

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL****DÉPARTEMENT
DES LANDES
23-021
MAIRIE
DE MIMIZAN****Séance du 21 mars 2023**

Date d'envoi de la convocation : 15 mars 2023
Date d'affichage de la convocation : 15 mars 2023
Nombre de conseillers en exercice : 29
Nombre de conseillers présents : 20
Nombre de votants : 25

APPROBATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 DU PLU

L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS, le 21 du mois de Mars à 18 heures 30,
Le Conseil Municipal, dûment convoqué le 15 Mars 2023, se réunit au lieu ordinaire de ses séances, en Mairie de Mimizan, sous la présidence de Monsieur POMAREZ Frédéric, Maire de Mimizan.

Présents : Monsieur POMAREZ Frédéric, Maire

Madame CASSAGNE Christine, Monsieur PUJOS Daniel, Madame DELEST Marie-France,
Madame OLHASQUE Annabel, Monsieur CAULE Thierry, Madame MAS Muriel, Monsieur
PERSILLON David (adjoints)

Monsieur ALQUIER Ivan, Madame PERIER Michèle, Monsieur BADET Gilbert, Madame WEBER
Sophie, Madame CALAND Marie-Christine, Monsieur LARGE Daniel, Madame
POUYDEBASQUE Florence, Monsieur BOURDENX Arnaud, Madame AMESTOY Katia,
Monsieur PONS Guy, Monsieur CONSTANS Pierre, Madame BOURREL Elodie (conseillers
municipaux)

Absents excusés :

Monsieur SERVETO Yves donne pouvoir à Madame CASSAGNE Christine
Madame BOUVILLE Josée donne pouvoir à Monsieur CAULE Thierry
Madame LARRERE Dominique donne pouvoir à Madame CALAND Marie-Christine
Monsieur DARMANTHE Corentin donne pouvoir à Madame OLHASQUE Annabel
Madame ANDUEZA Chloé donne pouvoir à Monsieur PONS Guy

Absente :

Monsieur COURREYAN Serge, Monsieur FORTINON Xavier, Madame JOUARET Morgane,
Madame DESCLOQUEMANT Sandrine

Secrétaire de séance : Monsieur CAULE Thierry

Par délibération du conseil municipal en date du 29 juillet 2021 et par arrêté municipal en date
du 23 février 2022, Monsieur Le Maire a prescrit une modification simplifiée n° 1 du Plan Local
d'Urbanisme de Mimizan, approuvé en décembre 2018.

Cette procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme a été engagée en vue de
: rectifier une erreur matérielle caractérisée par le zonage des emprises de l'Installation de
Stockage de Déchets Inertes de « Petit Jean » et de la déchetterie existante.

Les modalités de la mise à disposition ont été définies par le Conseil Municipal du 07 décembre
2022 et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à
disposition.



Conformément aux dispositions de l'article L.153-40 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification simplifiée du P.L.U. a été notifié à la Préfète des Landes et aux Personnes Publiques Associées (P.P.A.) pour avis fin septembre 2022.

Le projet de modification simplifiée, l'exposé des motifs et les avis émis par les Personnes Publiques Associées (P.P.A.) ont été mis à disposition du public du 16 janvier au 16 février 2023.

Le bilan de cette mise à disposition est le suivant : aucune autre observation n'a été adressée, sous quelque forme que ce soit.

Par ailleurs, la mission Régionale de l'Autorité Environnementale (DREAL) a également été consultée en vue d'un examen au cas par cas du projet de modification simplifiée du P.L.U. Par décision en date du 28 juillet 2022, la MRAE a confirmé que le projet de modification simplifiée n° 1 du P.L.U. de Mimizan ne serait pas soumis à évaluation environnementale.

L'ensemble des avis recueillis est favorable au projet de modification simplifiée :

- Le département des Landes, la communauté des Communes de Mimizan et la Chambre d'Agricultures et Territoires des Landes ont émis un avis favorable sans observation.

Deux avis avec observation :

- la Direction Départementale des Territoires et de la Mer des Landes a formulé un avis favorable avec observation. Elle précise que Le chenil municipal intégrera ce zonage Ncd. Le rapport de présentation devra être complété sur ce point ;
- le SCOT a formulé un avis favorable avec les réserves suivantes :
 - Justifier la prise ne compte de la présence du plan d'eau situé à l'Ouest du site, préciser les règles inhérentes à un STECAL, notamment la hauteur des extensions de constructions existantes,
 - Revoir le règlement écrit du STECAL Nd avant approbation en y interdisant toute nouvelle construction ainsi que la rédaction de la règle relative à l'emprise au sol afin de la réduire et la limiter à l'extension des bâtiments existants.

Suite à ces avis des P.P.A., il est proposé d'apporter les ajustements suivants au projet :

- afin de répondre favorablement à la demande portée par la Direction Départementale des Territoires et de la Mer des Landes dans son avis, la mention de chenil municipal et/ou intercommunal sera précisé en dans le mode d'occupation de la zone renommée Ncd ;
- afin de répondre favorablement aux demandes portées par le SCOT, il est proposé de compléter la réglementation inhérente à la hauteur et emprise des constructions relative à la zone concernée.

Le projet de règlement modifié et le projet de plan de zonage modifié sont joints à la présente délibération.

En vertu de l'article L.153-43 du Code de l'Urbanisme, le Conseil municipal doit se prononcer sur l'approbation de la modification simplifiée n° 1 du Plan Local d'Urbanisme, éventuellement modifiée pour tenir compte des avis des Personnes Publiques Associées (P.P.A.) et des observations du public.



Sur proposition du rapporteur,

Et après en avoir débattu,

Le Conseil municipal, (résultat du vote) à l'UNANIMITE (sur 25 suffrages exprimés : 25 voix pour)

DECIDE

- De tirer le bilan de la mise à disposition, qui n'a fait apparaître aucune opposition au dossier de modification simplifiée n° 1 du Plan Local d'Urbanisme ;
- D'examiner et approuver la modification simplifiée n° 1 du P.L.U. selon les pièces ci-jointes ;
- D'autoriser Monsieur le Maire ou son représentant à accomplir les formalités légales de publicité de cette délibération (affichage, presse et publication au recueil des actes administratifs,...).

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Pau 50 cours Lyautey BP 43 64 010 Pau Cedex dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.

Délibéré en séance les jour, mois et an que dessus,
Pour extrait certifié conforme.

Thierry CAULE
Secrétaire de séance

Frédéric POMAREZ
Maire de MIMIZAN

Certifié exécutoire par Frédéric POMAREZ, Maire
compte tenu de sa transmission en Préfecture le : 27/03/2023
et l'acquittement reçu sous le numéro de certificat :
040-214001844-20230321-DEL23021-DE
et de la publication par voie électronique le : 27/03/2023
Fait en mairie de Mimizan, le 27/03/2023

Notifié le : 27/03/2023
à :

- Urbanisme

Frédéric POMAREZ
Maire de MIMIZAN

Envoyé en préfecture le 27/03/2023

Reçu en préfecture le 27/03/2023



ID : 040-214001844-20230321-DEL23021-DE

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

BILAN DE LA MISE A DISPOSITION DU PUBLIC

Le présent bilan de mise à disposition du public est à annexer à la délibération approuvant la modification simplifiée n° 1 du PLU du 21 Mars 2023

Sommaire

I.	PRESENTATION DE LA MISE A DISPOSITION	3
A.	OBJET DE LA MISE A DISPOSITION	3
B.	LE CADRE REGLEMENTAIRE DE LA PROCEDURE	3
C.	LA COMPOSITION DU DOSSIER MIS A DISPOSITION DU PUBLIC	6
D.	MODALITES DE LA MISE A DISPOSITION	6
II.	DEROULEMENT DE LA MISE A DISPOSITION	7
A.	PUBLICITE DE LA MISE A DISPOSITION	7
B.	NOTIFICATION DU PROJET AUX PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES	8
C.	CONSULTATION DU DOSSIER, ACCES AUX DOCUMENTS	8
D.	MISE A DISPOSITION D'UN REGISTRE	8
III.	ANALYSE DES OBSERVATIONS RECUEILLIES	9
A.	LES AVIS DES PPA	9
B.	LES OBSERVATIONS DU PUBLIC	9
IV.	BILAN	10

I. Présentation de la mise à disposition

a. Objet de la mise à disposition

La commune de Mimizan dispose d'un Plan local d'urbanisme (PLU) approuvé par délibération du Conseil municipal du 15 décembre 2018.

La commune a engagé par délibération du conseil municipal en date du 29 juillet 2021 et par arrêté municipal en date du 23 février 2022 la modification simplifiée n°1 du PLU, avec pour objectif de corriger une erreur matérielle caractérisée par le zonage des emprises de l'Installation de Stockage de Déchets Inertes de « Petit Jean » et de la déchetterie existante.

b. Le cadre réglementaire de la procédure

La procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de Mimizan est menée conformément aux dispositions des articles L 153-36 à L 153-40 et L 153-45 à L 153-48 du Code de l'Urbanisme, dont la teneur est rappelée ici :

Article L153-36

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

Article L153-37

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

Article L153-38

Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

Article L153-39

Lorsque le projet de modification a pour objet ou pour effet de modifier les règles d'urbanisme applicables à l'intérieur d'un périmètre de zone d'aménagement concerté créée



à l'initiative d'une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune, l'avis de cette personne publique est requis préalablement à l'approbation du plan local d'urbanisme modifié.

Lorsque la zone d'aménagement concerté a été créée à l'initiative d'un établissement public de coopération intercommunale, cette approbation ne peut intervenir qu'après avis favorable de cet établissement public.

Article L153-40

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

Article L153-41

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Article L153-45

Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Article L153-46

Le plan local d'urbanisme peut faire l'objet d'une modification simplifiée afin de supprimer le dépassement prévu au 3° de l'article L. 151-28 dans des secteurs limités, sous réserve d'une justification spéciale motivée par la protection du patrimoine bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.

La modulation des majorations des droits à construire prévue au 3° de l'article L. 151-28 ne peut être modifiée ou supprimée avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de l'adoption de la modification simplifiée du règlement qui l'a instaurée.

Article L153-47

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à

disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée

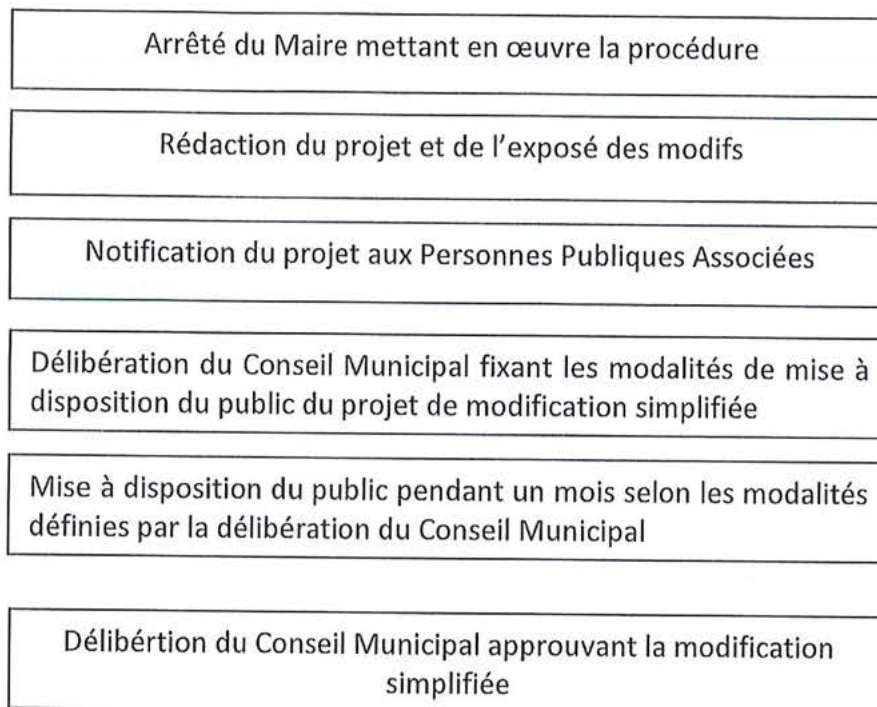
Article L153-48

L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

En application de l'article L.153-45 du Code de l'Urbanisme, la procédure de modification simplifiée du document d'urbanisme peut être utilisée lorsque la commune envisage de modifier le règlement et/ou les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et que les modifications envisagées ne conduisent pas :

- A majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- A diminuer ces possibilités de construire,
- A réduire une zone urbaine ou à urbaniser

Le déroulement de la procédure est le suivant :



c. La composition du dossier mis à disposition du public

Le dossier de modification simplifiée comprend les documents suivants :

Concernant les pièces du PLU modifiées :

- Le plan de zonage avant et après modification
- Le règlement écrit de la zone N modifié

Ainsi que :

- La délibération du conseil municipal en date du 09 aout 2021 prescrivant la procédure de modification simplifiée
- L'arrêté municipal en date du 23 février 2022 prescrivant la procédure de modification simplifiée
- L'avis de la MRAe
- Les avis des PPA
- L'avis de la CDPENAF ajouté au dossier dès réception.

d. Modalités de la mise à disposition

La modification simplifiée n° 1 du PLU a fait l'objet d'une mise à disposition du public au titre de l'article L153-47 du code de l'urbanisme.

Les modalités de mise à disposition du public sont définies par la délibération du conseil municipal du 07 décembre 2022.

II. Déroulement de la mise à disposition

a. Publicité de la mise à disposition

L'avis de mise à disposition du projet de modification simplifiée auprès du public a été publié dans le journal d'annonce légale LES ANNONCES LANDAISES le 14 janvier 2023 et sur les panneaux administratif.

LES ANNONCES LANDAISES

Hebdomadaire d'informations générales, judiciaires et légales
12 rue du IV Septembre
40000 - Mont-de-Marsan
Tél. 05 56 45 03 03
email : contact@annonces-landaises.com

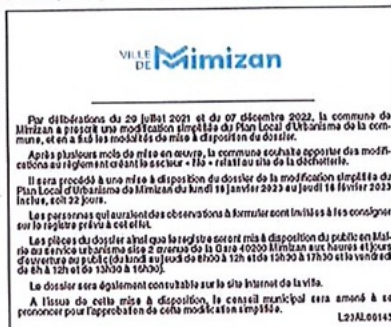
PARUTION :

Département : 40
Journal : Les Annonces Landaises
Date de parution : 14 Janvier 2023
APPELS D'OFFRES - AVIS D'ENQUETE

ATTESTATION DE PARUTION

Mont-de-marsan, le 12 janvier 2023

Cette annonce est commandée pour paraître sous réserve de conformité à son usage.
Cette attestation est produite, sous réserve d'incidents techniques et/ou de cas de force majeure.



En même temps, l'information a été également diffusée sur le site de la Ville. Le dossier a été mis en ligne afin d'être consultable pendant toute la durée de mise à disposition Extrait du site internet

Modification simplifiée n°1 du PLU de Mimizan

Révision simplifiée n°1 du PLU

Par délibération du 29 juillet 2021 et du 07 décembre 2022, la commune de Mimizan a prescrit une modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de la commune et en a fixé les modalités de mise à disposition du dossier.

Après plusieurs mois de mise en oeuvre, la commune souhaite apporter des modifications au règlement créant le secteur "Ne" relatif au site de la déchetterie.

Il sera procédé à une mise à disposition du dossier de la modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de Mimizan du lundi 16 janvier 2023 au jeudi 16 février 2023 inclus, soit 32 jours.

Les personnes qui auraient des observations à formuler sont invitées à les consigner sur le registre prévu à cet effet.

Les pièces du dossier ainsi que le registre seront mis à disposition du public en mairie, au service urbanisme, sise 2 avenue de la Gare 40200 Mimizan, aux heures et jours d'ouverture au public : du lundi au jeudi de 8h à 12h et de 13h30 à 17h30 et le vendredi de 8h à 12h et de 13h30 à 16h30.

A l'issue de cette mise à disposition, le conseil municipal sera amené à se prononcer pour l'approbation de cette modification simplifiée.

Les pièces du dossier :

- > la délibération du 29 juillet 2021
- > le dossier de la modification simplifiée n°1 du PLU de Mimizan
- > les courriers aux personnes publiques associées (PPA)
- > les réponses des personnes publiques associées (PPA)
- > l'avis du SCOT du Born

b. Notification du projet aux Personnes Publiques Associées

La commune a notifié le projet de modification aux personnes publiques associées (PPA) suivants :

- Le Président de la Région Nouvelle Aquitaine
- Madame La Préfète du département des Landes – DDTM
- Le Président du Conseil départemental des Landes
- Le Président du SCOT du Born
- Le Président de la Communauté des Communes de Mimizan
- Le Président de la Chambre d'Agriculture des Landes
- Le Président de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat des Landes
- Le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie des Landes
- Le Président du Syndic mixte du Parc Naturel Régional des Landes de Gascogne
- Le Président du Comité Régional de la Conchyliculture Arcachon Aquitaine

c. Consultation du dossier, accès aux documents

Le dossier et les avis des PPA ont été mis à disposition du public en mairie, au service urbanisme, sise 2 avenue de la Gare 40200 Mimizan, aux heures et jours d'ouverture au public : du lundi au jeudi de 8h à 12h et de 13h30 à 17h30 et le vendredi de 8h à 12h et de 13h30 à 16h30.

En outre, le dossier complet était également consultable et téléchargeable sur le site internet de la ville de Mimizan.

La mise à disposition du dossier s'est terminée le 16 février 2023.

d. Mise à disposition d'un registre

Conformément à la délibération, un registre était tenu à la disposition du public dans les mêmes conditions que le dossier du projet de modification simplifiée du PLU afin que toute personne puisse y consigner ses observations.

III. Analyse des observations recueillies

a. Les avis des PPA

Cinq avis de personnes publiques associées ont été reçus (DDTM / SCOT du Born / Département des Landes / Communauté des Communes de Mimizan / Chambre d'Agricultures et Territoires Landes)

PPA	Observations
DDTM Madame La Préfète	Extrait avis : « Le chenil municipal intégrera ce zonage Ncd. Le rapport de présentation devra être complété sur ce point »
SCOT du Born	Réserves émises : - Justifier la prise ne compte de la présence du plan d'eau situé à l'Ouest du site, préciser les règles inhérentes à un STECAL, notamment la hauteur des extensions de constructions existantes - Revoir le règlement écrit du STECAL Nd avant approbation en y interdisant toute nouvelle construction ainsi que la rédaction de la règle relative à l'emprise au sol afin de la réduire et la limiter à l'extension des bâtiments existants
Département des Landes	Pas de remarques
Communauté des Communes de Mimizan	Pas de remarques
Chambre d'Agricultures et Territoires Landes	Pas de remarques

b. Les observations du Public

Aucune remarque n'a été formulée sur le registre ni transmise par courriel.

IV. Bilan

Ainsi les observations et avis recueillis lors de cette mise à disposition du projet de modification du PLU de MIMIZAN nécessitent de légères adaptations du projet de modification portée à la connaissance du public.

Les évolutions prises en compte sont :

- La zone Nd sera renommée Ncd avec un complément sur les modes d'occupation en tenant compte de l'autorisation « d'un chenil communal et/ou intercommunal »
- Emprise et hauteur

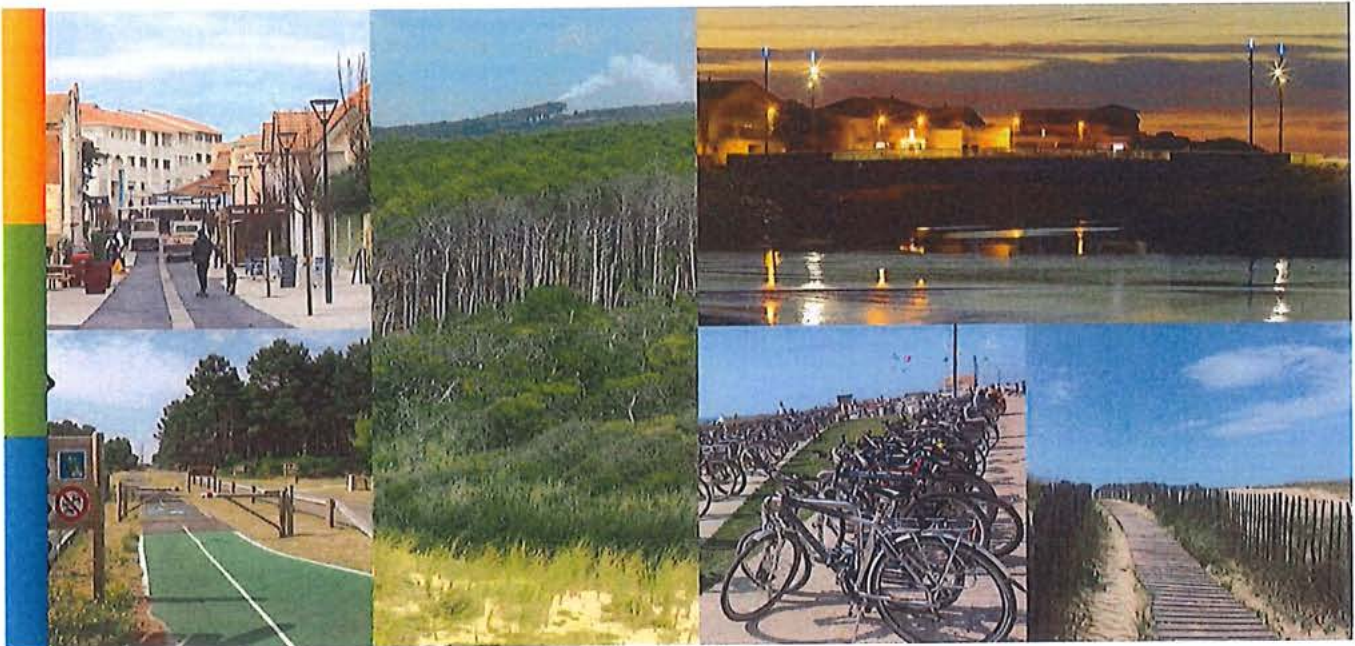
Le présent bilan clôt la procédure de mise à disposition au public du dossier de modification simplifiée n° 1 du PLU de Mimizan.

PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE MIMIZAN

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1

DOSSIER



RÉVISION DU POS EN PLU APPROUVÉE PAR DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL DU 15 DÉCEMBRE 2018

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 APPROUVÉE PAR DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL DU 21 MARS 2023

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal
en date du 21 mars 2023

Le Maire,

Envoyé en préfecture le 27/03/2023

Reçu en préfecture le 27/03/2023



ID : 040-214001844-20230321-DEL23021-DE



MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Nomenclature des pièces du dossier

A – Pièces écrites

- Note complémentaire au rapport de présentation
- Règlement d'urbanisme – extrait : règlement zone N modifié

B – Pièces graphiques

- Règlement : pièces graphiques – extraits en vigueur et modifiés



Envoyé en préfecture le 27/03/2023

Reçu en préfecture le 27/03/2023



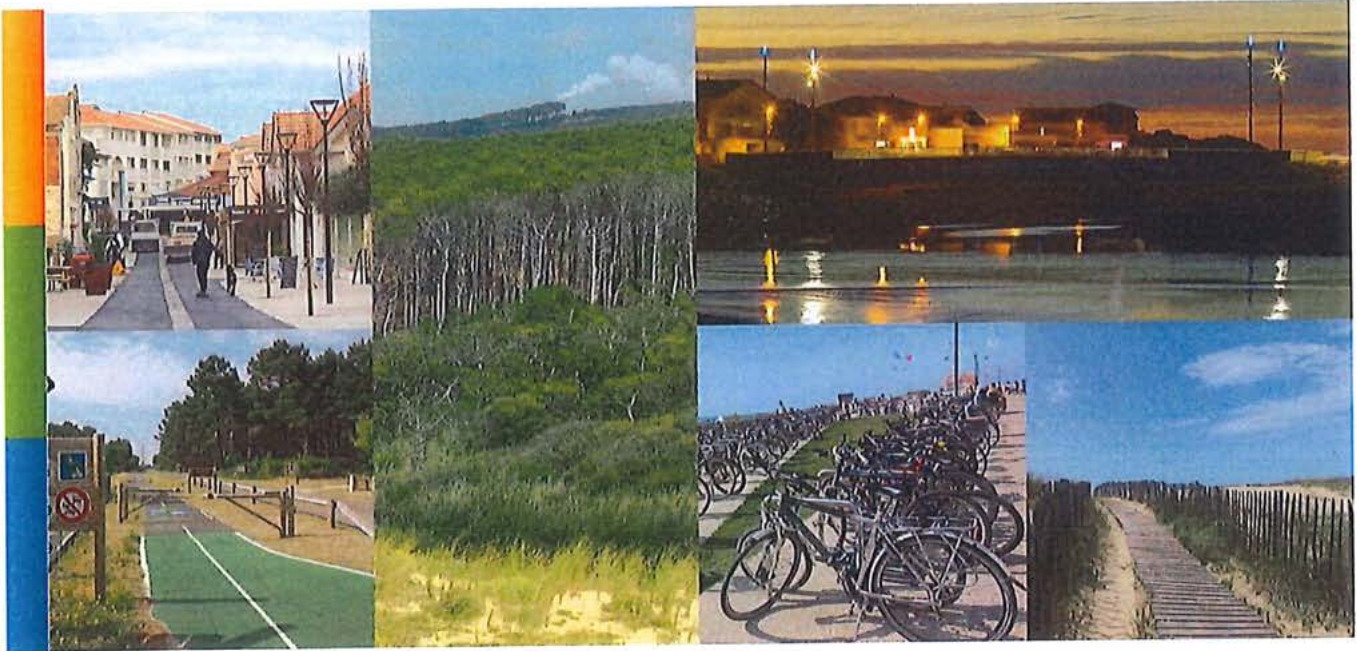
ID : 040-214001844-20230321-DEL23021-DE

PLAN LOCAL D'URBANISME



COMMUNE DE MIMIZAN MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1

NOTE COMPLÉMENTAIRE AU RAPPORT DE PRÉSENTATION



RÉVISION DU POS EN PLU APPROUVÉE PAR DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL DU 15 DÉCEMBRE 2018

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 APPROUVÉE PAR DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL DU 21 MARS 2023

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal
en date du 21 mars 2023

Le Maire,

Envoyé en préfecture le 27/03/2023

Reçu en préfecture le 27/03/2023



ID : 040-214001844-20230321-DEL23021-DE



PLAN LOCAL D'URBANISME DE MIMIZAN

**MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 DU PLAN
LOCAL D'URBANISME DE MIMIZAN**

Note complémentaire au rapport de présentation

Mars 2023

Envoyé en préfecture le 27/03/2023

Reçu en préfecture le 27/03/2023



ID : 040-214001844-20230321-DEL23021-DE



1 Maître d'ouvrage et responsable du projet.....	9
2 Le document d'urbanisme en vigueur.....	9
3 L'objet du présent dossier de modification simplifiée	9
4 La procédure de modification simplifiée.....	10
4.1 Justification et contenu de la procédure.....	10
4.2 Le déroulement de la procédure	11
4.2.1 La notification du projet aux personnes publiques associées (PPA)	12
4.2.2 La mise à disposition du public du dossier.....	12
4.2.3 L'approbation du dossier de modification simplifiée.....	13
5 Le contenu du dossier de modification simplifiée.....	13
6 Les textes réglementaires régissant la procédure de modification simplifiée.....	13
Partie 1 La motivation et le contenu de la modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme.....	15
1 Le territoire communal.....	17
2 Présentation du site « Petit-Jean »	20
3. État initial de l'environnement	23
3.1. Le cadre physique.....	23
3.1.1. Topographie – géologie.....	23
3.1.2. Hydrographie	24
3.2. Le milieu naturel.....	25
3.2.1. Un site artificialisé dans un contexte très sensible	25
3.2.2. Un site en contact avec des sites à l'intérêt naturel reconnu sur la commune.....	26
3.2.3. Un site en contact avec une zone humide	29
3.2.4. La Trame Verte et Bleue	30
3.2.5. L'intérêt écologique du secteur et du site.....	32
3.3. Les risques naturels et technologiques	32
3.3.1. Feux de forêt	33
3.3.2. Inondation	34
3.3.3. Risques mouvement de terrain	35
3.3.4. Séisme	35
3.3.5. Risques et nuisances industriels.....	36
3.4. Le cadre paysager et patrimonial.....	37
3.4.1. Le paysage.....	37
3.4.3. Patrimoine historique et archéologique	39
3.5. L'occupation du sol et l'organisation du territoire proche du site	42
3.5.1. L'organisation spatiale de l'occupation du sol	42
3.5.2. Voies et réseaux.....	45
4. Les dispositions du plan Local d'Urbanisme en vigueur.....	46
4.1. L'organisation du zonage.....	46
4.2. Les dispositions du règlement	47
4.3. Les servitudes d'utilité publique	48
5. La motivation de la modification simplifiée concernant le site de « Petit Jean »	49
5.1. La problématique générale.....	49
5.2. Présentation des projets nécessitant la modification simplifiée	50
5.2.1. La restructuration et l'agrandissement de la déchetterie	50



5.2.2. La gestion de l'ISDI.....	52
6. Les remaniements apportés au dossier de PLU par la modification simplifiée.....	53
6.1. Les évolutions du document graphique de zonage	53
6.1.1. Les principes guidant l'évolution de zonage	53
6.1.2. La mise en œuvre	53
6.2. Les évolutions du règlement.....	56
6.2.1 Précisions liminaires.....	56
6.2.2 Les évolutions retenues.....	56
Partie 2 Incidences de la mise en œuvre de la modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme.....	61
1. L'impact sur le milieu naturel, les paysages et les risques de nuisances.....	63
1.1 Rappel des constats de l'état initial de l'environnement.....	63
1.2 Les mesures prises	63
2. Sécurité incendie, réseaux divers.....	64
2.1. Sécurité incendie.....	64
2.2. Réseaux divers.....	65
3. Les servitudes d'utilité publique.....	65
4. Les projets d'intérêt général.....	65
Equipe d'étude.....	67
Annexes.....	69





Préambule

1 Maître d'ouvrage et responsable du projet.....	9
2 Le document d'urbanisme en vigueur.....	9
3 L'objet du présent dossier de modification simplifiée	9
4 La procédure de modification simplifiée.....	10
5 Le contenu du dossier de modification simplifiée	13
6 Les textes réglementaires régissant la procédure de modification	13

Envoyé en préfecture le 27/03/2023

Reçu en préfecture le 27/03/2023



ID : 040-214001844-20230321-DEL23021-DE



Les articles R. 151-1 à R. 151-4 du Code de l'Urbanisme précisent ce que doit être le Rapport de Présentation du Plan Local d'Urbanisme.

L'article R. 151-5 stipule, quant à lui, que « le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés lorsque le plan local d'urbanisme est [...] modifié ».

1 Maître d'ouvrage et responsable du projet

Commune de Mimizan

Monsieur le Maire de Mimizan

2 avenue de la gare BP 20004 - 40201 MIMIZAN CEDEX

Téléphone : 05 58 09 44 44

Courriel : urbanisme@mimizan.com

2 Le document d'urbanisme en vigueur

Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) en vigueur de Mimizan a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du **15 décembre 2018**. Il n'a pas, depuis, fait l'objet de procédures d'évolution.

Le Plan Local d'Urbanisme en vigueur de Mimizan s'applique à la totalité de son territoire communal.

La commune appartient à l'Arrondissement de Mont-de-Marsan et au canton de la Côte d'Argent et fait partie de la Communauté de Communes de Mimizan (CCM). Elle est également incluse dans le périmètre du **Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Born** approuvé le 20 février 2020.

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

3 L'objet du présent dossier de modification simplifiée

Le présent dossier de modification simplifiée est motivé par la nécessité de corriger une erreur matérielle caractérisée concernant le zonage des emprises de l'Installation de Stockage de Déchets Inertes (ISDI) de « Petit-Jean » et de la déchetterie existante.

Dans le Plan d'Occupation des Sols (POS), approuvé en novembre 2001 et rendu caduc le 27 mars 2017 par les dispositions de la loi ALUR, précédant le Plan Local d'Urbanisme



(PLU) en vigueur, **ce site disposait d'un zonage approprié, le secteur NCd** qui autorisait les « *installations et aménagements spécifiques à la déchargé municipale et au chenil* ».

Or, le PLU en vigueur n'a pas repris ce zonage et ces installations se retrouvent classées en zone NER. Celle-ci s'applique aux entités naturelles qui composent les Espaces Remarquables au titre de la loi littoral et celles exposés aux différents risques littoraux, inondation et incendie et qui ne peuvent être aménagés. De fait, dans cette zone, **la règle par défaut est d'interdire toute nouvelle construction** en autorisant uniquement les aménagements légers dans le respect des articles L121-24 et R121-5 du code de l'urbanisme.

Or, à l'occasion d'études lancées par le Syndicat Intercommunal de Valorisation des Ordures Ménagères (SIVOM) du Born pour préparer des travaux de restructuration de la déchetterie et de confortement de l'ISDI, il est apparu que ceux-ci ne pouvaient pas être réglementairement engagés en raison des dispositions de la zone NER.

Compte tenu de la teneur des travaux à entreprendre, qui revêtent un **caractère d'intérêt général** indéniable, il y a urgence à modifier le PLU pour réattribuer au site le zonage dont il a besoin pour fonctionner normalement.

4 La procédure de modification simplifiée

4.1 Justification et contenu de la procédure

Conformément à l'application conjuguée des articles L. 153-31 et L. 153-41 du Code de l'Urbanisme, une modification simplifiée peut être mise en œuvre lorsqu'elle n'a pas pour objet :

« Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance » (article L. 153-31 CU).

« Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan.

Soit de diminuer ces possibilités de construire.

Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser » article L. 153-31 CU).

Le contenu du remaniement apporté dans le cadre de cette procédure au dossier de PLU, consistant en des adaptations très limitées de la pièce graphique du règlement, qui respectent les obligations définies ci-dessus, s'inscrit totalement dans ce cadre.

Aussi, en application de l'article L.153-45 du Code de l'urbanisme, c'est **la procédure de modification simplifiée** qui doit s'appliquer pour porter les évolutions souhaitées du Plan Local d'Urbanisme de Mimizan.



Par ailleurs, il s'avérait nécessaire de s'assurer que cette modification simplifiée ne permettait pas la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative les milieux naturels présents sur le site concerné. C'est la raison pour laquelle a été établi en préalable un dossier de demande « au cas par cas » adressé à la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) de Nouvelle-Aquitaine, pour savoir si une évaluation environnementale du dossier de modification simplifiée doit être réalisée ou non.

Par décision KPP-2022-n°12733 en date du 28 juillet 2022, la MRAe a répondu que « le projet de modification simplifiée n°1 du PLU de Mimizan présenté par la commune de Mimizan (40) n'est pas soumis à évaluation environnementale »

4.2 Le déroulement de la procédure

Le lancement de la procédure

été de Monsieur le Maire prescrivant la modification simplifiée.

L'information du public préalable à la modification simplifiée

urs au moins avant le début de la mise à disposition du public, publication dans un journal avis précisant l'objet de la modification simplifiée, le lieu et les heures où le public peut consulter le dossier. Affichage en mairie du même avis 8 jours au moins avant le début de la mise à disposition du public et durant toute la durée de celle-ci.

La mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée

projet de modification simplifiée, l'exposé de ses motifs, ainsi que le registre permettant à chacun de formuler ses observations, sont mis à sa disposition, sur le ou les lieux de consultation pendant un délai d'un mois.

L'approbation de la modification simplifiée

ssue de sa disposition sur le ou les lieux de consultation, et en intégrant le bilan de la mise à disposition, le dossier de modification simplifiée du PLU est approuvé par délibération du Conseil municipal. La délibération d'approbation de la modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme des mesures de publicité prévues à l'article R.153-21 du code de l'urbanisme marque l'achèvement de la procédure.

Suivi et transmission du dossier

délibération d'approbation doit faire l'objet d'un affichage en mairie pendant une durée d'un mois. Mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

délibération accompagnée du dossier de modification simplifiée qui lui est annexée est transmise au préfet en vue du contrôle de légalité.

exemplaire du dossier de PLU modifié doit être adressé :

- Au préfet.
- Au service instructeur des demandes d'occupation et d'utilisation du sol.
- Aux Personnes Publiques Associées.



4.2.1 La notification du projet aux personnes publiques associées (PPA)

Conformément à l'article L.153-40 du Code de l'Urbanisme, la commune de Mimizan a notifié, avant la mise à disposition du dossier de modification simplifiée n°1 de son Plan Local d'Urbanisme, le projet de modification par courrier recommandé aux PPA.

Cinq avis ont été transmis à la commune. Il s'agit de ceux de :

- **La Direction Départementale des Territoires et de la Mer des Landes** (sous couvert de Madame la Préfète). Cet avis souhaite que le secteur reprenne la dénomination qu'il avait dans le POS antérieur : Ncd. Il est également demandé que Le chenil municipal intègre ce zonage Ncd. Le rapport de présentation devra être complété sur ce point. *La commune suivra ces recommandation, tout en précisant que le chenil municipal est d'ores et déjà compris dans le périmètre du secteur Ncd. Le règlement et le zonage seront donc modifiés pour changer le nom du secteur et préciser que celui-ci accueille le chenil.*
- **Le Syndicat Mixte du SCoT du Born**. Cet avis émet les réserves suivantes :
 - Justifier la prise ne compte de la présence du plan d'eau situé à l'Ouest du site. *Il est à noter que le nouveau périmètre du secteur Ncd évite ce plan d'eau désormais classé en zone NER.*
 - Préciser les règles inhérentes à un STECAL, notamment la hauteur des extensions de constructions existantes. *La commune note que les règle de hauteur figurant dans le règlement de la zone N encadrent correctement les hauteurs des nouvelles constructions éventuelles.*
 - Revoir le règlement écrit du STECAL Ncd avant approbation en y interdisant toute nouvelle construction ainsi que la rédaction de la règle relative à l'emprise au sol afin de la réduire et la limiter à l'extension des bâtiments existants. *La commune tient à faire remarquer que la première demande est à l'opposé de la destination même d'un STECAL qui est précisément établi pour permettre des constructions nouvelles en zones A ou N. Pour l'emprise au sol, il apparaît difficile de réduire davantage celle-ci, fixée à 10% du terrain d'assiette, au risque de compromettre toute évolution des installations à l'avenir.*
- **Le Département des Landes**. Celui-ci n'a pas fait de remarques.
- **La Communauté des Communes de Mimizan**. Celle-ci n'a pas fait de remarques.
- **La Chambre d'Agricultures et Territoires Landes**. Celle-ci n'a pas fait de remarques.

4.2.2 La mise à disposition du public du dossier

Le projet de modification simplifiée, l'exposé de ses motifs et les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 ont été mis à disposition du public pendant un mois en Mairie du **lundi 16 janvier 2023 au jeudi 16 février 2023 inclus**, aux jours et heures habituels d'ouverture et sur le site internet de la commune.

Les modalités de la mise à disposition ont été portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.



Conformément à la délibération, un registre était tenu à la disposition du public dans les mêmes conditions que le dossier du projet de modification simplifiée du PLU afin que toute personne puisse y consigner ses observations.

Aucune remarque n'a été formulée sur le registre ni transmise par courriel.

4.2.3 L'approbation du dossier de modification simplifiée

A l'issue de la mise à disposition, Monsieur le Maire en a en présenté le bilan devant le Conseil Municipal, qui en a pris connaissance et adopté le projet par délibération motivée en précisant les évolutions par rapport au dossier mis à disposition citée ci-dessus.

L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'État dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du Code général des collectivités territoriales.

5 Le contenu du dossier de modification simplifiée

Conformément aux prescriptions du Code de l'Urbanisme, le dossier de modification simplifiée comporte les pièces suivantes :

- Une **note complémentaire au rapport de présentation** détaillant l'évolution du PLU (objectifs et présentation technique) engendrée par la modification simplifiée et venant actualiser ce dernier sur les points qui le demandent. Ce complément a pour objet de justifier les évolutions du document d'urbanisme et de démontrer qu'elles ont bien un impact sur l'environnement acceptable (ou compensable) et qu'elles ne remettent pas en cause les grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU en vigueur.
- Les **différentes pièces du dossier de PLU modifiées dans le cadre de cette procédure**, faisant clairement apparaître les évolutions, corrections ou ajouts apportés à cette occasion :
 - La pièce écrite du règlement d'urbanisme : règlement zone N modifié.
 - La pièce graphique du règlement d'urbanisme.

6 Les textes réglementaires régissant la procédure de modification simplifiée

La procédure de modification simplifiée est élaborée conformément aux articles L.153-45 et L.153-36 à L.153-48 du Code de l'Urbanisme :

Article L. 153-45

Créé par l'Ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015

Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une



procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Article L. 153-46

Créé par l'Ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015

Le plan local d'urbanisme peut faire l'objet d'une modification simplifiée afin de supprimer le dépassement prévu au 3° de l'article L. 151-28 dans des secteurs limités, sous réserve d'une justification spéciale motivée par la protection du patrimoine bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.

La modulation des majorations des droits à construire prévue au 3° de l'article L. 151-28 ne peut être modifiée ou supprimée avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de l'adoption de la modification simplifiée du règlement qui l'a instaurée.

Article L. 153-47

Créé par l'Ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée

Article L. 153-48

Créé par l'Ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015

L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'État dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

Article L. 153-40

Créé par l'Ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.



Partie 1

La motivation et le contenu de la modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme

1 Le territoire communal.....	17
2 Présentation du site « Petit-Jean »	20
3. État initial de l'environnement	23
4. Les dispositions du plan Local d'Urbanisme en vigueur	46
5. La motivation de la modification simplifiée concernant le site de « Petit Jean »	49
6. Les remaniements apportés au dossier de PLU par la modification simplifiée	53

Envoyé en préfecture le 27/03/2023

Reçu en préfecture le 27/03/2023



ID : 040-214001844-20230321-DEL23021-DE



Ce chapitre précise la nature et la justification des évolutions apportées au PLU en vigueur de Mimizan dans le cadre de la présente modification simplifiée.

Il présente, dans un premier temps, le diagnostic du site concerné par les évolutions et son état initial de l'environnement, puis la justification du projet et ses impacts sur le contenu du dossier de PLU.

1 Le territoire communal

Commune du littoral atlantique landais, Mimizan est implantée au cœur du massif des Landes de Gascogne, dont elle constitue l'un des principaux pôles urbain et économique.

La commune appartient à l'Arrondissement de Mont-de-Marsan et au canton de la Côte d'Argent et fait partie de la Communauté de Communes de Mimizan (CCM).

Elle est enfin intégrée au périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Born approuvé le 20 février 2020.

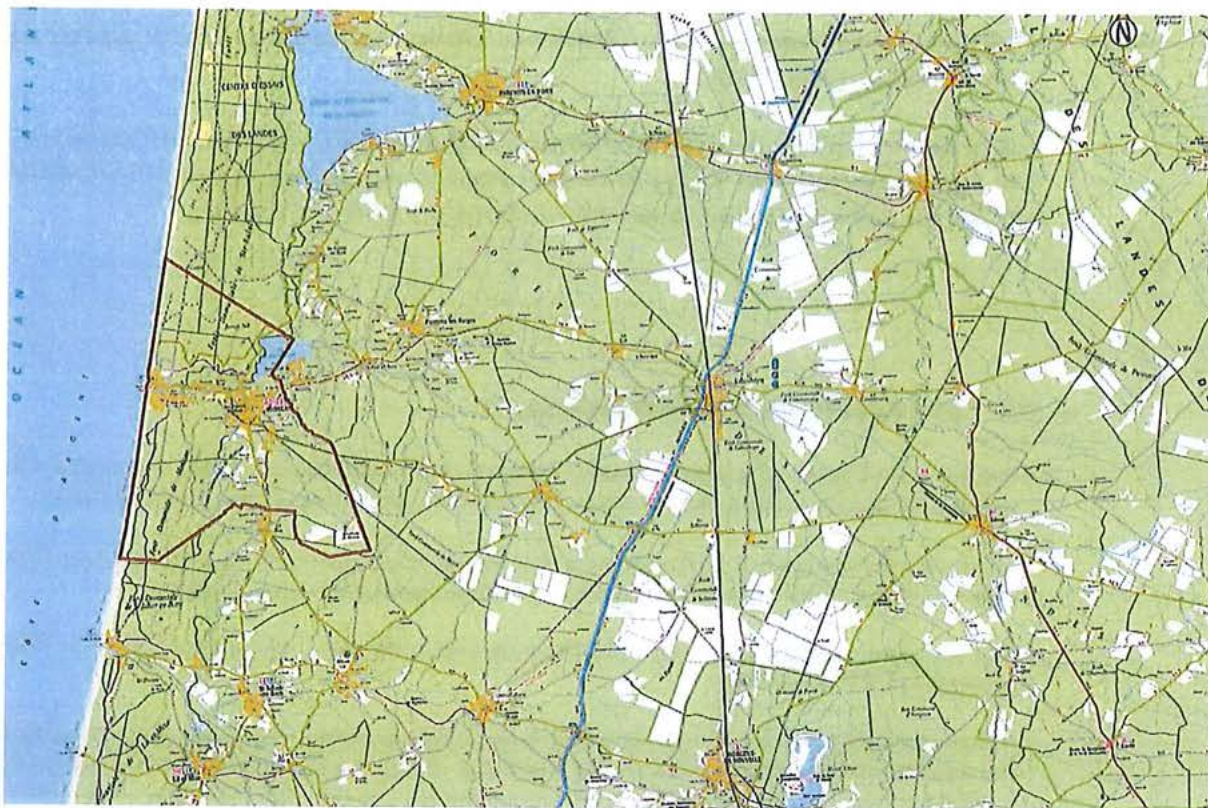
Mimizan est limitrophe des communes de Sainte-Eulalie-en-Born, Aureilhan, Mimizan, Saint-Paul-en-Born, Saint-Julien-en-Born, Biais et Mézos. Elle possède une superficie de plus de 11 000 hectares, dont plus de 80% constituent des espaces naturels (forestiers, lacustres et littoraux).

La commune se structure autour de deux pôles urbains distincts : Mimizan-Bourg et Mimizan-Plage, ce dernier étant l'une des principales stations balnéaires de la côte d'Argent. Le socle naturel du territoire est marqué par la présence d'un substrat sableux et le paysage par les dunes. Le relief y évolue principalement sur un axe Est-Ouest, avec d'abord une topographie assez plate correspondant au plateau landais, puis un relief plus prononcé à l'Ouest correspondant au littoral et à la succession des dunes.

Son réseau hydrographique est principalement marqué par le Courant de Mimizan, s'écoulant d'Est en Ouest, et qui relie le lac d'Aureilhan, situé au Nord-Est de la commune, à l'océan Atlantique. Sur sa rive gauche, un chevelu de petits cours d'eau s'écoule du Sud vers le Nord. On relève aussi la présence de petits étangs et lagunes, principalement localisés au niveau du cordon dunaire.

La ressource en eau souterraine apparaît abondante grâce à un sous-sol se composant de plusieurs horizons poreux perméables, constituant un vaste ensemble multicouche.

Le territoire communal de Mimizan est largement occupé par le massif forestier correspondant essentiellement à des plantations de pins. La moitié de la surface communale est liée aux pinèdes d'arrière-dune, localisées en retrait du cordon dunaire littoral, et un quart de la surface est liée aux pinèdes du plateau forestier, souvent exploitées (sylviculture) et accompagnées de milieux ouverts de type landes et prairies.



Mimizan est riche d'une diversité importante des milieux naturels liés au littoral, au réseau hydrographique et au massif forestier. Cette diversité est mise en évidence par les nombreux zonages d'inventaires et ou réglementaires qui sont répertoriés sur la commune. On dénombre ainsi trois ZNIEFF de type 1, trois ZNIEFF de type 2, trois sites Natura 2000 (Sites d'Intérêt Communautaire), deux Sites Classés, un Site Inscrit et une Réserve Biologique.

Les milieux d'intérêt écologique peuvent être succinctement classés comme suit :

- Milieux de très fort intérêt écologique : le cordon dunaire littoral et les milieux humides (l'étang d'Aureilhan, les lagunes, aulnaie, forêts galerie, etc.).
- Milieux de fort intérêt écologique : les boisements de Pin maritime et Chênes sur dunes, les cultures favorables aux grues, la forêt mixte, les secteurs de lande, etc.
- Milieux d'intérêt écologique moyen : la pinède de production, les prairies et les friches

Par ailleurs, la commune est confrontée à des risques importants, dont les deux principaux sont le risque incendie (liés aux boisements) et les risques littoraux (submersion marine, choc mécanique des vagues et érosion) liés notamment au changement climatique et à la montée du niveau des océans. Les risques littoraux concernent essentiellement le secteur de Mimizan Plage.

Sur le plan paysager, la commune appartient à deux paysages identitaires à l'échelle régionale : le paysage littoral atlantique et le paysage forestier des grandes Landes. Dans le détail, l'organisation des unités paysagères est plus complexe, marquée par l'omniprésence de composantes naturelles (littoral, dunes, boisements, étang, etc.). Ils participent largement à son « image de marque » et à son attractivité touristique.



En 2018, Mimizan comptait 7 137 habitants. La partie atlantique du département des Landes, et plus largement l'ensemble du littoral aquitain, constitue un territoire attractif ayant connu de fortes hausses de population depuis plusieurs décennies. Toutefois, la commune de Mimizan n'a pas bénéficié du même développement. Ainsi depuis quatre décennies, elle connaît des évolutions démographiques contrastées, fluctuant entre 6 500 et 7 500 habitants. En effet, après avoir connu une hausse de population relativement importante dans la première moitié des années 1970 (+2,1% par an entre 1968 et 1975), elle a subi une baisse démographique jusqu'à la fin des années 1980. Depuis le début des années 1990, elle connaît une très légère mais régulière hausse démographique (+0,5% par an entre 2013 et 2018). Toutefois, cette dernière n'a pas permis de répondre aux problèmes structurels auxquels est confronté la commune : une faiblesse de sa natalité et un vieillissement de sa population.

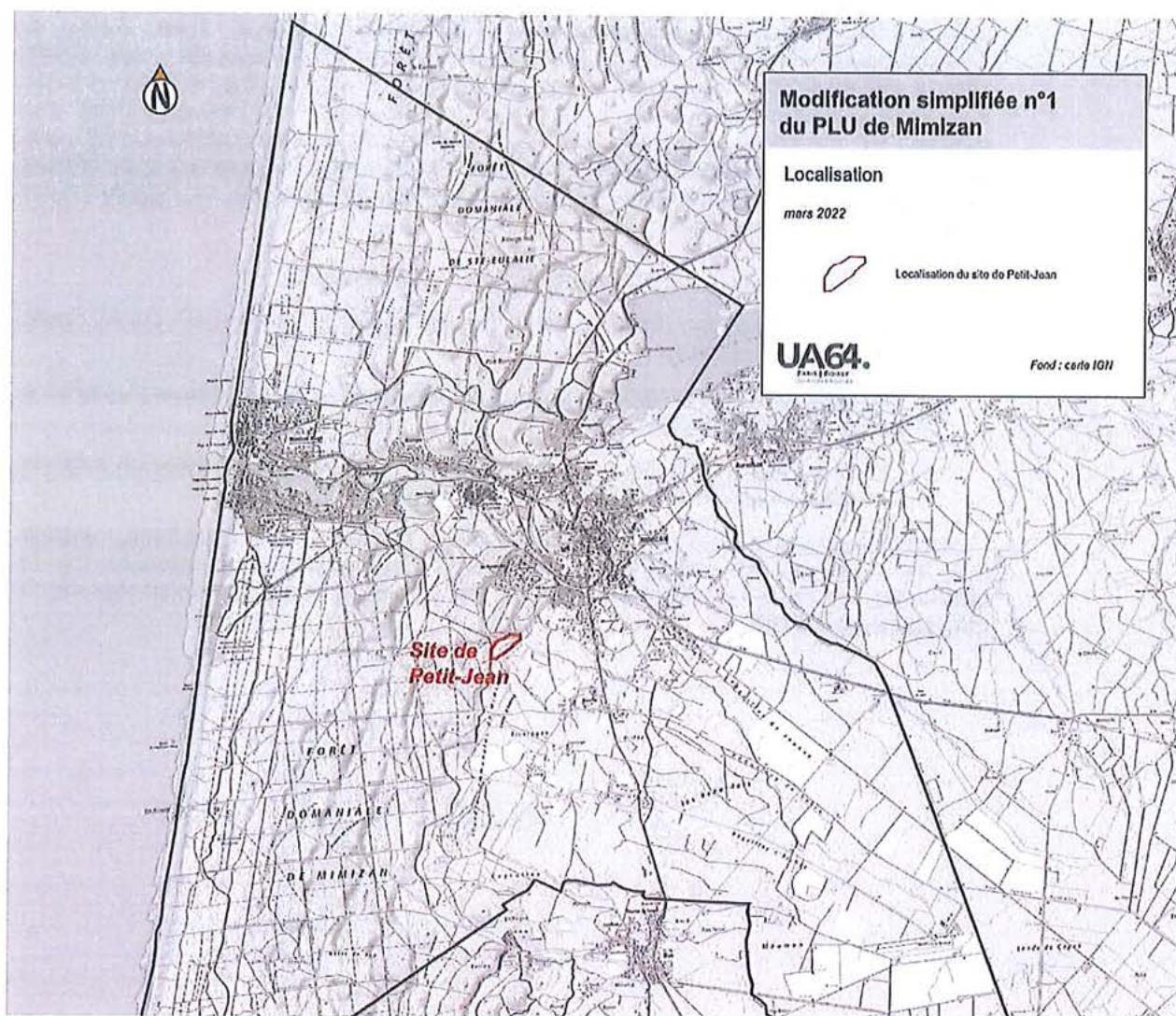
Le développement urbain s'est organisé autour de deux polarités :

- Un centre historique (Mimizan-bourg) en retrait de l'océan, constituant le centre administratif de la ville.
- Une station balnéaire (Mimizan-plage) qui s'est développée avec l'essor du tourisme au début du XX^{ème} siècle.
- Entre les deux, le quartier des Trounques et la papeterie, susceptible de subir de profondes mutations dans un avenir assez proche.

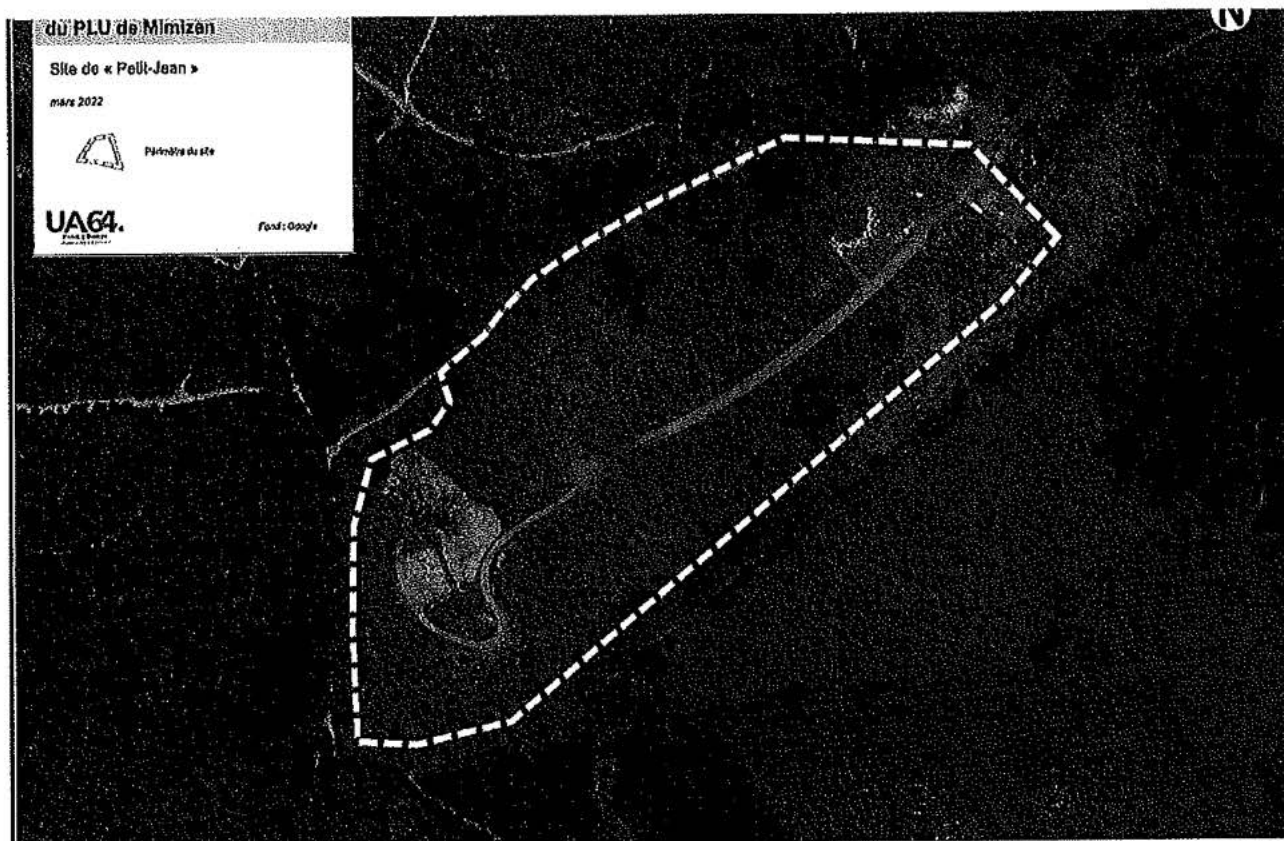
L'évolution de la tache urbaine au cours des dernières décennies a été importante, marquée par des opérations de lotissements nombreuses et dispersées, caractérisées par la domination des formes d'habitat pavillonnaire, malgré l'apparition relativement récente de programmes collectifs.



2 Présentation du site « Petit-Jean »



(© IGN)



(© Google map)

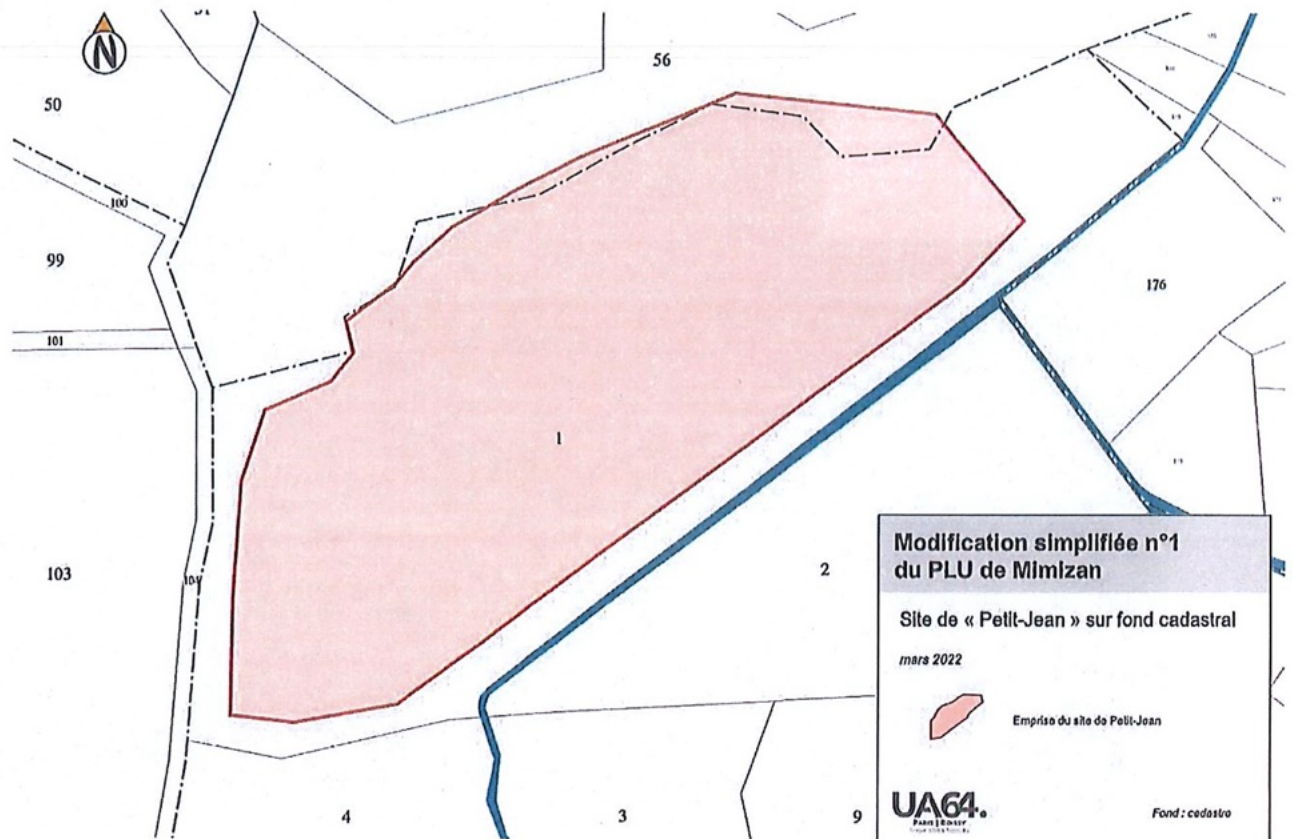
Les emprises concernées par cette modification simplifiée concernent la création d'un secteur de la zone N spécifiquement dédié aux emprises de l'Installation de Stockage de Déchets Inertes (ISDI) de « Petit-Jean » et de la déchetterie existante.

Ces emprises sont implantées sur deux parcelles, dont elles occupent la plus grande partie pour la première et un très faible part pour la seconde, pour une superficie totale de 91 150 m², soit 9,12 ha.

Parcelles		
	87 850 m ²	114 000

La totalité de cette superficie est aujourd'hui bâtie ou artificialisée, principalement sous forme de l'Installation de Stockage de Déchets Inertes (ISDI) composée de déchets ménagers et assimilés ayant comblé une ancienne carrière et recouverts de matériaux inertes et, à l'extrémité Nord-Est par la déchetterie existante et un ancien chenil municipal.

Ce site est localisé au Sud-Ouest du bourg de Mimizan, à 650 m du quartier le plus proche et à 2 km du centre-ville. Il est desservi par la voie communal dite « avenue du Méric ».





3. État initial de l'environnement

3.1. Le cadre physique

3.1.1. Topographie – géologie

3.1.1.1. Topographie

La topographie locale apparaît complexe, marquée au Nord et à l'Ouest par la présence des dunes entrecoupées de lettes pouvant donner lieu à de brusques ruptures d'altitudes (de 55 m NG à 18 m NGF) et de pentes. Si au Nord, les pentes sont relativement douces, celles des dunes marquant la limite Ouest du site sont très abruptes.

A l'inverse de ces reliefs chahutés, le Sud-Est du site apparaît très « calme » avec une altitude moyenne de l'ordre de 20 m NGF dotée d'une faible pente orientée Sud-Est / Nord-Ouest.

Pour ce qui est de la topographie générale du site lui-même, celle-ci apparaît inclinée Sud-Ouest / Nord-Est avec une altitude variant entre 25 et 20 m NGF sur environ 450 mètres. La pointe Sud-Ouest, la plus élevée, surplombe une petite dépression longitudinale d'une altitude de l'ordre de 18 à 20 m NGF. Le talus longeant le ruisseau de Tirelagüe (ou Canal de Ceyrolles) s'établit entre 7 m à 1 m du Sud-Ouest au Nord-Est au-dessus de ce dernier.

3.1.1.2. Géologie

Comme tout le littoral landais, le territoire de Mimizan est caractérisé, du point de vue géologique, par l'importance des grandes arrivées détritiques plio-quaternaires qui ont marqué l'histoire continentale récente du Bassin aquitain (formations des dunes côtières et des marais arrière-dunaires notamment). Les différents faciès géologiques sont donc presque entièrement composés de sables éoliens ou fluviaux.

Le site de « Petit Jean » se situe ainsi à la charnière entre deux formations :

- La formation la plus récente (DYb-d), celle du complexe dunaire littoral (dunes transversales à crêtes barkhanoïdes, barkhanes et paraboliques) et des sables des espaces interdunaires (« lettes ») datant de l'Holocène. Ces dunes récentes, à l'Ouest du site, sont aujourd'hui stabilisées par la végétation
- **Le site lui-même est implanté sur le substrat Pléistocène inférieur, plus ancien.** Cette formation, dite « de Castets » (NF1) est constituée de sables fluviaux blanc laiteux, fins, à petits granules de quartz hyalin et porcelané, avec quelques minéraux lourds et souvent un léger ciment kaolinique. Ces sables peuvent localement présenter des lentilles d'argiles silteuses à finement sableuses ou organiques et même des petits bancs de lignite.

Ce substrat a été exploité par une carrière qui a, par la suite, été reconvertie en décharge comblée de déchets ménagers et assimilés.

Des investigations géotechniques réalisées du 21 au 30 septembre 2021 sont venues confirmer ce cadre général :



- Remblai d'anciens déchets mélangés à des remblais de sables marron ou noir, avec présence locale de tourbe : épaisseurs constatées de 1,70 m à 5,50 m.
- Tourbe, présente sous forme de débris végétaux mélangés à du sable noir et au remblai de déchets.
- Présence de la formation de Castets rencontrée en fin de sondage carotté (sable marron présent au-dessus du sable blanchâtre).

3.1.2. Hydrographie

Le territoire communal est drainé par un réseau hydrographique dense (71,3 km) de rivière, petits ruisseaux et fossés (9 émissaires recensés par SIEAG), dont le principal est le Courant de Mimizan.

Le territoire communal appartient à deux bassins versants :

- Les côtières de l'embouchure de la Leyre au courant de Mimizan (84,7%).
- Les côtières de l'embouchure du courant de Mimizan à l'embouchure de l'Adour (14,8%).

Le Courant de Mimizan structure le réseau hydrographique selon un axe Est-Ouest. La ville de Mimizan s'est installée principalement sur sa rive Sud, tandis que Mimizan plage s'est développée de part et d'autre de l'embouchure.

Son alimentation hydrique est assurée majoritairement par l'étang d'Aureilhan au Nord-Est de la commune.

Les principaux affluents du Courant sont localisés en rive gauche, au Sud de la commune, et s'écoulent sur le plateau landais juste en retrait des reliefs arrière-dunaire. Les quatre affluents sont le ruisseau de Tirelagüe, de Notre Dame, de Robichon, et de Capit.

Outre l'étang d'Aureilhan, le cordon dunaire, en créant un obstacle à l'écoulement des eaux fluviales, a favorisé la présence de deux autres étangs sur la commune, au Sud-Ouest du Courant de Mimizan en lieu et place de son ancienne embouchure naturelle : le petit et les grands étangs de la Mailloueyre.

Le site de Petit-Jean est riverain (en rive gauche) du ruisseau de Tirelagüe (ou Canal de Ceyrolles). C'est un cours d'eau naturel et un canal, chenal non navigable de 13,94 km, prenant sa source dans la commune de Bias.

Aucune donnée n'est disponible sur ce cours d'eau sur le site de l'Agence de l'eau Adour Garonne. Toutefois, bien que n'étant pas reconnu « réservoir biologique », les études ont montré qu'il était favorable au Brochet. En effet, l'espèce trouve sur cet affluent du Courant de Mimizan des zones de reproduction très intéressantes.

Rappelons que la modification simplifiée n°1 du PLU de Mimizan a pour objet de permettre l'aménagement de la déchetterie existant et la réhabilitation de l'Installation de Stockage de Déchets Inertes de « Petit-Jean ». Ces aménagements auront pour conséquence maîtriser les rejets d'effluents dans ce cours d'eau et, ainsi, d'en diminuer fortement les impacts potentiels.



3.2. Le milieu naturel

3.2.1. Un site artificialisé dans un contexte très sensible

Le périmètre du nouveau zonage rajouté par la présente procédure couvrira un **milieu très artificialisé**. Il s'agit en effet d'un immense remblai issu d'une décharge de déchets inertes, occupé pour partie par les installations de la déchetterie actuelle et par des plateformes de stockage de déchets verts. La végétation présente sur ce site est essentiellement une végétation rudérale.

Par contre, **les milieux qui entourent le site présentent un intérêt écologique beaucoup plus important** puisque, on l'a dit plus haut, ils appartiennent en grande partie au site Natura 2000 des « zones humides de l'arrière-dune du Pays de Born ».

Plus précisément, **deux grands ensembles d'habitats** peuvent être identifiés.

3.2.1.1. Les abords du ruisseau de Tirelagüe

Ce premier ensemble, quienserre le site au Sud-Est et sur sa pointe Sud-Ouest couvre la ripisylve du ruisseau de Tirelagüe et la petite dépression inondée en tout ou partie de l'année au pied de l'escarpement dunaire au Sud-Ouest. Cet ensemble d'habitats est couvert par le site Natura 2000.

Le ruisseau, présentant une morphologie de cours d'eau aux eaux fraîches, claires et acides, traçant un lit de faible profondeur, de largeur moyenne, sinueux et lent, sur un substrat homogène sablonneux (Sables des Landes) peut être rattaché aux habitats d'intérêt communautaire 3260 « Rivières oligotrophes à mésoeutrophes » ou 3110 « Eaux oligotrophes »

La ripisylve, étroite et relativement peu fournie sur cette section, du ruisseau et la dépression Sud-Ouest sont occupés par un habitat identifié par le DOCOB du site Natura 2000 comme relevant des Aulnaies-frênaies à Laïche espacée des petits ruisseaux (91E0-8) pour la première et Aulnaies à hautes herbes (91E0-11) pour la seconde.

Ces deux habitats, proches dans leur composition, sont principalement caractérisés par une strate arborée à Aulne glutineux (*Alnus glutinosa*) et plus rarement de Frêne (*Fraxinus excelsior*). La strate arbustive est peu recouvrante et surtout composée de Saule roux (*Salix acuminata*) et la strate herbacée contient de nombreuses plantes : Laïches, Reine des prés, Prêle très élevée, Douce-amère, Eupatoire chanvrine, etc.

3.2.1.2. La pinède de production

Sur les parties hautes, les plantations d'âges très divers se développent sur des sols moyennement humides et la pinède y présente la composition floristique de la lande à Fougère (31-86), caractéristique de la lande mésophile, avec une strate arbustive composée principalement de Brande, de Bourdaine, de Saule roux et d'Ajonc d'Europe, et une strate herbacée dominée par la Fougère aigle, accompagnée du Chèvrefeuille des bois, de la Callune, de la Bruyère cendrée, mais aussi de la Molinie bleue.

Sur l'escarpement dunaire surplombant le site, où la sylviculture n'a pas prise, se développe un mélange de peuplements feuillus et résineux présentant un intérêt nettement plus important. Il est caractérisé par une strate arborée où sont présents le Chêne vert (*Quercus*



ilex), les Chênes pédonculé (*Quercus robur*), pubescent (*Quercus pubescens*) et tauzin (*Quercus pyrenaica*), ainsi que de Pins maritimes (*Pinus pinaster*).

3.2.2. Un site en contact avec des sites à l'intérêt naturel reconnus sur la commune

3.2.2.1. Les ZNIEFF

Le territoire communal est concerné par cinq ZNIEFF¹, trois ZNIEFF de type 1, trois ZNIEFF de type 2 :

- La ZNIEFF de type I 720000947 « Le courant de Sainte-Eulalie »
- La ZNIEFF de type I 720000948 « Zones humides et herbiers des rives de l'étang d'Aureilhan »
- La ZNIEFF de type I 720001979 « Étang de la Mailloueyre et zone humide de l'arrière-dune »
- La ZNIEFF de type II 720002372 « Dunes Littorales du banc de Pineau à l'Adour »
- La ZNIEFF de type II 720001978 « Zones humides d'arrière-dune du Pays de Born »

Ces ZNIEFF se localisent soit sur le littoral, soit au Nord de la commune. Aucune d'entre elles ne peut être en interaction avec le site. La plus proche est à 3 km du site.

¹ Les ZNIEFF, lancées en 1982, sont des secteurs du territoire particulièrement intéressants sur le plan écologique, participant au maintien des grands équilibres naturels ou constituant le milieu de vie d'espèces animales ou végétales rares, caractéristiques du patrimoine naturel régional.

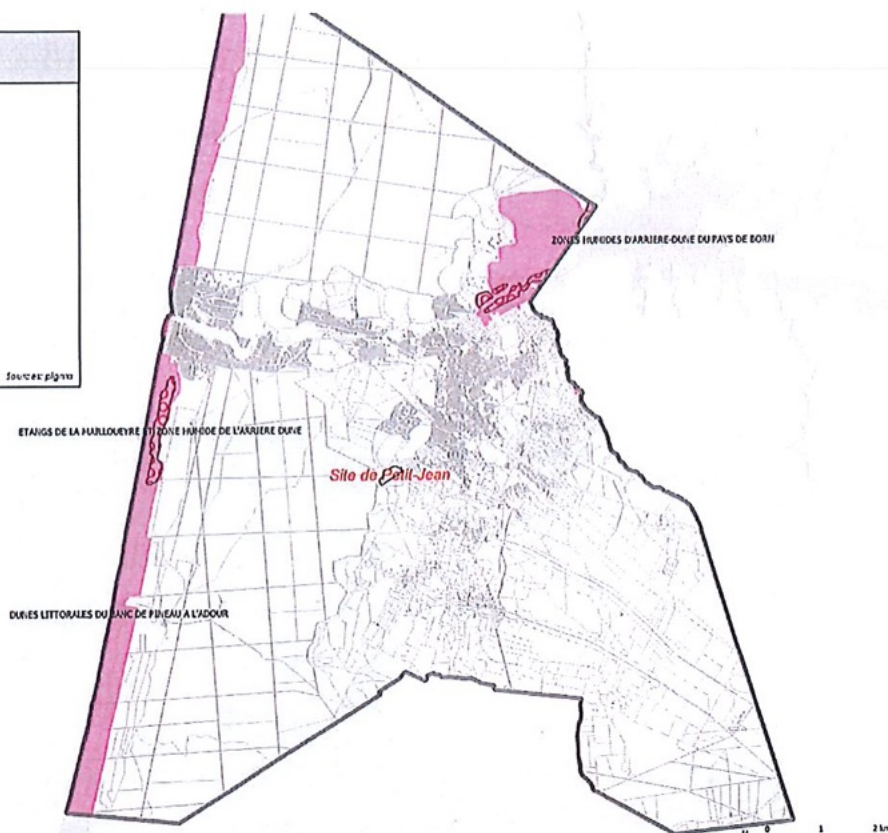
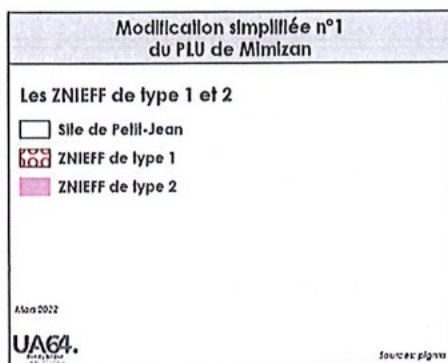
On distingue deux types de ZNIEFF :

- Les ZNIEFF de type 1, d'une superficie généralement limitée, définies par la présence d'espèces ou de milieux rares, remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel national ou régional ;

- Les ZNIEFF de type 2, qui sont de grands ensembles naturels riches et peu modifiés, ou qui offrent des potentialités biologiques importantes. Les ZNIEFF de type 2 peuvent inclure une ou plusieurs ZNIEFF de type 1.

Les ZNIEFF révèlent la richesse d'un milieu. Elles sont un instrument d'appréciation et de sensibilisation destiné à éclairer les décisions publiques ou privées, au regard des dispositions législatives et réglementaires protectrices de l'environnement. Toutefois, le zonage en lui-même ne constitue pas une contrainte juridique susceptible d'interdire un aménagement en son sein.

Ces ZNIEFF n'ont aucune valeur réglementaire. Cependant, il appartient à tout aménageur et gestionnaire de veiller à ce que leurs documents d'aménagements assurent la pérennité de ces zones.



3.2.2.1. Les sites Natura 2000

Si le site n'est concerné par les ZNIEFF, il n'en est pas de même pour les sites Natura 2000¹.

Trois sites Natura 2000 sont recensés sur le territoire communal :

- Le site Natura 2000 Directive Habitats n°FR7200710 – « Les dunes modernes du littoral landais d'Arcachon à Mimizan Plage ».

¹ La mise en œuvre de la Directive Européenne 92/43 du 21 mai 1992 relative à « la conservation des habitats naturels ainsi que la faune et la flore sauvage » dite Directive « Habitats », vise à maintenir et rétablir dans un état de conservation favorable, des milieux naturels et des habitats d'espèces de faune ou de flore sauvages qui soient représentatifs et garants de la diversité biologique de nos territoires.

Les sites du réseau Natura 2000 sont de deux types et sont basés sur les inventaires nationaux de ZNIEFF et ZICO :

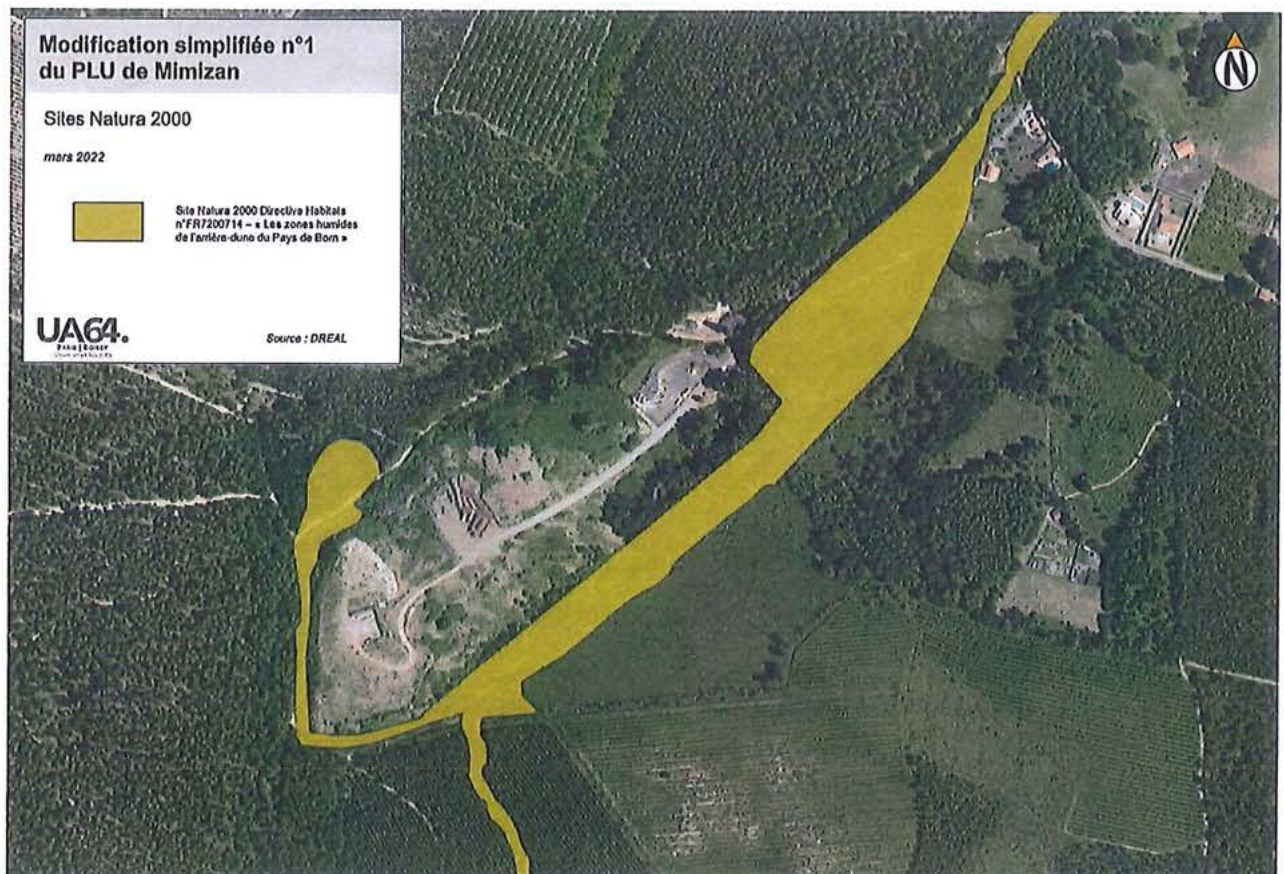
- Les Zones Spéciales de Conservation (ZSC) proviennent des Sites d'Importance Communautaire en référence à la directive « Habitat ». Ils sont dénommés « Zone Spéciale de Conservation » quand ces sites passent d'un état d'inventaire (SIC) à un état réglementaire.
- Les Zones de Protection Spéciale (ZPS) se réfèrent à la Directive Européenne « Oiseaux » et s'appuient sur les « Zones Importantes pour la Conservation des Oiseaux ».

Les projets susceptibles d'affecter ces zonages doivent faire l'objet d'une justification, démontrant notamment que les impacts ne remettent pas en cause les objectifs de protection et conservation de ces espaces et des espèces qu'ils abritent.

- Le site Natura 2000 Directive Habitats n°FR7200711 – « Les dunes modernes du littoral de Mimizan Plage à Vieux Boucau ».
- Le site Natura 2000 Directive Habitats n°FR7200714 – « Les zones humides de l'arrière-dune du Pays de Born ».

Le site concerné par la présente modification simplifiée est directement mitoyen du site Natura 2000 « Les zones humides de l'arrière-dune du Pays de Born » qui couvre sur cette partie de la commune le ruisseau de Tirelagüe (ou Canal de Ceyrolles) et ses abords immédiats.

Rappelons toutefois que cette évolution du document d'urbanisme a principalement pour objet de permettre l'aménagement de la déchetterie existant et la réhabilitation de l'Installation de Stockage de Déchets Inertes de « Petit-Jean ». Ces aménagements auront



Pour être complet, on rappellera enfin la présence sur la commune d'une **Réserve biologique dirigée** de la Mailloueyre créée par Arrêté du 25 janvier 2014, d'une surface de 114,27 ha, en forêt domaniale de Mimizan, sur le littoral au Sud de Mimizan-Plage.

Son objectif principal est la conservation d'un complexe remarquable d'habitats naturels dunaires et arrière-dunaires du littoral aquitain (ancien lit du courant de Mimizan), ainsi que de la flore et de la faune qui leur sont associées.

Située à 4 km à l'Ouest du site, elle n'a aucune interrelation avec lui.

3.2.3. Un site en contact avec une zone humide

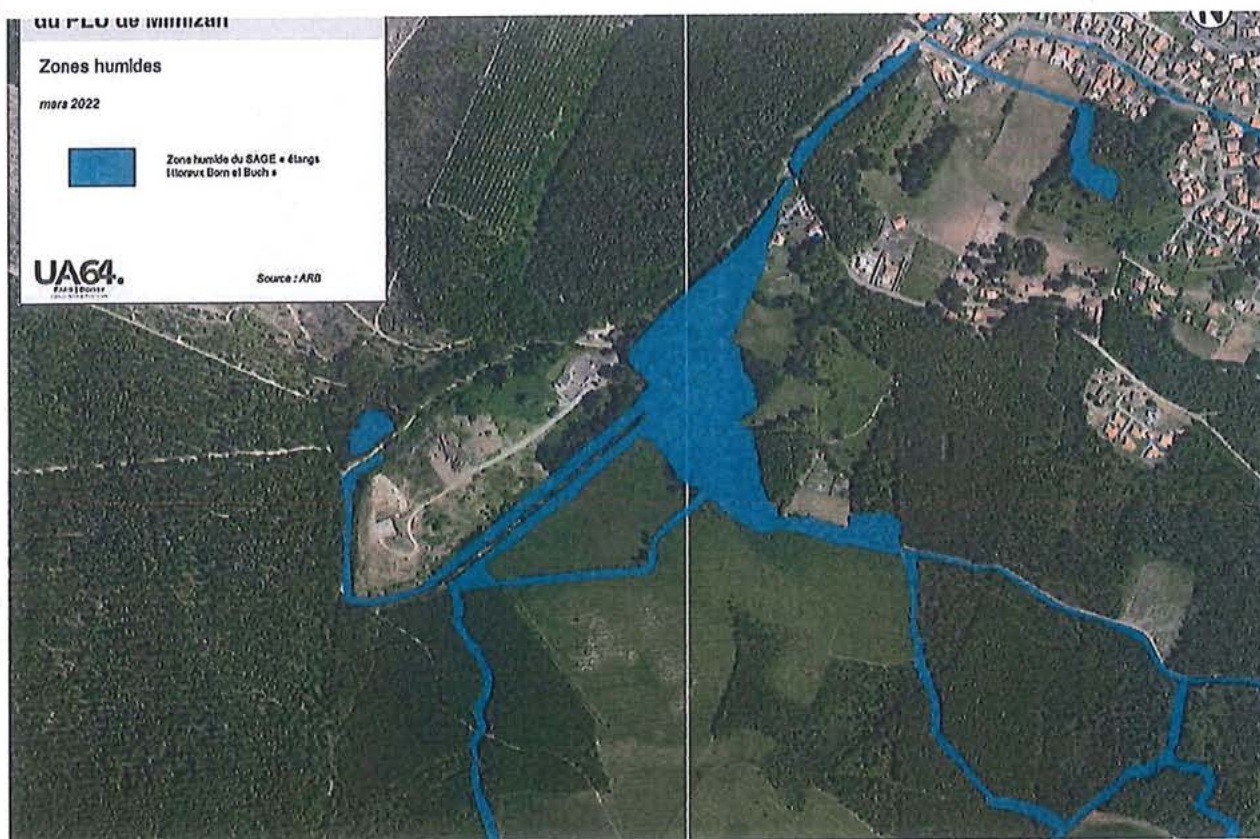
Le SAGE « étangs littoraux Born et Buch » a identifié sur la commune les zones humides au sens de l'article R.211-108 du code de l'environnement.

Les habitats humides sont essentiellement liés au chevelu hydrographique et à l'étang d'Aureilhan.

Plus précisément, dans le Sud de la commune, c'est le Canal de Ceyrolles (ou ruisseau de Tirelagüe) et ses nombreux affluents en rive droite qui sont concernés.

Pour ce qui est du site de « Petit-Jean », sa proximité du Canal de Ceyrolles fait qu'il est bordé sur tout son pourtour Sud-Est et Ouest par un linéaire de zones humides, constituant de fait un environnement sensible.

Rappelons toutefois que la modification simplifiée n°1 du PLU de Mimizan n'a pas pour effet de toucher à ces zones humides. Elle a, au contraire pour objet de permettre l'aménagement de la déchetterie existant et la réhabilitation de l'Installation de Stockage de Déchets Inertes de « Petit-Jean ». Ces aménagements auront pour conséquence maîtriser les rejets d'effluents dans ces zones et, ainsi, d'en diminuer fortement les impacts potentiels.



3.2.4. La Trame Verte et Bleue

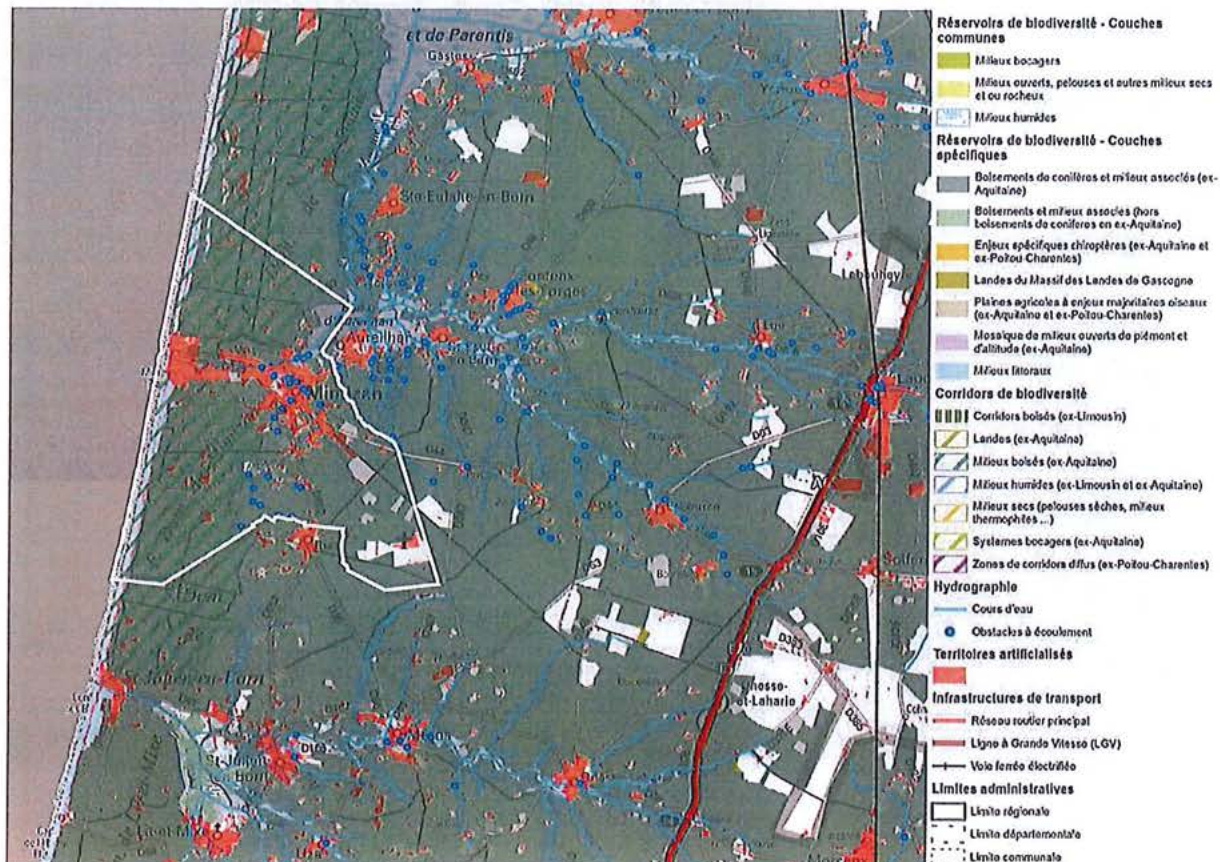
Trois niveaux de définition de la Trame Verte et Bleue (TVB) sont disponibles à Mimizan, trop ancien : le SRADDET de Nouvelle-Aquitaine, le SCoT du Pays de Borne et le PLU lui-même qui, chacun à son échelle, la déclinent.

3.2.4.1. La Trame Verte et Bleue (TVB) en Nouvelle-Aquitaine » du SRADDET

L'« atlas cartographique des composantes de la Trame Verte et Bleue (TVB) en Nouvelle-Aquitaine » du SRADDET (Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires) classe la plus grande partie de la commune de Mimizan au sein du **réservoir de biodiversité** constitué par les boisements de conifères et milieux associés qui couvrent très largement tout le Nord-Ouest du département des Landes et bien au-delà. On relève également un **corridor de biodiversité** boisé courant tout le long du littoral dunaire.

Outre le territoire artificialisé des espaces urbanisés de Mimizan-bourg et de Mimizan-plage, on notera enfin le grand nombre d'obstacles à l'écoulement identifiés sur le réseau hydrographique communal.

Le site de « Petit-Jean » concerné par la présente modification simplifiée est au cœur du réservoir de biodiversité forestier.



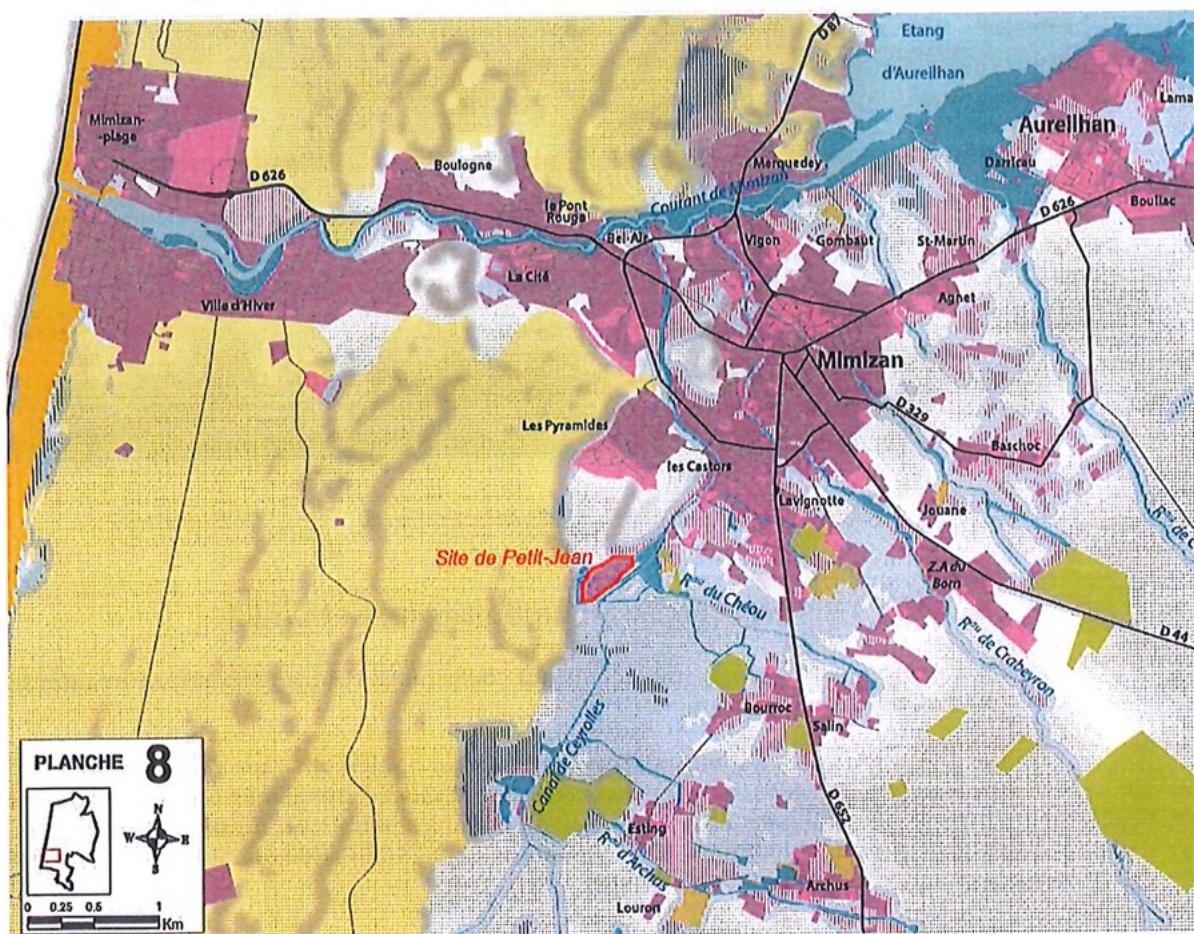
3.2.4.2. La Trame Verte et Bleue du SCoT du Pays de Born

Le SCoT du Born apporte des précisions sur l'organisation de la TVB.

Le site est reconnu comme un espace artificialisé. Mais, il est en contact direct avec deux réservoirs de biodiversité « milieux d'une grande richesse qu'il convient de protéger strictement » :

- L'arrière-dune boisée à l'Ouest, espaces vulnérables à protéger de toute artificialisation dans les documents d'urbanisme.
- Les zones humides effectives identifiées au SAGE à protégées strictement.

Plus largement, il est au cœur du massif de conifères et les milieux associés composant



3.2.4.3. La Trame Verte et Bleue du PLU de Mimizan

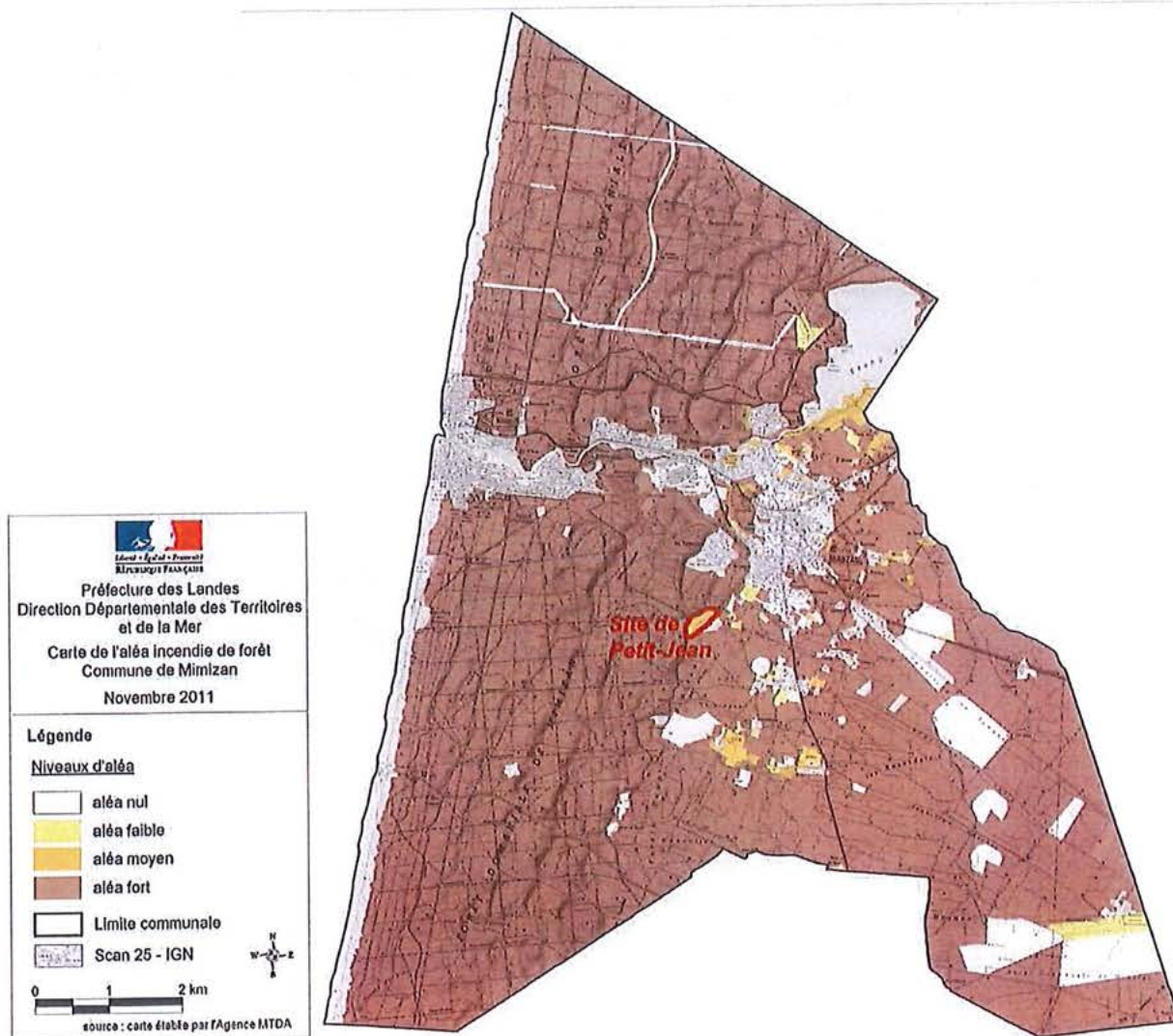
Pour sa part, le PLU propose une Trame plus fine s'appuyant notamment sur le réseau hydrographique bien plus qu'aux deux échelles précédentes pour définir les corridors aquatiques qui apparaissent relativement nombreux.

sur la commune de Mimizan sont :

- Feu de forêt.
- Inondation par submersion marine et remontée de nappe.
- Risques mouvement de terrain.
- Séisme : Zone de sismicité : 1 (très faible).
- Risque industriel.

3.3.1. Feux de forêt

La commune est concernée par le risque « Feu de Forêt » en raison, de l'importance du recouvrement du massif forestier sur le territoire communal. En l'absence de Plan de Prévention des Risques d'Incendie de Forêt (PPRIF), c'est l'arrêté interdépartemental du 20 avril 2016 « portant approbation du règlement interdépartemental de protection de la forêt contre les incendies » qui s'y applique.



Mimizan est concerné par l'aléa incendie et une majeure partie de la commune est classée en aléa fort (Préfecture des Landes, 2011). Le périmètre de l'aléa fort correspond en particulier à la forêt domaniale de Mimizan. Les secteurs les moins exposés correspondent aux zones urbaines. Le risque y est noté en aléa nul.

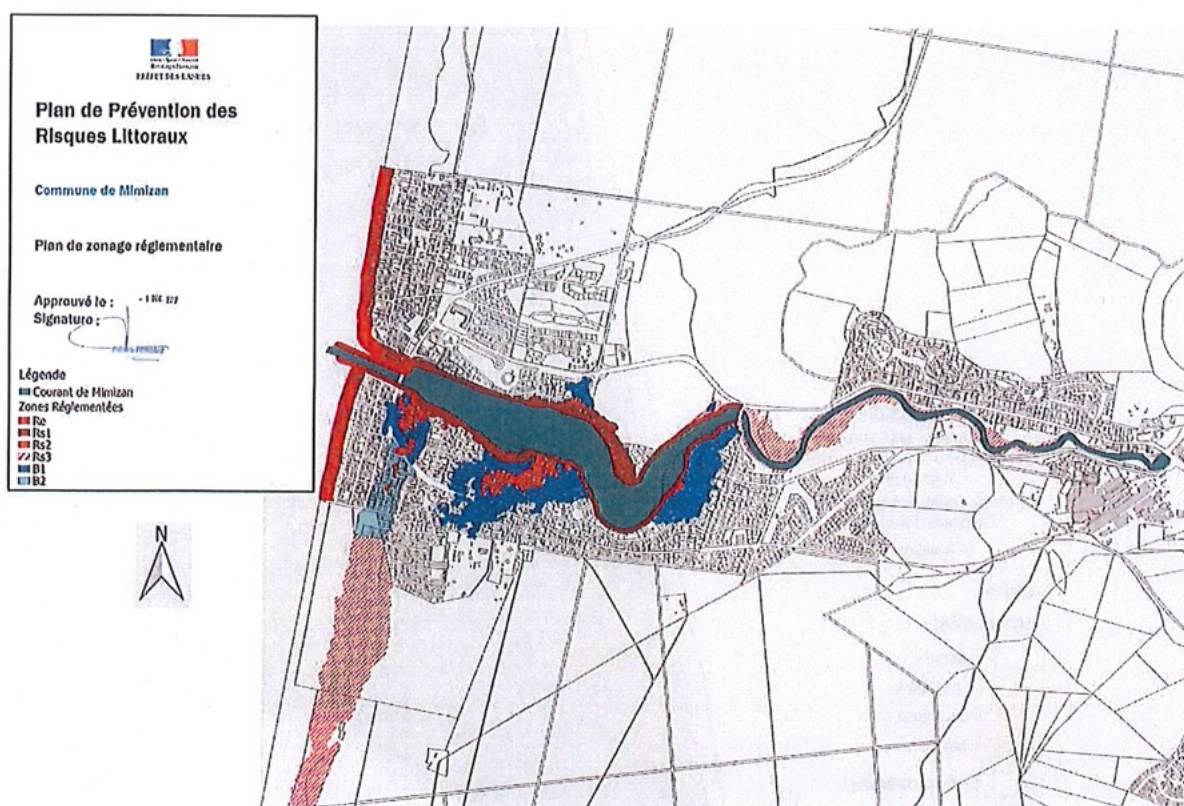
Le site de Petit-Jean est classé en aléa faible, mais est totalement entouré par l'aléa fort. Le risque n'est donc pas exempt.

Toutefois, les évolutions autorisées par la modification simplifiée n'occasionneront d'exposition nouvelle des personnes et des biens au risque. Elles auront même pour effet d'autoriser des aménagements et équipements qui permettront de mieux gérer ce risque sur site.

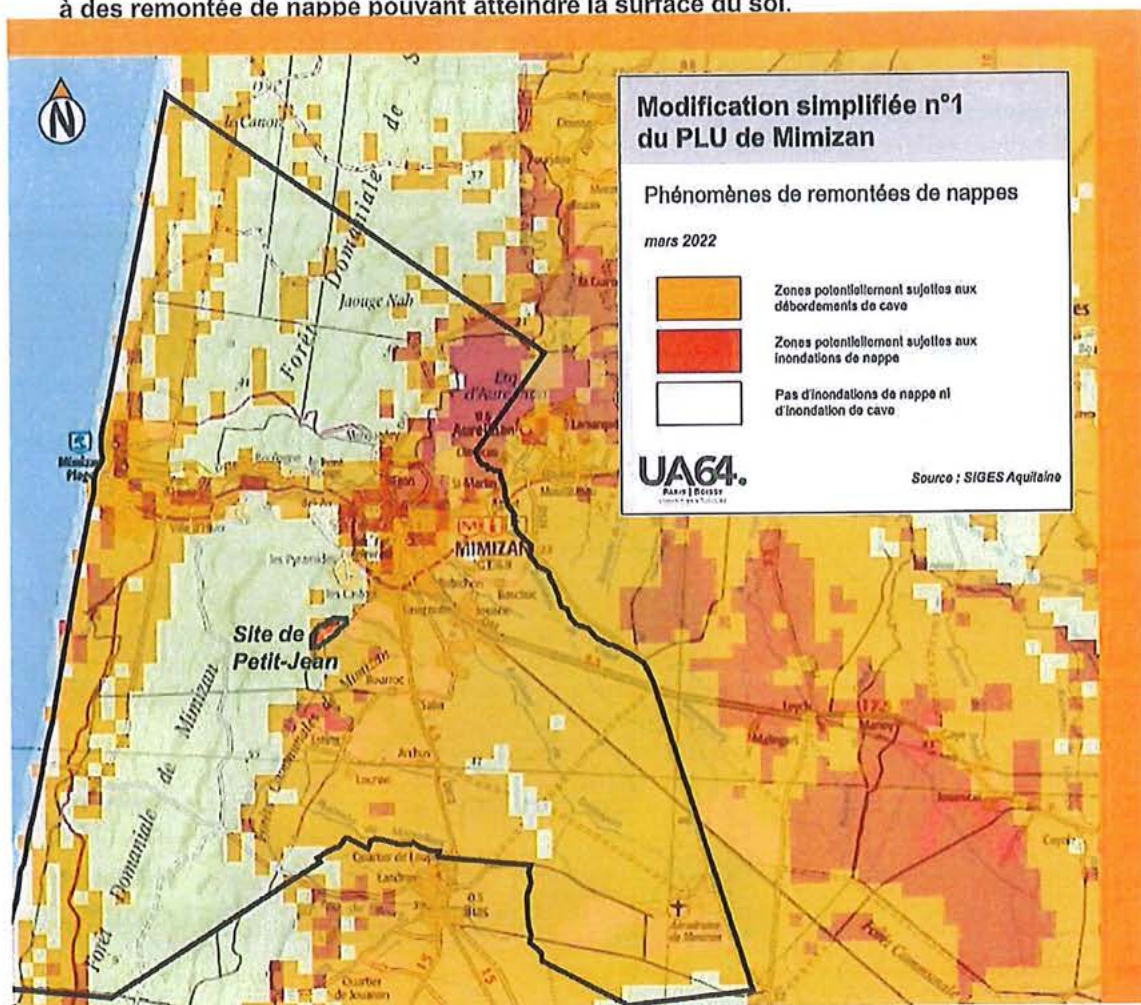
3.3.2. Inondation

Sur la commune, les risques d'inondation sont liés à trois phénomènes :

- La submersion marine : ce risque est géré par un Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL), approuvé le 1er décembre 2017 couvrant le littoral de Mimizan-plage et l'embouchure du Courant de Mimizan. Implanté à plus de 3 km, le site de Petit-Jean n'est concerné par aucune des zones réglementées du PPRL.



- **Le débordement de cours d'eau.** La commune de Mimizan est inscrite à l'Atlas des Zones Inondables (AZI) depuis le 24 octobre 2008. Toutefois, aucune information n'est disponible sur les risques de débordement du ruisseau de Tirelagüe (ou Canal de Ceyrolles) au droit du site de Petit-Jean.
- **Les remontées de nappes.** La carte du SIGES Aquitaine des « Phénomènes de remontées de nappes » montre que le site de Petit-Jean peut être en partie sujet à des remontées de nappe pouvant atteindre la surface du sol.



3.3.3. Risques mouvement de terrain

Ce risque ne concerne que le recul du trait de côte et de falaises par submersion marine géré par le PPRL. Le site de Petit-Jean se situe donc à l'écart du risque.

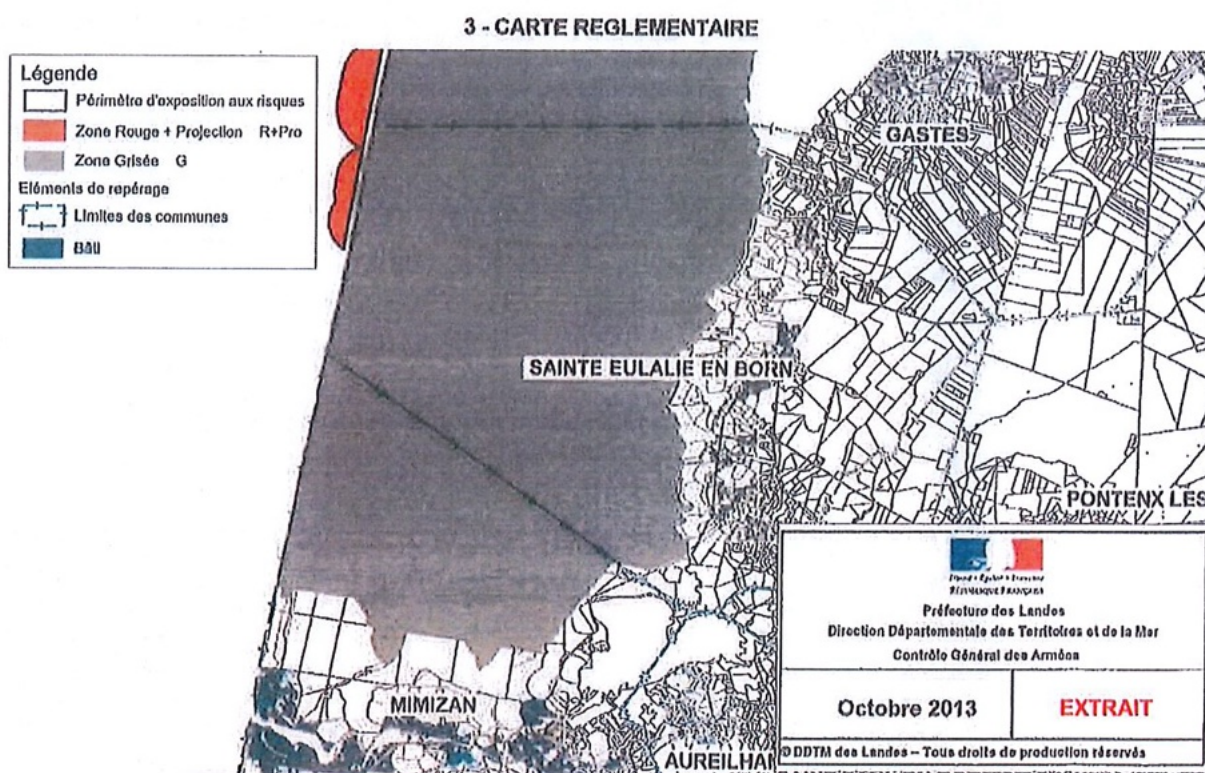
3.3.4. Séisme

La commune de Mimizan est concernée par une zone de sismicité très faible (niveau 1). Compte tenu de la nature des évolutions portées par la modification simplifiée, cet aléa ne constituait toutefois pas une contrainte notable.

3.3.5. Risques et nuisances industriels

3.3.5.1. Plan de Prévention des Risques Technologiques

Un Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT), couvrant le site de la Direction Générale de l'Armement - Essais de missiles (DGA EM) de Biscarrosse, approuvé le 8 octobre 2013. Implanté à plus de 4 km, le site de Petit-Jean n'est concerné par aucune des zones réglementées du PPRT.



3.3.5.2. Installations classées pour l'environnement

La Base des Installations classées relève **8 ICPE** sur la commune.

On soulignera que **3 d'entre elles** sont implantées sur le site de Petit-Jean (avenue de Méric) :

- Le refuge Les Oubliés du Monde, pension canine, soumise à autorisation.
- La déchetterie du SIVOM de Born (collecte de déchets non dangereux), soumise à enregistrement.
- L'Installation de stockage de déchets inertes du SIVOM de Born, soumise à enregistrement.



Nom de l'établissement	Adresse	Régime en vigueur	Statut SEVESO	Date de dernière inspection
Association Les Oubliés du Monde	avenue de Méric	Autorisation	Non Seveso	
FP BOIS	Route d'Escource	Autorisation	Non Seveso	27/04/2021
GASCOGNE PAPIER	rue de la Papeterie B.P. N° 8	Autorisation	Non Seveso	04/11/2021
GASCOGNE SACS	Rue de la Papeterie BP n° 57	Autorisation	Non Seveso	13/03/2020
SEML TEPOS de la Haute Lande	rue de la Papeterie	Enregistrement	Non Seveso	
SFCDC (Sté Forestière Calsse Dépôts Const)	Zone d'Activité du Born	Autres régimes		01/09/2009
SIVOM - déchetterie (Mimizan)	avenue de Méric	Autorisation	Non Seveso	19/01/2016
SIVOM des Cantons du pays de Born	Lieu dit Petit Jean	Enregistrement	Non Seveso	25/02/2021

Les évolutions autorisées par la modification simplifiée permettront une gestion plus adaptée des deux installations du SIVOM de Born.

3.3.5.3. Nuisances

Des nuisances olfactives sont présentes sur la commune, liées au fonctionnement de l'industrie papetière. Elles apparaissent en particulier lorsque les vents d'Est ou Sud-Est portent les odeurs jusqu'à Mimizan-Plage. Des aménagements récents réalisés ont néanmoins permis de réduire sensiblement ces émissions.

3.4. Le cadre paysager et patrimonial

3.4.1. Le paysage

Le territoire de Mimizan se partage selon le SCoT du Born entre deux grands secteurs paysagers, d'une part des « paysages des dunes (boisées) » et, d'autre part, des « paysages de l'arrière-dune, forestiers et cultivés du plateau landais »

Même si le SCoT inscrit le site de Petit-Jean au cœur du paysage des dunes boisées, une analyse plus précise, notamment celle de la topographie (voir plus haut), permet d'affirmer que celui-ci est en fait implanté à la charnière entre les deux grands ensembles paysagers :

- En bordure Ouest, le paysage des dunes littorales.
- En bordure Est, celui de l'arrière-dune.

Pour le premier paysage, l'ondulation du relief de dunes, crée une alternance de points hauts, correspondant à proximité du site aux dunes boisées, et de dépressions interdunaires humides appelées « lettes ». Ce relief marqué permet de dessiner de façon aléatoire des vues parfois spectaculaires vers l'océan ou sur des vallonnements dunaires considérables. Toutefois, la perception depuis les routes et sentiers à l'intérieur des dunes boisées est généralement limitée par la densité du couvert forestier. La sensation de la dénivellation pendant les déplacements constitue une des formes de perception principale de cette entité spécifique.

Contrastant avec ce désordre topographique l'**arrière-dune du plateau landais** se caractérise par des terrains quasi horizontaux se développant sur de longues distances. Ce socle est généralement en grande partie occupé par la pinède de production engendrant des paysages ordonnancés et artificialisés appréhendée de façon ponctuelle comme un décor peu varié, voire monotone, et avec une profondeur de champ très réduite au gré des déplacements sur les voies souvent rectilignes ou les pare-feux qui la traversent.

Toutefois, à proximité du site, on a plutôt affaire à une marqueterie d'unités paysagères de tailles diverses, conjuguant boisements (souvent mixtes), clairières agricoles et ensembles bâtis, offrant une plus grande diversité visuelle, mais se découvrant également progressivement au gré des déplacements sur les voies.

Quoi qu'il en soit, le site lui-même apparaît comme un espace visuel de taille réduite, fortement confiné à l'Ouest et au Nord-Ouest par les versant dunaires abruptes et boisés et également fermé par les boisements de rives le long du ruisseau de Tirelagüe. Ainsi, en raison du contexte très fermé du site, aucune vue vers et depuis l'extérieur n'est possible. D'autre part, les évolutions réglementaires permises par la modification simplifiée auront pour effet de permettre des aménagements qui faciliteront l'intégration paysagère des installations.



La
vég

la



Vue

3.4.3. Patrimoine historique et archéologique

3.4.3.1. Monuments Historiques

Six Monuments Historiques sont recensés sur la commune (ancienne église prieurale - clocher classé - et cinq piles de pierre du XIII^{ème} siècle, inscrites, ayant servi à délimiter la « Sauveté » ou lieu d'asile du bourg et de l'ancienne abbaye). **Implantés dans le bourg, le périmètre de protection le plus proche du site de Petit-Jean est à 500 mètres de ce dernier. Aucune covisibilité n'est donc possible.**

Plus d'une cinquantaine d'éléments de patrimoine bâti protégés au titre de l'article L.151-19 CU ont également été institués par le PLU (des aïrials, des villas balnéaires anciennes, des villas et maisons du XX^{ème} siècle d'influence néo-régionaliste et art déco, des maisons traditionnelles landaises, mais aussi le patrimoine végétal remarquable).

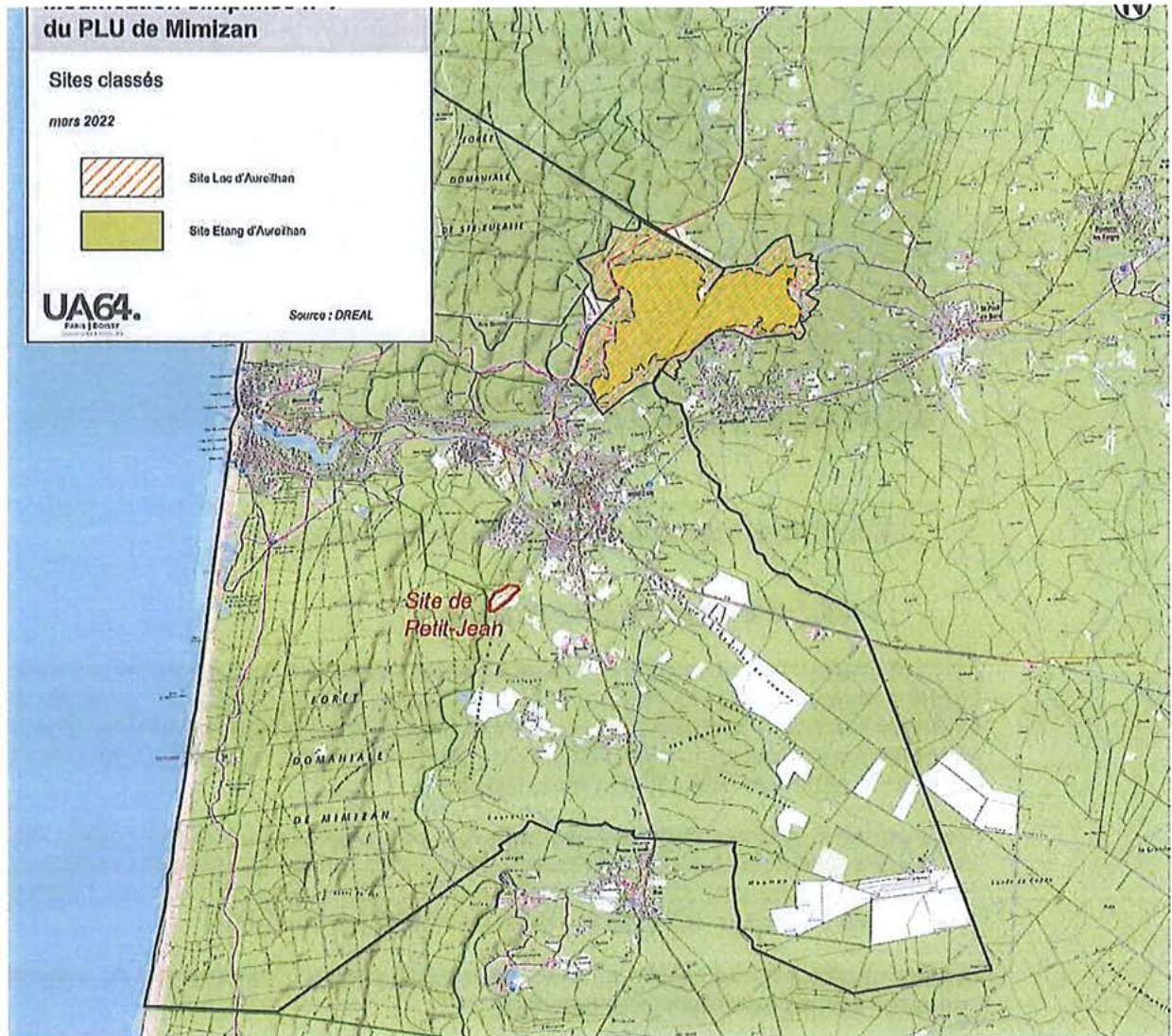
Le plus proche du site est un aïrial à environ 700 mètres. Compte tenu du couvert forestier aucune covisibilité n'est possible.

3.4.3.2. Sites classés et inscrits

Deux sites classés sont présents sur le territoire de Mimizan couvrant le même site, l'étang d'Aureilhan et ses abords, constituant un cadre naturel exceptionnel au milieu de la forêt des Landes de Gascogne et du Pays de Born :

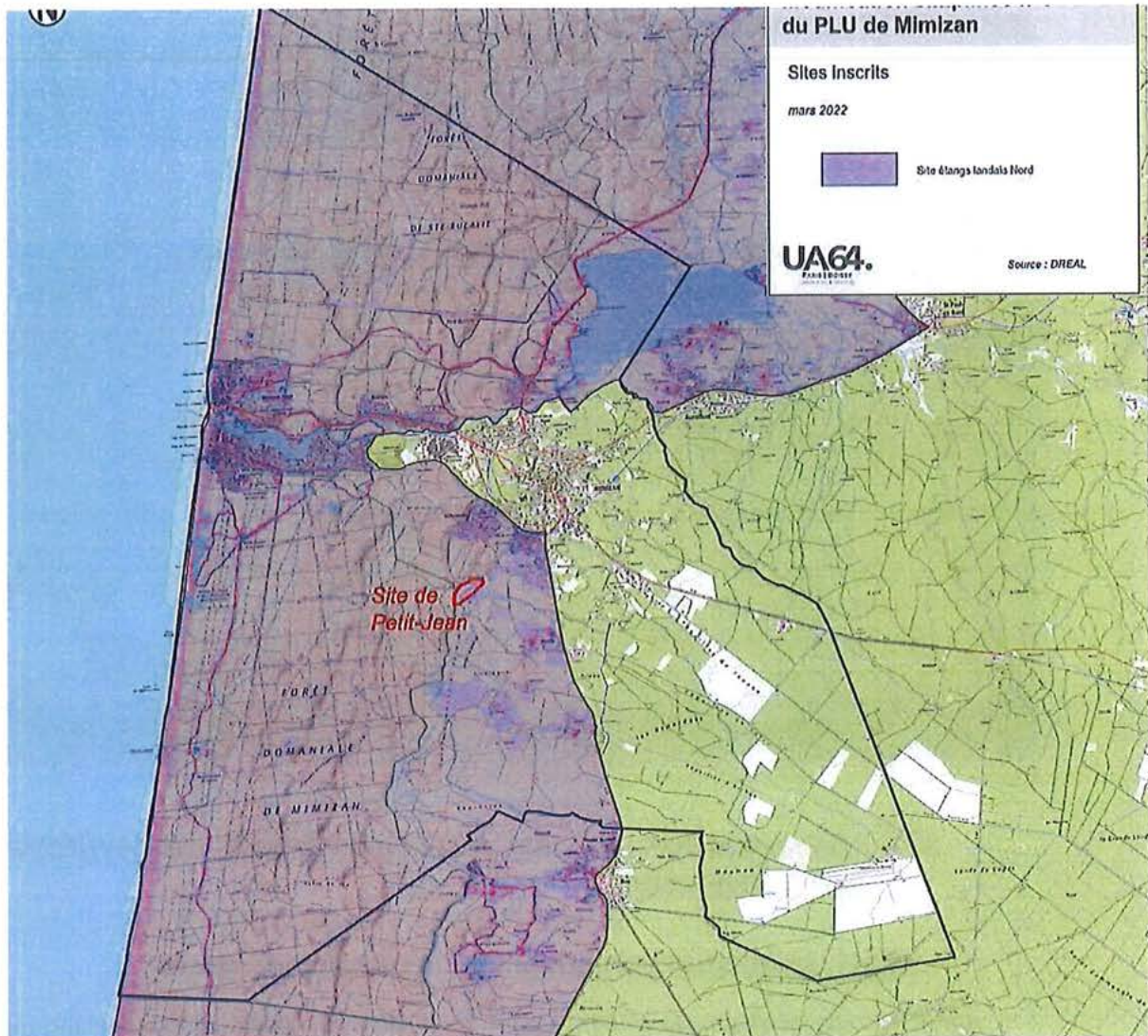
- « L'étang d'Aureilhan » (décret du 20 avril 1964).
- « Le Lac d'Aureilhan » (décret du 18 juillet 1978)

Le site de Petit-Jean est implanté à plus de 3 km de ces deux sites, aucune covisibilité n'est donc possible.



Plus des deux tiers du territoire de Mimizan sont couverts par le **site inscrit des « Etangs landais Nord »** (arrêté du 16 Août 1977) protégeant un patrimoine paysager exceptionnel fait d'une ligne droite continue de plages et de dunes unique en France ainsi que d'une succession d'étangs et de lacs « rétro-littoraux » ponctuant la vaste forêt de pin.

Le site de Petit-Jean est implanté au sein de ce site inscrit, les évolutions permises par la modification simplifiée doivent donc respecter cette qualité paysagère.



3.4.3.2. Le patrimoine archéologique

Selon le Service Régional de l'Archéologie de la DRAC Nouvelle Aquitaine, la commune de Mimizan abrite plusieurs sites archéologiques. Le plus proche du site se situe à Petit Jean, il s'agit d'une occupation gallo-romaine à 500 mètres de ce dernier. **Aucun impact n'est donc à attendre de la modification simplifiée.**

Le Service Régional de l'Archéologie précise toutefois que « en dehors de ces zones, des découvertes fortuites en cours de travaux sont possibles. En ce cas, afin d'éviter toute destruction de site qui serait susceptible d'être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens (articles 322-1 et 322-2 du Code Pénal), le Service Régional de l'Archéologie devra être immédiatement prévenu, conformément à l'article L 531-14 du Code du Patrimoine ».



On notera que l'autorisation décennale n'a pas été renouvelée à ce jour et que le SIVOM fait l'objet de l'arrêté préfectoral DCPAT-BDLIT n°2022-2 « portant mise en demeure du SIVOM du Born de régulariser la situation administrative de son installation de stockage de déchets inertes sur la commune de Mimizan et mesures conservatoires pour mettre le site en conformité » en date du 6 janvier 2022. Celui-ci impose la poursuite de la mise aux normes de l'Installation de Stockage de Déchets Inertes elle-même, notamment la poursuite du reprofilage par valorisation des matériaux de la partie Nord-Ouest pour stabiliser le remblai et l'amélioration de la clôture du site.

3.5.1.2. Une déchèterie

Le site accueille également un des 12 déchèteries du territoire du SIVOM.

Celle-ci est implantée à l'entrée Nord-Est du site sur une superficie de 4 650 m². Elle est composée de 7 quais permettant d'accueillir différents types de déchets (Cf. tableau ci-dessous).

Fonctionnant 6 jours sur 7, c'est la plus importante déchèterie du SIVOM en termes de fréquentation.

	AUX	NB de visites (NB de véhicules des particuliers)			
Mimizan	6/7	162	80	259	42 891

Les tonnages des différents déchets déposés enregistrent une hausse constante au cours des 3 dernières années malgré les restrictions liées au COVID¹ et l'installation arrive à un seuil de saturation qui explique la nécessité de la restructurer et l'agrandir.

Déchets				
Métaux (estimation)	132 t	168 t	150 t	4%
DEEE ³	139 t	145 t	147 t	5%

¹ la hausse des gravats sur l'année 2020 peut s'expliquer par le changement de personnel en charge des estimations de volumes réceptionnés.

² Déchet dangereux des ménages (déchets non biodégradables, toxiques ou dangereux en raison de leurs caractéristiques physico-chimiques).

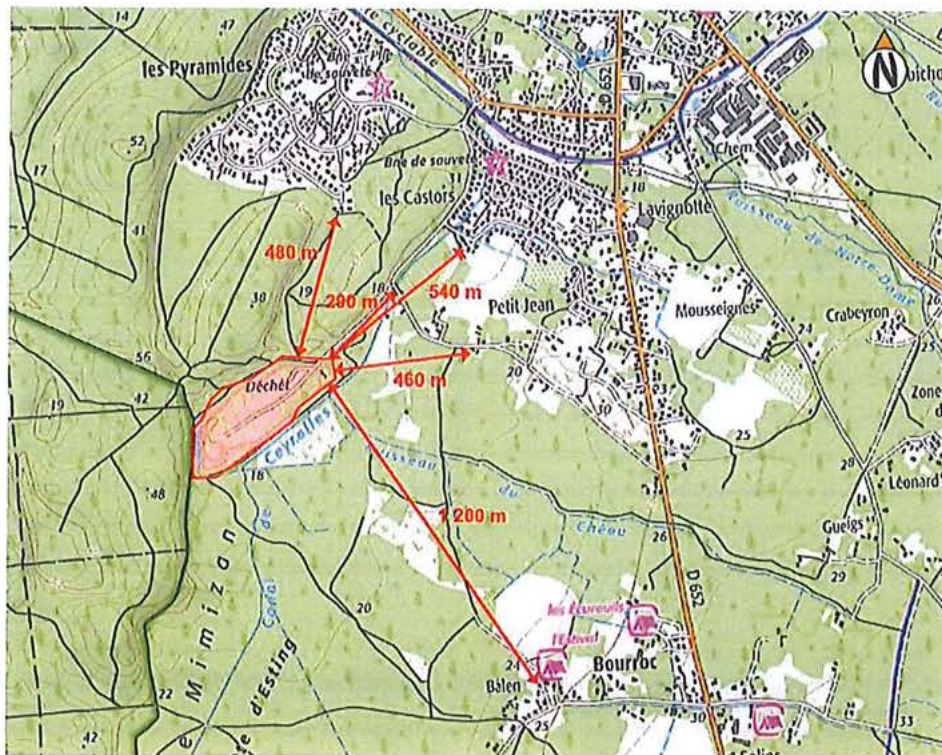
³ Déchets d'équipements électriques et électroniques.



L'emprise de la déchèterie actuelle (© Google map)

3.5.1.2. Un site isolé des zones d'habitation

En raison même de ses fonctions, le site apparaît relativement isolé des espaces bâtis et, plus particulièrement, des zones d'habitation.





Les habitations les plus proches se situent à environ 300 mètres au Nord-Est. Il s'agit de constructions isolées, disséminées le long de la voie communale desservant le quartier de « Petit Jean ».

Les quartiers véritablement constitués, que ce soient « Les Pyramides » ou « Les Castors », rattachés au bourg de Mimizan, sont distants d'environ 500 mètres. Quant au quartier de « Bourroc », le plus proche au Sud, il est éloigné de 1 200 mètres.

3.5.2. Voies et réseaux

Compte tenu de sa localisation au cœur de l'espace forestier et rural de la commune, le périmètre concerné par la modification simplifiée est **desservi a minima par les réseaux**.

Concernant les **réseaux divers**, le local gardien la déchèterie est desservi par le réseau électrique, l'adduction d'eau potable et les télécom. Aucun assainissement n'existe. L'actuelle déchèterie rejette ses eaux pluviales sans pré-traitement spécifique à l'angle Nord-Est du site via un regard et canalisation PVC.

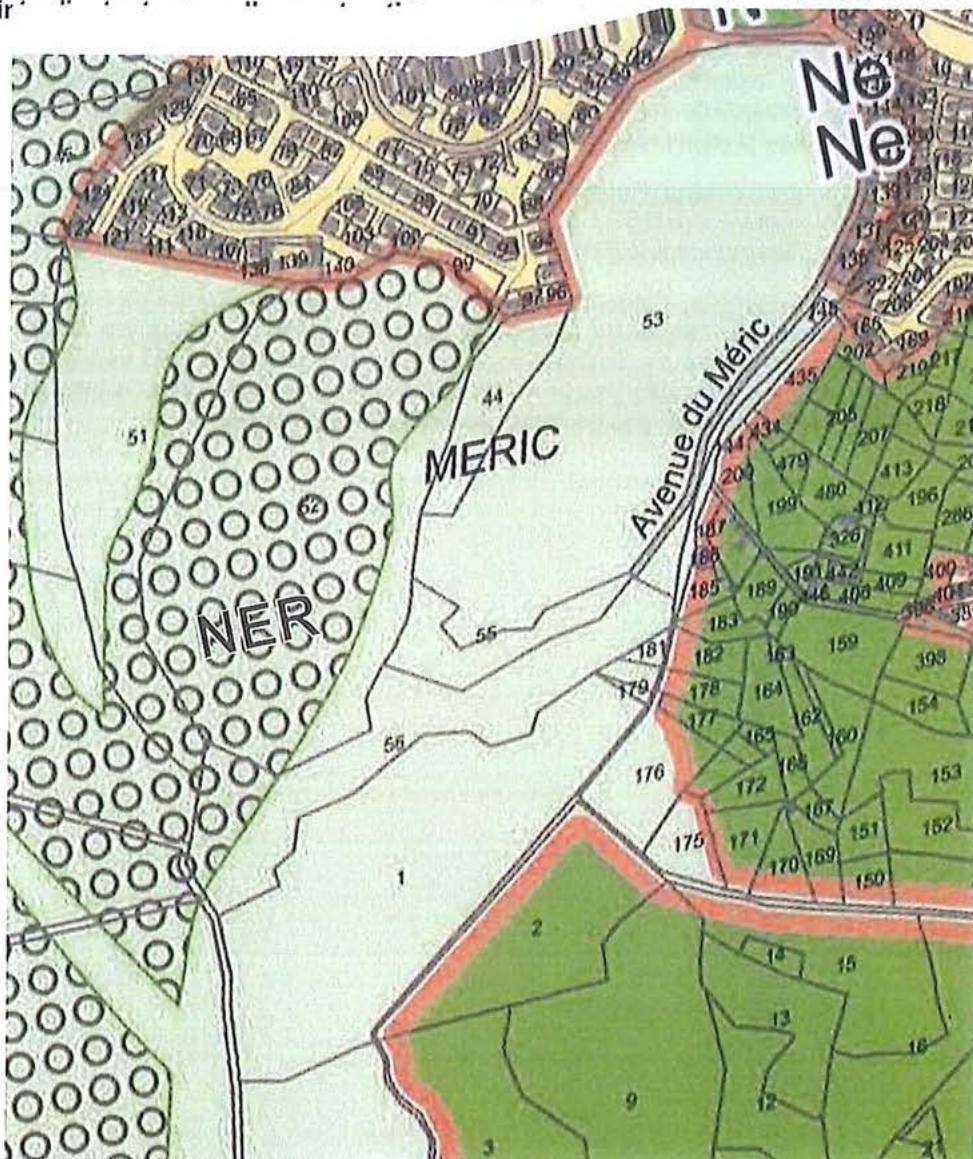
Concernant le **réseau viaire**, le site est desservi par une voie communale, l'avenue du Méric, le reliant à la RD 67 à 1,2 km. Cette dernière jouant le rôle de déviation partielle du bourg de Mimizan entre la RD 652 et la RD 626 en direction de Mimizan Plage.

La voie communale, elle-même, présente une chaussée de l'ordre de 5 m de large bordée par des fossés. **Elle est configurée pour supporter le trafic de véhicules légers quotidien engendré par le fonctionnement de la déchèterie (165 véhicules/jour), mais aussi un trafic de poids lourds nettement moins nombreux liés au fonctionnement de l'ISDI.** Elle ne présente pas de risque accidentogène particulier.

4. Les dispositions du plan Local d'Urbanisme en vigueur

4.1. L'organisation du zonage

L'examen du plan de zonage du P.L.U. en vigueur montre que les emprises des installations gérées par le SIVOM du Born (ISDI et déchèterie) sont classées en zone NER. Celle-ci s'applique aux entités naturelles qui composent les Espaces Remarquables au titre de la loi littoral et celles exposés aux différents risques littoraux, inondation et incendie et qui ne peuvent être aménagés. De fait, dans cette zone, la règle par défaut est d'ir



Extrait du plan de zonage en vigueur



Ainsi, comme le précisent les justifications du rapport de présentation :

« L'objectif de cette zone est de protéger prioritairement les sites remarquables et les principaux espaces constituant la trame verte et bleue de la commune : c'est-à-dire l'ensemble des espaces définissant un réseau écologique cohérent d'intérêt majeur.

[...]

C'est la zone où les restrictions pesant sur toutes les formes d'aménagement, conformément à la réglementation en vigueur sont les plus fortes. Elle ne comprend pas de STECAL. »

En tout état de cause, ce zonage n'autorise donc pas des installations telles que celles gérées par le SIVOM du Born.

4.2. Les dispositions du règlement

La structure du règlement écrit du PLU de Mimizan est issue de la réforme du Code de l'urbanisme résultant des décrets du 29 décembre 2015 et du 5 janvier 2016 pris en application de la loi « pour l'accès au logement et un urbanisme rénové » (ALUR) du 24 mars 2014.

Ce sont les dispositions de l'article I-1 « destinations et sous-destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités autorisés ou soumis à des conditions particulières » du chapitre 1 « destinations des constructions, usage des sols et natures d'activités » qui définit les opérations autorisées dans la zone.

Son paragraphe I-1-1. « destinations et sous-destinations interdites » dispose que « toutes les destinations et sous-destinations, ainsi que les usages et affectations des sols non mentionnés ci-après dans le paragraphe I-1-3. sont interdits », c'est donc ce paragraphe I-1-3 qu'il convient d'examiner pour comprendre ce qui est réellement autorisé dans la zone.

Ce paragraphe I-1-3 n'autorise donc, dans le strict respect des articles L121-24 et R121-5 du Code de l'urbanisme, que¹ :

- Les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux et les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces.
- La réfection des cabanes forestières existantes.
- Les aménagements limités nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières.
- Les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau.
- Les constructions ou installations à condition qu'ils soient nécessaires à des services publics, mais uniquement destinées aux réseaux publics de transport ou de distribution d'électricité des installations marines utilisant des énergies renouvelables.
- La réfection des bâtiments existants à condition qu'elle ne soit pas interdite par l'application des dispositions du règlement du PPRN.

Si les installations que gère le SIVOM du Born relèvent bien, au titre du Code de l'urbanisme, des constructions ou installations nécessaires aux services publics, elle n

¹ La liste qui suit est une synthèse du libellé de ce paragraphe, pour une lecture exhaustive on se référera au règlement en vigueur.



répondent pas aux conditions fixées par le règlement de la zone NER. **Les aménagements prévus ne sont donc pas autorisés par le règlement de la zone NER dans l'état actuel du document d'urbanisme.**

En toute logique, ces installations demandent donc à être extraites de la zone NER pour bénéficier d'un zonage adapté qui permettent leurs évolutions.

4.3. Les servitudes d'utilité publique

En dehors de la Servitudes AC2 correspondant au site inscrit des « Étangs landais Nord », le site de « Petit Jean » n'est concerné par aucune autre des servitudes d'utilité publique grevant le territoire communal.

5. La motivation de la modification simplifiée concernant le site de « Petit Jean »

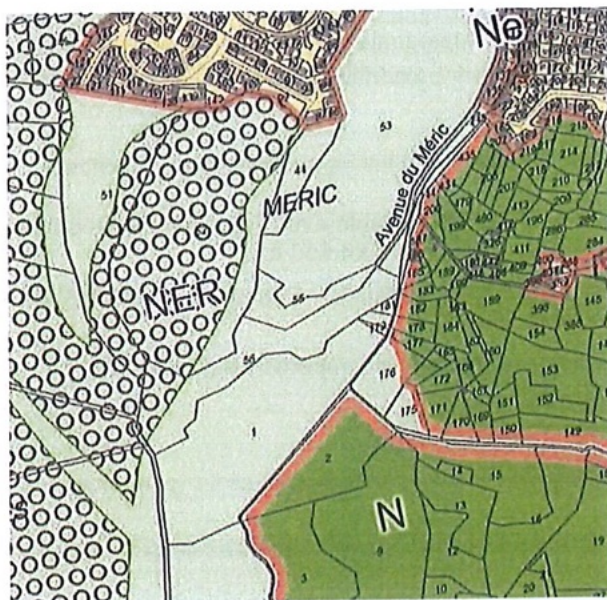
5.1. La problématique générale

La présente modification simplifiée est motivée par la nécessité de **corriger une erreur matérielle** qui s'est produite lors de la révision du PLU approuvée le 15 décembre 2018.

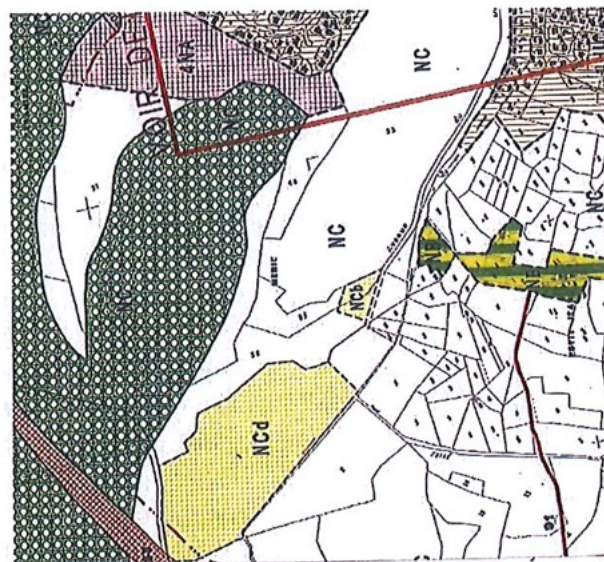
Rappelons qu'elle concerne le zonage des emprises de l'Installation de Stockage de Déchets Inertes (ISDI) de « Petit-Jean » et de la déchetterie existante.

Dans le Plan d'Occupation des Sols (POS), approuvé en novembre 2001 et rendu caduc le 27 mars 2017 par les dispositions de la loi ALUR, précédant le Plan Local d'Urbanisme (PLU) en vigueur, **ce site disposait d'un zonage approprié, le secteur NCd** qui autorisait les « *installations et aménagements spécifiques à la décharge municipale et au chenil* ».

Or, le PLU en vigueur n'a pas repris ce zonage et ces installations se retrouvent classées en zone **NER**. On a vu que celle-ci s'applique aux entités naturelles qui composent les Espaces Remarquables au titre de la loi littoral et celles exposés aux différents risques littoraux, inondation et incendie et qui ne peuvent être aménagés. De fait, dans cette zone, **la règle par défaut est d'interdire toute nouvelle construction** en autorisant uniquement les aménagements légers dans le respect des articles L121-24 et R121-5 du code de l'urbanisme.



Extrait du PLU en vigueur



Extrait du POS antérieur

C'est à l'occasion d'études lancées par le Syndicat Intercommunal de Valorisation des Ordures Ménagères (SIVOM) du Born pour préparer des travaux de restructuration de



la déchetterie et de confortement de l'ISDI, qu'il est apparu que ceux-ci ne pouvaient pas être réglementairement engagés en raison des dispositions de la zone NER.

Compte tenu de la teneur des travaux à entreprendre, qui revêtent un **caractère d'intérêt général** indéniable, il y a urgence à modifier le PLU pour réattribuer au site le zonage dont il a besoin pour fonctionner normalement.

Il s'agira donc de recréer sur un périmètre adapté un nouveau secteur de la zone N du PLU en vigueur : le secteur Ncd strictement dédié aux installations de traitement et au stockage de déchets.

5.2. Présentation des projets nécessitant la modification simplifiée

Même si la motivation principale de la modification simplifiée est bien la correction d'une erreur matérielle, il est utile de connaître les grandes lignes des projets rendus possibles.

5.2.1. La restructuration et l'agrandissement de la déchetterie

On a vu plus haut que le réseau des 12 déchetteries du SIVOM du Born voit sa fréquentation augmenter d'année en année (même si la crise sanitaire a quelque peu enrayer cette dynamique). Ainsi, le tonnage de déchets déposés à déchetterie de « Petit Jean » a été de 7 292 t en 2018, de 8 134 t en 2019 et 8 662 t en 2020, soit une croissance de 19% en 3 ans.

Si cette croissance se poursuit, l'installation va rapidement être à saturation. Le SIVOM a donc décidé de procéder à sa restructuration et à son agrandissement dans l'optique notamment d'offrir de nouvelles opportunités pour l'intégration de flux complémentaires et de réorganiser la gestion des déchets verts, tout en procédant à une mise aux normes environnementales et de sécurité.

Dans l'état actuel des études, la nouvelle installation aurait les caractéristiques suivantes :

- Conservation et réhabilitation de la déchetterie existante avec 7 quais hauts et quais bas, et redistribution des bennes sur une superficie de 4 650 m².
- Agrandissement des installations sur une emprise de l'ordre de 5 000 m² en extension sur l'ISDI, comprenant notamment :
 - Une plateforme déchets verts et gravats d'une superficie de 2 000 m².
 - Une plateforme gravats de 200 m².
 - Une zone petit flux, DEEE, DDS, Brico, etc...
 - Des aires d'évolution séparées pour les usagers et le personnel de l'installation.
- Création d'un bassin de gestion des eaux pluviales avec déboureur-déshuileur de 435 m³.
- Construction d'un local gardien (85 m²).
- Pour assurer la sécurité du site, celui-ci sera doté d'une clôture d'enceinte, d'un portail automatique avec contrôle d'accès, d'un éclairage et de caméras jours et infra-rouge.



D'autre part, pour tenir compte des risques (plus particulièrement : incendie) et de la sensibilité du milieu environnant, un certain nombre de mesures seront prises pour éviter ou réduire les incidences potentielles. Elles sont résumées dans le tableau ci-dessous.

	Mesure
Envol des poussières	- Les voies de circulation interne et d'accès auront un revêtement par enrobés. - Les aires de dépôts au sol auront un revêtement béton. - Les voiries et aires de dépôt au sol seront régulièrement nettoyées afin d'éviter tout envol de poussières par temps sec.
Risque incendie	- L'entreposage des déchets sera réalisé dans des locaux conformes à la réglementation en vigueur, notamment au regard du risque feu. - Le site sera accessible en tout point aux engins de secours et de lutte contre l'incendie (largeur des voies adaptée, pente inférieure à 15%...). - Les locaux de stockage ainsi que le local gardien et le local chargeur seront équipés de détecteurs de fumée - L'extinction incendie sera assurée par une bache souple de 360 m³ (180 m³/h pendant 2h). Le remplissage de cette bache sera assuré par une canalisation mise en œuvre entre le forage pompier et la bache. Cette canalisation servira uniquement au remplissage progressif de la bache et ne
Gestion des eaux pluviales	- Les eaux pluviales du site (y compris de voirie) seront collectées dans un réseau séparatif et transiteront par un déboureur/déshuileur avant de se déverser dans un bassin de décantation (étanché par géomembrane). - Ce bassin sera pourvu d'une vanne d'isolement sur la canalisation connectée au rejet afin de pouvoir isoler le bassin en cas de pollution accidentelle ou d'incendie (rétention des eaux d'extinction). - Il a été dimensionné en prenant en considération, d'une part, une pluie décennale et un débit de rejet limité à 3 l/s/ha soit 3,36 l/s, et d'autre part, le volume de rétention des eaux d'extinction incendie calculé suivant le guide D9a, soit de 435 m³. Ce volume sera donc la référence pour le dimensionnement global du bassin.
Gestion des eaux	Les eaux usées du site seront générées par le local gardien. Une étude de filière d'assainissement autonome doit être réalisée qui devra tenir compte de la problématique d'infiltration dans l'ancienne décharge sous-jacente et du risque de remontée de nappe. Le choix pourrait se faire par une gestion
Prévention de la pollution	- En cas d'incendie, les eaux d'extinction d'incendie seront confinées dans le bassin de régulation étanche avant analyse pour validation du rejet au milieu. - En cas de pollution les eaux seront pompées, le bassin curé, pour traitement des résidus dans une

5.2.2. La gestion de l'ISDI

Pour répondre aux mises en demeure préfectorales faites au SIVOM du Pays du Born, le nouveau zonage facilitera également la poursuite de la mise aux normes de l'Installation de Stockage de Déchets Inertes elle-même, notamment la poursuite du reprofilage par valorisation des matériaux de la partie Nord-Ouest pour stabiliser le remblai et l'amélioration de la clôture du site.



6. Les remaniements apportés au dossier de PLU par la modification simplifiée

Ce chapitre définit les évolutions apportées au PLU en vigueur de Mimizan dans le cadre de la présente modification simplifiée. Il s'agit :

- D'une évolution du plan de zonage par la création d'un nouveau secteur « Ncd » au sein de la zone naturelle N, strictement dédié aux installations de traitement et au stockage de déchets.
- D'une évolution du règlement afin d'y introduire le règlement du nouveau secteur « Ncd » au sein de la zone naturelle N, développant les dispositions spécifiques autorisant uniquement le projet visé et encadrant leur réalisation.

Les autres pièces n'appellent pas d'évolution.

6.1. Les évolutions du document graphique de zonage

6.1.1. Les principes guidant l'évolution de zonage

Afin de corriger l'erreur matérielle constatée, le parti pris a été d'insérer les emprises dans une autre zone plus adaptée, la zone naturelle N.

Comme la zone NER, la zone N recouvre des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

Toutefois, la sensibilité y est sensiblement moindre et elle permet surtout l'accueil de divers types de constructions et installations compatibles avec le cadre naturel, celles-ci étant gérées par des « secteurs » spécifiquement dédiés.

Ainsi, dans le règlement écrit et graphique de la zone N du PLU de Mimizan ont été définis pas moins de 7 secteurs différents, ayant par exemple des vocations aussi diverses que de gérer le site de l'aérodrome, les emprises militaires, du site « DGA Essais de missiles », l'aire d'accueil des gens du voyage ou le golf de Mimizan.

A l'image de ce qui figurait donc dans le Plan d'Occupation des Sols (POS) antérieur, est créé un huitième secteur au sein de la zone N, le secteur « Ncd » strictement dédié aux installations de traitement et au stockage de déchets.

6.1.2. La mise en œuvre

Il ne s'agira pas, toutefois, de reconduire tel quel le périmètre du secteur « NCd » figurant dans le POS antérieur.

En effet, les données recueillies dans l'état initial de l'environnement ci-avant ont mis en avant la sensibilité de l'environnement immédiat du site dont il est nécessaire de tenir compte.

il n'est donc pas apparu possible de conserver en l'état le périmètre du POS antérieur et, à titre de mesure d'évitement, celui-ci a été redessiné pour en exclure ces



éléments de sensibilité qui ne font pas partie des emprises de la déchetterie et de l'ISDI.



installations ; le nouveau secteur les prend en compte.

Alors que le secteur NCd couvrait une superficie de l'ordre de 10,3 ha, le nouveau secteur Ncd aura une emprise de l'ordre de 9,1 ha.

Ce nouveau secteur couvre deux parcelles, occupant la plus grande partie pour la première : la parcelle D1 sur 87 850 m², et un très faible part pour la seconde : la parcelle S56 sur 3 300 m², soit une superficie totale de 91 150 m², soit 9,12 ha.

Cette superficie de 9,12 ha est enlevée à la zone NER pour être rajoutée à la zone N au sein du secteur Ncd.

Une telle évolution reste donc limitée au regard du territoire communal et n'augmente pas la réellement la pression humaine sur le site.



Extrait du plan de zonage modifié



6.2. Les évolutions du règlement

6.2.1 Précisions liminaires

Les évolutions apportées au règlement auront pour objet de préciser la vocation du nouveau secteur Ncd et de proposer les dispositions spécifiques qui vont s'y appliquer pour admettre les installations existantes justifiant la modification simplifiée du PLU et autoriser leurs évolutions.

Bien entendu, il s'agit de partir du libellé des articles du règlement d'urbanisme de la zone N et d'identifier ceux qu'il apparaît nécessaire de reformuler ponctuellement afin de les adapter en insérant des règles spécifiques pour le secteur Ncd spécifiquement créé pour les besoins du projet.

Par ailleurs, le nouveau projet devant être considéré comme constitutif d'un « **secteur de taille et de capacité limitées** » (STECAL), il convient de s'assurer que celui-ci respecte intégralement les dispositions de l'article L. 151-13 du Code de l'urbanisme¹, **en précisant les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions.**

6.2.2 Les évolutions retenues

Ces évolutions sont reportées dans le tableau ci-après en regard des justifications de chacune des évolutions proposées

En premier lieu, c'est le **préambule** au règlement de la zone N, expliquant le caractère de la zone et sa vocation, qui doit être complété pour faire mention du nouveau secteur Ncd (texte rajouté en rouge) et corrigé (texte supprimé en bleu barré) :

Opel du rapport de présentation – Caractère de la zone N

zone N recouvre des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment en raison de leur valeur esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation agricole, soit de leur caractère d'espaces naturels.

¹ Article L151-13 du Code de l'urbanisme

Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

1° Des constructions ;

2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n°2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Leur caractère exceptionnel s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs.



outre, elle comprend également **7 8** secteurs :

- le secteur Nae correspondant au site de l'aérodrome ;
- le secteur Ne qui regroupe les espaces naturels ayant la vocation de corridor écologique et les parcelles destinées à être valorisées dans le cadre d'une compensation écologique ;
- **le secteur Ncd, dédié aux installations de traitement et de stockage « déchets » ;**
- le secteur Nm, délimitant la zone réservée aux activités militaires, appelée « DC Essais de missiles ».
- le secteur Ngv qui est l'aire d'accueil des gens du voyage ;
- le secteur Ntc, dédié aux aires naturelles de camping ;
- le secteur Ntg qui correspond à l'emprise du site du golf.
- Le secteur Ntl qui correspond au site de Cap Ariou, au bord du lac d'Aureilha. Mimizan.

Pour le corps du règlement lui-même, la très grande partie du texte est adapté aux caractéristiques connues des installations existantes et à leurs évolutions.

Dans ce contexte, seuls doivent être complétés ou corrigés :

- **Le paragraphe I-1-3.** « modes d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières » de l'article I-1 du chapitre 1 « destinations des constructions, usage des sols et natures d'activités », pour y faire figurer les dispositifs spécifiques qui s'appliquent au nouveau secteur Ncd.
- **Le paragraphe II-1-4.** « emprise au sol des constructions » de l'article II-1 du chapitre 2 « caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères », pour y préciser les règles d'emprise s'appliquant dans ce nouveau secteur.

On notera que les règles d'emprise et de hauteur, exprimées de manière générique pour la zone N elle-même et les différents secteurs, et s'appliquant de fait au nouveau secteur, remplissent les conditions énoncées par l'article L. 151-13 du Code de l'urbanisme sans qu'il soit besoin de les reprendre.

On trouvera ci-après la justification des évolutions proposées et le détail de leur libellé.



JUSTIFICATION DU LIBELLE PROPOSE	PROPOSITION DE NOUVELLE REDACTION
Le paragraphe I-1-3. « modes d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières » doit être complété par un nouvel alinéa définissant précisément ce qui est autorisé dans le nouveau secteur Ncd. Compte tenu du caractère strictement spécialisé de ce nouveau secteur, les objets doivent être précisément désignés, à l'image de ce qui a été fait pour les autres secteurs de la zone N. Compte tenu de la nature des installations, c'est la raison pour laquelle ne sont admis dans le secteur que les constructions, installations et aménagements nécessaires et liés au fonctionnement des installations de traitement et de stockage de déchets. Pour être précis, on notera que les déchèteries selon les déchets recueillis peuvent relever du statut des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), aussi le nouveau texte les autorise, bien évidemment que si elles sont nécessaires à ces installations de traitement et de stockage. D'autre part, en raison des caractéristiques du lieu, une condition préalable devra être remplie : l'impact minimal sur le milieu naturel. C'est-à-dire, le respect de ses sensibilités naturelles (emprises limitées, conservation des zones humides, imperméabilisation limitée, gestion des eaux, etc.) et de sa qualité paysagère. On a vu que le projet respecte rigoureusement cet impératif et met en œuvre les dispositions en ce sens. Enfin, à la demande de la DDTM dans son avis émis lors de la consultation des services, est rajouté dans les destinations susceptibles d'être accueillies dans le secteur Ncd, les chenils (municipaux et/ou intercommunaux) pour assurer les installations du abriil existant dans la	* correspondre aux caractéristiques des installations antes et répondre aux attentes des projets. le paragraphe est donc complété comme suit par l'ajout d'un nouvel la : Dans le secteur Ncd s constructions, installations et aménagements, y compris : Installations Classées pour la Protection de nvironnement (ICPE), à condition qu'ils soient nécessaires liés au fonctionnement des installations de traitement et de ckage de déchets et des chenils municipaux et/ou ercommunaux, que soit démontré leur impact minimal sur milieu naturel et que soient prises toutes les dispositions ce sens

Chapitre 1
Article -1
Paragraphe I-1-



Chapitre 2 Article II-1 Paragraphe II-1.	Dans la mesure où le nouveau secteur Ncd va constituer un « secteur de taille et de capacité limitée » (STECAL), on a vu que le paragraphe II-1-4. « emprise au sol des constructions » doit imposer une emprise au sol aux constructions et installations qui y sont autorisées. Compte tenu de la nécessité de respecter les caractéristiques du site et en raison de la nature même des installations existantes et projetées, cette densité doit rester très faible. L'emprise au sol est donc fixée à 10% de la superficie de l'unité foncière au maximum. Mais, celle-ci ne concerne que les bâtiments à l'exclusion des plateformes et quais de déchargement. On notera que ce paragraphe est noté « sans objet », ce qui, à l'évidence, n'est pas conforme au Code de l'urbanisme pour les 7 secteurs existants qui ont été soumis à l'avis de la CDPENAF. La présente modification simplifiée ayant pour seul objet la correction de l'erreur matérielle concernant le site de « Petit Jean », n'a toutefois pas pouvoir de revenir sur cette absence de règle pour les autres secteurs. Elle se contente donc d'en définir pour le seul secteur Ncd et organise l'évolution de la rédaction du paragraphe II-1-4 en ce sens.	correspondre aux caractéristiques des installations antes et répondre aux attentes des projets. le paragraphe 4. est donc complété comme suit : 1-4. Emprise au sol des constructions <i>ins la zone N proprement dite, hors secteurs Nae, Ne, Nv, Nm, Ntc, Ntg, Ntl : sans objet.</i> <i>ins le secteur Ncd, l'emprise au sol des constructions plateformes et quais de déchargement exclus) ne pourra s dépasser 10% de la superficie de l'unité foncière.</i>
---	---	---

Envoyé en préfecture le 27/03/2023

Reçu en préfecture le 27/03/2023



ID : 040-214001844-20230321-DEL23021-DE



Partie 2

Incidences de la mise en œuvre de la modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme

1. L'impact sur le milieu naturel, les paysages et les risques de nuisances.....	63
2. Sécurité incendie, réseaux divers.....	64
3. Les servitudes d'utilité publique.....	65
4. Les projets d'intérêt général.....	65

Envoyé en préfecture le 27/03/2023

Reçu en préfecture le 27/03/2023



ID : 040-214001844-20230321-DEL23021-DE



1. L'impact sur le milieu naturel, les paysages et les risques de nuisances

1.1 Rappel des constats de l'état initial de l'environnement

Même si les évolutions du règlement écrit et graphique du PLU de Mimizan envisagées ne concernent que la correction d'une erreur matérielle consistant à reconnaître l'existence d'une occupation du sol ignorée lors de la dernière révision du document d'urbanisme, on a vu dans l'analyse de l'état initial que **le site concerné n'était pas exempt d'un certain nombre d'impacts potentiels sur un milieu naturel proche reconnu comme très sensible :**

- Le site de Petit-Jean est riverain (en rive gauche) du ruisseau de Tirelagüe (ou Canal de Ceyrolles). Aujourd'hui, les rejets d'effluents des installations (eaux pluviales) se font directement dans ce cours d'eau sans prétraitement.
- Le site est en contact avec des sites à l'intérêt naturel reconnus sur la commune : il est directement mitoyen du site Natura 2000 « Les zones humides de l'arrière-dune du Pays de Born » qui couvre sur cette partie de la commune le ruisseau de Tirelagüe et ses abords immédiats.
- De plus, sa proximité du ruisseau de Tirelagüe fait qu'il est bordé sur tout son pourtour Sud-Est et Ouest par un linéaire de zones humides, constituant de fait un environnement sensible.
- Enfin, la vallée du de Tirelagüe est constitutive de la Trame Verte et Bleue communale.

A cela, il convient de rajouter que **le site est concerné par un certain nombre de risques naturels et technologiques**. Parmi ceux réellement significatifs, il faut relever :

- Le risque « Feu de Forêt » : si le site de Petit-Jean lui-même est classé en aléa faible, il est totalement entouré par l'aléa fort. Le risque n'est donc pas exempt.
- Les installations du site figurent parmi les Installations classées pour l'environnement (ICPE) de la commune. Toutefois, celui-ci est suffisamment éloigné des secteurs habités de la commune pour que son fonctionnement n'entraîne pas de nuisance particulière. Le trafic routier qu'il engendre reste, par ailleurs, limité.

Ceci étant, les évolutions permises par la présente modification simplifiée **ne remettent pas en cause la protection du patrimoine bâti communal, ni la qualité des paysages environnants** en raison du contexte très fermé du site, ne permettant aucune vue vers et depuis l'extérieur, même si le site est localisé au cœur du site inscrit des « Étangs landais Nord ».

1.2 Les mesures prises

Rappelons que cette modification simplifiée, si elle est motivée par la correction d'une erreur matérielle, est surtout justifiée par les aménagements sur les installations existantes qu'elle

va autoriser et dont les effets (déchèterie), voire même le but (ISDI), est de réduire significativement leurs impacts sur le milieu environnant.

La définition du périmètre du nouveau secteur Ncd a, elle-même, eu pour but d'éviter les impacts directs (emprises) sur la zone Natura 2000 et les zones humides mitoyennes.

Pour ce qui est de la déchèterie, on rappellera les mesures prises vis-à-vis de ce qui apparaît comme le point de sensibilité le plus fort : l'incidence sur le milieu aquatique :

Risque sensibilité	Mesure
Gestion des eaux pluviales	(étanche par geomembrane). ▪ Ce bassin sera pourvu d'une vanne d'isolement sur la canalisation connectée au rejet afin de pouvoir isoler le bassin en cas de pollution accidentelle ou d'incendie (rétention des eaux d'extinction). ▪ Il a été dimensionné en prenant en considération, d'une part, une pluie décennale et un débit de rejet limité à 3 l/s/ha soit 3,36 l/s, et d'autre part, le volume de rétention des eaux d'extinction incendie calculé suivant le guide D9a, soit de 435 m³. Ce volume sera donc la référence pour le dimensionnement global du bassin. ▪ Dans la mesure du possible, le rejet des eaux pluviales se fera en un point unique aménagé pour permettre un prélèvement aisé d'échantillons.
Gestion des eaux usées	d'assainissement autonome doit être réalisée qui devra tenir compte de la problématique d'infiltration dans l'ancienne décharge sous-jacente et du risque de remontée de nappe. Le choix pourrait se faire par une gestion par filière de traitement hors sol ou une fosse étanche à vidanger régulièrement.
de la pollution	stationne avant analyse pour valuation du rejet au milieu. ▪ En cas de pollution les eaux seront pompées, le bassin curé, pour traitement des résidus dans une filière adaptée.

2. Sécurité incendie, réseaux divers

2.1. Sécurité incendie

Face au risque élevé de feu de forêt, la sécurité incendie sera particulièrement mise en avant.

Ici aussi, on rappellera les mesures prises :

- L'entreposage des déchets sera réalisé dans des locaux conformes à la réglementation en vigueur, notamment au regard du risque feu.

- Le site sera accessible en tout point aux engins de secours et de lutte contre l'incendie (largeur des voies adaptée, pente inférieure à 15%...).
- Les locaux de stockage ainsi que le local gardien et le local chargeur seront équipés de détecteurs de fumée
- L'extinction incendie sera assurée par une bache souple de 360 m³ (180 m³/h pendant 2h). Le remplissage de cette bache sera assuré par une canalisation mise en œuvre entre le forage pompier et la bache. Cette canalisation servira uniquement au remplissage progressif de la bache et ne permettra pas l'alimentation d'un PI. La localisation de cette bache sera à valider par le SDIS.

2.2. Réseaux divers

Concernant les **réseaux divers**, on a vu que le local gardien de la déchèterie est d'ores et déjà desservi par le réseau électrique, l'adduction d'eau potable et les télécom.

Ceux-ci seront renforcés selon les besoins de la déchèterie rénovée, notamment l'électricité pour le fonctionnement du portail automatique, de l'éclairage et des caméras jours et infra-rouge.

3. Les servitudes d'utilité publique

En dehors de la Servitudes AC2 correspondant au site inscrit des « Étangs landais Nord », le site de « Petit Jean » n'est concerné par aucune autre des servitudes d'utilité publique grevant le territoire communal.

4. Les projets d'intérêt général

Rappelons qu'il n'existe aucun P.I.G. sur le territoire communal.



Envoyé en préfecture le 27/03/2023

Reçu en préfecture le 27/03/2023



ID : 040-214001844-20230321-DEL23021-DE



Equipe d'étude

Etude réalisée par :

- Philippe PARIS, Directeur d'études, gérant de UA64
- Manon LAMARQUE, chargée d'études

Envoyé en préfecture le 27/03/2023

Reçu en préfecture le 27/03/2023



ID : 040-214001844-20230321-DEL23021-DE



Annexes

Décision de la MRAe sur la modification simplifiée n°1 du PLU de Mimizan

Envoyé en préfecture le 27/03/2023

Reçu en préfecture le 27/03/2023



ID : 040-214001844-20230321-DEL23021-DE



**Décision de la Mission Régionale d'Autorité environnementale
(MRAe) de Nouvelle-Aquitaine, après examen au cas par cas,
relative au projet de modification simplifiée n°1 du plan local
d'urbanisme (PLU) de Mimizan (40)**

N° MRAe 2022DKNA146

dossier KPP-2022-12733

**Décision après examen au cas par cas
en application de l'article R. 104-28 du Code de l'urbanisme**

La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) de la Région Nouvelle-Aquitaine

Vu la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et notamment son annexe II ;

Vu le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L.104-1 à L.104-8 et R.104-1 et suivants ;

Vu le décret n°2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'Autorité environnementale ;

Vu le décret n°2016-1110 du 11 août 2016 relatif à la modification des règles applicables à l'évaluation environnementale des projets, plans et programmes ;

Vu le décret n°2020-1029 du 11 août 2020 modifiant le décret n°2015-1229 du 2 octobre 2015 relatif au Conseil général de l'environnement et du développement durable ;

Vu l'arrêté du 11 août 2020 modifiant l'arrêté du 2 octobre 2015 relatif aux missions et à l'organisation du Conseil général de l'environnement et du développement durable ;

Vu les arrêtés du 11 août 2020, du 2 juin 2021, du 23 novembre 2021 et du 16 juin 2022 portant nomination des membres des missions régionales d'autorité environnementale (MRAe) du Conseil général de l'environnement et du développement durable ;

Vu la décision du 16 juin 2022 de la Mission Régionale d'Autorité environnementale portant délégation de compétence à ses membres pour statuer sur les demandes d'examen au cas par cas présentées au titre des articles R. 122-18 du Code de l'environnement et R. 104-28 du Code de l'urbanisme ;

Vu la demande d'examen au cas par cas enregistrée sous le numéro de dossier figurant dans l'encadré ci-dessus, déposée par le maire de la commune de Mimizan, reçue le 31 mai 2022, par laquelle celui-ci demande à la Mission Régionale d'Autorité environnementale s'il est nécessaire de réaliser une évaluation environnementale à l'occasion du projet de modification simplifiée n°1 du plan local d'urbanisme de sa commune ;

Vu l'avis de l'Agence régionale de santé en date du 29 juin 2022 ;



Considérant que la commune de Mimizan, 7 255 habitants en 2019 d'après les données de l'INSEE sur un territoire de 11 520 hectares, souhaite procéder à la modification simplifiée n°1 de son plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 13 décembre 2018 ;

Considérant que le projet de modification simplifiée n°1 du PLU vise à créer un secteur Nd d'une surface de 8,8 hectares dédié à des installations de stockage et de traitement des déchets inertes ; que le site de projet est identifié en tant que zone urbanisée par le schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Born approuvé le 20 février 2020, ayant fait l'objet d'un avis de la MRAe daté du 25 juillet 2018 ; que le site concerné correspond à l'installation de stockage de déchets inertes (ISDI) de « Petit Jean » et à la déchetterie existante qui sont classées dans le PLU en vigueur en zone NER, dédiée selon le dossier à « la protection des zones bordant la façade océanique présentant un fort intérêt environnemental, notamment d'un point de vue esthétique, historique ou écologique » ;

Considérant que le dossier présenté établit que le zonage NER correspond à une erreur matérielle lors du passage du POS au PLU ; que le zonage antérieur du POS ne prenait cependant pas en compte le site Natura 2000 *Zones humides de l'arrière-dune du pays de Born et de Buch* référencé FR 7200714 au titre de la directive « habitats, faune, flore » ni la zone humide identifiée par le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) « Etangs littoraux Born et Buch » qui ont vocation à être protégées ;

Considérant que les limites du secteur Nd proposé ont été adaptées afin d'éviter l'effet d'emprise sur ces secteurs à enjeux ; que le projet de modification simplifiée vise à permettre l'adaptation de la capacité de la déchetterie à l'augmentation des tonnages de déchets déposés, tout en procédant à des mises aux normes environnementales et de sécurité, notamment dans le but de réduire les rejets dans le ruisseau de Tirelagüe passant au droit du site ;

Considérant que, d'après le dossier, le secteur concerné par le zonage Nd proposé s'implante sur un remblai issu d'une décharge de déchets inertes qui ne présente qu'une végétation résiduelle de type rudérale sans enjeu écologique ;

Considérant que le site de projet ne se situe pas dans le périmètre de protection d'un captage d'eau destiné à l'alimentation humaine ;

Considérant que le site de projet est situé en zone d'aléa faible d'incendie feu de forêt et est entouré d'une zone soumise à un aléa fort ; qu'il est exposé au risque de remontée de nappe ; que, d'après le dossier, l'atlas des zones inondables en vigueur sur la commune de Mimizan ne fournit pas d'informations relativement au risque de débordement du ruisseau de Tirelagüe ;

Considérant que l'installation de stockage de déchets inertes (ISDI) de « Petit Jean » et la déchetterie constituent des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) ; que le dossier précise les mesures envisagées par l'exploitant du site en matière de gestion des eaux pluviales, d'assainissement des eaux usées, et de gestion des risques, afin de prévenir les pollutions du milieu ; que ces mesures feront l'objet d'un examen dans le cadre de l'instruction ICPE comprenant une analyse des effets potentiels directs et indirects sur le site Natura 2000 (évaluation des incidences au titre de Natura 2000) ;

Considérant qu'il conviendra de préciser si le site de projet est exposé au risque d'inondation par débordement de cours d'eau ; que la capacité d'accueil du site devra être évaluée et limitée en fonction des caractéristiques du milieu ; que ces éléments relèvent de l'évaluation réalisée dans le cadre de la nomenclature ICPE ; que dans ce cadre pourra être envisagée la nécessité d'ouvrir un site alternatif ;

Considérant que le secteur de projet se situe dans le périmètre du site inscrit des « Etangs landais Nord » ; que, d'après le dossier, la topographie et l'environnement boisé du site de projet sont de nature à réduire les incidences paysagères des installations autorisées dans le secteur Nd ; qu'il n'y a pas de co-visibilité entre le site de projet et les éléments de patrimoine bâti protégés alentours ;

Concluant, qu'au vu de l'ensemble des informations fournies par la personne responsable, des éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à la date de la présente décision, le projet de modification simplifiée n°1 du PLU de Mimizan n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;

Décide :

Article 1^{er} :

En application des dispositions du chapitre IV du Livre Premier du Code de l'urbanisme et sur la base des informations fournies par la personne responsable, le projet de modification simplifiée n°1 du PLU de Mimizan présenté par la commune de Mimizan (40) n'est pas soumis à évaluation environnementale.

**Article 2 :**

La présente décision ne dispense pas des obligations auxquelles le projet présenté peut être soumis par ailleurs. Elle ne dispense pas les projets, éventuellement permis par ce plan, des autorisations administratives ou procédures auxquelles ils sont soumis.

Article 3 :

La présente décision sera publiée sur le site Internet de la Mission régionale d'autorité environnementale <http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr>. En outre, en application de l'article R.104-33 du Code de l'urbanisme, la présente décision doit être jointe au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public.

Fait à Bordeaux, le 28 juillet 2022

Pour la MRAe Nouvelle-Aquitaine
Le président de la MRAe

Signé

Hugues AYPHASSORHO

Voies et délais de recours

1 - décision soumettant à la réalisation d'une évaluation environnementale :

Le recours administratif préalable est **obligatoire** sous peine d'irrecevabilité du recours contentieux. Il doit être formé dans le délai de deux mois suivant la mise en ligne de la décision sur le site internet de l'autorité environnementale et adressé à Monsieur le Président de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale

Recours gracieux, hiérarchique et contentieux, dans les conditions de droit commun.

2 - décision dispensant de la réalisation d'une évaluation environnementale :

Les décisions dispensant de la réalisation d'une évaluation environnementale étant considérées comme des actes préparatoires ne faisant pas grief, elles ne sont pas susceptibles de faire l'objet d'un recours.

Toutefois, elles pourront être contestées à l'appui d'un recours contentieux dirigé contre la décision d'approbation du plan, schéma ou programme.

Envoyé en préfecture le 27/03/2023

Reçu en préfecture le 27/03/2023

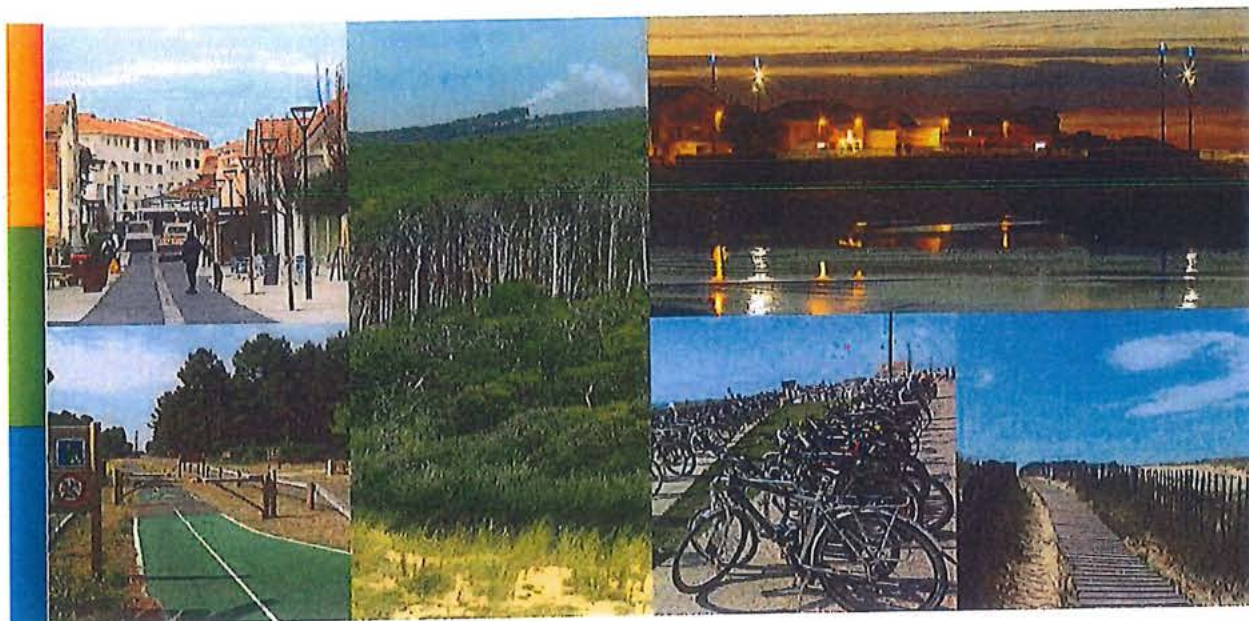


ID : 040-214001844-20230321-DEL23021-DE

PLAN LOCAL D'URBANISME



COMMUNE DE MIMIZAN



Pièce n° 4.1

REGLEMENT D'URBANISME : PIECE ECRITE - **EXTRAIT** : REGLEMENT MODIFIE ZONE N

RÉVISION DU POS EN PLU APPROUVÉE PAR DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL DU 15 DÉCEMBRE 2018

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 APPROUVÉE PAR DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL DU 21 MARS 2023

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal
en date du 21 mars 2023

Le Maire,

Envoyé en préfecture le 27/03/2023

Reçu en préfecture le 27/03/2023



ID : 040-214001844-20230321-DEL23021-DE



DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Zone N

IDENTIFICATION DES EVOLUTIONS APPORTEES AU LIBELLE DU REGLEMENT D'URBANISME PAR LA PRESENTE MODIFICATION:

- *Texte en bleu barré : texte supprimé.*
- *Texte en rouge : nouveau libellé.*



DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Zone N



DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Dispositions applicables à la zone N

Rappel du rapport de présentation – Caractère de la zone N

La zone N recouvre des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La très grande partie de la zone N est composée d'espaces destinés à rester « naturels » et devant être strictement protégés. Toutefois, elle comprend aussi plusieurs secteurs artificialisés et aménagés, regroupant un certain nombre de constructions.

Cette zone comprend aussi un secteur bordant le Courant qui est directement exposé aux risques littoraux, notamment submersion et inondation, et qui est voué à rester inconstructible. En outre, elle intègre une large partie du massif forestier qui est concerné par le risque incendie et sur lequel s'applique des prescriptions.

En outre, elle comprend également 7 8 secteurs :

- le secteur Nae correspondant au site de l'aérodrome ;
- le secteur Ne qui regroupe les espaces naturels ayant la vocation de corridor écologique et les parcelles destinées à être valorisées dans le cadre d'une compensation écologique ;
- **le secteur Ncd, dédié aux installations de traitement et de stockage de déchets ;**
- le secteur Nm, délimitant la zone réservée aux activités militaires, appelée « DGA Essais de missiles ».
- le secteur Ngv qui est l'aire d'accueil des gens du voyage ;
- le secteur Ntc, dédié aux aires naturelles de camping ;
- le secteur Ntg qui correspond à l'emprise du site du golf.
- Le secteur Ntl qui correspond au site de Cap Ariou, au bord du lac d'Aureilhan-Mimizan.



DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

I-1 : Destinations et sous-destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités autorisés ou soumis à des conditions particulières

I-1-1. Destinations et sous-destinations interdites

Toutes les destinations et sous-destinations, ainsi que les usages et affectations des sols non mentionnés ci-après dans le paragraphe I-1-3. sont interdits.

I-1-2. Usages des sols et natures d'activité interdits

Sans objet.

I-1-3. Modes d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières

A) Dans la zone N proprement dite, hors secteurs Nae, Ne, Ngv, Nm, Ntc, Ntg, Ntl

Les constructions nouvelles liées à l'ouverture au public des espaces naturels et à la valorisation de la zone à condition que soit démontré leur impact minimal sur le milieu naturel et qu'il s'agisse d'installations légères conçues de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

Les constructions et installations à conditions qu'elles soient nécessaires à l'exploitation sylvicole et à la gestion de la forêt, à l'exclusion de toute activité de services ou artisanale (entrepreneurs de travaux forestiers, scieries, ...).

La réfection, la démolition/reconstruction à l'identique, ainsi que l'extension des constructions principales à vocation d'habitat à condition qu'elle soit limitée à 20 % de la surface de plancher de la construction existante à la date d'approbation du PLU et à un maximum de 40 m².

La construction d'une seule annexe (hors piscine) à compter de la date d'approbation du PLU, à condition que la surface de plancher n'excède pas 30 m² et que leur implantation soit limitée par rapport à l'habitation à 30 mètres maximum.

Les travaux, affouillements et exhaussements à condition :

- qu'ils soient liés à l'exploitation et à l'entretien de la zone,
- qu'ils permettent de lutter ou de réduire le risque d'érosion dunaire, de recul du trait de côte, de mouvement de terrain, de submersion ou d'inondation.
- qu'ils soient liés à l'amélioration de la desserte par les réseaux primaires ou numériques ou à leur raccordement et qu'ils ne portent pas atteinte au site.

Les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.



DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

En application de l'article R 111-3 du Code de l'Urbanisme : si une construction ou une opération d'aménagement, réalisées d'un seul tenant ou par tranches, est située en zones d'aléa fort ou en zones d'interface¹ définies par la carte de l'aléa de l'atlas départemental du risque incendie de forêt consultable à l'annexe du présent dossier de PLU, sa réalisation pourra être autorisée sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales. Il sera notamment demandé de disposer d'une bande inconstructible de 12 mètres minimum entre les constructions et la zone d'aléa, réduite à 6 mètres dans le cas de l'existence d'une voie périphérique. Cette bande pourra être implantée sur le terrain d'assiette de l'opération ou sur les parcelles riveraines dans la zone naturelle N attenante. Elle devra être accessible depuis la voirie publique, permettre la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie² et garantir un accès au massif tous les 500 mètres minimum.

B) Dans le secteur Nae

Les constructions et occupations du sol à condition qu'elles soient liées :

- à l'exploitation et au fonctionnement de l'aérodrome et de l'hélistation, conformément aux dispositions du L121-4 du code de l'urbanisme.
- A l'habitation, si elle :
 - est destinée au logement des personnes dont la présence est indispensable pour assurer le bon fonctionnement et le gardiennage des installations implantées sur la parcelle ou des équipages des aéronefs liées à la sécurité civile,
 - ne dépasse pas une surface de plancher de 100 m² ;
 - est intégrée dans le volume du bâtiment sauf réglementation spécifique dans le domaine de l'hygiène et de la sécurité.

C) Dans le secteur Ne

Les aménagements et les travaux à condition qu'elles soient liées à l'entretien ou à la remise en état des corridors écologiques ou qu'ils participent à réduire les risques d'inondation des ruisseaux et des cours d'eau.

Les constructions nouvelles liées à l'ouverture au public des espaces naturels et à la valorisation de la zone, à condition que soit démontré leur impact minimal sur le milieu naturel et qu'il s'agisse d'installations légères conçues de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

D) Dans le secteur Ncd

Les constructions, installations et aménagements, y compris les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), à condition qu'ils soient nécessaires et liés au fonctionnement des installations de traitement et de stockage de déchets et des chenils municipaux et/ou intercommunaux, que soit démontré leur impact minimal sur le milieu naturel et que soient prises toutes les dispositions en ce sens.

¹ Soit, les secteurs situés entre les zones d'aléa fort et les espaces susceptibles d'accueillir des constructions.

² Cette mesure pourra se traduire par la réalisation d'une piste périmétrale à l'opération ou par toutes autres dispositions équivalentes.



DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

D) E) Dans le secteur Ngv

Les constructions, installations et aménagements à condition qu'elles soient nécessaires et liées au fonctionnement de l'aire d'accueil des Gens du Voyage et que soit démontré leur impact minimal sur le milieu naturel et qu'il s'agisse d'installations légères conçues de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

E) F) Dans le secteur Nm

Sur ce site sont uniquement autorisés les constructions, installations et modes particuliers d'utilisation du sol nécessaires au bon fonctionnement de l'activité du site « DGA Essais de missiles », aux activités militaires et aux activités sylvicoles.

F) G) Dans le secteur Ntc

A condition qu'ils ne compromettent pas l'équilibre des espaces naturels concernés ni la qualité des paysages et que les aménagements respectent un principe de réversibilité et d'intégration environnementale, les campings ne pouvant accueillir que :

- Des tentes ou des caravanes comme mode d'hébergement (excluant toute implantation d'habitation légère de loisirs ou de résidence mobile),
- L'aménagement, la réfection, la démolition/reconstruction et l'extension des constructions et aménagements suivants s'ils sont strictement liés à l'exploitation des terrains de camping :
 - Les équipements communs.
 - Les constructions destinées à l'habitation uniquement pour des besoins de gardiennage et de logements de fonction.
 - Les constructions destinées au commerce et à la restauration.
 - Les aménagements et équipements sportifs, ludiques et de loisirs.
 - Les travaux d'entretien ou de réfection des constructions existantes liées et nécessaires à la gestion de la zone (sanitaires, ...).

G) H) Dans le secteur Ntg

Les espaces verts et parcours constitutifs d'un golf, ainsi que les voies nécessaires à sa desserte, ouverts au public, à condition que les projets proposent un aménagement cohérent ne compromettant pas l'équilibre des espaces naturels concernés et la qualité des paysages.

Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100 m² et de moins de 2 mètres de dénivelé, répondant à des impératifs techniques liés aux occupations du sol autorisées à l'alinéa ci-dessus, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au site.

L'extension des constructions et installations (club-house et bâtiments de direction, maintenance et gardiennage, aires de stationnement ouvertes au public), à condition qu'elles soient nécessaires aux activités visées aux alinéas ci-dessus et qu'elle soit limitée à une seule fois et pour une surface plancher totale de 40 m² au maximum à partir de la date d'approbation du PLU.



DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

H) Dans le secteur Ntl

La réhabilitation et le réaménagement des constructions existantes à condition qu'elles soient liées à l'hébergement touristique.

Les constructions autorisées dans cette zone devront être limitées à la surface de plancher des bâtiments existants.

S'ils sont strictement liés à l'exploitation des hébergements touristiques :

- Les équipements communs.
- Les constructions destinées à l'habitation uniquement pour des besoins de gardiennage et de logements de fonction.
- Les constructions destinées au commerce et à la restauration.
- Les aménagements et équipements sportifs, ludiques et de loisirs.

I-2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

II-1 : Volumétrie et implantation des constructions

II-1-1. Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation

Les constructions seront implantées à :

- 35 mètres de l'axe des RD 44, RD 626, RD 652, RD 87, RD 329 (hors agglomération) ;
- 5 mètres de l'alignement des autres voies ouvertes à la circulation publique.

Des implantations autres que celles définies précédemment peuvent être requises dans les cas suivants :

- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, sous réserve d'une justification d'intégration au site urbain, aucune distance n'est fixée.

II-1-2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction doit être implantée à une distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres.

Seules les constructions annexes non habitables peuvent être implantées en limites séparatives.



DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Des implantations autres que celles définies précédemment peuvent être requises dans les cas suivants :

- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, sous réserve d'une justification d'intégration au site urbain, aucune distance n'est fixée.
- Voir au chapitre I-1-3 le paragraphe relatif au risque incendie de forêt.

II-1-3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux constructions non contiguës ne pourra être inférieure à 4 mètres et supérieure à 25 mètres.

Des implantations autres que celles définies précédemment peuvent être requises dans les cas suivants :

- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, sous réserve d'une justification d'intégration au site urbain, aucune distance n'est fixée.

II-1-4. Emprise au sol des constructions

Dans la zone N proprement dite, hors secteurs Nae, Ne, Ngv, Nm, Ntc, Ntg, Ntl : sans objet.

Dans le secteur Ncd, l'emprise au sol des constructions (plateformes et quais de déchargement exclus) ne pourra pas dépasser 10% de la superficie de l'unité foncière.

II-1-5. Hauteur des constructions

La hauteur absolue des constructions ne peut excéder 12,50 mètres.

II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

II-2-1. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, concernant l'aspect extérieur des constructions

Les constructions, restaurations, agrandissements, adjonctions d'immeuble doivent être conçus de façon à s'insérer dans la structure existante et s'harmoniser avec l'environnement architectural et paysager.

Pour les constructions à caractère patrimonial identifiées au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, telles que décrites dans le cahier de préconisations architecturales joint ci-après, les interventions respecteront les prescriptions dudit cahier.

Les constructions devront présenter une simplicité des formes et une unité des matériaux :



DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

- les extensions devront respecter la conception et la volumétrie des bâtiments d'origine (sens du faîtage, pente des toitures, alignement des façades, continuité des matériaux)
- la toiture devra contenir le volume habitable de la construction : les excroissances en toiture (type « chiens assis » ou autres petits volumes habitables) sont interdits.
- pour être autorisés, les châssis vitrés de toitures devront résulter d'une conception d'ensemble de la construction démontrant leur justification, au même titre que les autres percements de façades
- les pentes des toitures en matériau tuiles seront inscrites dans une fourchette allant de 35 % à 45 %
- pour les toitures neuves, les tuiles devront être des tuiles à emboîtement présentant l'aspect de la tuile canal ; couleur uniforme : rouge, rouge vieilli. Tout panachage est prohibé
- les enduits auront une finition talochée ou lissé fin (les enduits dits rustiques sont prohibés)
- pour le bâti ancien, les enduits de réfection seront à la chaux naturelle
- la couleur de l'enduit sera blanche, teinte claire ou ocre jaune, ocre, beige

Les constructions s'adapteront au terrain naturel et non l'inverse. Les modelages importants du sol d'assiette sont interdits : une tolérance de $\pm 0,60$ mètre est acceptée pour l'adaptation du terrain aux constructions.

Les constructions ne devront pas présenter une façade « aveugle » côté espace public.

Les clôtures devront préserver le caractère « végétal de la commune » et « ouvert des espaces » qui caractérisent les paysages landais.

II-2-2. Dispositions applicables aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Les projets de constructions doivent être étudiés dans le but de privilégier l'utilisation de matériaux durables pour la construction, de même que l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...).

L'orientation et la conception des constructions doivent viser à limiter la consommation d'énergie.

Les toits-terrasses, les toits ou les murs végétalisés devront viser la meilleure intégration possible pour s'adapter à leur environnement bâti périphérique. Le choix de la végétalisation retenue (extensive, intensive ou semi-intensif) devra s'appuyer sur les qualités esthétiques des plantes à même d'assurer l'intégration de la construction ainsi revêtue. De même, la toiture des extensions ou celle des prolongements devra être traitée de la même manière que la construction principale.

Les constructions nouvelles doivent rechercher des performances énergétiques correspondant au niveau suivant : « bâtiment basse consommation » (BBC).



DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Les capteurs d'énergie sont autorisés en toiture-terrasse sous réserve de se reculer de la façade de 2 fois la hauteur de ces capteurs.

Les places de stationnement situées en surface doivent, dans la mesure du possible, être enherbées, réalisées en dalles ajourées ou en matériaux perméables, de telle façon que les eaux de ruissellement puissent être absorbées naturellement par le terrain. Ceci afin de faciliter un retour à l'état naturel des sols.

II-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

II-3-1. Dispositions générales

La préservation des plantations existantes doit être privilégiée.

Les arbres de haute tige existant et les masses végétales significatives doivent être maintenus et seront remplacés, en cas d'incompatibilité avec le projet, par des plantations d'essences locales de valeur équivalent sur l'unité foncière.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 places doivent être plantées à raison d'un arbre de moyenne tige pour 100 m² de la superficie affectée à cet usage.

Les arbres doivent préférentiellement être groupés en bosquets et faire l'objet d'une composition paysagère.

II-3-2. Surfaces éco-aménageables

Sans objet.

II-4 : Stationnement

II-4-1. Dispositions générales

Le stationnement des véhicules, automobiles, motocycles et cycles correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places sera arrondi, à l'unité supérieure, si la décimale est supérieure ou égale à 0,5, à l'inférieur dans le cas inverse.

II-4-2. Stationnement automobile

A) Dimensions et caractéristiques

Chaque emplacement automobile doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 mètres

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

- largeur : 2,50 mètres
- dégagement : 5 ou 6 mètres si la largeur est supérieure ou égale à 2,50 mètres

À titre indicatif, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement automobile est à minima de 25 m², y compris les accès et les dégagements.

B) Normes

Destinations	Normes de stationnement des véhicules individuels motorisés
Habitation	Par logement : ▪ jusqu'à 60 m² de surface de plancher : 1,3 place ▪ plus de 60 m² : 1,5 place Conformément à l'article L. 151-35 du Code de l'Urbanisme pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État : 1 place par logement
Équipement et service d'intérêt collectif	1 place pour 50 m ² une surface de plancher.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

III-1 : Desserte par les voies publiques ou privées

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès permanent en tout temps des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie. Elles doivent, de même, permettre de satisfaire aux services de la collecte des déchets.

Tout terrain doit disposer d'un accès d'une largeur minimale de 3,50 mètres sur une voie ouverte à la circulation publique ou bénéficier d'une servitude de passage d'une largeur minimale de 3,50 mètres jusqu'à celle-ci.

Les voies en impasse de plus de 50 mètres doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent y faire demi-tour.

III-2 : Desserte par les réseaux

III-2-1. Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.



DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

III-2-2. Assainissement

A) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif existant.

Toutefois en l'absence de réseau collectif, (camping La Lande et aire des gens du voyage) les constructions et installations sont autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés et éliminées conformément à la réglementation en vigueur, aux dispositions spécifiques du Schéma Directeur d'Assainissement, aux prescriptions du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC), et à condition que la taille et la nature du terrain le permettent. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès leur réalisation.

B) Eaux pluviales

Chaque constructeur devra prévoir la récupération et l'évacuation sur son terrain par tout système approprié des eaux de ruissellement des toitures et surfaces imperméables.

III-2-3. Réseaux divers

A) Électricité - Téléphone

Le renforcement des lignes aériennes existantes est autorisé. Toutes les lignes nouvelles seront posées sur façades ou enterrées.

B) Télédiffusion

Sans objet.

C) Réseaux numériques

Toute construction nouvelle, à vocation d'habitation, devra pouvoir être raccordée aux réseaux à très haut débit (THD) quand ils existent. En conséquence, il conviendra de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

III-2-4. Déchets

Sans objet.

Envoyé en préfecture le 27/03/2023

Reçu en préfecture le 27/03/2023



ID : 040-214001844-20230321-DEL23021-DE

Envoyé en préfecture le 27/03/2023

Reçu en préfecture le 27/03/2023

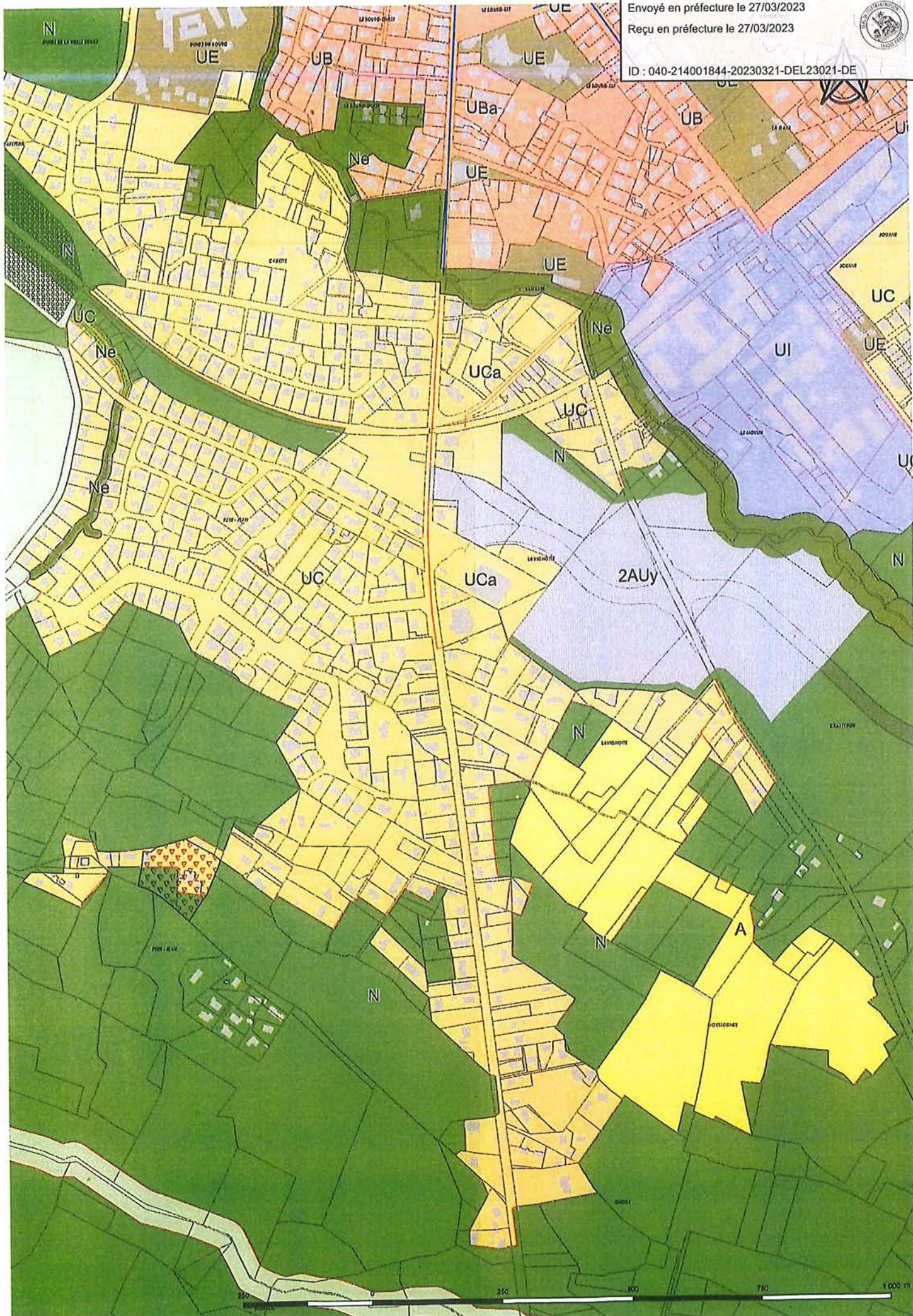


ID : 040-214001844-20230321-DEL23021-DE

Reçu en préfecture le 27/03/2023



ID : 040-214001844-20230321-DEL23021-DE



Envoyé en préfecture le 27/03/2023

Reçu en préfecture le 27/03/2023

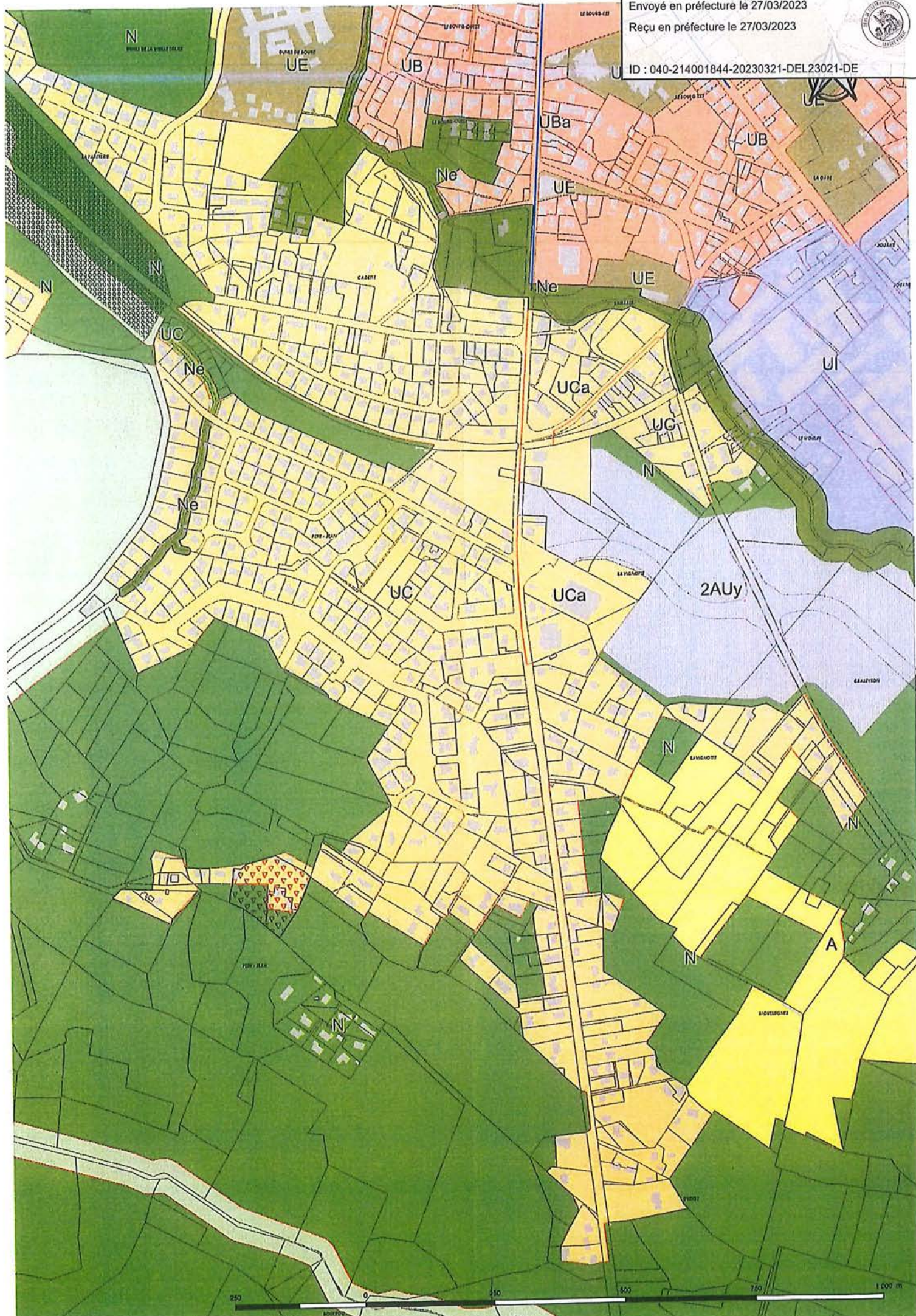


ID : 040-214001844-20230321-DEL23021-DE

Reçu en préfecture le 27/03/2023



ID : 040-214001844-20230321-DEL23021-DE



Envoyé en préfecture le 27/03/2023

Reçu en préfecture le 27/03/2023



ID : 040-214001844-20230321-DEL23021-DE