



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



Monsieur le commissaire Enquêteur,

Au moment où beaucoup de communes landaises planchent à l'élaboration de leur PLUi avec toutes les contraintes découlant de la loi ALUR, la commune de Mimizan (opposée au PLUi proposé par la Communauté de communes de Mimizan) nous présente son futur PLU.

La logique des choses voudrait que ce PLU soit élaboré en comptabilité du SCoT du Born où la Commune de Mimizan est partie prenante.

Nous rappelons que comme le définit le Syndicat Mixte du SCOT du BORN sur site web : "Le SCOT est un document d'urbanisme et de planification créé par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain en 2000, dite loi SRU, pour remplacer les anciens schémas directeurs. Cet outil de planification coordonne les différentes politiques publiques sectorielles, composant la vie d'un territoire (habitats, déplacements, développement commercial, environnement, etc.), autour d'orientations communes. Il permet la mise en cohérence de tous les documents de planification utilisés par les communes."

Le SCoT du Born n'est pas approuvé, le rapport de présentation et le PADD sont débattus. Le Syndicat Mixte du SCOT du BORN en serait à l'élaboration du DOO.

Faut dire que le SCoT du Born prescrit le 20 novembre 2012 traîne en longueur pour le bonheur des différentes communes qui s'y associent. Ainsi Bias, Aureilhan, Pontenx, Biscarrosse et maintenant Mimizan établissent leur PLU individuellement.

Les bons élèves prennent en compte par anticipation des directives déjà définies par le SCoT du Born ; les mauvais élèves ignorent le futur SCoT et s'affranchissent de la sorte des principaux casse-têtes (stricte comptabilité avec les documents du SCoT, effacement des zones constructibles non consommées, application de quotas découlant du SCoT, intégration des directives définies par le SCoT etc...).

C'est l'aberration de ce dossier du PLU de Mimizan qui ignore totalement certaines directives du futur PADD du SCoT du Born (à se demander ce que font leurs représentants) et qui ne respecte pas certaines directives de la loi ALUR d'autre part.

I. Deux petits rappels sur la loi ALUR afin de bien situer le contexte :

a) La loi ALUR et les documents d'urbanismes

L'article [L. 174-1](#) du code de l'urbanisme rappelle le principe posé par la loi ALUR selon lequel les POS non transformés en PLU (plan local d'urbanisme) sont devenus caducs sans remise en vigueur du document antérieur et avec application du règlement national d'urbanisme (RNU).

Le retour au RNU implique en particulier l'application de la règle de constructibilité limitée aux parties urbanisées de la commune mais également un avis conforme du préfet sur les demandes de permis de construire ou les déclarations préalables déposées après le 1er janvier 2016.

Tel est le cas de la commune de Mimizan depuis le 27 mars 2017.

b) La loi ALUR et les SCoT

La règle de l'urbanisation limitée

Depuis la loi ALUR, c'est le SCoT qui assure un lien juridique entre tous les documents d'urbanisme communaux et intercommunaux. En présence d'un SCoT approuvé à partir de juillet 2015, les PLU et PLUi seront donc compatibles juridiquement avec une seule référence : le SCoT.

Le SCoT n'est pas réservé aux agglomérations, bien au contraire !

C'est un outil qui intègre les différents enjeux du territoire quels qu'ils soient : agriculture, forêt, paysage, cadre de vie, tourisme, environnement, diffusion de l'habitat et des services... qui correspondent aux problématiques des territoires ruraux. De plus, les lieux de pratiques quotidiennes des habitants (emplois, services, commerces...) sont très dispersés en milieu rural, c'est pourquoi il est important de travailler sur un territoire suffisamment grand.

L'objectif des nouvelles dispositions de la loi ALUR est de conforter ce calendrier et d'encadrer encore plus strictement les possibilités de dérogation à ce principe dit d'urbanisation limitée.

Cette règle de l'urbanisation limitée n'est pas récente.

L'article L.122-2 du code de l'urbanisme, créé par la loi SRU en 2000 et modifié par la loi urbanisme et habitat (UH) en 2003, a interdit l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation pour les communes situées à moins de 15 km de la périphérie d'une agglomération de plus de 50 000 habitants.

Pour tenir compte de l'importance toujours plus grande du phénomène de périurbanisation (extension des aires d'influence des villes), la loi ENE en 2010, puis la loi ALUR en 2014 ont renforcé le dispositif :

À compter du 1^{er} janvier 2017, cette règle s'appliquera à toutes les communes non couvertes par un SCoT opposable : quelle que soit la commune et sa localisation, aucune nouvelle zone ne pourra être ouverte à l'urbanisation au travers d'un document d'urbanisme s'il n'existe pas de SCoT opposable.

Comme toute règle, elle accepte des dérogations octroyées soit par le préfet soit par l'EPCI en charge de l'élaboration du SCoT le cas échéant.

Jusqu'alors ces dérogations étaient faiblement encadrées car elles ne pouvaient être refusées que si que les inconvénients de l'ouverture à l'urbanisation d'une zone excédaient inconsiderablement ses avantages.

La loi ALUR fait désormais de la dérogation un régime d'exception et renverse la charge de la preuve.

Pour pouvoir être autorisé, le projet d'ouverture à l'urbanisation ou le projet d'exploitation commerciale ou cinématographique devra démontrer qu'il *"ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles ou forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques, ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace, ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements et ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services"*.

L'avis de la CDPENAF (commission départementale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers) est requis en lieu et place de celui de la CDNPS (commission départementale compétente en matière de nature, paysages et de sites) et de la chambre d'agriculture.

Cet avis est nécessaire pour que la dérogation soit accordée par le Préfet ou par le Président de l'établissement public de SCoT lorsque la commune concernée se situe à l'intérieur d'un périmètre de SCoT arrêté.

La commune de Mimizan est directement concernée par la règle de l'urbanisation limitée. Quand la loi ALUR dit qu'aucune nouvelle zone ne pourra être ouverte à l'urbanisation, elle inclue les zones constructibles non consommées.

II. La règle de l'urbanisation limitée appliquée au PLU de Mimizan :

Ce PLU est entièrement en contradiction avec cette règle de l'urbanisation limitée. Aucune des zones présentées ne fait état d'obtention de dérogations. En conséquence, les deux zones Combaud (le PLU n'en présente qu'une mais il y a bien deux zones à cet endroit), les ZAC Parc d'Hiver et la Vignotte, les zones Dune de Bourg Nord, Dune de Bourg Sud, Bestave 1 & 2 ne peuvent être mises en œuvre tant que le SCoT du Born ne sera pas approuvé.

Ce dossier PLU avant même d'avoir existé devient caduque, il doit être suspendu et repris au niveau de la réunion de concertation. Souhaitons que les différents parties soient alors mieux entendues

III. Comparaison du PADD du PLU de Mimizan et le futur PADD du SCoT du pays du Born

IV. Comme si bien dit dans ce dossier, le PADD est la clé de voute du PLU. Voyons s'il sera en conformité avec celui du SCoT qui a été débattu mais pas approuvé.

Le futur PADD du SCoT du Born est consultable par ce lien :

https://www.scotduborn.com/app/download/8506915384/SCoT+BORN+PADD_suite+debat+22+01+2016-+version+valid%C3%A9e.pdf?t=1525425210

1) Logement :

D'après le SCoT, Mimizan hériterait de 18,64% "de logements supplémentaires" (résidentiels obligatoirement 37% du total et secondaires) soit 110 maisons par an soit un total de 2000 maisons en 2035... mais Mimizan doit renforcer les logements sociaux aussi et ils entrent aussi dans le quota.

Le PLU de Mimizan fait état de 340 logements pour la ZAC Parc d'Hiver auxquels il faut rajouter 350 sur le terrain de l'ex Colonie du Tarn et Garonne, une centaine sur l'ancien Parking des camping-cars et 300 à 350 logements pour différentes zones ouvertes par ce PLU. Ce qui donne un total de 1000 logements sans compter ceux qui découleront de la suppression du COS, des divisions parcellaires et de la suppression des dents creuses etc...

La commune de Mimizan est largement en avance sur les objectifs du SCoT. Elle consomme d'entrée la moitié de son quota prévu sur 20 ans

2) Développement Touristique :

(SCoT) Pour Mimizan, l'objectif sera de conforter sa place de station balnéaire familiale, en s'ouvrant à une clientèle sportive par l'intermédiaire d'équipements et de capacités d'accueil adaptés.

Force est de constater que le PLU ne prévoit aucun équipement adéquat à Mimizan Plage lieu où résident la plupart des touristes.

3) S'engager dans un aménagement touristique plus durable

(SCoT) Les terrains de camping, en secteur urbain, peuvent être ouverts à l'urbanisation dans le cadre d'un PLU ou un PLUi si les élus le souhaitent et si les servitudes et les réseaux le permettent (zone non inondable, suffisamment desservie, etc.).

Bizarrement ce passage a été totalement assimilé par ce PLU. **Le camping MARINA loue 2.8 ha de la parcelle T109 à l'ONF qu'il intègre à son camping. Cette zone passe en UTA donc constructible.** Cela pose un problème majeur à savoir cette parcelle T109 est domaniale donc strictement protégée. Elle ne peut passer par un simple coup de baguette magique constructible, **cette partie doit être comme les autres campings situés en zone naturelle classée Ntc.**

Force est de constater que nous avons déjà présenté cette remarque lors de la réunion de concertation ; elle n'a pas été retenue : nous croyons savoir pourquoi ce camping bénéficie de tant d'égards.

4) (SCoT) Structurer une offre adaptée aux séjours courts

Le PADD de Mimizan l'intègre : "*Œuvrer au maintien et au renforcement du service des lignes de bus organisant le rabattement en direction de la gare de Labouheyre*".

La directive est bien reprise en texte dans le PADD du PLU ; cela sera irréalisable ; le Conseil Municipal de Mimizan soutient la future LGV qui amènera la fermeture de la gare de Labouheyre et placera la gare la plus proche (Dax) à 80 Km au lieu de 30 Km actuellement pour Labouheyre.

5) Mise en oeuvre d'un observatoire de l'économie touristique à l'échelle du SCoT du Born

(SCoT) Compte tenu de l'importance de l'activité touristique sur le territoire, il est proposé de mettre en place, en complément de l'offre du Comité Départemental du Tourisme, un observatoire qui permette de suivre a minima l'offre en hébergements, la fréquentation des sites touristiques, la consommation dans les établissements de restauration, etc. Cet outil permettra de suivre les évolutions et d'adapter, si besoin, les réponses de la collectivité et des acteurs locaux.

Visiblement les représentants mimizannais ont dû s'assoupir lors du débat sur l'économie touristique. **Les termes activité touristique n'apparaissent même pas dans le PADD** et les termes économie touristique n'apparaissent qu'une fois pour préciser que sa diversification est envisagée.

Que deviendrait Mimizan sans les touristes !!!!

6) Encadrer le développement touristique des communes littorales (Loi Littoral)

(SCoT) Il sera essentiel, dans le cadre du Document d'Orientations et d'Objectifs, de traduire clairement les dispositions de la Loi Littoral afin de clarifier les possibilités d'évolution ou d'exploitations des différents espaces.

Les grands principes de la loi Littoral sont bien synthétisés dans le rapport de présentation. Par contre dans le PADD la loi Littoral est totalement passée sous silence sauf pour le projet soutenu par la communauté de communes à savoir le développement d'activités aéronautiques sur le site de l'aérodrome.

Nous voulons vous informer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, de quelques faits qui se sont déroulés ces dernières années à Mimizan :

- La municipalité vient pourtant de se faire retoquer son projet d'aménagement de la parcelle T111 (ex parking camping-cars) en raison de la loi Littoral. Ces parcelles (avec la T002) sont répertoriées "vue remarquable" par le schéma de cohérence de la loi Littoral. Rien n'y fit, enquête publique, désaffectation, déclassement des 12000m² sont passés comme une lettre à la poste pour finir avec seulement 3700 m² constructibles, encore faut-il que l'affaire en reste là.
- La municipalité n'a pas réagi à l'écèlement de la dune pour la réalisation du parking sur l'assise de la parcelle AD01 pourtant située dans la bande des 100 mètres.
- Le plan de zonage de ce PLU fait apparaître la parcelle AC 264 en zone UBp-Re. Cette maison a fait l'objet d'aménagements alors que du temps du POS elle était en zone 1 ND (non constructible, seule une reconstruction est autorisée) car située dans la zone des 100 m. Ce PLU ne peut classer cette parcelle en zone constructible cette parcelle située dans la bande littorale et doit être classée comme les autres maisons situées sur la dune en zone NER.

Le PADD du PLU de Mimizan ne peut pas ignorer la loi Littoral : il doit au même titre que le SCoT l'intégrer. Afin de mettre un terme à toute ambiguïté, il serait bon comme le prescrira le SCoT de traduire dans le PLU les dispositions de la loi Littoral .

7) Traduire les dispositions de la Loi Littoral

(SCoT) Le territoire du Born est un organisé autour de ses façades littorales et lacustres. Six communes sont concernées par les dispositions de la Loi Littoral (Biscarrosse, Mimizan, Gastes, Saint Eulalie en Born, Sanguinet et Parentis en Born). Dans le cadre de ce SCoT, il est proposé de traduire spatialement les dispositions de la Loi Littoral ou de proposer un référentiel commun pour pouvoir assurer une cohérence dans l'application du texte. Les éléments de définition, ainsi que les éléments traduits sous forme cartographique, seront inscrits dans le Document d'Orientations et d'Objectifs. Seuls les grands principes sont exposés dans le PADD, à savoir :

- Réaliser les extensions de l'urbanisation soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement
- Limiter les extensions de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage
- Encadrer le développement des installations de loisirs et de tourisme
- Préserver la « bande des 100 mètres »
- Protéger les espaces naturels remarquables et les espaces boisés significatifs
- Ménager des coupures d'urbanisation

Pour le PLU de Mimizan, argumentaire déjà développé au point 6.

8) **Assurer un développement intégré, en lien avec les capacités d'accueil du territoire**

(SCoT) Dans le cadre du SCoT, il est proposé de réduire de 35% la consommation de foncier par rapport à la décennie passée. .../...

Imposer un objectif chiffré volontariste visant à réduire la consommation foncière

Dans le cadre du projet, il est néanmoins prévu de modérer la consommation foncière à des fins économiques en veillant à ne pas dépasser la consommation annuelle moyenne de la décennie passée, à savoir 6.5 ha par an à l'échelle du SCoT

Là encore Mimizan se la joue en solo, si l'on retient le même % que pour les maisons 18.64% Mimizan se verrait affecter 1.21 ha/an. Avec les 17 ha du Parc d'Hiver, le quota des 12 ans est absorbé d'un coup. Mimizan est loin du chiffre de – 35% d'espace consommé qui sera prescrit par le PADD du SCoT . Il suffit de lire le rapport de présentation du PLU pour connaître la réponse :

"2.2.1. Incidences sur la consommation d'espace

Le PADD a mis en évidence la volonté de réduction de la consommation d'espace pour le développement de la commune. L'objectif affiché dans le PADD est de -12% de surface consommée par rapport à la décennie précédente. Cet objectif est rempli via les OAP avec l'ouverture à l'urbanisation de seulement six zones représentant un total de 53,6 ha. Ces zones sont implantées principalement sur Mimizan Bourg (5 zones AU), et une est implantée sur le pôle de Mimizan Plage. Les dents creuses localisées en zone urbaine ont été exploitées afin de densifier le tissu urbain existant plutôt que de l'étendre. La consommation d'espace a donc été réduite tout en maintenant les objectifs de croissance démographique."

La raison principale de ce PLU semble avoir échappé aux quotas de la consommation foncière.

Permettez-nous d'illustrer notre démonstration à l'aide d'un article du Sud-Ouest du 26 septembre 2018 présenté à la page suivante :

.../...

PLU annulé et conciliation en vue

LÈGE-CAP-FERRET La commune vient d'annuler le Plan local d'urbanisme voté en juillet

La commune de Lège-Cap-Ferret va remettre à plat sa politique d'urbanisme. Réuni la semaine dernière, le Conseil municipal a annulé son Plan local d'urbanisme (PLU, le document qui fonde les règles d'urbanisme) qui n'était pourtant pas très vieux, puisqu'il avait été rendu exécutoire le 12 juillet dernier. Dans une délibération adoptée la semaine dernière, il est proposé aux élus de « retirer la délibération du 12 juillet 2018 approuvant le Plan local d'urbanisme afin de reprendre la procédure d'élaboration du plan ».

Suspendu par le préfet en juillet

Le PLU est annulé, et le document d'urbanisme va devoir être repris depuis le stade de la « concertation et des orientations générales », précise la délibération. Le préfet est-il en train de gagner son bras de fer engagé contre la commune de Lège-Cap-Ferret ? Après avoir été annulé deux fois en 2011 et 2015, le PLU avait été suspendu dans son caractère exécutoire une nouvelle fois le 26 juillet par la préfecture. Le préfet Didier Lallement faisait alors preuve d'une grande fermeté, reprochant à la commune d'adopter des règles d'urbanisme faisant trop de place aux constructions.

Le PLU adopté le 12 juillet réservait ainsi 43 hectares à l'urbanisation, alors que la préfecture ne lui autorisait que 13 hectare. Le préfet justifiait



Le PLU réservait 43 hectares à l'urbanisation. ARCH. L. DUPONCHEL

alors la suspension du PLU par une urbanisation excessive et la non prise en compte des risques naturels. La préfecture vient d'ailleurs de prendre un arrêté de révision du Plan de prévention des risques du littoral (PPRI) plus sévère. Coincé entre son PLU annulé et un PPRI contraignant pour l'urbanisme, le maire de Lège-Cap-Ferret, Michel Sammarcelli, se trouvait dans une impasse.

Outre l'annulation du PLU, un signe de déblocage est sorti du Conseil municipal, puisque la commune va saisir la commission départementale de conciliation. Présidée par le maire de Cestas, Pierre Ducout, la commission dira d'ici quelques jours si elle est compétente.

Denis Lherm

Quel que soit le point du territoire la règle est la même, si le PLU de Lège-Cap-Ferret est retoqué avec 46 ha, celui de Mimizan avec ses 53,6 ha n'a aucune chance surtout, sauf erreur de notre part ils doivent dépendre du même SRADDET.

9) **S'engager dans la mise en œuvre d'un observatoire du foncier résidentiel à l'échelle du SCoT du Born**

(SCoT) Le territoire du Born est soumis à une forte pression foncière et immobilière. Le suivi des mutations foncières est un enjeu important pour anticiper les besoins d'équipements et permettre la réalisation d'opérations adaptées aux besoins de la population permanente. L'observatoire foncier doit permettre de prioriser les investissements à réaliser et à simplifier la démarche partenariale avec les différents acteurs du secteur (Etablissement Public Foncier, SAFER, bailleurs sociaux, ...).

Pas vu, pas pris, Mimizan vivrait-il en autarcie ?

10) **Maîtriser les extensions urbaines**

(SCoT) Les extensions urbaines devront être plus denses, en veillant à optimiser l'usage du sol, tout en s'inscrivant en accroche aux espaces urbains existants. Une attention particulière devra être portée à la préservation et à la valorisation des espaces publics, éléments fédérateurs.

La hantise de tout Mimizannais est de revoir des aménagements type "Hournails" dans les futures zones à urbaniser. Il est dommage que ce PLU n'aborde pas le sujet d'intégration paysagère pour ces futurs aménagements. Il est temps que les éléments fédérateurs que sont la préservation et la valorisation des espaces publics bénéficient d'une attention particulière. La municipalité a plutôt tendance à vendre ces espaces publics qu'elle a récupérés pour l'euro symbolique dans les lotissements ou qu'elle possède comme assise d'équipements publics. Ces espaces de quiétude devraient être identifiés et classés en Zone N afin d'éviter toute tentation.

11) **Proposer des mobilités rendant le territoire plus attractif**

(SCoT) il semble néanmoins nécessaire de travailler à la mise en place de solutions de mobilités plurielles .../...

Favoriser les mobilités « de proximité », plus respectueuses de l'environnement .../...

Proposer une offre en mobilités qui renforce les liens sociaux

Encore une fois, le PADD du PLU ignore totalement cet aspect. Le rapport de présentation intègre cette notion de mobilités pour les nouvelles zones urbanisées, c'est déjà un premier pas. Mais aucune vision ou projection d'ensemble pour la mobilité plurielle entre le bourg et la plage.

12) **Gérer les impacts humains et urbains sur le cycle de l'eau qui alimente la Trame Bleue**

(SCoT) Par conséquent le PADD affirme la nécessité de limiter les impacts du développement urbain sur le cycle de l'eau et notamment de :

- *Limiter l'imperméabilisation des sols et maîtriser les ruissellements d'eau pluviale à l'échelle des bassins versants.*
- *Imposer une gestion des eaux pluviales à la parcelle.*
- *Limiter strictement le développement de zones urbaines non desservies par un réseau d'assainissement dans les secteurs les plus fragiles (abords du réseau hydrographique, zones de*

remontées de nappe).

En totale contradiction avec le futur aménagement de ZAC Parc d'Hiver !

Le PADD du PLU ne connaît même pas les mots « trame bleue ». Le rapport de présentation se borne au côté hydrologique de la trame bleue. Ce même rapport précise les berges du courant sont en zone Natura 2000 et qu'une partie du courant est en zone ZNIEFF2. Sur ces points, le PLU n'identifie pas clairement ces zones protégées (des plantes exotiques invasives ont été plantées en zone ZNIEFF2). Ce point est flou, le rapport de présentation fait état plusieurs fois de cette protection Natura 2000 mais sur la cartographie officielle (Cartogip) les zones Natura 2000 et ZNIEFF2 du courant de Mimizan ont disparu...

La remise en protection Natura 2000 des berges du courant, de la partie du Courant en ZNIEFF2 et la protection des pré salés est une nécessité ainsi que l'intégration dans l'élément graphique de ce PLU

Le rapport de présentation précise même :

"2.2.3.4. La protection du milieu naturel dans le zonage et le règlement

En parallèle, le PLU s'est attaché à réduire ces incidences sur les milieux naturels en établissant un plan de zonage identifiant l'ensemble des milieux naturels remarquables (sites Natura 2000, bande littorale, habitats sensibles, trames vertes et bleues, corridors écologiques, cours d'eau...etc.)."

Pour l'instant, le calendrier n'est pas fixé pour Mimizan et les atteintes à l'environnement continuent.

Nous venons de constater le douzième point de non prise en compte par le PADD PLU du PADD du SCoT du Born. Même si Mimizan aura 3 années pour se mettre en conformité une fois le SCoT approuvé, vu le fonctionnement local, nous sommes persuadés qu'ils ne feront aucun effort de concertation.

Une fois de plus, la seule issue est la suspension pure et simple de ce projet de PLU et sa reprise au niveau de la réunion de concertation.

V. Mieux gérer les eaux pluviales

(SCoT) Parallèlement, et en réponse à l'objectif prioritaire de protection de la qualité de l'eau, sous toutes ses formes, le SCoT impose le traitement avant rejet des eaux de ruissellement sur voirie à minima sur les nouvelles voiries et les espaces publics, afin de limiter les pollutions urbaines se retrouvant dans le réseau hydrographique.

Ce sujet n'est pas abordé dans les aménagements des futures zones.

Le rapport de présentation lui aborde bien la gestion des eaux pluviales page 29:

"2.2.2. Incidences sur le milieu physique

Le développement sur de nouveaux espaces naturels accentue l'imperméabilisation de sols et les effets négatifs sur l'augmentation des phénomènes de ruissellement des eaux et de déficit d'alimentation des nappes. Cependant, au-delà de la consommation d'espace et donc de la surface relativement faible à imperméabiliser, des mesures ont été prises pour éviter d'accentuer les incidences sur le milieu physique. Ainsi, les OAP ont mis en avant le maintien au maximum des sols naturels au sein des futures zones à urbaniser avec notamment la préservation des boisements périphériques et la création d'espaces verts. Le maintien de sols naturels permet de favoriser l'infiltration des eaux et donc l'alimentation de la nappe. De plus, le règlement a intégré des mesures de gestion des eaux pluviales à la parcelle réduisant ainsi les phénomènes de ruissellement."

Un peu plus loin, page 57, à l'analyse de l'état initial de l'environnement ce même rapport nous affirme :

*"Sur la commune de Mimizan, les secteurs les plus exposés à ce risque (présence d'une nappe sub-affleurante) **concernent toutes les zones localisées le long de l'axe étang d'Aureilhan-Courant de Mimizan** et à l'Ouest de la commune de part et d'autre de Mimizan plage, les zones correspondant au cordon dunaire et à la frange forestière. Le plateau landais (Sud de la commune) et les massifs forestiers arrière-dunaires sont moins voire pas exposés à ce risque"*

Ce même rapport nous indique à la page 385 dans les mesures d'atténuation du secteur Parc d'Hiver : *"gestions des eaux pluviales **(gestion à la parcelle)**"*

Il veut tellement bien faire ce rapport de présentation qu'il se noie tout seul.

VI. Risques Littoraux

Une fois n'est pas coutume, le PADD du PLU de Mimizan donne la leçon au PADD du SCoT qui ignore, à tort, totalement ce sujet.

Dans le PADD du PLU nous pouvons lire :

" Mimizan-Plage est le secteur le plus vulnérable de la commune, car il est exposé aux risques littoraux (recul du trait de côte et inondation). La gestion du risque sur les secteurs concernés par ces aléas impose de limiter l'exposition des biens et des personnes en s'appuyant sur les dispositions du Plan de Prévention des Risques."

Le rapport de présentation traduit ce même passage:

Page 60

*" Les travaux intérieurs, modifications de façades, les projets d'extension de bâtiments existants et de construction d'annexes ou de piscines sont autorisés dès lors qu'ils n'entraînent pas la création de nouveau logement ni activité nouvelle. **L'ensemble des prescriptions du PPRL sera traduit dans le règlement du PLU.**"*

Page 340 du même rapport

" Le PADD prévoit ainsi des mesures afin d'éviter, de minimiser et de lutter contre ces risques comme vu également précédemment (développement durable) :

.../...

*- **Intégrer les dispositions réglementaires du PPRL pour limiter l'exposition des biens et des personnes ; "***

Page 343 du ce rapport

"Intégrer les préconisations du PPRN et PPRL pour limiter l'exposition des biens et des personnes ;

.../...

De par les objectifs de préservation de ces ressources et la mise en œuvre d'une politique de développement durable, le PADD est de nature à engendrer des effets positifs sur le long terme."

L'intégration ne signifie pas joindre en annexe mais incorporer dans le règlement du PLU les dispositions du PPRL qui de toutes les façons priment sur le PLU afin de lever toute ambiguïté.

La représentation graphique intègre parfaitement la cartographie du PPRL pour les zones urbaines et, de plus, conserve la même dénomination des zones ce qui est un plus. Il est quand même dommageable que le code de couleur ne soit pas repris, cela simplifierait la compréhension : **rouge = inconstructible.**

Bizarrement, à partir du Parc d'Hiver, après la dernière résidence, c'est-à-dire au niveau de la ZAC du Parc d'hiver, la représentation graphique n'intègre plus le PPRL. Nous pourrions penser à un oubli, mais non, même après le pont les restrictions PPRL ont été effacées pour les berges du courant. Après l'effacement de la zone Natura 2000, effacement du zonage PPRL, qu'allons nous voir arriver le long de ces berges ? (Voir aussi chapitre X)

Le règlement du PLU n'intègre pas la réglementation imposée par le PPRL, il y fait référence en annexe.

Faut dire que cette manière d'opérer laisse la porte entre ouverte, la preuve réelle en est la maison qui a été construite sur la parcelle AH59. Le PPRL place ce secteur en RS1, zone rouge. Le règlement PPRL impose donc inconstructibilité comme règle. Cela n'a pas empêché, Monsieur le Maire d'accorder un permis de construire pour une maison individuelle. Ce permis a été annulé suite à une requête de Monsieur le Préfet auprès du Tribunal Administratif de Pau. Malgré l'annulation du permis, la maison a quand même continué à se faire, mis à part l'enduit extérieur, elle semble terminée.

Monsieur le commissaire enquêteur, ne cherchez pas sur le fond de carte qui sert à la représentation graphique mise à disposition sur le site de Mairie, cette maison n'apparaît pas ; elle est aussi invisible par géoportail, cartogip ou google earth mais elle est bien réelle.

La cartographie et le règlement de ce PLU doivent être clairs, nets et précis afin ne plus permettre de telles opérations et doit intégrer ceux découlant du PPRL intégralement.

VII. Gestion des espèces invasives

Ce sujet dans un tel dossier ajoute un côté sérieux et environnemental. Quelques espèces sont déconseillées, Mais c'est de la poudre aux yeux. Des plantes invasives prolifèrent entre la maison de Monsieur le Maire et le courant, d'autres propriétaires embellissent la bordure de la ZNIEFF2 en plantant des bambous ou autres plantes invasives. Nous avons signalé ces situations maintes fois : aucune réaction pourtant les berges sont en Natura 2000.

VIII. Les nuisances sonores

Là encore un élément de décoration pour ce dossier. La SEPANSO est curieuse de savoir si la réglementation bruit est respectée dans tous ces appartements et maisons en copier collé qui fleurissent dans les coins de Mimizan Plage. Voici le lien de la réglementation qui s'applique aux logements collectifs et aux autres :

http://www.cohesion-territoires.gouv.fr/IMG/pdf/dgaln_guide_mesures_acoustiques_aout_2014.pdf

IX. Le patrimoine bâti protégé sur Mimizan-Plage

Le règlement du PLU répertorie le patrimoine bâti protégé sur Mimizan-Plage. La sauvegarde de ce patrimoine est une excellente chose, le côté architectural perdurera. Il est toutefois dommage que le paysage associé ne soit pas lui aussi protégé, les bordures du courant ont été sacrifiées du point de vue environnemental.

Toutefois, il semblerait que deux maisons qui sont la visée des entrepreneurs peu scrupuleux aient été oubliées dans cet inventaire, pourtant ce sont les seuls témoins restant du début du siècle précédent :

La Vigie parcelle AB22



La boîte à Maillots Parcelle AB3



X. La ZAC Parc d'Hiver

Nous avons vu que, même si le SCoT du Born n'est pas approuvé, cette zone ne pourra être ouverte à l'urbanisation au travers d'un document d'urbanisme s'il n'existe pas de SCoT opposable (Voir chapitre I b)).

Dans tous les cas de figure, cette zone ne pourra être urbanisée que dans le total respect de l'article R 151-1-3 du code de l'urbanisme :

" Au titre de l'évaluation environnementale lorsqu'elle est requise, le rapport de présentation :

- 1° Décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'[article L. 122-4 du code de l'environnement](#) avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;
- 2° Analyse les perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ;
- 3° Expose les conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'[article L. 414-4 du code de l'environnement](#) ;
- 4° Explique les choix retenus mentionnés au premier alinéa de l'article [L. 151-4](#) au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan ;
- 5° Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement ;
- 6° Définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article [L. 153-27](#) et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévu à l'article [L. 153-29](#). Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;
- 7° Comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

Le rapport de présentation au titre de l'évaluation environnementale est proportionné à l'importance du plan local d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée."

Le point 5, est à respecter et totalement ignoré dans ce dossier PLU.

Lors de la réunion de concertation avec les administrations et associations, nous avons entendu parler d'espèces protégées sur ce secteur. Comment se fait-il que l'étude environnementale de ce secteur ne soit pas jointe à ce dossier PLU ?

L'aménagement de cette zone ne pourra se faire que par le respect de la séquence " éviter, réduire et, si possible, compenser ".

Le point 6 est sans équivoque :

"Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées"

Il ne s'agit pas de présenter un simple PDF ou d'une exposition présentant le projet mise à disposition du public. C'est noté noir sur blanc mais pour suivre les effets du plan, il faut au préalable relever l'état initial, réaliser des études pour évaluer les éventuels impacts négatifs. Cette zone qui est bordure du courant est une zone sensible, les nappes sont affleurantes ...

Une étude géo physique, topographique et hydraulique s'impose et elles doivent être communiquées au public. Faut pas oublier l'interaction que peut avoir la déforestation pourrait avoir sur le courant.

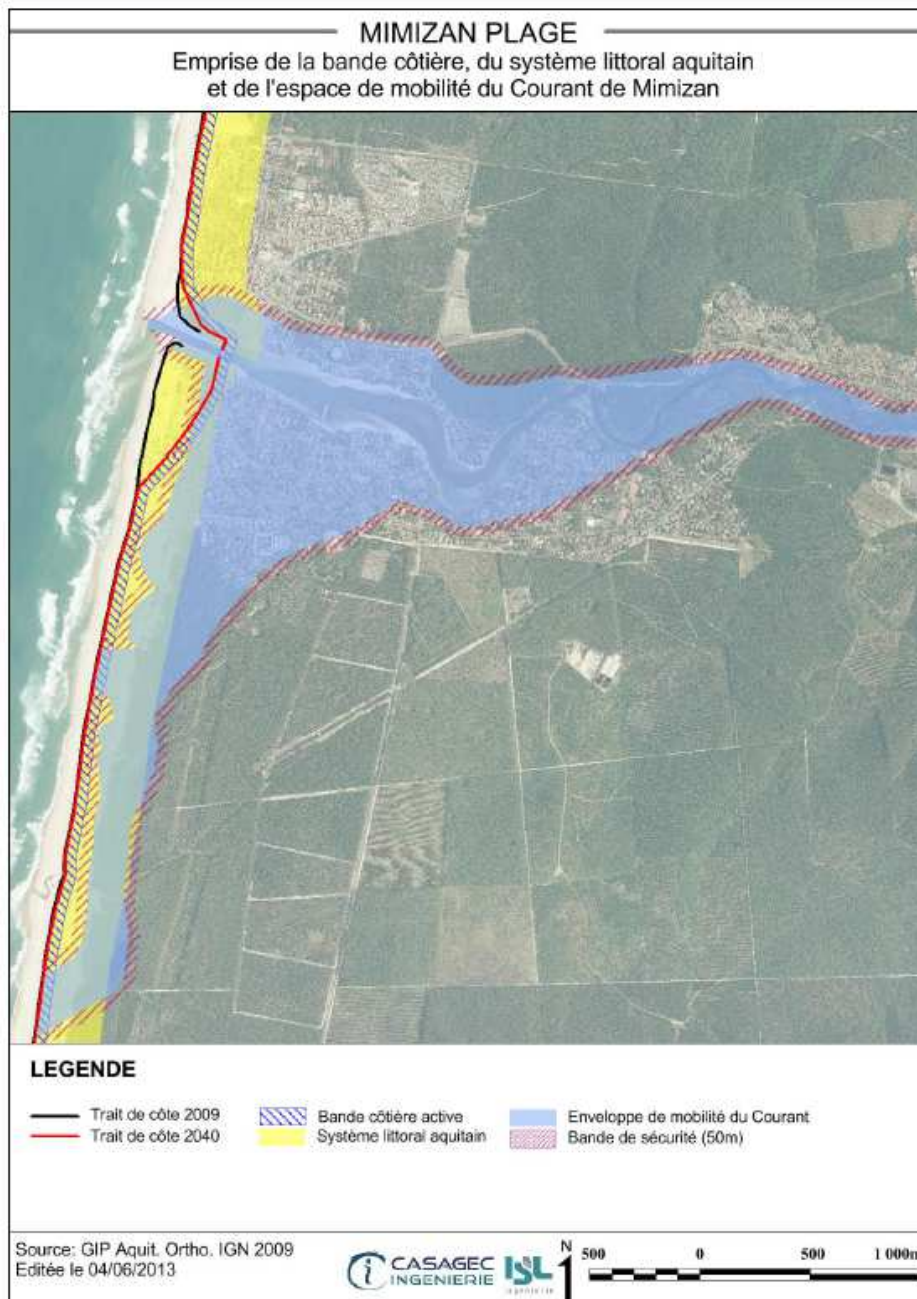
L'étude CASAGEC réalisée en 2013 **(les élus en ont eu connaissance et agissent en connaissance**

de causes) donne **1,70 m de hauteur de la nappe par rapport au sol** (point de mesure côté courant ZAC Parc d'Hiver rive droite-fin avril 2013) et **place la moitié du Parc d'Hiver dans la zone de mobilité du Courant**.

Voici la cartographie de la mobilité du courant :

5.5. CARTOGRAPHIE DE L'ESPACE DE MOBILITE

L'étude de l'évolution du trait de côte, de l'hydro-géomorphologie du courant, de la dynamique des méandres et de l'évolution des fonds permet de définir la cartographie de l'espace de mobilité du système plage /courant.



La future urbanisation de cette ZAC du PARC d'Hiver, en l'état des choses, viole l'article L 101-2 du code d'urbanisme :

"Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

.../...

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

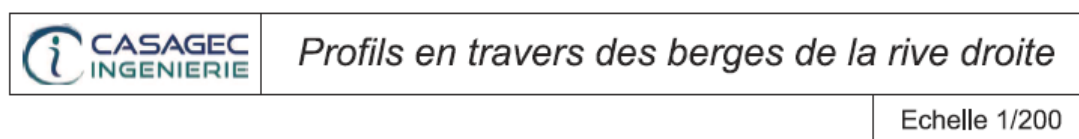
.../..."

Force est de constater que ce dossier PLU ne démontre pas le respect des points 4, 5 et 6 de l'article L 101-2 du code d'urbanisme

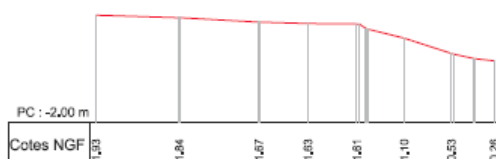
Le seul constat dans ce que nous avons fait est la constatation de l'effacement du zonage PPRL le long des berges du courant à partir du Parc d'Hiver rive droite (même le pont n'a pas arrêté la gomme !!!) et l'effacement de toute la zone Natura 2000 du courant et de ces berges.

Pourquoi l'ingénierie CASAGEC a-t-elle placé la moitié de la zone du Parc d'Hiver en zone mobilité du Courant ?

Eh bien en cherchant dans cette étude nous avons trouvé la réponse au rayon étude topologique. Quasiment au milieu de la façade du Parc d'Hiver avec le courant, l'Ingénierie CASAGEC a relevé le niveau topographique de la berge référencé RD4 :



Profil RD 4



1.93 m NGF au plus haut, c'est la valeur la plus petite de toutes les relevés des berges du courant de l'embouchure au pont des Trounques des deux rives !!!

C'est pour cela le terrain est marécageux avec de l'eau du courant allant jusqu'au pied de la dune par marée haute. Non seulement cette zone ne doit pas être effacée des zones PPRL qui doit être élargie jusqu'à la dune, mais tout ce secteur doit être placé en zone Natura 2000.

Pour les sceptiques voici l'extrait de l'étude CASAGEC de ce secteur qui a justifié la zone PPRL :

4 REPARTITION DES PROFILS SELON LE TYPE DE BERGE



Rq : Les différents profils de berges sont repérés par une lettre allant de A à L ordonnées selon le parcours suivi lors de la visite.

Les berges concernées par le Parc d'Hiver sont les secteurs G, H et I

5.7 BERGES (G)	
Description de la berge	Berge verticale élevée, de l'ordre de 3 m, au droit des habitations.
Etat général, désordres	L'état de dégradation de la berge est très avancé. On dénombre de nombreuses zones de glissement s'étendant sur plusieurs mètres voire dizaine de mètres et mettant en péril la promenade située en crête de talus et les propriétés privées situées plus en arrière. Des barrières en bois ont été installées afin de garantir la sécurité des promeneurs. Les surfaces de glissement sont des surfaces circulaires bien visibles et très marquées (rupture dans le trait supérieur du tapis végétal) traduisant le sapement progressif des berges. De nombreux arbres sont déracinés, couchés en travers de la berge, ou en limite de déracinement. On remarque de nombreux matériaux en pied de berge (briques, tuiles, éléments bétons, maçonnerie etc.) ainsi que de nombreux pieux bois à l'amont du profil, témoins des différentes techniques de confortement employées par les riverains pour tenter de stabiliser les berges.
Photographies	 <i>Vue de la berge depuis l'aval</i>  <i>Arbre déraciné en pied de berge</i>  <i>Elément béton en pied de berge</i>



Vue de la berge



Zone de glissement en pied d'habitation



Zone de glissement



Pied de berge recouvert de brindilles



Briques en pied de berge



Vue des berges et d'une zone de glissement en bordure d'habitations



Zone de glissement vue depuis le dessus



Autre zone de glissement en bordures d'habitations

	 <i>Zone de glissement avec pieux bois en pied</i>
	 <i>Pieux bois basculés en pied de berge</i>  <i>Pieux bois en pied de berge</i>
	 <i>Arbre déraciné</i>  <i>Arbre déraciné et pied de berge en maçonnerie</i>
	 <i>Vue du ponton situé en amont des habitations</i>

5.8 BERGES (H)	
Description de la berge	Berge concave élevée, recouverte de végétation.
Etat général, désordres	L'état de dégradation de la berge est très avancé. On dénombre de nombreuses zones de glissement et des affaissements s'étendant sur plusieurs mètres voire dizaine de mètres et traduisant le sapement progressif des berges. Les surfaces de glissement sont à nouveau des surfaces circulaires bien visibles et très marquées (rupture dans le trait supérieur du tapis végétal). Du fait de nombreux affouillements et cavités en pied de berges, les arbres situés les plus en bordure de berge sont dans la plupart des cas déracinés, couchés en travers de la berge, ou en limite de déracinement. On observe des traces d'anciens confortements mis en place par les riverains (type pieux bois, en particulier).
Photographies	 <i>Vue d'un affaissement au droit d'un ponton</i>  <i>Zone de glissement en rive droite du Courant</i>



Détail sur un arbre à la limite du déracinement



Arbre déraciné et couché en rive droite du courant



Affaissement en rive droite du Courant



Cavité en pied de berge



Affouillements en pied de berge



Trace d'un ancien confortement en pieux bois

ouvrages



Vue de la végétation en pied de berge



Vue du pied de berge



Vue de la berge rive droite depuis le pont des Trounques



Vue de la rive droite du Courant en aval du pont des Trounques, depuis la rive gauche



5.9 BERGES (I)

Description de la berge	Berge peu élevée, recouverte de végétation, située en aval du pont des Trounques et en rive droite du Courant	
Etat général, désordres	La berge alterne entre une végétation arborée et arbustive de rive et des zones plus marécageuses en pied. On observe de nombreuses plate-formes de pêche en bois montées sur pieux et disposées au bord de l'eau. En pied de berge, on observe d'anciens confortements (techniques végétales tressées) ruinés pour la plupart. On dénombre plusieurs zones de glissement/affaissement traduisant le sapement progressif de la berge.	
Photographies		
	<i>Vue de la végétation en pied de berge</i>	<i>Vue de la végétation en pied de berge</i>
		
	<i>Vue de la végétation en rive</i>	<i>Vue d'une zone marécageuse</i>
		
	<i>Vue d'une plate-forme de pêche depuis l'aval</i>	<i>Détail d'une plate-forme de pêche en bois</i>
		
	<i>Détail de confortement par planche bois en pied d'une plate-forme de pêche</i>	



Ancien confortement de pied de berge – Technique végétale tressée (cf. étude historique)



Vue du lit majeur du Courant en rive droite – Végétation arborée et arbustive



Glissement/Affaissement



Glissements/Affaissements



Vue de la végétation en pied de berge



Vue du pied de berge



Vue de la berge rive droite depuis le pont des Trounques



Vue de la rive droite du Courant en aval du pont des Trounques, depuis la rive gauche

XI. Le réseau assainissement

Ce dossier PLU parle de schéma de zonage d'assainissement collectif. Des arrêtés d'ouverture d'enquête concernant ce sujet sont affichés tout le tour du Parc d'Hiver.

Nous n'avons trouvé aucun dossier concernant ce sujet que ce soit dans les éléments transmis par la Mairie ou dans les éléments disponibles en téléchargement sur le site de la Mairie. Seul un plan du zonage d'assainissement apparaît dans les dossiers. Il est émis par la communauté de communes de Mimizan qui apparemment a la compétence assainissement. L'enquête ne peut être de ce fait commune.

En nous baladant le long du courant, côté Parc d'Hiver nous avons remarqué un busage et des regards de visite. Nous sommes étonnés de cette installation en Natura 2000. Le réseau du tout à l'égout ne doit en aucun passer par les berges du courant et il doit être étanche.

Analyse parcellaire

Contrairement à l'intégration du zonage PPRL, le zonage du PLU n'a pas été ramené à la parcelle comme le préconise la loi ALUR. De ce fait, aucune surface résultant de la division parcellaire n'a été comptabilisée dans les surfaces urbanisées. Nous notons avec plaisir que la parcelle où est située la Borne de Sauveté a été classée en N, c'est une avancée remarquable pour sa survie. D'autres parcellaires font parties de secteurs protégés à divers titres, mais ils sont urbanisables. De même, au moment où l'on parle de plus en plus de l'effet du climat, il serait bon de protéger tous les espaces verts communs en les rendant inconstructibles, zones de quiétude et de repos (la SEPANSO pense à l'espace situé au milieu de la résidence de la Forêt par exemple). A l'époque de l'informatique, il est facile de repérer les parcelles qui supportent des réseaux. Ces parcelles ne devraient être urbanisables pour l'habitation, nous en voulons pour preuve la parcelle du château d'eau de la plage qui a été vendue et qui ne pourra jamais être urbanisée.

Quelques questions subsistent :

AH59 Construction illégale

AB443, AB444 château d'eau Page mettre N

R421, pourquoi cette parcelle a-t-elle perdue sa constructibilité ?

S143, S62, Pourquoi 2 parcelles construites en NER ?

T119 Pourquoi UTA alors domaniale

AE324, Pourquoi UC alors que cette parcelle publique supporte des réseaux

AC264, AC006, Pourquoi constructible alors que strictement inconstructible au POS

AS151, AS152, AS78, AS83, AI46, AW114, AW113, AW424, AW12, AW114, AT116p Pourquoi UC au lieu NER

Anciennement N en cours construction ou urbanisable M313, M314, M541

XII. Conclusion

Cette enquête publique est considérée par la municipalité, comme une formalité obligatoire à accomplir, afin de pouvoir continuer l'urbanisation et le bétonnage.

La SEPANSO a mis en évidence bon nombre de lacunes qui devraient amener, au minimum, la suspension de ce PLU.

C'est pourquoi la SEPANSO vous demander, Monsieur le Commissaire enquêteur, d'émettre un avis défavorable au projet de Plu de la commune de Mimizan afin que ce dossier soit repris de A à Z.

Jean DUPOUY

Webmestre SEPANSO Landes

jdupouy@sepanso40.fr

NB : Suite à des dysfonctionnement importants dans le déroulement de la dernière EP de cette commune (Parking Camping-Cars) sur le comptage des pour et contres, ma position personnelle ne peut être que contre. Mais il convient que vous sachiez que c'est également la position officielle du Conseil d'Administration de la Fédération SEPANSO.