



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 28/12/2023

sepanso.landes@sepanso40.fr

+33558731453

Transmission : contact@mimizan.fr -- pref-amenagement@landes.gouv.fr -- urbanisme@mimizan.com

Objet : CONSULTATION PUBLIQUE modification n°2 du PLU de Mimizan.

La fédération SEPANSO Landes note la qualité de cette intégration des SDU, préalablement définies par le SCOT du Born, dans le PLU de Mimizan. A travers ces écritures, elle remarque aussi le professionnalisme du cabinet de conseil en urbanisme de développement territorial UA 64.

1. Voici quelques remarques substantielles ou constats pour ce dossier :

a. Page 9 RP -- Le PLU de la Commune en vigueur et le SCoT du Born sont donc les deux documents légaux de planification s'appliquant à Mimizan.

Page 10 .../...Plus précisément, il s'agit de prendre en compte les Secteurs Déjà Urbanisés (SDU) identifiés dans le SCoT du Born et un certain traiter des erreurs matérielles dans sa rédaction.../...(phrase incompréhensible)

La commune de Mimizan a donc engagé cette procédure le 17 décembre 2021 afin de rendre le PLU compatible avec le SCoT du Born.

Force de constater que nombres d'objectifs du DOO du SCOT du Born ne sont pas intégrés, le PLU n'est donc pas compatible avec le SCOT.

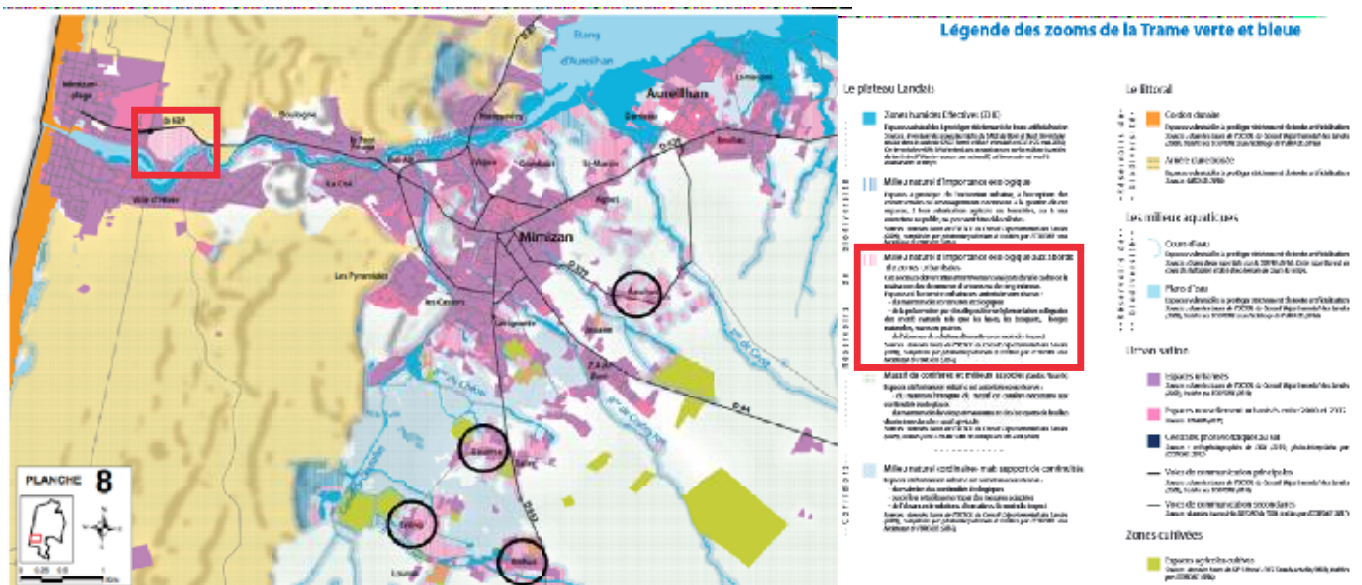
b. Page 37-38 RP --

La ZNIEFF de type 1 "Pré Salé Courant Mimizan" 720014147 n'est pas répertoriée.

La municipalité va-t-elle parvenir à l'effacer définitivement ?

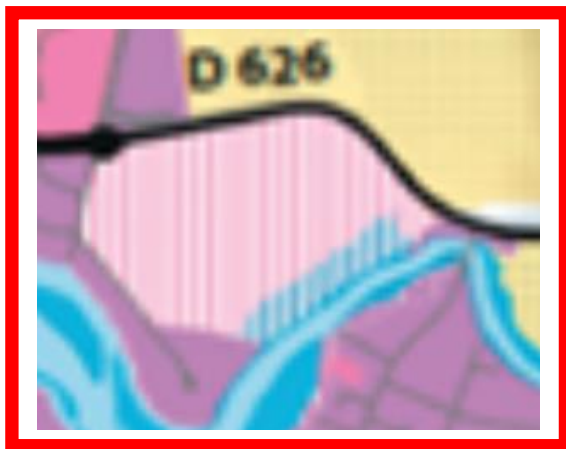
Le courant est lui bien intégré aux zones Natura 2000.

c. Page 46 RP -- La Trame Verte et Bleue du SCOT du Born.



Extrait de la cartographie des continuités écologiques du SCoT du Born

Nous avons pris la liberté de joindre la légende sinon cette carte n'est pas compréhensible. A première vue nous pensions que la trame Verte et Bleue telle qu'elle est définie dans le SCOT du Born allait être intégrée. Que nenni, la municipalité et le cabinet conseil retient "la trame plus fine du PLU", l'urbanisation est son leitmotiv. En voici l'explication à travers le zoom des 2 rectangles rouge grossis :



Milieu naturel d'importance écologique aux abords de zones urbanisées

Ces secteurs doivent être attentivement analysés dans le cadre de la réalisation des documents d'urbanisme de rang inférieur.

Espaces où l'extension urbaine est autorisée sous réserve :

- du maintien des continuités écologiques
- de la préservation par des dispositions réglementaires adéquates des motifs naturels tels que les haies, les bosquets, berges naturelles, mares ou prairies
- de l'absence de solution alternatives de moindre impact

Sources : données issues de l'OCSOL du Conseil Départemental des Landes (2009), complétées par photointerprétation et traitées par ECOTONE sous l'éclairage de l'URCAUE (2016)

Le Parc d'Hiver est bien une zone d'importance écologique aux abords de zones urbanisées !

L'urbanisation à outrance est à proscrire et, même, le Tribunal Administratif Pau classe ce secteur en espace remarquable et annule la délibération du Conseil Municipal de la Commune de Mimizan en tant qu'elle approuvait le classement par le plan local d'urbanisme du site du Parc d'Hiver en zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation.

La SEPANSO Landes, note que cette décision du Tribunal Administratif de PAU n'a pas été intégrée à cette modification n°2 du PLU et ce, d'autant plus, que l'autorisation de défrichement a été aussi annulée.

Il est plus que regrettable que le gérant du cabinet de conseil, avocat de métier, ait oublié sa déontologie.

d. RP -- Sauf erreur de notre part, aucune indication ou explication pour la création de la zone Ncd.

e. Analyse Graphique – Légende

D'après les plans fournis

Légende avant modification

Légende	
Préscriptions surfaciques	
 Espace boisé classé	
 Emplacement réservé	
 Secteur patrimoine bâti à protéger	
 Corridor écologique à préserver	
 18 - Orientations d'aménagement	
 Regroupement de prescription	
Préscriptions Linéaires	
 Protection des alignements commerciaux	

Devient →

Légende après modification

Légende	
Préscriptions surfaciques	
 Espace boisé classé	
 Emplacement réservé	
 Secteur patrimoine bâti à protéger	
 Corridor écologique à préserver	
 18 - Orientations d'aménagement	
 Regroupement de prescription	
Préscriptions Linéaires	
 Protection des alignements commerciaux	
Zonage	
 Zone urbanisée	
 Habitat	
 Habitat	
 Activité	
 Equipement	
 zone à urbaniser bloqué	
 Activité	
 Zone agricole	
 Zone naturelle	
 Zone Naturelle-corridor écologique	
 Zone naturelle littoral - Espace Remarquable	
 Zone naturelle-tourisme	
 Zone naturelle-équipements ou activités	

Légende

	Zone, secteur ou sous-secteur
	Patrimoine bâti protégé (numéro de fiche)
	Alignement d'arbres protégé
	Bande littorale
	Alignement commercial protégé
	Espace boisé classé
	Plan de Prévention des Risques Littoraux
	Emplacement réservé
	Espace vert à protéger
	Secteur patrimoine bâti à protéger
	Corridor écologique à préserver
	Périmètre affecté par le bruit et soumis à des prescriptions d'isolement acoustique
	Norme NGF altimétrie
	Nouvelle construction (PC accepté)

Cela présente à minima deux problèmes majeurs ; d'une part, il n'est pas possible au public de vérifier si toute la commune a été bien rectifiée (savoir si le Parc d'Hiver a bien été classé zone remarquable comme l'impose le Tribunal Administratif) et ensuite savoir si le zonage et les couleurs correspondent aux zones du PLU en vigueur qui est ligne.

Page 104, 105 et 156 **notion d'une servitude de Mixité Sociale sans réelle envie de résoudre le problème récurrent de logement sur Mimizan.**

2. Les objectifs du SCoT du Born non intégrés à savoir la “Bande littorale océanique” (#P53) et limitation des extensions de l’urbanisation dans les espaces proches du rivage(#P55) :

Pourquoi les directives #P53 et # P55 du SCoT du Born n’ont pas été intégrées à cette modification du PLU de Mimizan. La SEPANSO Landes va vous l’expliquer.

La loi littoral impose, à minima, une bande de 100 mètres inconstructible le long du trait de côte y compris dans les estuaires ou embouchures jusqu’à la limite transversale de la Mer qui en cas de non définition est confondue avec la limite de salure dans toute commune littorale.

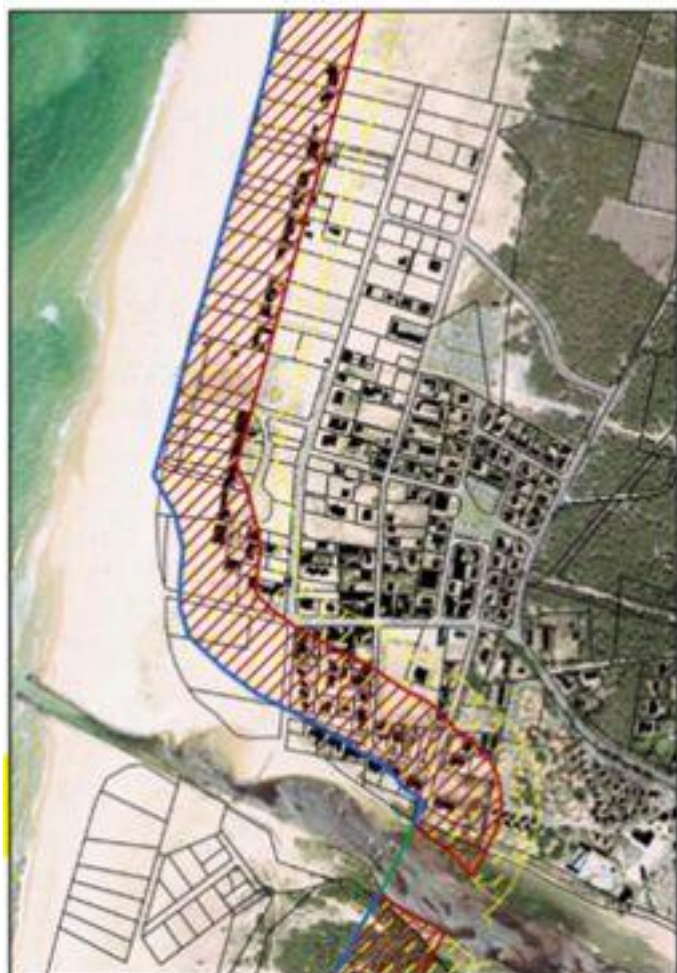
La commune de Contis de la CC Côte Landes Nature voisine de Mimizan et qui présente les mêmes particularités à savoir est commune Littorale et a un courant qui se déverse dans la mer.

Le SCOT de cette EPCI a porté la bande de 100 m à 150m :

P116 / Dans un principe de précaution vis-à-vis des risques littoraux, les PLU délimiteront la bande littorale sur la base des critères suivants :

- Donnée de base : la limite des plus hautes eaux sera définie sur la base de la projection du Trait de côte en 2040 (*Cf. étude du GIP Littoral Aquitain*)
- La bande devra être élargie à 150 mètres.

La bande littorale des 150 mètres
à Contis



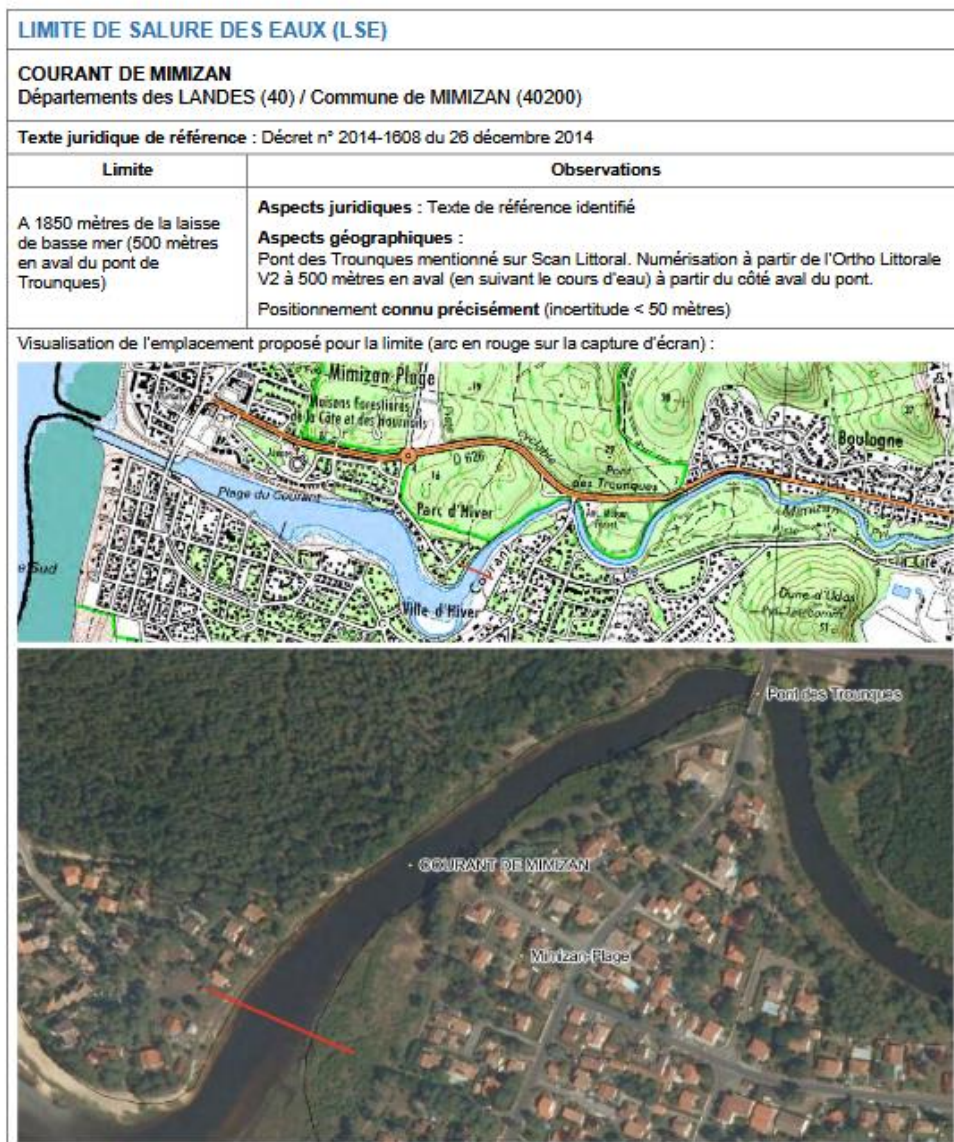
Conformément à la loi littoral, la bande de 100 m inconstructible entre dans l’embouchure jusqu’à la limite transversale de la Mer ici confondue avec la limite de la salure (trait vert sur le plan)

C’est l’application de la loi littoral que l’on retrouve [dans la fiche technique de la bande des 100 mètres](#) publié par la ministère.

Vous remarquerez que le SCOT qui porte la bande à 150 mètres est appliqué de la même manière.

La bande de 100m (hachurage Noir) a ainsi été prolongée de 50 (hachurage jaune)

Comme pour Contis, [la loi 2014-1608 du 26/12/2014 reprend l'arrêté du 5/12/1957](#) et fixe pour le courant de Mimizan la limite de salure à 1850 m de la laisse de basse mer soit 500m en aval du pont des Trounques. La limite transversale n'est pas définie donc c'est la limite de salure (trait rouge) qui définit la limite du domaine maritime. Cela est retranscrit dans le document de la SHOM suivant :



Accord-cadre N°14AC08 relatif à l'étude, la détermination et la production des limites maritimes pour la France métropolitaine et les DOM.
Mise en œuvre Terra Maris / Réseau Allegans



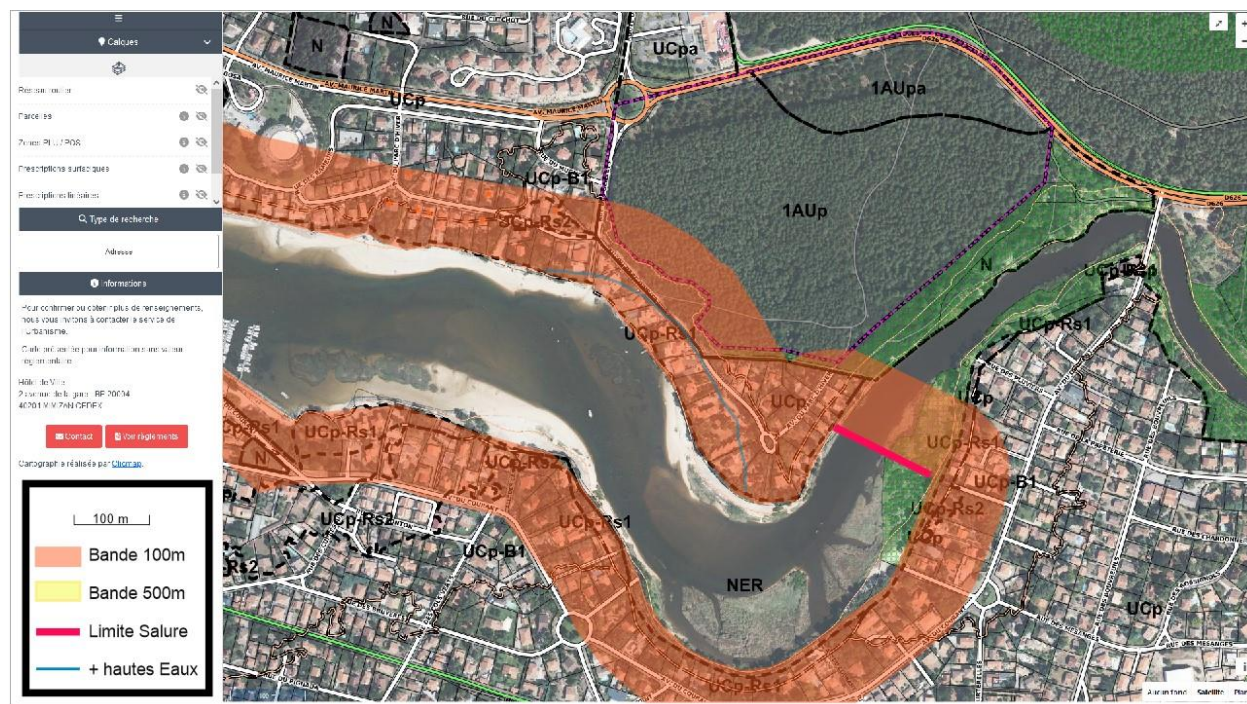
Comme le démontre la [CAA Bordeaux dans sa décision du 28 mars 2023, n° 22BX02010, Société EDF-PEI](#), au même titre que les commune riveraines, la zone du Par d'Hiver, ayant une partie de ses berges en aval de la limite transversale, est riveraine de la mer soit bien plus qu'un espace proche du rivage. La conséquence majeure de ce constat est que la loi littoral et, plus particulièrement la bande des 100 mètres, s'applique au Parc d'Hiver. La loi littoral primant sur toute autre règle d'urbanisme, la bande des 100 mètres aurait du matérialisée dans le zonage graphique de ce PLU.

[illegible]

Compte-rendu des observations post-tempêtes sur le littoral aquitain (décembre 2013 – janvier 2014)



La bande des 100 m s'en trouve modifiée et voici sa nouvelle représentation :



Nous constatons qu'une partie de l'OAP du Parc d'Hiver est dans la bande des 100 mètres, ce qui n'est pas réglementaire.

Le 20/02/2020 le SCOT du Born qui couvre la commune de Mimizan a été approuvé. Ses directives et préconisations n'ont pu être intégrées au PLU de Mimizan puisque celui-ci a été approuvé en décembre 2019. Mais règlementairement, comme le SCOT prime sur le PLU, les futurs permis de construire du Parc d'Hiver devront se conformer au **DOO du SCOT du Born**.

En premier lieu, nous l'avons vu plus haut la zone du Parc d'Hiver est riveraine de la mer et la décision su DOO #P.53 page 46 doit lui être appliquée :

P.53. Limiter les extensions de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage

Les espaces proches du rivage sont délimités sur un schéma annexé au présent DOO (cf. annexe 1.13).

Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, l'extension de l'urbanisation doit être limitée dans ces espaces. Dans le cadre du Document d'Orientations et d'Objectifs, il est proposé de définir le caractère limité comme suit :

« Dans les espaces proches du rivage, la densité des constructions envisagées devra respecter la densité moyenne calculée dans les îlots bâtis environnants de la (ou des) parcelle(s) concernée(s) par le projet et ce, dans un rayon de 500 mètres calculé autour de la (ou des) parcelle(s) concernée (s) par le projet. L'extension sera limitée à 30% de l'enveloppe bâtie existante ».

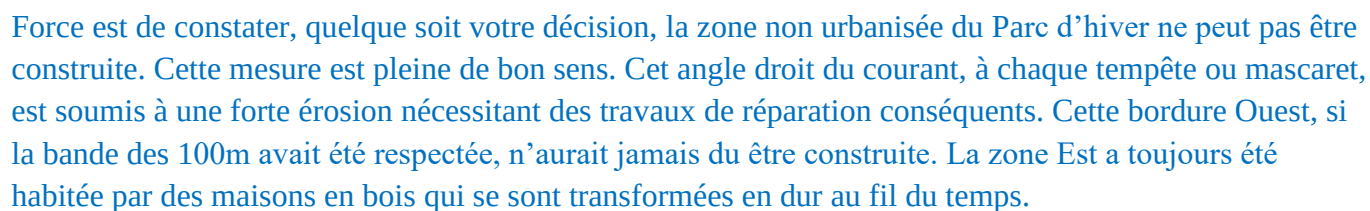
Dans ces espaces proches du rivage, des Orientations d'Aménagement et de Programmation viendront préciser le principe de l'urbanisation limitée.

Il est évident que la densité retenue dans l'OAP Parc d'Hiver n'est pas conforme aux directives du SCOT du Born.

P.55. Préserver la « bande littorale » océanique, en veillant à :

1. Interdire, en dehors des espaces urbanisés, les constructions et installations dans une bande de 500 mètres le long de l'océan, depuis la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux afin de tenir compte du risque d'érosion littorale.
2. Cette interdiction ne s'applique pas dans les espaces urbanisés définis au sein de la prescription P52.

Nous avons matérialisé cette directive du SCOT du Born par la zone jaune qui vient en complément de la bande des 100 mètres pour la porter à 500m.



3. Les décisions du Tribunal Administratif oubliées :

Par décision du 03/08/2022 et du 09/11/2022 , le Tribunal Administratif a annulé l'urbanisation du Parc d'Hiver et l'autorisation de défrichement du même Parc d'Hiver. Nous en avons demandé l'exécution forcée des deux ordonnances. La municipalité ignore totalement ces requêtes et continue à voter le compte administratif et le budget de la ZAC du Parc d'Hiver et va même jusqu'à broyer l'entier sous-bois du Parc d'Hiver en période de nidification et de réveil de la faune et de la flore.

La SEPANSO constate, à travers ce dossier de modification n°2 du PLU, que la municipalité refuse de classer le Parc d'Hiver en zone naturelle littorale – Espace remarquable comme, d'une part, le démontre notre paragraphe 1 point c et, d'autre part, comme lui impose le tribunal administratif.

4. Conclusion

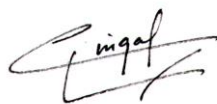
Ce dossier est plein de cachotteries, un objectif du SCOT est intégré, les autres plus gênants sont mis aux oubliettes dans l'attente d'une probable révision du SCOT du Born qui se voudrait être plus conciliante.

Il peut sembler surprenant ou inattendu que cette nouvelle municipalité se retrouve porte-parole du SCOT du Born après avoir totalement ignoré les réunions préparatoires du SCOT et du PLU en vigueur. La SEPANSO Landes, d'un côté, garde à l'esprit que les gens peuvent évoluer dans leurs convictions et engagements, d'un autre côté, constate les refus d'incorporation d'objectifs majeurs du SCOT du Born et d'intégration des décisions décidées par le tribunal administratif de PAU , notamment l'annulation de l'OAP du Parc d'Hiver, pour en conclure que le PLU de Mimizan n'est toujours pas en conformité par rapport au SCOT du Born.

Ce jeu du chat et de la souris semble totalement dépassé, même si les objectifs du DOO du SCOT du Born ,ne sont pas intégrés au PLU, ils s'imposent au PLU et les demandes d'urbanisme doivent les appliquer. La SEPANSO Landes demande donc aux services de l'Etat de remédier à cet Etat de fait afin que la loi qui s'applique à Contis ou dans toute commune littoral soit aussi appliquée à Mimizan..

La Fédération SEPANSO Landes remarque que cette modification n°2 du PLU se focalise d'une manière trompeuse sur les SDU, évitant de traiter des points essentiels ou imposés. Il semblerait que ce maintien du statu quo aurait pour but la manipulation de la situation afin de garder le contrôle et les objectifs d'urbanisation démesurée au détriment de la mixité sociale qui est vaguement abordée dans ce dossier sans aucune mesure concrète en impose le respect

Veuillez agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations respectueuses.



Georges CINGAL
Président Fédération SEPANSO Landes