

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## COMMUNE DE MIMIZAN



Pièce n° 9.0

MEMOIRE DE REPONSES AUX AVIS PPA ET A  
L'ENQUETE PUBLIQUE JUSTIFIANT DE  
L'EVOLUTION DU PLU ARRETE

REVISION PRESCRITE PAR DELIBERATION DU CM :

REVISION ARRETEE PAR DELIBERATION DU CM: 26 AVRIL 2018

REVISION APPROUVEE PAR DELIBERATI DU CM :13 DECEMBRE 2018

Vu pour être annexé à la décision du Conseil Municipal  
en date du 13DECEMBRE 2018.....

Le Maire



  
**Christian PLANTIER**  
Maire de Mimizan



Cette pièce vise à justifier les évolutions apportées aux différentes pièces constitutives du dossier de PLU après prise en compte des avis du comité technique sur les remarques issues de l'enquête publique et des observations portées par les personnes publiques associées

## SOMMAIRE

Synthèse des avis du comité technique sur les remarques des Personnes Publiques Associées et évolution des pièces du PLU.....	6
Synthèse des avis du comité technique sur les remarques de l'enquête publique et évolution des pièces du PLU .....	22



## **Synthèse des avis du comité technique sur les remarques des Personnes Publiques Associées et évolution des pièces du PLU**

N°	Objet de la modification	Suite donnée dans le PLU
<b>Pièce 1.0-Rapport de présentation</b>		
Avis de la MRAE	Résumé non technique limité à l'état initial de l'environnement et de l'évaluation environnementale et ainsi ne permet pas un accès pédagogique et synthétique de l'ensemble du dossier.	Il répond strictement aux obligations réglementaires de l'évaluation environnementale telles que fixées par le code de l'environnement. Néanmoins, il sera ajouté les OAP et les principaux choix du PLU : insertion des 5 OAP, du tableau des surfaces (p.269 du rapport de présentation) et du tableau des zones (p.321 du rapport de présentation). Il n'y aura pas de résumé du règlement (trop complexe et impossible).
Avis de la MRAE	Pour les indicateurs de suivi du PLU, la périodicité générale est de l'ordre de 5 ans. Certains indicateurs pourraient être suivis annuellement. Selon les données disponibles, un état « zéro » de certains indicateurs pourraient être réalisés afin d'avoir une valeur de référence.	Dont acte.
Avis de la MRAE	Concernant les données relatives à l'eau potable, présentées en deux temps (p.44 et 48 du rapport de présentation), il est recommandé de les regrouper en un chapitre unique et d'harmoniser l'ensemble des données. Il est également conseillé d'actualiser les données, notamment celles relatives au réseau de distribution.	Ces données ont été actualisées.

Avis de la MRAE	La représentation des trames vertes et bleues semblent se limiter au territoire communal et ne semblent pas prendre en compte les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques au-delà de la commune. Une analyse spatialement plus étendue est recommandée.	L'analyse des trames vertes et bleues a été effectuée à partir d'un raisonnement communal et supra-communal. Une carte à une échelle légèrement plus grande sera intégrée au rapport de présentation afin de montrer la cohérence des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques identifiés sur la commune (trame verte = forêt littorale arrière dunaire sur communes voisines au Nord et au Sud de Mimizan, et pinède d'exploitation au niveau du plateau landais sur commune voisine à l'Est de Mimizan / trame bleue principale = Courant de Mimizan à l'étang d'Aureilhan, et trame bleue secondaire = réseau hydrographique d'arrière dune et de l'étang d'Aureilhan)
Avis de la MRAE	Il est recommandé d'intégrer une carte localisant les arials identifiés sur la commune de Mimizan.	Cette information est déjà intégrée au rapport de présentation dans le chapitre traitant du patrimoine bâti protégé. En effet, une carte regroupant l'ensemble des éléments protégés dont font partie les Aerial est insérée, ainsi que dans le règlement écrit. De plus, leur fiche patrimoine donne également leur localisation précise.
Avis de la MRAE	L'échelle et la sémiologie de la carte présentant les zones humides n'est pas adaptée et ne permet pas une bonne lecture. Il est recommandé de modifier cette carte afin d'évaluer par la suite la préservation de ces espaces à fort enjeu.	La carte présentant les zones humides a été modifiée.

<p>Avis de la MRAE</p>	<p>Concernant l'analyse démographique, il est recommandé d'actualiser les informations avec les données disponibles plus récentes.</p>	<p>Effectivement il existe les données de l'INSEE plus récentes qui datent de l'année 2015. Toutefois, pour Mimizan il ne s'agit que de prospectives tendancielle et non d'une réelle mise à jour liée à un nouveau recensement. En effet, pour les communes de moins de 10 000 habitants, ce dernier se déroule tous les 5 à 6 ans. Entre ces périodes, l'INSEE produit une mise à jour annuelle des données bâtie sur la reproduction de tendances.</p> <p>Dés lors, ces prospectives annuelles (plus récentes de 3 ans) ne sont pas plus fiables que des données datant du dernier recensement global de la commune réalisé en 2012.</p>
<p>Avis de la MRAE</p>	<p>Concernant les moyens de défense contre l'incendie, il est recommandé de compléter le rapport de présentation avec des données précises et cartographiées en indiquant le cas échéant les échéances envisagées pour les études spécifiques découlant du nouveau cadre réglementaire.</p>	<p>Une cartographie des hydrants sur le territoire communal a été ajoutée au rapport de présentation.</p>
<p>Avis de la MRAE</p>	<p>Le secteur Rétif et une partie du secteur Gombaudo ont été retirés des zones ouvertes à l'urbanisation (zonage AU) pour prise en compte des sensibilités environnementales. Or, ces deux secteurs sont par la suite classés au zonage Uc, soit urbanisable, et donc sans protection environnementale spécifique. Il est demandé de rectifier cette incohérence.</p>	<p>Effectivement le cadastre ne fait pas encore apparaître de construction sur ces secteurs. Outre certaines sensibilités environnementales identifiées, ces zones sont déjà en cours d'aménagement et sont sous le coup d'un permis d'aménager délivré, d'où le classement au zonage Uc et non N. Aussi, un certain nombre de nouvelles constructions sont déjà édifiées sur ces sites.</p>



<p>Avis de la MRAE</p>	<p>Au niveau du secteur Bestave Est :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ilot n°1 : une mesure d'atténuation indique « une bande de recul de 20m le long de la craste », soit 10m de part et d'autre. Cependant, sur le schéma de l'OAP, ce corridor de protection n'épouse pas le tracé du cours d'eau.</li> <li>• Ilots 1 et 2 : largeurs de bandes de recul différentes (5, 10 ou 20m) sans explication particulière.</li> <li>• Ilot 2 : selon rapport de présentation (p.366), identification d'un boisement humide (saulaie-chênaie) en limite immédiate du secteur. Aucune prescription dans l'OAP ne permet de préserver la totalité des boisements. Il est recommandé d'évaluer plus précisément les incidences du projet sur cette zone humide et d'envisager son retrait des secteurs urbanisables.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ilot 1 : la mesure de protection épousera bien le tracé du cours d'eau ; le schéma a été modifié sur l'OAP.</li> <li>• Ilots 1 et 2 : les bandes de recul sont positionnées en fonction des sensibilités/faciès du site. Si une sensibilité concerne seulement le paysage, alors la bande de recul sera plus petite (5m) que si elle concerne un boisement ou un habitat remarquable (zone humide) elle sera plus large de 10 à 20 m.</li> <li>• Ilot 2 : une des prescriptions de l'OAP du secteur correspond à la conservation des boisements humides (saulaie-chênaie) par la mise en place d'une bande tampon de 10m, largeur englobant la totalité de la ripisylve. Ainsi, il n'y aura pas d'altération de ce boisement ni de sa fonctionnalité. Cette zone humide est donc protégée et ne fait pas partie des secteurs urbanisables de la commune.</li> </ul>
------------------------	---	--

<p>Avis de la MRAE</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Au regard des enjeux environnementaux (de fort à majeur) listés sur le secteur de La Vignotte sur près de 50% de la surface de ce secteur, le dossier doit expliquer le choix de maintenir ce secteur en ouverture à l'urbanisation.</li> <li>• Concernant l'implantation de la déviation, la recherche de mesures d'évitement n'est pas assez explicitée dans le rapport de présentation (pas de carte ni de description). Il est recommandé de compléter le dossier pour démontrer l'absence d'alternative possible et pour limiter au maximum l'ouverture à l'urbanisation d'espaces identifiés comme favorables à des espèces protégées. L'AE rappelle que la recherche de mesures d'évitement est un préalable nécessaire à toute demande de dérogation à la destruction d'espèces ou d'habitats d'espèces protégées.</li> <li>• L'OAP semble également insuffisamment définir pour la prise en compte effective des enjeux identifiés. La démarche d'évaluation environnementale du projet d'urbanisation devra couvrir l'ensemble du secteur (déviation et secteurs urbanisables).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le choix du maintien de ce secteur de La Vignotte à l'ouverture à l'urbanisation correspond au fait que deux projets vont s'imbriquer sur le même espace ; il s'agit de la création d'une ZA favorable au développement communal et d'un projet de desserte routière quia pour but de dévier le trafic routier important (poids lourds notamment) du centre-bourg de Mimizan. La conjonction de ces deux projets sur un seul et même secteur permet non seulement de donner de la cohérence à l'organisation du territoire (rassembler voirie et activités au même endroit), mais également de diminuer la consommation d'espace et notamment de milieux naturels remarquables.</li> </ul>
------------------------	---	---

		<ul style="list-style-type: none"><li>• L'implantation de la déviation a été discutée afin d'éviter puis de limiter au maximum les incidences sur les milieux naturels. En mesure d'évitement, la déviation a tout d'abord été envisagée plus au nord de la RD 44, vers le centre-ville puis plus au sud en empruntant des voiries existantes. Cependant, ces accès présentaient des incidences assez importantes sur les réseaux, les riverains et les milieux naturels. Aussi, il a été recherché un accès limitant au maximum les incidences sur le milieu naturel en empruntant un passage sur une saulaie dégradée correspondant d'une part à l'habitat le moins remarquable recensé le long du cours d'eau, et d'autre part à la zone ayant le moins de contrainte technique pour organiser le franchissement du ruisseau. Aussi, concernant les espèces protégées (Fauvette pitchou et Engoulevent d'Europe), il est important de rappeler que nous sommes ici seulement dans des cas d'habitats</li></ul>
--	--	---

Avis de la MRAE		<p><b>potentiels.</b> La présence de ces deux espèces n'est pas avérée sur la zone et la démarche communale d'évitement, réduction et compensation, a été de devancer cette éventualité de présence afin d'intégrer des zones de compensation d'ores et déjà dans le PLU (plan de zonage et règlement).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• L'OAP du secteur La Vignotte et l'évaluation environnementale couvrent déjà l'ensemble des zones soumises à ouverture à l'urbanisation (ZA et déviation).</li> </ul>
Avis de la MRAE	<p>Concernant le secteur Dune du bourg Sud, le milieu est principalement constitué d'un taillis de chêne pédonculé de 2,7 ha. L'enjeu écologique y est qualifié de « moyen » mais aucun relevé faune-flore n'est décrit dans le rapport de présentation. Il est recommandé d'une part d'argumenter la qualification de cet enjeu, et d'autre part d'envisager la préservation de ce secteur en réserve feuillue boisée.</p>	<p>Dans le rapport de présentation, la fiche secteur Dune du bourg Sud présente le diagnostic écologique du site. Il est noté que le sous-étage du taillis de chêne est « <i>relativement pauvre</i> » ; en effet, ce sous-étage est essentiellement composé de ronce ou de fougère aigle qui ne représentent pas ni un milieu naturel remarquable ni des habitats d'espèces protégées notables. Ainsi, la qualification d'enjeu « moyen » est surtout liée aux jeunes chênes et aux enjeux relatifs à l'avifaune commune recensée sur ce secteur (Mésange charbonnière, Mésange bleue, Rougequeue à front blanc, divers Pouillot). Ce type d'habitat est par ailleurs très bien représenté à l'échelle communale, dans des contextes globaux plus naturels (ici secteur Dune du bourg inséré au sein d'un lotissement) et dans de meilleurs états de conservation.</p> <p><b><u>Cette OAP est supprimée.</u></b></p>

<p>Avis de la MRAE</p>	<p>Concernant la démarche de compensation, l'AE remarque que :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Contrairement à l'étude portant sur la compensation des boisements humides, l'état actuel (bon état ou dégradé) des parcelles ayant fait l'objet de prospection pour l'avifaune (Fauvette/Engoulevent) n'est pas explicité dans le dossier. La présence de ces deux espèces n'est pas exclue car ce sont a priori des milieux déjà favorables. Il est recommandé de compléter le dossier sur ce point.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• L'état actuel des sites et l'intérêt de la compensation sont deux choses distinctes. <i>Etat actuel = état d'un site selon le type d'habitat présent, les caractéristiques floristiques, les fonctionnalités écologiques et l'évolution du milieu</i> <i>Intérêt de la compensation = intérêt du site (en bon ou mauvais état) pour la création d'habitats favorables vis-à-vis d'espèces cibles</i></li> </ul> <p>Dans l'étude portant sur la compensation de l'avifaune, c'est l'intérêt des parcelles vis-à-vis de ces espèces qui est important, le but étant de trouver les meilleures parcelles disponibles pour créer des habitats favorables. L'état du site n'est que secondaire étant donné que des travaux seront mise en œuvre pour créer des habitats favorables spécifiques aux espèces cibles, ici la Fauvette et l'Engoulevent. Enfin, l'intérêt de la compensation étant d'augmenter la surface d'habitats favorables, le but était bien de trouver des parcelles dont l'habitat présent ne correspondait pas aux exigences biologiques de ces deux espèces. L'absence de ces espèces est donc actuellement fortement probable, l'intérêt de la compensation est donc avéré.</p>
------------------------	---	--

- Les mesures de compensation proposées semblent davantage correspondre à un foncier disponible qu'à une réflexion sur les déplacements des oiseaux. Le dossier pourrait apporter des explications complémentaires pour le choix de ces parcelles.

- Réflexion sur les déplacements des oiseaux, le dérangement et la diversité d'habitats favorables pris en compte dans la recherche des parcelles de compensation. La première étape a été de sélectionner le foncier disponible en fonction du secteur géographique de la commune et des disponibilités écologiques (corridors/trames vertes, habitats favorables, dérangement/activités humaines...). C'est pour cela que les parcelles de compensation ont été particulièrement recherchées dans la partie Sud-est de la commune, au niveau du plateau landais (trame verte secondaire, peu de présence humaine-dérangement très faible, sylviculture en adéquation avec cycle biologique de ces espèces).

<p>Avis de la MRAE</p>	<p>Concernant le paysage communal, un des indicateurs de suivi correspond au « suivi photographique annuel depuis les points de vue à enjeux ». Ces points de vue à « enjeux » ne sont ni définis ni cartographiés. Il est recommandé de compléter le rapport avec ces informations afin de consolider la pertinence de cet indicateur.</p>	<p>Il s'agit notamment du paysage urbain : les points de vue correspondent au patrimoine protégé déjà identifié et photographié (Fiche patrimoine).</p>
<p>Avis SCOT du Born</p>	<p>Le comité syndical décide à l'unanimité que la dérogation au titre des articles L 142-5 et R 142-2 du code de l'urbanisme peut être accordée par le préfet sur les cinq secteurs présentés. (Gombaud, Dune du Bourg Nord, Dune du Bourg Sud, Bestave, Parc d'Hiver)</p>	<p>Compte tenu du classement du secteur de Lavignotte en zone 2AU, (ouverture à l'urbanisation différée) la demande de dérogation sera nécessaire si le SCOT n'est pas opposable.</p>

<p>Avis CC de Mimizan</p>	<p>Demande de reprendre la rédaction de la zone Nae correspondant au site de l'aérodrome.</p>	<p>Dans le contexte contraint par la loi littoral sur ce secteur, il a été fait référence aux dispositions de l'article L 121-4 du code de l'urbanisme qui définissent très précisément les possibilités offertes sur ce secteur à titre dérogatoire.</p>
<p>Avis DDTM</p>	<p>Absence d'analyse des capacités résiduelles de densification et de mutation du tissu urbain.</p>	<p>Il y a bien une analyse des capacités de densification et de mutation de l'ensemble des zones bâties dans le projet de PLU. (41,2 ha brut et 26,4 ha net après application du coefficient de rétention.</p> <p>Cette analyse réalisée dans le cadre de la demande d'avis de la CDNPS a été intégrée dans le volet « application loi littoral » du PLU.</p>



<p>Avis DDTM</p>	<p>Pas de réduction de modération significative de la consommation de l'espace sur l'espace naturel et forestier.</p>	<p>La suppression de la partie de parcelle P 501 soumise au plan Chablis de l'OAP de La Vignotte, la suppression de l'OAP Dune du bourg Sud conduit à <b><u>une réduction de la consommation d'espaces naturels et forestiers de 25 % par rapport à la dernière décennie.</u></b></p>
<p>Avis DDTM</p>	<p>Pas de justification sur l'implantation de fermes de production d'énergies renouvelables.</p>	<p>L'avant projet était incompatible avec les orientations de la loi littoral.</p> <p>Pas de création de secteur de zone spécifique dans le règlement et plans de zonage.</p>

Avis DDTM	Repréciser la dénomination des deux sites classés.	Précision apportée.
<b>Pièce 2.0 Projet d'Aménagement et de Développement Durable</b>		
Avis DDTM	Le paragraphe 5.3 manque de clarté	Le GIP Littoral n'a pas arrêté de position de principe sur d'éventuelles délocalisations dans l'attente du décret d'application de la loi Barnier qui permettra d'apprécier les modalités de prise en charge de l'Etat sur le cas de l'immeuble Le Signal à Lacanau.
<b>Pièce 3.0 Orientations d'Aménagement et de Programmation</b>		
Avis de la MRAE/ DDTM	Dune du bourg Sud : Envisager la préservation de ce site en réserve feuillue boisée.	<b>Suppression de l'OAP Dune du Bourg Sud.</b>

Avis DDTM	<p>BESTAVE :</p> <p>Ilot n°1 : le corridor n'épouse pas le tracé du cours d'eau.</p> <p>Ilot n°2 : les boisements sont bien indiqués mais pas les zones humides.</p>	<p>Le schéma est modifié dans l'OAP. Les bandes de recul sont positionnées en fonction des sensibilités/faciès du site.</p> <p>Cette zone humide est bien protégée par la mise en place d'une bande tampon de 10 m, largeur englobant la totalité de la ripisylve.</p>
Avis DDTM	<p>ZA LAVIGNOTTE :</p> <p>Choix du positionnement de l'emplacement réservé de la déviation.</p> <p>Pas d'autorisation de défrichement sur la partie de parcelle aidée au titre du plan chablis.</p>	<p>Le positionnement de l'emprise de la déviation poids lourds était initialement prévu au Nord Ouest de ce secteur. Suite à l'évaluation environnementale réalisée il est apparu une incidence sur le milieu naturel importante sur ce tracé initial.</p> <p>L'emplacement réservé tel que positionné prend en compte la préoccupation de réduction, évitement et compensation telle que traduite dans le projet.</p> <p>Les 4 ha 29 de la partie de parcelle P n° 501 seront exclus de l'OAP.</p>
Avis DDTM	<p>ZAC du PARC d'HIVER ;</p> <p>Cette OAP devra comporter un échéancier.</p>	<p>Cet échéancier est matérialisé sur le plan de l'OAP.</p>
<b>Pièce 4.1 Règlement</b>		
Avis DDTM	<p>Page 119 chapitre III-2-1 Alimentation en eau Potable :</p> <p>Le second paragraphe traite d'assainissement non collectif.</p>	<p>Transfert de ce paragraphe au chapitre III-2-2 assainissement fait.</p>
Avis DDTM	<p>Secteurs Ngv, Ntc, Ntl, il est noté la possibilité de recourir à l'ANC. La pérennisation de ces zones doit être conditionnée par la mise en place du réseau public.</p>	<p>Seul le camping La Lande et l'aire d'accueil des gens du voyage ne sont pas raccordés. Le camping ne peut réglementairement s'étendre.</p> <p>L'aire des gens du voyage est dimensionnée conformément aux obligations de capacité d'accueil.</p>

Avis DDTM	Secteur Nae de l'aérodrome. Une zone U, délimitée au plus près de son périmètre de gestion, sans extension, pourrait permettre la construction de bâtiment par densification sans toutefois devenir une zone d'activité.	Cette zone est desservie par le réseau public d'assainissement. La préconisation d'un zonage U est contraire aux dispositions de la loi littoral, doctrine qui a toujours été opposée car ne répondant pas à la définition de village.
Avis Conseil départemental	Les marges de recul des constructions en zone A,N, Ner fixé à 25 m ne correspondent pas aux prescriptions fixées à 35 m par le règlement de voirie départemental.	La correction est apportée.
<b>Pièce 4.2 Plan de zonage</b>		
Avis DDTM	Le secteur UBp-Re doit être compris dans la bande littorale inconstructible.	<b>Ce sous-secteur est exclu et le trait de côte corrigé en conséquence.</b>
Avis DDTM	Couvrir l'intégralité du périmètre du site classé d'Aureilhan par un zonage Ner	Au lieu-dit Merquedey, la zone N maintenue est une dune forestière plantée constituant une coupure d'urbanisation sans possibilité d'évolution conformément à la loi littoral.  <b>La zone N de Westminster est le secteur comportant du bâti sur lequel la commune ne souhaite pas compromettre son maintien. (base de voile)</b>
Avis Chambre d'agriculture	3 parcelles cultivées et irriguées lieu-dit La Lande sont classées en zone N. Il s'agit de la parcelle O n° 53 pour 195152 m <sup>2</sup> , la parcelle O n°69 pour 56 228 m <sup>2</sup> et la parcelle O 102 pour 628 547 m <sup>2</sup> soit un total de 879 927 m <sup>2</sup> .	<b>Ces trois parcelles totalisant 87,99 ha classées en zone N seront reclassées en zone A. Les surfaces de zones du rapport de présentation seront corrigées en conséquence.</b>
<b>Pièce 5 .6 Plan de Prévention des Risques Littoraux</b>		

Avis DDTM	Absence de sous-zonages dans le rapport de présentation	Le sous- secteur UBp-Re est supprimé du tableau synoptique. Les sous-secteurs UBpaB1 et UCp B2 sont rajoutés.
<b>Annexes / Annexes sanitaires</b>		
<b>Tableau des servitudes d'utilité publique</b>		
Avis DDTM	Le permis de recherche d'hydrocarbure dit « Pontenx » est caduc. Le permis de recherche dit « pays de Born » ne concerne pas Mimizan.	<b>La servitude I6 de la notice est retirée.</b>
<b>Annexes / Prescriptions d'isolement acoustique</b>		

## **Synthèse des avis du comité technique sur les remarques de l'enquête publique et évolution des pièces du PLU**

N°	Objet de la modification	Suite donnée dans le PLU
<b>Pièce 1.0-Rapport de présentation</b>		
<b>Pièce 3.0 Orientations d'Aménagement et de Programmation</b>		
<b>Pièce 4.1 Règlement</b>		
<b>Pièce 4.2 Plan de zonage</b>		
Remarque n°1	Demande de M. et Mme AUDY propriétaires route de Baleste côté lieu-dit Lavignotte que les parcelles P 291, P291a, P 421 restent constructibles.	Seule la partie de P 291a fond de parcelle non bâti passe en zone N. <b>Pas de changement.</b>
R n° 2	Contestation de Mme GARBAYE au passage des parcelles P 294 et P 294a route de Baleste en zone non constructible.	Seule la partie de P 294a fond de parcelle non bâti passe en zone N. <b>Pas de changement.</b>
R n° 3	Mme CASTETS conteste le passage des parcelles P 399, P293 et P 293a en zone inconstructible route de Baleste.	Seule la parcelle 293a passe en zone N. <b>Pas de changement.</b>
R n°4	M. TARRIEU conteste le passage d'un terrain constructible en non constructible parcelles P 295, P 295a et P 298 route de Baleste.	La parcelle P 298 n'existe pas. Seule la parcelle P 295 a dans sa quasi totalité passe en zone N. <b>Pas de changement.</b>

R n° 5	Demande de M. LABAT que ces parcelles cadastrées M 16 et M 17 lieu dit Gombaudo deviennent constructibles.	Parcelles classées en zone N depuis l'origine d'un document d'urbanisme. Zone N au futur PLU. <b>Pas de Changement.</b>
R n°6	Demande de M. WAGUET de faire passer les parcelles M 480 et M481 en zone constructible.	Les services de l'Etat nous ont fait savoir dans le cadre de l'élaboration du PLU qu'il n'était pas souhaitable d'étendre l'urbanisation à proximité du secteur du lac. <b>Pas de changement, ces parcelles restent en zone N au PLU.</b>
R n° 7	Demande de Mme DASSIE sur la faisabilité d'une réhabilitation d'une habitation existante en zone N.	Vu avec l'intéressée, pas de problème réglementaire pour cette réhabilitation.
R n° 8	Observations de M. BATTEUX sur les conditions de desserte de l'OAP de Gombaudo.	Les services de l'Etat dans la définition de l'OAP étaient défavorables au franchissement de la craste faisant limite du périmètre du lotissement Cantemerle. <b>Pas de modification de l'OAP de Gombaudo.</b>
R n°9	Monsieur MOREAU souhaite obtenir le changement de destination d'une grange en habitation sur les parcelles D 1245 et 1248 au lieu-dit Archus Nord.	Le permis de construire est délivré. <b>Sans objet.</b>
R n°10	Monsieur CAPDEPUY demande le classement de sa parcelle cadastrée R n°421 en zone UC telle qu'elle était classée au POS et non en zone N.	<b>Cette parcelle est reclassée en zone UC.</b>
R n° 11	M. et Mme CABURET souhaitent réaliser une extension de 20 m <sup>2</sup> sur leur habitation sise au 20 avenue du Parc d'Hiver.	Une extension du salon hors délimitation de la servitude PPRL est possible. <b>Sans objet.</b>
R n° 12	Mme HUGEDE demande le maintien de la totalité de la propriété cadastrée P 292 au 23 route de Baleste en zone UC.	La partie de parcelle P 292a est classée essentiellement en zone N. <b>Pas de changement.</b>
R n° 13	Mme DURAND conteste le classement d'une grande partie de sa propriété en zone N.	La parcelle bâtie cadastrée AP 81 de 990 m <sup>2</sup> a été maintenue en zone UC ainsi que 4000 m <sup>2</sup> de la parcelle AP n°80 de manière à préserver des droits à construire. <b>Pas de changement.</b>



R n° 14	M. BERQUE souhaite réaliser un parc animalier au lieu dit Moumen.	Ce type de projet nécessite la création d'un secteur de zone au PLU après avoir fait valider la faisabilité par les services concernés. <b>Avis défavorable en l'état.</b>
R n° 15	Mme HERNANDEZ résident au 31 avenue du Parc d'Hiver souhaite connaître la largeur de l'EBC bordant sa propriété.	L'EBC a une largeur d'environ 20 m au droit de cette propriété.
R n° 16	Mme LOIE demeurant au 4, rue des Oeillets demande que l'accès à la zone du Parc d'Hiver se fasse depuis le carrefour giratoire.	Cette solution est techniquement irréalisable. Le carrefour giratoire n'a pas été étudié pour supporter une branche supplémentaire.
R n°17	M. DUVIGNAU propriétaire des parcelles cadastrées N 519, 569, 102, 665,663 et 661 au lieu-dit les Dourgs demande le classement de la parcelle N 519 et une partie de la 569 en zone constructible.	Ces parcelles situées en zone de quartier sont classées en zone N au PLU. <b>Pas de changement.</b>
R n° 18	Mme MARX conteste l'intégralité de l'OAP du Parc d'Hiver pour des raisons de spéculation foncière, écologiques et de sécurité.	Les aspects écologiques et de sécurité ont été pris en compte dans l'élaboration de l'OAP.
R n° 19	M. LAFITTE demande des informations sur le classement de sa parcelle cadastrée AH n° 110 sise au 20, avenue du Parc d'Hiver.	Il s'agit d'une question de classement au zonage du Plan de Prévention des Risques Littoraux.
R n° 20	M. GASTON souhaite le maintien d'une bande forestière de 50 m entre le bâti existant avenue du Parc d'Hiver et le projet d'OAP.	Sur la partie qui concerne M. GASTON, la bande forestière conservée aura une largeur comprise entre 50 et 70 m.
R n°21	M. JUGLIN demande le classement de sa parcelle cadastrée R n° 266 lieu-dit Petit Jean en zone constructible.	Parcelle classée en zone N au PLU. <b>Pas de changement.</b>

R n° 22	<p>M. CAULE demande :</p> <p>1) que les parcelles cadastrées N 718, 720, 723, 724, 725, 726, 727 et 728 au lieu dit Robichon actuellement classées en zone N au PLU soient classées en zone constructible.</p> <p>2) demande confirmation du classement de la parcelle AS n° 226 Vigon Ouest en zone constructible.</p> <p>3) demande que les constructions soient possibles sur le boulodrome au 32, rue du vieux marché.</p>	<p>Ces parcelles sont situées en zone de quartier.</p> <p><b>Pas de changement.</b></p> <p>Oui classement en zone UC.</p> <p>Oui classement en zone UB.</p>
R n° 23	<p>Monsieur LABERLOTTE souhaite la pose d'un panneau « interdit sauf riverain » chemin des champs.</p>	<p>Sans objet avec la présente enquête.</p>
R n°24	<p>Mme THOMAS résidant au 34bis, route de Baleste demande le classement de la totalité de sa parcelle cadastrée R n°384 en zone constructible.</p>	<p>La partie de parcelle cadastrée R 384a est classée en zone N au PLU.</p> <p><b>Pas de changement.</b></p>
R n° 25	<p>M. FRANCOIS résidant au 11, rue de Lamarée, soutient le projet de déviation poids lourds.</p>	
R n° 26	<p>Mrs. VIALLE et QUEILLE, représentants de la Sté France Littoral Aménagement de Bordeaux demandent des renseignements sur les zones AU.</p>	<p>Prise de contact pour des projets sur PLU opposable.</p> <p>Rencontre prolongée avec le service urbanisme.</p>
R n° 27	<p>Mrs. MARCEL et DANDRIMON Sté PIERREVAL de Bordeaux demandent des informations sur les zones AU de la commune.</p>	<p>Prise de contact pour de projets sur PLU opposable.</p> <p>Rencontre prolongée avec le service urbanisme.</p>
R n° 28	<p>Mme DELEST propriétaires des parcelles cadastrées N n°721, 729, 719, 722, 334, 730 et 731 au lieu-dit Robichon demande leur maintien en zone constructible.</p>	<p>Ces parcelles sont situées en zone de quartier. Elles sont classées en zone N au PLU.</p> <p><b>Pas de changement.</b></p>

R n° 29	M. et Mme PLUS résidant au 33, avenue du Parc d'Hiver demandent une densité de construction moindre sur le projet de Zac 200 au lieu des 345 et une barrière verte de 20 m minimum le long du chemin de randonnée.	La densité n'est pas une volonté municipale mais la traduction d'une obligation réglementaire.
R n° 30	M. ALQUIER souhaite la prise en compte des points suivants : 1) prise en compte des activités existantes sur parcelles proximité aéroport. 2) suite au développement du maraîchage biologique possibilité de construction de bâtiments liés à ces pratiques. 3) régularisation des bâtiments existants sur le site de l'aéroport.	1) les parcelles supportant les bâtiments à proximité de l'aéroport ont été classées en zone A.  2) les bâtiments liés à une activité agricole existante sont autorisés. 3) bâtiments n'ayant pas fait l'objet d'autorisation administrative car incompatible avec le règlement de la zone. Le PLU n'a pas vocation à créer des dispositions réglementaires en vue d'une régularisation administrative.
R n° 31	M. BERQUE sollicite le classement des parcelles cadastrées N n° 418 et 543 lieu-dit Jouane en zone constructible.	Ces parcelles sont classées en zone N au PLU. Elles sont en bordure de route départementale hors de la partie agglomérée du village. <b>Pas de changement.</b>
R n° 32	Mme KIRK et M. GROTZKY s'opposent à l'OAP de la Dune du Bourg Nord.	Il s'agit d'un foncier communal qui était déjà classé en zone constructible.

R n° 33	<p>Mme GILLIBERT-GRANIE et M. et Mme PLUS résidents au 43 et 33, avenue du Parc d'Hiver ont remis une lettre sur l'aménagement de la Zac du Parc d'hiver :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- PLU en conformité avec le futur SCOT du Born.</li> <li>- Faire mener des études d'impact par des experts indépendants.</li> <li>- Que les habitants soient associés à l'élaboration de ce projet.</li> </ul>	<p>Le comité syndical du SCOT du Born en date du 19/07/2018 a émis un avis favorable au projet de PLU et à l'ouverture à l'urbanisation de l'OAP du Parc d'Hiver.</p> <p>Les études nécessaires seront menées en concertation avec les services de l'Etat dans le cadre des autorisations administratives nécessaires préalables au dossier de Zac.</p> <p>Une concertation publique a été menée sur ce projet d'aménagement du 9 février au 14 septembre 2018.</p>
R n° 34	<p>M. SAINT SUPERY propriétaire des parcelles P n° 77,78 et 79 au190, impasse Léonard demande la possibilité d'agrandir sa maison de 50 m<sup>2</sup> et construire une piscine.</p>	<p>La maison actuelle fait 39 m<sup>2</sup> une extension de 50 m<sup>2</sup> est regardée comme une construction nouvelle incompatible avec le classement en zone N au PLU (extension 20 % de la surface de plancher existante)</p> <p>Pas de contre indication pour la piscine.</p>
R n°35	<p>Mmes MORET demandent que la totalité de la parcelle P n° 499 et 501 lieu-dit Lavignotte soit classée en zone 2 AUy.</p>	<p>La parcelle P 499 a été laissée en zone N afin de constituer une zone tampon entre cette zone et le quartier de Crabeyron. Même raison pour le solde de la parcelle P 501 vis-à-vis du quartier de Lavignotte, parcelle qui de surcroit est concernée par le plan chablis.</p> <p><b>Pas de changement.</b></p>

R n° 36	M. DUPOUY de la SEPANSO Landes a remis une note de ses observations sur le PLU.	<p>Le comité syndical du SCOT du Born en date du 19/07/2018 a estimé que la dérogation pour l'ouverture à l'urbanisation des secteurs présentés pouvait être accordée par le préfet. Le préfet a accordé la dérogation pour ouverture à l'urbanisation des zones 1AU à l'exception du secteur Dune du Bourg Sud.</p> <p><u>Logement</u> : hormis la Zac du Parc d'Hiver les 2 zones auxquelles il est fait référence étaient déjà classées en zone urbaine. A raison de 109 logements/ an (scénario retenu) la zac du parc d'Hiver laisse de la marge pour la constructibilité sur le territoire communal.</p> <p><u>Camping</u> : La partie de parcelle T n° 109 est classée en zone de camping depuis plusieurs décennies. Le camping MARINA a été classé conformément aux dispositions de la loi littoral en zone Uta en raison de sa situation au contact de la zone urbaine, idem pour le camping municipal de la plage.</p> <p>La parcelle AC n° 264 sera classée en NER comme le reste de la Dune Sud.</p> <p>La suppression de la partie de parcelle P 501 soumise au plan Chablis de l'OAP de La Vignotte, la suppression de l'OAP Dune du bourg Sud conduit à <b><u>une réduction de consommation d'espaces naturels et forestiers de 25 % par rapport à la dernière décennie.</u></b></p> <p>La mise en œuvre d'une protection stricte de l'emprise totale du courant est effective avec le zonage NER conformément aux dispositions de l'article L 123-23 du code de l'urbanisme.</p>
---------	---	---

R N° 36		<p><b>PPRL</b> : Les services de l'Etat dans l'élaboration de ce document n'ont pas estimés utile d'étendre la servitude au-delà du pont des Trounques. L'extension de l'urbanisation n'a pas vocation à prendre place dans les secteurs qui n'ont pas été traités, conformément au document d'urbanisme applicable à l'époque et repris par le projet de PLU.</p> <p><b>Zac du Parc d'Hiver</b> : Les études nécessaires seront menées en concertation avec les services de l'Etat dans le cadre des autorisations administratives nécessaires préalables au dossier de Zac.</p> <p><b>L'ETUDE CASAGEC</b> est une étude qui a été commandée par les services de l'Etat dans le cadre de l'élaboration du PPRL.</p> <p>Le réseau des eaux usées traverse le courant au droit du Parc d'Hiver depuis l'existence du réseau public sur Mimizan. Ceci bien antérieurement à la loi littoral de 1986 et la définition du classement du courant en zone Natura 2000.</p> <p><b>Parcelle AH n° 59</b> : L'immeuble en cours de construction sur cette parcelle a fait l'objet d'un permis de construire tacite en date du 02 novembre 2016. Le 23 mars 2017, le préfet a introduit un référé suspension sur le permis de construire. La suspension de l'exécution du permis de construire a été notifié par ordonnance en date du 13 avril 2017. Le jugement sur le fond n'est à ce jour pas prononcé.</p> <p><b>Parcelle AB n° 443</b> : Cette parcelle supporte trois constructions à usage d'habitation.</p>
---------	--	--

		<p><u>Parcelle AB n° 444 et 381</u> :  <b>Ces parcelles communales sont classées en zone N.</b></p> <p><u>Parcelles BB02 à 13 et BB 24</u> :  <b>Ces parcelles communales sont classées en zone N.</b></p> <p><u>Parcelle R n° 421</u> : <b>Cette parcelle est reconduite en zone UC.</b></p> <p><u>Parcelles S n° 143 et S 62</u> : Ces deux parcelles sont dans la zone de protection stricte de la zone humide en bordure du courant sur lesquelles l'extension de l'urbanisation n'est pas souhaitable.</p> <p><u>Parcelle T109 et non 119</u> : Cette parcelle a été classée en zone de camping lors de la première révision du POS approuvée le 21 septembre 1982.</p> <p><u>Parcelles AE 324 et 325</u> : <b>Ces deux parcelles communales sont retirées de la zone UC et classées en zone N.</b></p> <p><u>Parcelles AC 264, 06,08, 09, 263 et 265</u> : <b>Elles sont classées en zone NER.</b></p> <p><u>Parcelles AS 151, 152 et 78</u> : Il s'agit de parcelles communales sur lesquelles la continuité de la trame bleu sera préservée.</p> <p><u>Parcelle AS n° 83</u> : Il s'agit d'une parcelle privée déjà bâtie.</p> <p><u>Parcelle A 146 n'existe pas</u> : ?</p> <p><u>Parcelles AW N° 114, 113,112 et 116 p</u> : Ces parcelles sont classées en zone UC car à l'exception de la 116p déjà bâtie, elles peuvent supporter des constructions tout en observant une continuité de la trame bleu sur le ruisseau Robichon.</p> <p><u>Parcelles M n° 313 et 541</u> : Ces parcelles étaient classées en zone 3 NA au POS opposable. Elles ont fait l'objet de permis d'aménager en date des 18 et 19 janvier 2017. Afin de donner une forme régulière à la zone, une partie de la M 314 a été classée en zone constructible.</p>
--	--	---

		<p><u>Parcelle N n°705</u> : Cette parcelle était initialement classée en zone UI au POS. Le propriétaire de ce foncier est le même que celui de l'entreprise située au Nord. C'est à sa demande que ce classement en UC est intervenu.</p> <p><u>Parcelle AP 147</u> : Cette parcelle était préalablement classée en zone UC. La partie Nord supportant la Pyramide de Sauveté a été classée en zone N. La partie Sud supportant les locaux des services techniques municipaux et le cimetière a été classée en zone UE.</p> <p><u>Parcelle BD 341</u> : Cette parcelle était classée en zone UC au POS. Elle a fait l'objet d'un permis d'aménager en date du 02/02/2017.</p>
R n° 37	M. MORGA résidant au 11, avenue du Parc d'Hiver souligne l'incohérence du zonage UC du PLU alors que la hiérarchie des textes impose le respect du PPRL.	Le PPRL est une servitude qui s'impose au document d'urbanisme, qui n'a pas vocation à déterminer la définition du zonage mais des contraintes réglementaires sur le zonage considéré.
R n° 38	Le cabinet d'architecture fait observer une erreur dans le règlement de la zone UC relatif à l'implantation des constructions. Le règlement indique au paragraphe II-1-2 page 44, que les constructions devront respecter un recul de 30 m par rapport au fond de parcelle en vis-à-vis du courant.	Il s'agit d'une erreur matérielle. Il convient de corriger cette disposition en remplaçant 30 par 10 et indiquer soit dans le texte ou le document graphique que cette disposition est applicable 500 m en amont du pont de la plage et jusqu'au pont des Trounques.



Lettre commune	<p>Des résidents du secteur de l'avenue du parc d'hiver ( M.&amp; Mme GALBAN, Mme DENNIZEAU, Mme BUIRETTE, Mme MAGREZ-LARROZE, Mme CORSAN, Mme LETAILLEUR, M. &amp; Mme BOUCHER, M. KLEIN, M. CAUTTE, M. &amp; M. DARMAILLAC, Mrs LOZE, Mme LELIEF, M. ROLLAND, M. &amp; Mme PLUS, M. &amp; Mme KLEMM, M. &amp; Mme VISADE, M. DUBOURG Bernard, Mme FRANCOIS, M. DUBOURG J.C., Mme PRIMARD, Mme GILLIBERT &amp; M. GRANIE, M. DUBREUIL, M. ET MME MARX-KERROUM, Mme LEJEAN ont adressés une lettre commune sur l'aménagement de la Zac du Parc d'hiver demandant que :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le PLU soit en conformité avec le futur SCOT du Born.</li> <li>- Soient menées des études d'impact par des experts indépendants.</li> <li>- les habitants soient associés à l'élaboration de ce projet.</li> </ul>	<p>Le comité syndical du SCOT du Born en date du 19/07/2018 a émis un avis favorable au projet de PLU et à l'ouverture à l'urbanisation de l'OAP du Parc d'Hiver.</p> <p>Les études nécessaires seront menées en concertation avec les services de l'Etat dans le cadre des autorisations administratives nécessaires préalables au dossier de Zac.</p> <p>Une concertation publique a été menée sur ce projet d'aménagement du 9 février au 14 septembre 2018.</p>
R n° 39	Document remis par M. BERQUE pour son projet de parc animalier au lieu-dit Moumen	Même réponse que pour R n° 14. <b>Défavorable en l'état.</b>
R n° 40	Mme DURAND remet un courrier sur une affaire exposée R n° 13.	Même réponse que précédemment.
R n° 41	Mme DAURY s'interroge sur le classement de ces parcelles cadastrées BA n° 31 et 32 lieu-dit Le Moulin sur la ZA de Lavignotte qu'elle détient en indivision.	Il s'agit de parcelles classées au cadastre en pâturage et futaie résineuse. La Ligne haute tension n'est pas incompatible avec le classement en zone 2 AUy .

R n° 42	M. VIGNERES demande le classement en zone constructible de la parcelle AV n° 11 contigüe à sa propriété bâtie sise au 7, chemin des Anguillons.	Cette parcelle a été retirée de la zone constructible car mal desservies par un chemin qui n'a cessé de générer des problèmes de voisinage. La longueur et l'emprise de ce chemin sont incompatibles avec les règles de défense incendie et d'accès aux véhicules de secours. <b>Pas de changement.</b>
R n° 43	M. CASTILLON souhaite que les parcelles Cadastrées R n° 407, 409, 411, 413 et 196 lieu-dit Petit Jean, parcelle R n° 84 lieu-dit Bourroc et les parcelles D n° 365, 366, 367, 368 et 369 au lieu dit Esting soient classées en zone constructible.	Ces parcelles classées en zone N au PLU sont situées dans des quartiers. <b>Pas de changement.</b>
R n° 44	Mme CADILLON sollicite le classement des parcelles cadastrées D n° 395,396 et 397 au lieu-dit Esting soient classées en zone constructible.	Ces parcelles en zone de quartier sont classées en zone N au PLU arrêté. <b>Pas de changement.</b>
	Par courrier, M. LAFITTE demande des informations sur le classement de sa parcelle cadastrée AH n° 110 sise au 20, avenue du Parc d'Hiver qu'il avait sollicité lors de la permanence du commissaire enquêteur.	Il s'agit d'une question de classement au zonage du Plan de Prévention des Risques Littoraux.
	Monsieur DUBOURG et le collectif du Parc d'Hiver ont adressés une lettre commune sur l'aménagement de la Zac du Parc d'hiver demandant que : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le PLU soit en conformité avec le futur SCOT du Born.</li> <li>- Soient menées des études d'impact par des experts indépendants.</li> <li>- les habitants soient associés à l'élaboration de ce projet.</li> </ul>	Le comité syndical du SCOT du Born en date du 19/07/2018 a émis un avis favorable au projet de PLU et à l'ouverture à l'urbanisation de l'OAP du Parc d'Hiver.  Les études nécessaires seront menées en concertation avec les services de l'Etat dans le cadre des autorisations administratives nécessaires préalables au dossier de Zac.  Une concertation publique a été menée sur ce projet d'aménagement du 9 février au 14 septembre 2018.

<p>Messages au commissaire enquêteur</p>	<p>7 messages ont été adressés au commissaire enquêteur à l'adresse dédiée :</p> <p>M. PRIMARD Georges conteste le projet sur le parking Hélicoptère/ camping-cars, la définition de la zone Uta du camping Marina, la constructibilité sur la résidence de la forêt ainsi que les définitions dans le règlement des zones UCp, UCp B1 et UCp B2.</p> <p>M. PRIMARD François conteste la constructibilité sur deux parcelles.</p> <p>M. GAILLARD se félicite de la mise en place de la déviation poids lourds entre la RD 44 et RD 652 et pose la question d'un projet entre la RD 626 et la RD 87.</p> <p>M. ROQUES conteste la définition des pentes de toitures dans le règlement des zones UA, UB et UC...</p> <p>5 places de stationnement font 80 m<sup>2</sup>...</p> <p>Alignement ?</p> <p>Mme. KIRK &amp; M. GROTZKY déplore la disparition de la Dune du Bourg.</p> <p>M. ROUSSEAU défenseur de M. LAFITTE pour son refus de permis de construire en zone rouge DU PPRL approuvé a envoyé par messagerie le même dossier remis au commissaire enquêteur lors de sa permanence du 30 août 2018.</p>	<p>Le camping MARINA a été classé conformément aux dispositions de la loi littoral en zone Uta en raison de sa situation au contact de la zone urbaine.</p> <p>Il n'y a pas d'erreur dans la définition des zones UCp, UCp B1 et B2. Seul un niveau de plancher par rapport à une cote NGF que l'on trouve dans le règlement PPRL apporte une différence.</p> <p>Sans objet avec la présente enquête.</p> <p>Cette déviation n'est pas à l'ordre du Jour.</p> <p>Cette fourchette de 35 à 45 % était celle du document d'urbanisme antérieur et correspond aux pourcentages des pentes de toitures dans la tradition architecturale landaise.</p> <p>Le règlement indique la surface minimale de 25 m<sup>2</sup> pour une place de stationnement et ses dégagements.</p> <p>Le lexique du règlement explicite ces définitions.</p> <p>L'OAP de la Dune du Bourg Sud est abandonnée. La coupe rase sur la dune du Bourg s'inscrit dans une gestion normale des ces parcelles forestières. La régénération naturelle est à l'œuvre.</p> <p>Un recours devant le juge administratif a été formé par M. LAFITTE. Un mémoire en défense de la collectivité a été transmis. Il n'est pas opportun aujourd'hui d'apporter des éléments de réponses sur cette affaire.</p>
--	---	---

	<p>M. CINGAL de la SEPANSO a adressé des observations sur le dossier d'enquête publique conjointe sur le schéma de zonage d'assainissement collectif.</p> <p>Mme COBOS demande la conservation en zone non constructibles de la Pyramide près la maison de santé, les divers espaces verts des lotissements la préservation du foncier ONF sur le camping Marina et la préservation en l'état de la Zac du Parc d'Hiver.</p>	<p>Le Service de l'Eau et de l'Assainissement de la communauté de communes de Mimizan se charge de proposer une réponse.</p> <p>Le Secteur de la Pyramide près de la maison de santé est classé en zone N.</p> <p>La définition de la zone du camping Marina est conforme à la réglementation.</p>
<b>Pièce 5.1 Annexes/Servitudes d'utilités publiques</b>		
<b>Annexes / Annexes sanitaires</b>		
<b>Annexes / Plans des périmètres fournis à titre indicatif</b>		
<b>Annexes / Prescriptions d'isolement acoustique</b>		