



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 06 mai 2016

LRAR 1A 123 642 2501 2

Monsieur le Maire
Mairie
2, avenue de la
Gare
40200 MIMIZAN

Objet : recours gracieux tendant à obtenir l'annulation du permis de construire n° PC04018415M1067-M01 du 9 mars 2016.

Monsieur le Maire,

J'ai l'honneur de vous prier de reconsidérer l'opportunité de la délivrance de la demande de permis de construire n° PC04018415M1067-M01 que vous avez accordé concernant les parcelles AT1p et AP94p, celles-ci étant localisées :

- (A) dans la bande des 100 mètres définie par la loi littoral
- (B) dans la zone patrimoniale archéologique de Mimizan
- (C) dans la zone de protection des abords des monuments historiques "Cinq Piles de Sauveté" (AM 13 06 1941).

Le permis n° PC04018415M1067-M01 n'ayant pas, à ce jour, été affiché règlementairement sur le terrain, la validité de ce recours ne pourra être remise en cause.

La demande de la SEPANSO est motivée par les éléments suivants :

A) La loi du 3 janvier 1986 relative à la protection, l'aménagement et la mise en valeur du littoral a inséré dans le code de l'urbanisme des « dispositions particulières au littoral » (article L 146-1 à L 146-9). Ces dispositions s'imposent aux documents d'urbanisme locaux (POS, PLU ou carte communale). Elles sont également directement applicables aux décisions liées à l'usage du sol comme les certificats d'urbanisme ou les permis de construire. "En-dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage" (article L.146-4, III du Code de l'urbanisme). "

Cette règle d'inconstructibilité bénéficie d'une large opposabilité. Elle s'impose notamment aux documents d'urbanisme (POS, PLU), aux permis de construire ou encore aux déclarations d'utilité publique.

L'interdiction de construire est entendue largement puisqu'elle vise les "constructions ou installations". Il n'y a donc pas lieu de distinguer entre une construction nouvelle et une simple extension.

Le changement de destination n'est autorisé que lorsque la nouvelle destination correspond à l'établissement de services publics ou d'activités économiques exigeant la proximité de l'eau.

B) Le Plan d'Occupation des Sols impose la consultation du Service Régional de l'Archéologie alors que ces parcelles sont dans une zone patrimoniale archéologique : présence d'une pyramide de sauveté, à moins de 20 mètres de vestiges découverts sous l'église Sainte-Marie (fouilles de 1992 : tuiles à rebord, etc... comblées car le but des fouilles portait sur les vestiges et non les civilisations qui lui étaient antérieures), et au même niveau que l'étang de Mimizan dont le curage a laissé apparaître des lames de silex dont aucun service officiel d'archéologie n'a été informé. Les parcelles se trouveraient à l'emplacement d'un des ports les plus importants de la côte Atlantique (avant la stabilisation des dunes). Au pont des Tronques, toujours dans une zone proche, une pirogue en bois a été mise à découvert lors de la construction de l'édifice. Nous sommes donc probablement dans un emplacement historique majeur.

Ces travaux, vu la préservation du site, devraient être exécutés sous le contrôle des services archéologie.

Il va de soi que tout élément archéologique mis en évidence par ces futurs travaux devra être déclaré aux services compétents.

C) Les monuments sont indissociables de l'espace qui les entoure : toute modification sur celui-ci rejait sur la perception et donc la conservation de ceux-là. Aussi la loi impose-t-elle un droit de regard sur toute intervention envisagée à l'intérieur d'un périmètre de protection de 500 mètres de rayon autour des monuments historiques. (Article L621-30-1 du code du patrimoine : « Est considéré, pour l'application du présent titre, comme étant situé dans le champ de visibilité d'un immeuble classé ou inscrit tout autre immeuble, nu ou bâti, visible du premier ou visible en même temps que lui et situé dans un périmètre de 500 mètres »).

Protéger la relation entre un édifice et son environnement consiste, selon les cas, à veiller à la qualité des interventions (façades, toitures, matériaux) et à prendre soin du traitement des sols, du mobilier urbain et de l'éclairage, voire à prohiber toute construction nouvelle aux abords du monument. La servitude de protection des abords intervient automatiquement dès qu'un édifice est classé ou inscrit. Toutes les modifications de l'aspect extérieur des immeubles, les constructions neuves, mais aussi les interventions sur les espaces extérieurs doivent recevoir l'autorisation de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF), ou du préfet de région (délégation DRAC/CRMH possible) pour les monuments historiques inscrits ou classés.

L'article L621-31 du code du patrimoine indique que : « *Lorsqu'un immeuble est situé dans le champ de visibilité d'un édifice classé au titre des monuments historiques ou inscrit, il ne peut faire l'objet, tant de la part des propriétaires privés que des collectivités et établissements publics, d'aucune construction nouvelle, d'aucune démolition, d'aucun déboisement, d'aucune transformation ou modification de nature à en affecter l'aspect, sans une autorisation préalable... La même autorisation est nécessaire lorsque l'immeuble est situé dans le champ de visibilité d'un parc ou d'un jardin classé ou inscrit ne comportant pas d'édifice, si le périmètre de protection de ce parc ou de ce jardin a été délimité dans les conditions fixées aux deuxième ou troisième alinéas de l'article L. 621-30-1.* »

« *Si cet immeuble est classé au titre des monuments historiques, l'autorisation est celle prévue au premier alinéa de l'article L. 621-9.* »

« *Si l'immeuble n'est pas classé, le permis de construire, le permis de démolir, le permis d'aménager ou l'absence d'opposition à déclaration préalable tient lieu de l'autorisation si l'architecte des Bâtiments de France a donné son accord.* »

La notion de covisibilité avec le monument est ici déterminante, il s'agit pour l'ABF de préciser si le terrain d'assiette du projet et le monument sont soit visibles l'un

depuis l'autre, soit visibles ensemble d'un point quelconque. S'il y a covisibilité, l'ABF émet un avis conforme. L'autorité compétente est dans l'obligation de le suivre. Un avis favorable conforme peut également comprendre des prescriptions que l'autorité compétente ne peut écarter. C'est pourquoi avis conforme favorable avec prescriptions et avis conforme défavorable doivent impérativement être notifiées au demandeur.

Il semble que ce dernier point n'a pas été respecté. Dans ce dossier, la covisibilité est évidente, de ce fait, l'avis de l'ABF prime sur tout autre avis.

Nous attirons donc votre attention sur le fait que les prescriptions des bâtiments de France ne sont toujours pas respectées, à savoir la suppression et la relocalisation du stationnement précédemment cité, d'une part et l'absence de mesures concernant la conservation des arbres présents sur la parcelle (hormis emprise des bâtiments mais incluant les parkings) et la protection des troncs d'arbres, d'autre part.

Le choix des ouvrages de filtration, avec un décapage sur 50 cm d'épaisseur, n'est pas compatible avec le système racinaire des arbres non abattus, ce qui entraînera la destruction inévitable de ces derniers. Par ailleurs, des arbres remarquables vont être détruits : chênes lièges et liquidambar.

À partir du début du XI^e siècle, Mimizan est érigée en sauveté, secteur géographique polygonal centré autour de l'ancien prieuré bénédictin Sainte Marie et bénéficiant de franchises et de libertés accordées à la communauté installée dans ses limites. Ces limites sont matérialisées physiquement par de hautes bornes en garluche. Bâties sur des monticules, elles sont de forme carrée, s'élèvent à une hauteur de 4,10 à 4,50 mètres et sont surmontées initialement d'une croix, afin qu'elles soient visibles de loin, depuis la plaine découverte. L'église devient ainsi le centre spirituel de cet espace dans les limites duquel nombre d'habitants du pays viennent s'installer. Les privilèges y sont en effet importants et favorisent l'accroissement de la ville naissante. Parmi ces derniers : *« Les habitants de Mimizan doivent accorder protection à toute personne qui la requiert, protection qui doit être confirmée par le bailli. Tant que ces personnes demeureront dans les limites de la sauveté, le seigneur ne peut les arrêter, ni confisquer leurs biens ».*

La notion d'espace, au tour de ce bâtiment, est primordiale. La borne de Cantegrouilles est située au centre de la parcelle AP94, cette symétrie se doit d'être respectée permettant ainsi sa visibilité. Afin de respecter la fonction première de cette pyramide, la construction nouvelle ne devrait pas empiéter sur la parcelle AP94, entièrement située sur la parcelle AT1, les places de parking pouvant être réparties le long de la rue du Prat.

Nous nous étonnons, vu la servitude de protection, qu'une déclaration préalable ou permis d'aménager, formalité pourtant obligatoire avant toute division parcellaire en vue de construction n'ait pas été déposé avant la demande de permis de construire. Monsieur l'Architecte des Bâtiments de France aurait constaté que la limite séparative va se retrouver à environ 5 mètres de la borne de Sauveté. Souhaitons qu'il n'y ait pas de clôture érigée, le dossier n'en parle pas. Il en est de même pour le local poubelle dont nous ne connaissons pas l'emplacement.

D) La publicité est également réglementée dans les zones de protection du patrimoine.

La publicité est totalement interdite dans un rayon de 100 mètres autour d'un monument classé ou inscrit. Or, un panneau présentant la future Maison de Santé est apparu avec des références diverses et le panneau qui présente le PC est sponsorisé par un fournisseur local.

La SEPANSO espère que cette situation ne perdurera pas.

Au vu de tous ces éléments, la Fédération SEPANSO Landes espère que la Commune de Mimizan acceptera d'annuler le permis de construire en cause.

En vous remerciant de l'attention que vous apporterez à ce courrier, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes sentiments distingués.

Georges CINGAL
Président Fédération SEPANSO Landes
Vice-Président Fédération SEPANSO Aquitaine
+33 5 58 73 14 53
georges.cingal@wanadoo.fr
<http://www.sepanso40.fr>

Copies à:

- Mme le Préfet des Landes
- M. Le Président Communauté Communes Mimizan
- Monsieur l'Architecte des Bâtiments de France