



Mission régionale d'autorité environnementale

Région Nouvelle-Aquitaine

**Avis délibéré de la Mission Régionale d'Autorité environnementale
de la Région Nouvelle-Aquitaine
sur l'élaboration du plan local d'urbanisme
de la commune de Mimizan (Landes)**

N° MRAe : 2018ANA93

Dossier PP-2018-6571

Porteur du Plan : Commune de Mimizan

Date de saisine de la Mission Régionale d'Autorité environnementale : 07 mai 2018

Date de l'avis de l'Agence régionale de santé : 30 mai 2018

Préambule

Il est rappelé ici que, pour tous les plans, programmes ou schémas soumis à évaluation environnementale ou à étude d'impact, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis sur la qualité de l'évaluation environnementale, ainsi que sur la prise en compte de l'environnement dans le dossier qui lui a été soumis.

En application du décret n° 2016-519 du 28 avril 2016, l'autorité environnementale est, dans le cas présent, la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) du Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD).

Conformément au règlement intérieur du CGEDD et aux règles internes à la MRAe Nouvelle-Aquitaine, cet avis d'autorité environnementale a été rendu le 25 juillet 2018 par délibération de la commission collégiale de la MRAe Nouvelle-Aquitaine.

Étaient présents : Gilles PERRON, Freddie-Jeanne RICHARD, Françoise BAZALGETTE.

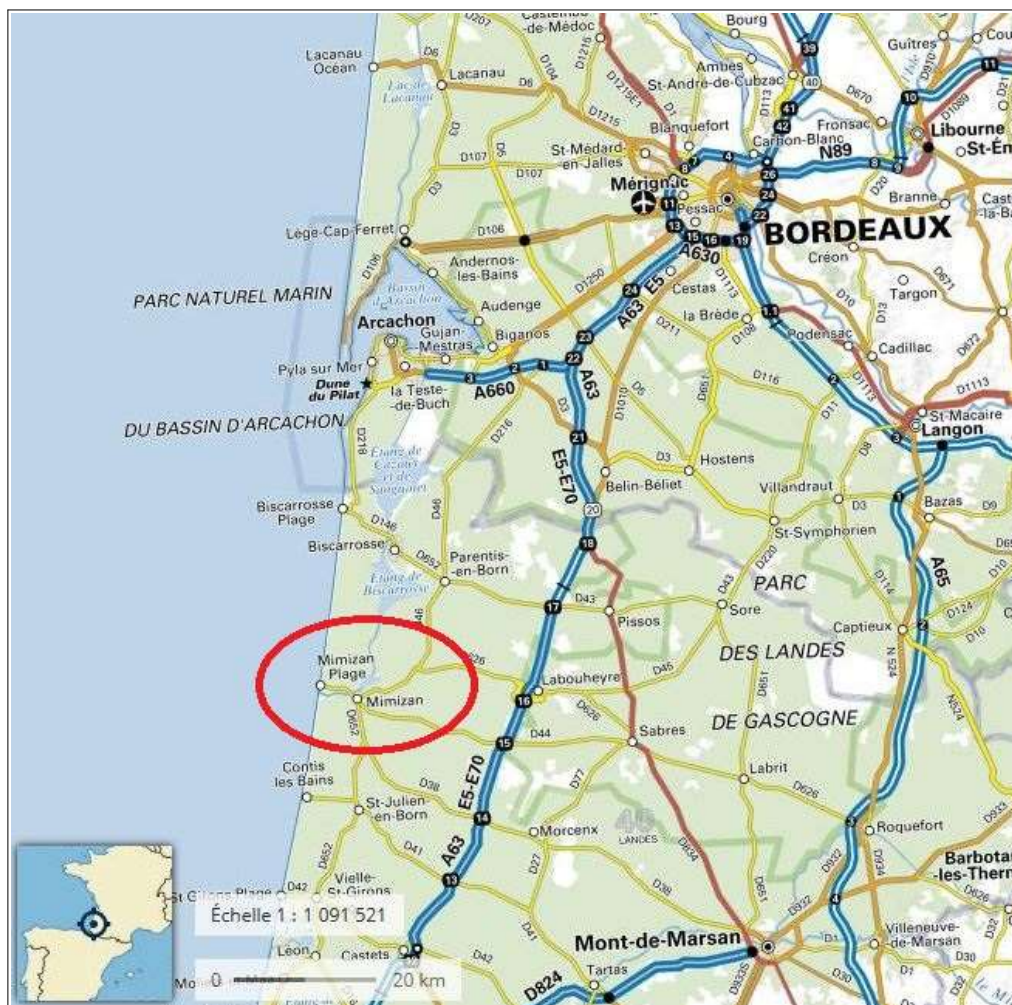
Chacun des membres délibérants cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le projet qui fait l'objet du présent avis.

Étaient absents ou excusés : Frédéric DUPIN, Hugues AYPHASSORHO, Thierry GALIBERT, Jessica MAKOWIAK.

I. Contexte et objectifs généraux du projet

La commune de Mimizan est une commune des Landes, située au sud des grands lacs landais. La population communale est de 6 927 habitants (INSEE 2015), pour une superficie de 11 483 hectares. La commune fait partie de la Communauté de communes de Mimizan (six communes, 11 981 habitants).

Le projet envisage l'accueil d'environ 700 habitants supplémentaires d'ici dix ans, ce qui nécessiterait la construction de 1 100 logements pour tenir compte des besoins de la population existante, du projet d'accueil démographique et de la croissance du parc de résidences secondaires. Pour cela, la collectivité souhaite mobiliser environ 77,8 hectares pour l'habitat dont 36,6 hectares en extension urbaine et 16,9 hectares pour les activités économiques, infrastructures et équipements.



Localisation de la commune de Mimizan (source : Geoportail)

Le territoire communal comprend trois sites Natura 2000 : les *Dunes modernes du littoral landais d'Arcachon à Mimizan plage* (FR7200710), les *Dunes modernes du littoral landais de Mimizan plage au Vieux Boucau* (FR7200711) et les *Zones humides de l'arrière-dune du pays de Born* (FR7200714). Ces sites visent la protection des milieux dunaires (boisés et non boisés), ainsi que des milieux humides associés aux grands lacs (landes humides, marais, tremblants et tourbières).

La commune est également une « commune littorale » au sens de la loi du 4 janvier 1986.

La commune de Mimizan était dotée d'un plan d'occupation des sols (POS) approuvé en novembre 2001. Elle a engagé la révision du POS valant transformation en plan local d'urbanisme (PLU) le 15 juillet 2010. L'entrée en vigueur des dispositions de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (dite loi ALUR du 24 mars 2014) a rendu le POS caduc le 27 mars 2017. La commune est donc provisoirement soumise directement au règlement national d'urbanisme (RNU). La collectivité a arrêté le projet de PLU le 14 avril 2017, qui a fait l'objet, en raison de la présence de sites Natura 2000 et du caractère littoral de la commune, de la réalisation d'une évaluation environnementale, en application des articles L. 104-1 et suivants du Code

de l'urbanisme.

Cette démarche a pour but d'évaluer les incidences du plan sur l'environnement et d'envisager les mesures visant à éviter, réduire ou en dernier lieu compenser les incidences négatives. Cette procédure est détaillée dans le rapport de présentation établi conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme. Le projet de PLU arrêté fait l'objet du présent avis.

II. Contenu du rapport de présentation, qualité des informations qu'il contient et prise en compte de l'environnement par le projet de PLU

Le rapport de présentation du PLU de Mimizan comprend les pièces requises par les dispositions des articles R. 151-1 à 5 du Code de l'urbanisme.

A. Remarques générales

Bien que comportant des cartes et tableaux de synthèse intéressants, le résumé non technique est limité à un résumé de l'état initial de l'environnement et des incidences potentielles du plan. Les principaux éléments du diagnostic socio-économique et de l'explication des choix retenus ne sont ainsi pas repris. En ce sens, le résumé non technique ne permet pas un accès pédagogique et synthétique à l'ensemble du dossier du projet de PLU. **La Mission Régionale d'Autorité environnementale rappelle qu'il s'agit d'un élément essentiel de l'évaluation environnementale destiné à permettre au public de prendre connaissance, de manière simple et lisible, des effets du projet sur l'environnement. Ainsi, le résumé non technique devrait être amélioré pour rendre le dossier accessible.**

Le rapport de présentation est bien illustré.

Le système d'indicateurs proposés pour le suivi du PLU (rapport de présentation, pages 474 et suivantes) indique une périodicité d'actualisation de cinq ans pour tous les indicateurs alors que certains indicateurs pourraient aisément être suivis annuellement (nombre de logements réalisés, évolution de la population, qualités des eaux de la station d'épuration, etc.). **La Mission Régionale d'Autorité environnementale recommande de préciser la disponibilité réelle des données et d'intégrer, lorsque c'est possible, un « état zéro » initialisant l'indicateur et permettant de constituer une valeur de référence. Par ailleurs, l'ajout d'un indicateur relatif au nombre et à la part des résidences secondaires semblerait opportun.**

B. Diagnostic socio-économique et analyse de l'état initial de l'environnement

1. Eau potable

Les données relatives à l'eau potable sont présentées en deux temps (pages 44 et 128 du rapport de présentation). Les millésimes utilisés sont hétérogènes (2010 puis 2016). **La Mission Régionale d'Autorité environnementale recommande de regrouper les informations relatives à l'eau potable dans un chapitre unique et d'harmoniser l'ensemble des données.**

Le rapport de présentation (page 129) indique une « *dégradation du rendement du réseau de distribution de 6 % avec 26 fuites réparées sur les canalisations et branchements contre 21 en 2015 ; l'achat de matériel de recherche de fuite est prévu pour 2017 afin de compléter la sectorisation actuelle de Mimizan-bourg car la dégradation du rendement global provient principalement de Mimizan* ». La capacité résiduelle des captages indiquée dans l'annexe sanitaire (pièce 5.2 .1, page 7) est de 60 %. La baisse de rendement du réseau d'eau potable ne devrait donc pas avoir d'incidence sur la capacité d'accueil du territoire. Néanmoins, **le dossier gagnerait à apporter des informations actualisées, issues par exemple, des suites opérationnelles liées à l'achat de matériel précédemment évoqué.**

2. Trame verte et bleue

Le rapport de présentation comporte des cartes identifiant la trame verte et bleue sur la commune et à l'échelle communale (page 116), puis avec des zooms sur le bourg et sur Mimizan-Plage (page 118). La Mission Régionale d'Autorité environnementale constate que la représentation effectuée se limite strictement aux limites communales. L'analyse des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques devrait s'affranchir des limites communales afin d'appréhender au mieux les déplacements des espèces concernées. Une analyse spatialement plus étendue est donc recommandée.

Par ailleurs, la distinction entre la pinède et les boisements mixtes et feuillus s'avère difficile dans les cartes

présentées, notamment celle à l'échelle communale. L'utilisation de couleurs plus contrastées paraîtrait opportune. Enfin, les flèches représentant les pressions sur les corridors écologiques représentés dans la carte à l'échelle communale ne sont pas reprises dans les zooms. Cette incohérence doit être rectifiée.

3. Airiaux

L'analyse paysagère identifie des enjeux liés aux airiaux¹, dont la forme urbaine est spécifique aux paysages landais, et qui contraste avec les formes urbaines plus récentes qui banalisent le paysage. **Afin de permettre d'évaluer par la suite la prise en compte de ces enjeux, la Mission Régionale d'Autorité environnementale recommande d'intégrer une carte localisant les airiaux.**

4. Zones humides

L'échelle et la sémiologie (pointillés) adoptées pour la carte relative aux zones humides (rapport de présentation, page 98) la rendent quasiment illisible. **La Mission Régionale d'Autorité environnementale recommande donc de modifier cette carte afin de pouvoir évaluer par la suite la préservation de ces espaces à fort enjeu.**

5. Données socio-démographiques

L'ensemble des données utilisées pour l'analyse démographique (rapport de présentation, pages 145 et suivantes) sont issues du recensement INSEE ou de Sitadel² 2012. Des données plus récentes sont désormais disponibles (INSEE 2015 et Sitadel 2017). Une actualisation des informations présentées permettrait de conforter les projections effectuées, bases du projet communal.

6. Défense contre l'incendie

Le rapport de présentation comporte une carte relative à l'aléa « incendie de forêt » (page 54) mais ne comprend aucune information détaillée sur les équipements existants en matière de défense contre l'incendie. Seule l'annexe sanitaire (pièce 5.2.1, page 8) intègre quelques informations mais celles-ci s'avèrent succinctes : « *La défense incendie est assurée par 191 poteaux incendie. Les derniers résultats transmis par le SDIS datent de 2015. Les résultats sont disponibles sur demande auprès du service.* ». Aucune carte n'est présentée pour localiser ces poteaux et préciser leur état de fonctionnement. L'annexe sanitaire indique par ailleurs que « *Une nouvelle réglementation a été mise en place en mars 2017 [...] Les débits réglementaires ne sont plus de 60 m³/h par poteau. En effet, les risques devront être cartographiés et caractérisés localement en fonction de l'habitat. De cette analyse en découlera la détermination des moyens à mettre en œuvre en terme de défense incendie. L'autorité compétente en terme de défense incendie sur la commune a la responsabilité d'établir ce diagnostic. Les résultats devront être analysés en fonction de ce diagnostic qui n'est pas réalisé à ce jour à notre connaissance.* ». En vertu de l'article L.2225-1 du Code général des collectivités territoriales, la-dite autorité compétente est la commune³, également compétente pour l'élaboration du PLU. **La Mission Régionale d'Autorité environnementale recommande donc de compléter le rapport de présentation avec des données précises et cartographiées, en indiquant le cas échéant les échéances envisagées pour les études spécifiques découlant du nouveau cadre réglementaire.**

1 Clairière au cœur de la forêt landaise où les pins cèdent la place à une pelouse sur laquelle se dressent parfois des chênes et se regroupent quelques maisons et leurs dépendances

2 SITADEL est le « Système d'Information et de Traitement Automatisé des Données Élémentaires sur les Logements et les locaux ». Cette base de donnée recense l'ensemble des opérations de construction à usage d'habitation (logement) et à usage non résidentiel (locaux) soumises à la procédure d'instruction du permis de construire.

3 Code général des collectivités territoriales - Article L2225-1. La défense extérieure contre l'incendie a pour objet d'assurer, en fonction des besoins résultant des risques à prendre en compte, l'alimentation en eau des moyens des services d'incendie et de secours par l'intermédiaire de points d'eau identifiés à cette fin. Elle est placée sous l'autorité du maire conformément à [l'article L. 2213-32](#).

C. Projet communal et prise en compte de l'environnement

1. Démarche d'évitement et de réduction d'impact

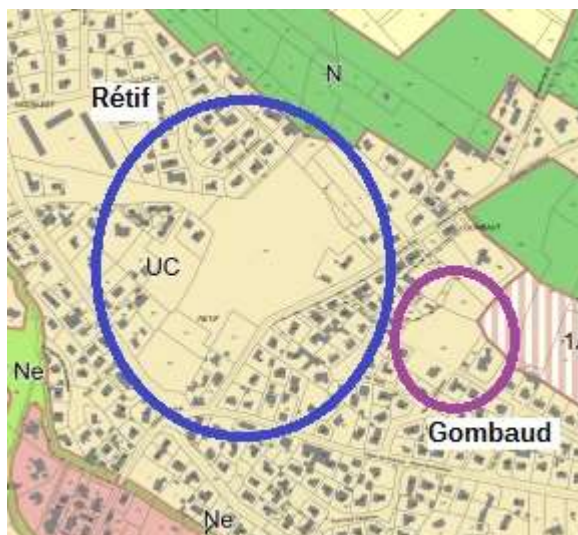
Les explications fournies dans le rapport de présentation montrent que la démarche mise en œuvre dans l'élaboration du PLU vise à limiter les impacts sur les espaces présentant des enjeux environnementaux. Les explications fournies, bien illustrées, retracent ainsi les choix opérés.

Néanmoins, la Mission Régionale d'Autorité environnementale constate que les choix d'aménagement ou même de zonage réglementaire aboutissent à des impacts résiduels potentiellement forts sur quatre secteurs.

a. Secteurs Rétif et Gombaudo

Comme indiqué dans le rapport de présentation (pages 349 et suivantes), deux secteurs ont été retirés des secteurs ouverts à l'urbanisation (zones 1AU) afin de prendre en compte leur sensibilité environnementale : l'ensemble du secteur dit Rétif et la partie ouest du secteur dit Gombaudo.

Néanmoins, le secteur Rétif et la partie « retirée » du secteur Gombaudo sont toujours zonés en zone urbaine UC, sans protection environnementale spécifique. Dès lors, il est réglementairement possible d'urbaniser entièrement ces secteurs, sans aucun encadrement des aménagements, dans la mesure où ils ne disposent pas d'orientation d'aménagement et de programmation (OAP). **La Mission Régionale d'Autorité environnementale recommande de rectifier cette incohérence, en intégrant les parcelles concernées dans la zone naturelle N ou en ajoutant une protection environnementale dans le règlement graphique.**



Secteurs Rétif et Gombaudo (source : règlement graphique)

b. Secteur Bestave Est

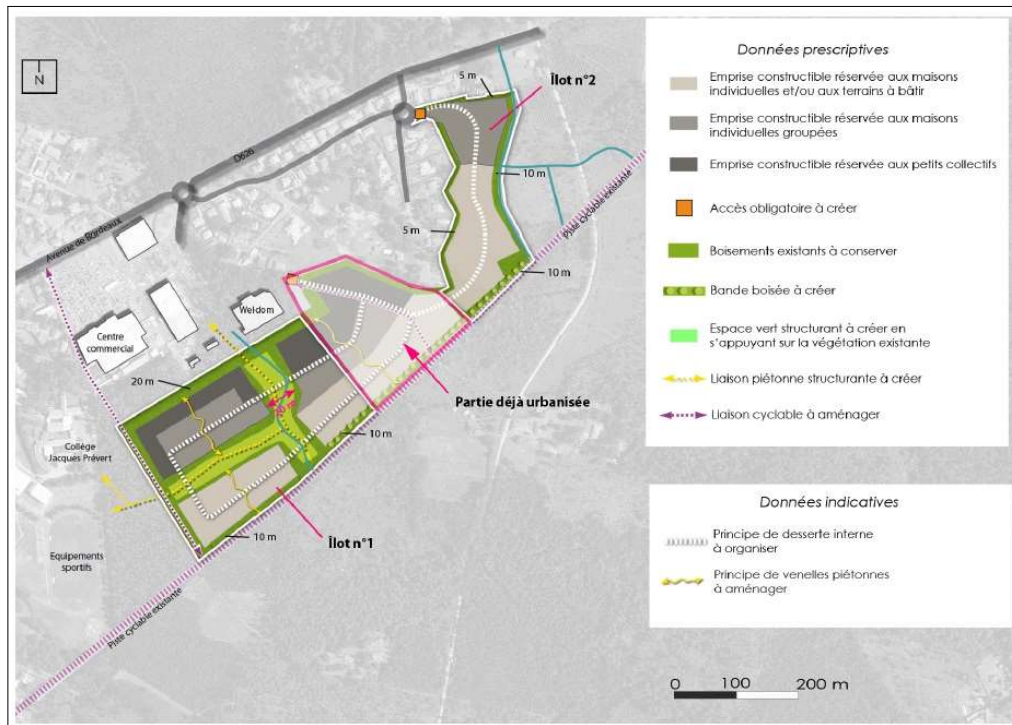
Pour l'îlot n°1, le rapport de présentation indique, dans les mesures d'atténuation, un évitement de la craste⁴ « avec bande de recul de 20 mètres ». Alors qu'une traduction logique de cette prescription reviendrait à préserver dix mètres de part et d'autre de la craste, le corridor n'épouse pas le tracé du cours d'eau dans l'orientation d'aménagement et de programmation (cf. ci-après). Le dossier devrait donc préciser les conditions de mise en œuvre de cette bande de recul et, si l'OAP n'est pas modifiée, indiquer comment la préservation de la craste peut néanmoins être assurée avec les prescriptions actuelles.

De plus, l'orientation d'aménagement et de programmation prescrit, pour les îlots 1 et 2, des bandes de recul boisées de 5, 10 ou 20 mètres. Aucune explication ne permet de comprendre pourquoi des largeurs différentes sont imposées. Le dossier doit donc être complété.

Sur l'îlot n°2, l'identification de milieux à forts enjeux conduit à une réduction forte de l'emprise de la zone ouverte à l'urbanisation. Néanmoins, la partie du secteur limitrophe de la craste comprend des milieux présentant un enjeu majeur selon le dossier (rapport de présentation, page 366) : craste et saulaie-chênaie

⁴ Une **craste** désigne, dans les **Landes de Gascogne**, un fossé d'écoulement des eaux.

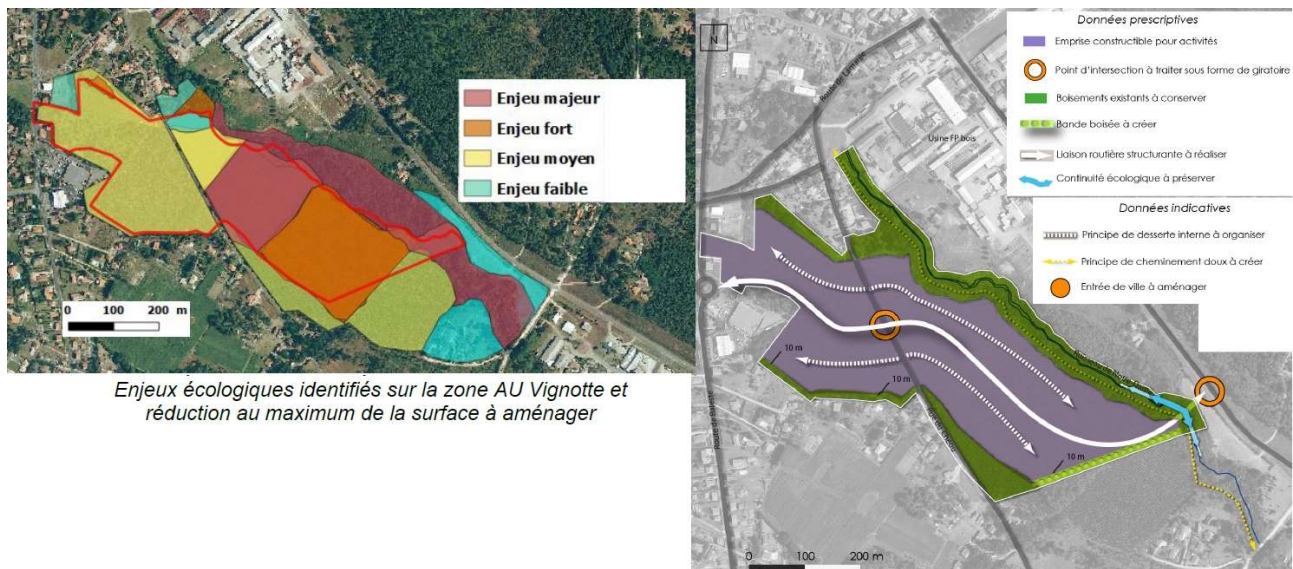
ayant les caractéristiques d'une zone humide. Aucune prescription dans l'OAP ne permet de préserver la totalité des boisements concernés. La fonctionnalité de la zone humide pourrait donc être substantiellement altérée par les aménagements prévus. **La Mission Régionale d'Autorité environnementale recommande d'évaluer plus précisément les incidences du projet sur cette zone humide et d'envisager son retrait des secteurs urbanisables.**



Orientation d'aménagement et de programmation du secteur Bestave (source : pièce 3.0)

c. Secteur La Vignotte

Malgré une réduction significative de l'emprise urbanisable (cf. carte ci-dessous), le secteur La Vignotte comporte près de 50 % de zones présentant des enjeux environnementaux considérés comme forts à majeurs (rapport de présentation, page 355). Au regard de ce constat, le dossier devrait expliquer le choix de maintenir l'ensemble de ce secteur en ouverture à l'urbanisation.



Secteur La Vignotte (à gauche, carte des enjeux, à droite, orientation d'aménagement et de programmation)

La recherche d'évitement pour l'implantation de la déviation, et de la zone d'activités économiques associée, est notamment expliquée de manière trop succincte⁵. Ainsi, aucune des alternatives étudiées, dans ou hors

5 Rapport de présentation, page 263 : « Le choix du site de la Vignotte s'impose pour concilier

du secteur La Vignotte, n'est décrite ni cartographiée. La Mission Régionale d'Autorité environnementale rappelle qu'au regard des informations fournies, notamment la présence d'habitats favorables à la Fauvette Pitchou et à l'Engoulevent d'Europe, la démonstration de la recherche d'autres solutions alternatives (article L. 411-2 du Code de l'environnement) est un préalable nécessaire à toute demande de dérogation à la destruction d'espèces protégées ou de leurs habitats. Dès lors, **la Mission Régionale d'Autorité environnementale recommande d'une part, de compléter le dossier pour démontrer l'absence d'alternative possible d'implantation de la déviation et d'autre part, de limiter au maximum l'ouverture à l'urbanisation sur les espaces identifiés comme favorables à des espèces protégées. En effet, les mesures de compensation ne peuvent intervenir qu'après des phases complètes de recherche d'évitement et de réduction des impacts sur l'environnement.**

L'OAP est en outre insuffisamment définie pour une prise en compte effective des enjeux identifiés. La démarche d'évaluation environnementale au stade du projet d'urbanisation du secteur devra couvrir l'ensemble du périmètre (déviation et secteurs urbanisables).

d. Dune de Bourg Sud

Le secteur Dune de bourg sud est principalement constitué d'un taillis de Chênes pédonculés de 2,7 hectares situé en pied de pente dunaire. Le dossier indique une perte d'habitat d'enjeu qualifié de « moyen » mais ne décrit aucun relevé faune-flore, même succinct. Dès lors, la qualification de l'enjeu apparaît insuffisamment argumentée et devrait être complétée. **La Mission Régionale d'Autorité environnementale recommande d'envisager la préservation de ce secteur en réserve feuillue boisée en lieu et place d'une zone ouverte à l'urbanisation.**

2. Compensations

La démarche d'élaboration du PLU a permis d'identifier des secteurs naturels dégradés, potentiellement propices à l'accueil de mesures compensatoires de projets d'aménagement, notamment la déviation de la zone de la Vignotte précédemment évoquée. Afin de préserver ces secteurs, la commune a classé ses terrains en secteur naturel protégé Ne.

Contrairement aux boisements humides étudiés, l'état actuel (bon état ou dégradé) des parcelles ayant fait l'objet d'une prospection pour l'avifaune n'est pas explicité dans le dossier. L'intérêt de la compensation n'est donc pas avéré. La présence actuelle des oiseaux concernés – Fauvette Pitchou et Engoulevent d'Europe – n'est d'ailleurs pas exclue dans la mesure où ces milieux sont a priori déjà favorables à ces espèces. Le dossier devrait donc être complété par ces informations.

De plus, les mesures de compensation proposées pour les oiseaux semblent plus correspondre à un foncier disponible qu'à une réflexion sur les déplacements des oiseaux. Le dossier pourrait donc apporter des explications complémentaires pour conforter les terrains ciblés.

3. Paysages

Parmi les indicateurs proposés (rapport de présentation pages 474 et 475) figure un indicateur relatif aux paysages : « *suivi photographique annuel depuis les points de vue « à enjeux » pour vérifier les règles du PLU* ». La Mission Régionale d'Autorité environnementale souligne l'intérêt de cet indicateur qualitatif. Néanmoins, elle note que les points de vue à enjeux ne sont ni définis ni cartographiés dans le rapport de présentation, et **recommande donc de compléter le rapport avec ces informations afin de consolider la pertinence de l'indicateur proposé.**

- les faibles possibilités de déplacer la déviation ailleurs qu'au Sud du bourg [...]
- l'incapacité à agrandir l'une des zones d'activités existantes sur Mimizan [...]

Le positionnement final de l'emprise de la déviation n'est intervenu qu'après une expertise écologique spécifique qui a déterminé l'implantation exacte la moins préjudiciable pour les milieux naturels compte tenu des contraintes techniques, tout en s'inscrivant en continuité avec le bâti existant »

III. Synthèse des points principaux de l'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale

Le projet de plan local d'urbanisme de la commune de Mimizan vise à encadrer le développement du territoire pour les dix prochaines années.

La Mission Régionale d'Autorité environnementale recommande de compléter le diagnostic en actualisant certaines données, par exemple celles relatives à l'eau potable, la défense incendie ou à la démographie, et en améliorer la cartographie.

L'identification précise des enjeux environnementaux a induit une réduction notable de la surface initialement envisagée de certains secteurs ouverts à l'urbanisation. Néanmoins, les impacts résiduels restent importants pour la zone de La Vignotte, pour laquelle la recherche d'évitement est insuffisamment démontrée. Pour les secteurs de Rétif, Gombaud et Bestave-Est, les dispositions des orientations d'aménagement et de programmation, ainsi que du règlement, ne permettent pas, en l'état actuel, une prise en compte satisfaisante des enjeux environnementaux identifiées. La Mission Régionale d'Autorité environnementale recommande donc de les compléter. L'urbanisation de la zone Dune du Bourg Sud devrait être ré-interrogée.

Pour la MRAe Nouvelle-Aquitaine
Le membre permanent

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Gilles Perron', with a horizontal line underneath the name.

Gilles PERRON