur lequel la commune est implantée depuis des siècles, au delà de 2027 si le développement se prolonge indéfiniment.
- Aucune incitation forte à couvrir de panneaux thermiques et photovoltaïques les nouvelles toitures n'est exprimée (*logement à énergie positive*) sur une Communauté de Communes qui se targue d'être TEPOS (Territoire à énergie positive)., par affichage sur la commune.
- L'autorité environnementale doit appuyer la commune dans son objectif d'éviter toute création , sur son territoire, de parcelle agricole sur le versant du lac.
- Les terrains des constructions en rive du lac ne doivent pas être reclassées U mais rester N (voir DDTM du 13 octobre 2017).

Lors de la réunion du CDPENAF du 26 septembre 2017. la SEPANSO Landes a exprimé un avis défavorable lors du vote relatif aux objectifs de consommation foncière (N.A.F.) et sur la dérogation pour ouverture à l'urbanisation d'espaces N.A.F.. Cette commission s'est exprimée à l'unanimité défavorable aux extensions STECAL.

Le volet environnemental doit être précisé en zone AU

La commune doit utiliser les moyens qu'elle a (droit de préemption, EPFL etc.) pour faire sauter les verrous Cimetière et Andrille qui sectionne le corridor vert médian, annoncé si vertueusement.

### Conclusion :

**Malgré les déclarations d'intention de la commune concernant le respect de l'environnement (*traitement du thème des eaux en général*), de l'écologie, de la biodiversité etc... nous considérons que les projets d'actions de préservation correspondants ne sont pas assez ambitieux et le fait qu'ils ne suivent pas le calendrier légal conduisent la Fédération SEPANSO Landes à être défavorable à ce projet de PLU, présenté au public, dans sa forme et dans son fond.**

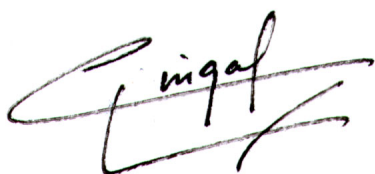
**Evidemment nous espérons que toutes les demandes de l'Autorité environnementale et du préfet dont nous avons pris connaissance, a posteriori, seront prises en compte.**

.../...

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



Alain CAULET  
Vice-Président Fédération SEPANSO LANDES  
Administrateur Fédération SEPANSO AQUITAINE

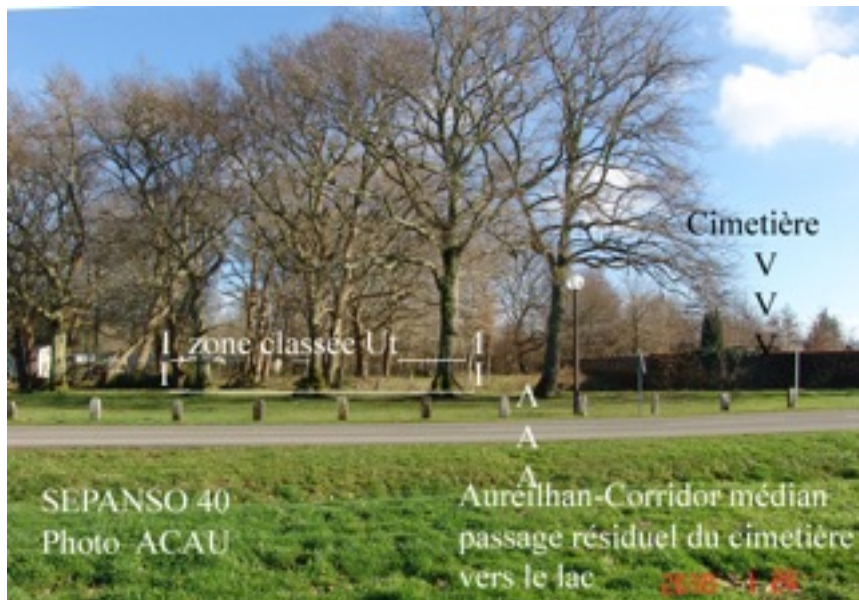


Georges CINGAL  
Président Fédération SEPANSO Landes  
Secrétaire Général Fédération SEPANSO Aquitaine  
1581 route de Cazordite - 40300 Cagnotte  
+33 5 58 73 14 53  
[georges.cingal@wanadoo.fr](mailto:georges.cingal@wanadoo.fr)  
<http://www.sepanso40.fr>

Ci-jointes quelques photos qui justifient ce qui a été écrit ci-dessus









SEPANSO 40  
Photo ACAU

Aureilhan-Rive Sud du lac  
Chêne remarquable  
non classé? 2018 1 24



SEPANSO 40  
Photo ACAU

Aureilhan:  
publicité  
pro TEPOS de  
la CC de Mimi-  
zan 2018 1 24