

# MIMIZAN

## PARC D'HIVER

Zone d'Aménagement Concerté

### Justification de la création de la ZAC du Parc d'Hiver



Mairie de Mimizan

2, avenue de la Gare, 40 200 Mimizan

M : +33 (0)5 5809 44 52

## I-Rappel procédure

Le dossier de création de ZAC n'étant pas soumis à l'enquête publique il est mis à disposition du public selon les modalités des dispositions de l'article L 123 – 19 du code de l'environnement l'étude d'impact L'étude d'impact, ses annexes et son résumé non technique, l'Avis de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale n°MRAe 2019APNA27 sur l'étude d'impact, le mémoire en réponse apporté à l'avis de l'autorité environnementale par la commune de Mimizan, maître d'ouvrage.

Les trois derniers alinéas du II de l'article L 123 – 19 – 1 du code de l'environnement s'appliquent. À ce titre, il est rappelé qu'à la date de publication de l'acte de création de la ZAC et pendant une durée de 3 mois la commune Maître d'ouvrage de l'opération, doit tenir à la disposition du public par voie électronique le bilan de la mise à disposition du public de l'étude d'impact et pièces afférentes ainsi que dans un document séparé les motifs de la décision de création de la ZAC.

Il est rappelé que les motifs de la décision de création de la ZAC sont mentionnés dans la délibération du 13 juin 2019 par laquelle le conseil municipal a

- approuvé le bilan de la mise à disposition du public de l'étude d'impact et des pièces mentionnées ci-avant,
- approuvé le bilan de la concertation du public,
- approuvé le dossier de création de la ZAC
- créer la ZAC du Parc d'Hiver.

## II- Motifs de la décision de création de la ZAC

Il est rappelé ci-après les raisons justifiant de la décision du conseil municipal de créer la ZAC du Parc d'Hiver. Ces justifications figurent également dans le rapport de présentation du dossier de création de ZAC ainsi que dans l'étude d'impact de la ZAC du Parc d'Hiver. Le dossier de création de la ZAC est également tenu à disposition du public en mairie de Mimizan.

### OBJET DE L'OPERATION

La ville de Mimizan souhaite encadrer l'aménagement du futur quartier, dans une perspective de développement durable, tout en étant réaliste par rapport aux enjeux financiers et aux intérêts privés qu'un tel projet est susceptible de soulever. Dans le cadre d'une politique de maîtrise de l'évolution urbaine, la commune de Mimizan souhaite développer une opération d'aménagement à usage principal d'habitat, sous forme de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), au lieu-dit du Parc d'Hiver.

Le projet dénommé « PARC d'HIVER » se développant sur une surface de 17.45 ha prévoit donc l'aménagement d'habitats individuels (lots à bâtir, logements individuels groupés) et de petits collectifs ainsi que la réalisation d'équipements et activités de proximité, hôtel et une activité de loisirs marchands (en complément des activités du quartier des Hournails), d'espaces verts et de liaisons douces. Cependant, si les programmes dédiés à des activités ou à de l'économie ne devaient pas se réaliser dans le futur, le plan de composition a anticipé et prévu une réversibilité possible des îlots ciblés activités en îlots de logements.

Accueillant aujourd'hui essentiellement des habitations à proximité, le site du Parc d'Hiver a pour vocation à court et moyen termes, d'accueillir de nouveaux logements mais de manière diversifiée, en proposant des lots à bâtir pour des maisons individuelles mais également des maisons individuelles groupées, des petits collectifs pouvant accueillir une trentaine de logements sociaux.

Cette programmation a été établie en tenant compte de la commercialisation du quartier des Hournails, de l'état du marché immobilier et de son évolution prévisible et des études conduites dans le cadre du PLU (Plan Local d'Urbanisme).

Le projet prévoit l'aménagement des voiries structurantes, des réseaux (assainissement, eau potable, etc.) et la création d'espaces verts et de liaisons douces.

## **HISTORIQUE ET JUSTIFICATION DE L'OPERATION**

Par le passé, le site du Parc d'Hiver a déjà été envisagé comme site d'accueil de différents projets : le projet « Cité du Bois, bois du futur » dans les années 2000, plus récemment, une Cité des sports a été étudiée mais le projet ne remplissait pas les conditions d'un montage financier supportable pour la commune.

Dès lors, la municipalité a réfléchi à un projet alternatif dans la perspective de poursuivre le développement de la station balnéaire. Compte tenu du succès de l'opération d'aménagement des Hournails en plein achèvement et d'une demande croissante de logements sur Mimizan, il a été décidé de lancer une nouvelle opération sur le site du Parc d'Hiver destinée essentiellement à de l'habitat et aux équipements publics. Cela afin de poursuivre la mise en œuvre de la politique locale d'habitat et de favoriser le développement des loisirs et du tourisme. En raison de l'importance de cette nouvelle opération, le choix de la commune s'est porté de la réaliser selon une procédure de Zone d'Aménagement Concerté et surtout d'en conserver la maîtrise d'ouvrage.

### **Justification de l'opération**

L'ambition du Projet d'Aménagement de Développement Durable de Mimizan vise à créer les conditions favorables pour retrouver et fixer une population à l'année, en particulier les jeunes ménages et les familles, qui a progressivement fait le choix de résider à sa périphérie.

Le niveau d'emploi, la qualité de son tissu commercial, la présence d'équipements et de services diversifiés, confèrent à Mimizan une position de centralité unique dans son bassin de vie. La diversité de ses fonctions urbaines et la qualité de ses aménités ont vocation à constituer un élément moteur de son attractivité résidentielle dans les années à venir. Celle-ci doit donc être maintenue et renforcée.

Le projet du Parc d'Hiver s'inscrit dans cette dynamique.

L'objectif économique est de maintenir l'équilibre actuel entre le nombre d'emplois offerts, nombre d'actifs occupés et population communale. Il se traduit par la volonté de créer environ 500 emplois supplémentaires pour la prochaine décennie en mobilisant le foncier nécessaire.

Le tourisme balnéaire et l'économie forestière forment une composante à part entière de l'identité de la commune, dans la mesure où ces activités ont contribué à en modeler ses paysages et écrire son histoire. Le soutien à ces filières est indispensable pour consolider l'emploi sur Mimizan. Mimizan-Plage est plus particulièrement orienté sur le tourisme et bénéficie d'une forte attractivité.

L'enjeu est d'élargir la période de fréquentation de la station en développant l'offre résidentielle. Le projet de nouveau quartier du Parc d'Hiver vient donc renforcer cette l'offre résidentielle et les activités de loisir.

### **LES PROJETS CONCOMITANTS**

Le projet de nouveau quartier est lancé pour prendre le relais de la ZAC des Hournails qui est en voie d'achèvement. Les derniers secteurs sont aménagés et il ne reste qu'un lot en attente de programme.

Par ailleurs, des réflexions sont menées par la commune pour renforcer le réseau de liaisons douces entre l'entrée du giratoire et l'église dont le nouveau quartier du Parc d'Hiver pourra profiter à terme.

### **Plan Local d'Urbanisme**

Le Plan Local d'Urbanisme de Mimizan a été approuvé le 13 décembre 2018. Le projet communal traduit dans le PADD du PLU définit 5 grandes orientations stratégiques et complémentaires :

/ 1 - Améliorer le rayonnement et l'attractivité résidentielle de Mimizan au sein de son bassin de vie,

L'ambition du projet de Mimizan vise à :

- Créer les conditions favorables pour retrouver et fixer une population à l'année, en particulier les jeunes ménages et les familles, qui a progressivement fait le choix de résider à sa périphérie ;
- Engager une requalification des hébergements touristiques pour moderniser et adapter l'offre aux attentes de la clientèle notamment en matière de confort par le développement de nouveaux hébergements sur Mimizan-Plage.

/ 2 - Définir une politique locale de l'habitat tournée en premier lieu vers la satisfaction des résidents permanents.

La municipalité vise un objectif maximal d'accueil de +700 nouveaux habitants à l'horizon de 10 ans. Cette évolution s'appuie sur un rythme de croissance annuelle de +1,4 %. À terme, la population de Mimizan pourrait atteindre près de 7 700 habitants. Pour ce faire, il est envisagé de produire 1 100 nouveaux logements.

Le projet du Parc d'Hiver s'inscrit dans ces deux orientations stratégiques en proposant une diversité de programmes d'habitat de typologie de logements et des lots de taille variée. Les programmes de maisons groupées sont particulièrement adaptés à l'accueil de jeunes ménages. À terme 345 logements viendront renforcer les capacités d'accueil de la commune. Par ailleurs, au Nord du nouveau quartier, des emprises sont fléchées pour le développement d'un programme d'hébergements touristiques.

/ 3 - Mettre en œuvre une stratégie de développement fondée sur les notions de proximité et d'accessibilité,

Le principe consiste à proposer un modèle urbain renouvelé, plus compact et plus économe en ressources foncières. Orientations envisagées :

- Recentrer l'urbanisation au plus près des principales polarités urbaines, en tenant compte d'objectifs de réduction de la consommation de l'espace ;
- Créer les conditions d'un développement urbain moins consommateur d'espace (habitat groupé et petit collectif notamment) ;
- Diversifier l'offre et les typologies de logements ;
- Favoriser un fonctionnement urbain moins dépendant de l'automobile.

Comme cela a été dit précédemment, le choix du site du Parc d'Hiver dans la continuité des espaces urbanisés contribue à développer la ville au plus près des polarités urbaines existantes. Le programme du nouveau quartier prévoit des petits collectifs de logements sociaux, de l'habitat individuel groupé et des lots à bâtir de taille raisonnable (400 à 450m<sup>2</sup> en moyenne) pour rationaliser le foncier. Dans le plan de composition, des cheminements doux sont dessinés dans la perspective de se raccorder au maillage existant et futur de Mimizan-Plage rendant accessible à pieds ou en vélos tous les équipements et services de proximité.

/ 4 - Valoriser les qualités urbaines et paysagères de Mimizan pour renforcer l'attractivité résidentielle et touristique de la commune,

L'objectif du PADD est de préserver les caractéristiques paysagères spécifiques pour valoriser l'image et les supports de l'identité communale associée à Mimizan par la gestion des interfaces ville-forêt. Le traitement des lisières boisées doit permettre d'adoucir les zones de contact entre les extensions urbaines et le massif forestier et d'améliorer l'insertion paysagère des nouvelles constructions tout en traitant la question du risque lié aux feux de forêt.

Ces orientations du PLU ont prévalu à la conception du plan de composition qui dans ses principes fondateurs préserve un écrin boisé tout autour des habitations et prend en compte la question du risque lié aux feux de forêt dans le rapport profondeur/largeur des lots (ou macrolots) situés en lisière. Dans la simulation proposée en partie 5, le rapport Largeur/Profondeur induit par le positionnement de la voie permet de valoriser la contrainte de bande de recul en qualité paysagère par la création de jardins profonds et orientés Sud-Ouest tout en restant sur des lots de taille moyenne.

/ 5 - Faire du projet communal une réponse aux défis climatiques et environnementaux de Demain

Sur ce cinquième point, le PADD affirme que « la préservation des richesses naturelles et écologiques existantes sur Mimizan constitue un axe fort du projet communal. Cette intention place l'environnement et le paysage au cœur de son projet de territoire et de ses choix de développement. En outre, la démarche environnementale portée par le projet communal se veut ambitieuse et transversale : elle entend faire la part belle à toutes les problématiques liées à l'eau, à la consommation d'espace, aux risques naturels et au développement des « énergies propres » et répondre aux enjeux climatiques de demain. »\*

Parmi les orientations envisagées, on retiendra les suivantes qui concernent directement le projet de nouveau quartier du Parc d'Hiver :

- Conserver les grands boisements de feuillus et les principales haies bocagères ;

- Intégrer la gestion des eaux pluviales à la parcelle, notamment au sein des nouvelles opérations ;
- Promouvoir un nouveau modèle urbain plus économe en ressources et moins générateur de flux de déplacements. Il s'appuie sur une ville plus compacte et plus dense pour réduire les distances entre habitat/services/équipements ;
- Maintenir des coupures à l'urbanisation à l'échelle du territoire, notamment entre les secteurs aujourd'hui urbanisés et les zones humides.

Comme cela a été décrit précisément précédemment dans ce dossier, le projet du Parc d'Hiver, situé proche des polarités de services répond à ces objectifs à travers un plan de composition qui préserve les qualités environnementales et paysagères du site, développe une densité maîtrisée, intègre la gestion du pluvial, et par l'implantation des voiries de desserte et l'étagement dans la pente valorise les meilleures orientations solaires pour profiter des apports gratuits.

Le site du futur quartier du Parc d'Hiver est classé en Zone 1AU et 1AU<sub>pa</sub>

Le site fait l'objet de l'OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) « Site n°6 : Parc d'Hiver » du PLU.

La vocation du site est l'habitat résidentiel permanent avec une servitude de mixité sociale de 10% de logements locatifs sociaux.

La densité appliquée est de 20 logements par hectare, soit 345 logements maximum.

Le document d'OAP est composé d'un Schéma d'intention d'aménagement qui spatialise les prescriptions et de Dispositions et conditions d'aménagement qui décrivent par thématiques ces prescriptions (pour plus de précisions se reporter aux documents du PLU).

Le projet du Parc d'Hiver répond aux objectifs fixés par le PLU approuvé et respecte l'OAP.

### **Enjeux de l'opération**

Les enjeux de l'opération s'inscrivent donc dans une démarche de développement durable qui se déploie autour des objectifs suivants :

- Lutter contre les changements climatiques et favoriser les économies de ressources en recommandant des conceptions bioclimatiques des constructions et des usages économes de l'éclairage public ;
- Organiser les déplacements à travers l'intégration du projet dans le maillage des infrastructures existantes que ce soit pour les déplacements motorisés ou doux, et d'adapter la desserte du futur quartier par les transports en commun ;
- Renforcer la cohésion sociale et territoriale par la diversification de l'habitat : logements sociaux, maisons individuelles ou groupées... ;
- Gérer la ressource en eau en tenant compte de la zone PPRL présente sur le site et en intégrant le réseau de stockage des eaux pluviales dans le paysage ;
- Valoriser la trame verte et la biodiversité en s'appuyant sur les essences existantes et en les diversifiant avec des espaces locaux afin de conforter la qualité écologique. Se saisir de la topographie et des pins présents en lisière pour créer une zone de recul par rapport à la RD626 et ainsi adopter une démarche raisonnée dans la gestion des espaces verts ;

Créer des aménagements et des infrastructures avec un souci de rationalité, de nécessité et de mesure pour une optimisation et une maîtrise des coûts d'investissement et de gestion.

### **Les grands principes d'aménagement**

Le projet du Parc d'Hiver s'est construit à travers les principes d'aménagement suivants :

- Un projet urbain qui n'impacte pas les enjeux environnementaux ;



- Une préservation de la qualité paysagère et écologique qui se traduit par la création d'un quartier à dominante d'habitat dans un écrin paysager, préservant les lisières ;
- Mettre en scène des séquences d'entrée dans le quartier de type "allée de parc" ;
- Habiter les dunes en suivant les courbes de niveaux pour proposer un étagement des constructions dans la pente et offrir des vues ;
- Créer cette ambiance de parc habité en proposant : des corridors écologiques qui deviendront supports de déplacements doux ;
- Prolonger la séquence de ville parc de Mimizan Plage par une lisière boisée de 20m au nord du futur quartier jusqu'à la trame verte qui sera préservée entre Mimizan Bourg et Mimizan Plage ;
- Rationnaliser le réseau de voirie interne pour en minimiser l'impact et desservir les futurs lots ;
- Proposer des espaces publics de voirie de largeur raisonnable pour favoriser le partage des usages ;
- Privilégier l'habitat individuel au centre du site sous forme de lot à bâtir et de logement individuel groupé ;
- Prévoir une offre de logement social (trentaine de logements) ;
- Implanter au nord des équipements et services venant diversifier l'offre de Mimizan (activités marchandes de loisirs pour les enfants, résidence hôtelière, touristique ou séniors).

### **Orientations en faveur du développement durable**

Les principes d'aménagement du quartier du Parc d'Hiver sont basés sur une stratégie de développement durable intégrant la lutte contre les changements climatiques, la gestion de l'eau et des ressources, la cohésion territoriale et la mixité sociale, la protection et la valorisation de la biodiversité et l'intégration d'une politique de déplacement durable.

Le parti d'aménagement a permis de déterminer des orientations fortes, tout en conservant la souplesse nécessaire à la gestion d'une opération d'urbanisme dans la durée.

- Des principes d'aménagement moins consommateurs d'espaces qu'un quartier des années 90, intégrant mieux les problématiques de déplacements et des nouvelles formes de bâti, le projet d'aménagement vise à offrir un cadre général souple, évolutif et adaptable ;
- Un agencement pleins-vides privilégiant les continuités paysagères et la relation avec la ville nature ;
- Une gestion intégrée des stationnements à la fois privés et publics ;
- Une diversité des formes bâties et des programmes permettant de moduler et de renforcer la densité mais aussi de s'adapter aux besoins et modes de fonctionnement des futurs habitants.

Le projet de paysage du Parc d'Hiver conservera une large part d'espace naturel afin de ne pas détourner l'identité du site. C'est pourquoi la trame paysagère sera composée de deux corridors traversant le quartier d'ouest en est et du nord au sud. De plus, le sentiment de « cocon végétal » que nous pouvons ressentir actuellement sera aussi présent à l'avenir puisqu'une lisière végétale sera préservée sur les limites du quartier : un quartier à dominante d'habitat dans un écrin paysager.

Ces séquences de parc seront accessibles au public par l'aménagement de cheminements doux, de type calcaire compacté fin, ils permettront de circuler à la fois dans le quartier mais aussi de rejoindre des lieux d'intérêt à proximité comme les plages, le quartier des Hournaills, les équipements de proximité... Pour bien distinguer les cheminements dans ces parcs et les rendre agréables, des arbousiers y seront plantés de part en part.

### **En conclusion,**

- **compte tenu des dispositions du PLU approuvé le 13 décembre 2018 rappelées ci-avant,**
- **compte tenu des principes d'aménagement du Parc d'Hiver rappelés ci-avant qui répondent aux objectifs d'aménagement définis par le PLU approuvé, de la prise en considération des enjeux et contraintes du site, de l'insertion paysagère et environnementale du projet, du programme global de construction,**
- **compte tenu du bilan de la mise à disposition au public de l'étude d'impact et ses annexes, son résumé non technique, l'avis de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale n°MRAe 2019APNA27 sur l'étude d'impact, le mémoire en réponse apporté à l'avis de l'autorité environnementale par la commune de Mimizan, maître d'ouvrage,**
- **compte tenu du bilan de la concertation du public présenté par Monsieur le Maire au conseil municipal,**

**le conseil municipal a décidé de créer la ZAC du Parc d'Hiver et d'approuver son dossier de création.**