

MIMIZAN

PARC D'HIVER

Zone d'Aménagement Concerté

**MISE A DISPOSITION DU PUBLIC : ETUDE D'IMPACT ET MEMOIRE EN RÉPONSE
A L'AVIS DELIBERE DE LA MISSION REGIONALE D'AUTORITE
ENVIRONNEMENTALE DE LA REGION NOUVELLE-AQUITAINE DU 6 FEVRIER 2019
SUR L'ETUDE D'IMPACT**

**Note portant sur la mention des textes qui régissent la mise à disposition et
l'indication de la façon dont cette mise à disposition s'insère dans la
procédure administrative relative au projet ainsi que la ou les décisions
pouvant être adoptées au terme de la participation et les autorités
compétentes pour prendre la décision d'autorisation ou d'approbation**



Mairie de Mimizan

2, avenue de la Gare, 40 200 Mimizan

M : +33 (0)5 5809 44 52

SOMMAIRE

Préambule	3
I Présentation de la procédure de participation du public par voie électronique.....	4
II Insertion de cette procédure de participation dans le projet d'aménagement	4
III Les autres autorisations nécessaires pour réaliser le projet.....	7
Annexes	8

Préambule

Pour rappel, la commune de Mimizan envisage la réalisation de l'opération d'aménagement du Parc d'Hiver sous forme de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) en régie directe.

Le projet d'aménagement du Parc d'Hiver est soumis à Etude d'impact en application de la rubrique 39-« Travaux, constructions et opérations d'aménagement », b) de l'Annexe à l'article R122-2.

Dans le cadre de la procédure de ZAC prévue par le Code de l'Urbanisme et en application des articles L.122-1 et R 122-7 du code de l'environnement, l'étude d'impact du projet d'aménagement du Parc d'Hiver a été soumis à l'avis de l'Autorité environnementale.

Conformément à l'article R. 122-7 du Code de l'environnement, l'Autorité environnementale dispose de deux mois, à compter de la date de réception du dossier, pour émettre son avis, soit dans le cas présent **11 février 2019**.

La Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAe) a rendu le 6 février 2019 par délibération de la commission collégiale l'avis n°MRAe 2019APNA27. Cet avis a été mis en ligne sur le site internet de la DREAL le 7 février 2019 et a été **notifié à la commune le 4 mars 2019**.

Malgré cette notification tardive, la commune a décidé de répondre à l'avis de la MRAe.

En application des dispositions de l'article L.122.1 du code de l'environnement, l'avis de l'Autorité environnementale a fait l'objet d'une réponse écrite de la part de la commune, maître d'ouvrage, le 2 avril 2019.

En application notamment de l'article L. 123-19 du Code de l'environnement issu de l'ordonnance n°2016-1060 du 3 août 2016 « portant réforme des procédures destinées à assurer l'information et la participation du public à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement », le projet de zone d'aménagement concerté du « Parc d'Hiver » sur la commune de Mimizan est soumis à la procédure de participation du public par voie électronique.

La présente note a pour objet d'indiquer la mention des textes qui régissent la mise à disposition et la façon dont cette mise à disposition s'insère dans la procédure administrative relative au projet ainsi que la ou les décisions pouvant être adoptées au terme de la participation et les autorités compétentes pour prendre la décision d'autorisation ou d'approbation.

I Présentation de la procédure de participation du public par voie électronique

La procédure de participation du public par voie électronique a été créée par l'ordonnance n°2016-1060 du 3 août 2016 relative à la participation du public aux décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement. Elle remplace la procédure de mise à disposition du public prévue à l'ancien article L. 122-1-1 du Code de l'environnement, tout en la modernisant et la dématérialisant.

La procédure de participation du public par voie électronique est régie notamment par les **articles L. 123-19, R. 123-46-1 du Code de l'environnement**. Ces textes se réfèrent également aux **trois derniers alinéas du II de l'article L. 123-19-1 du Code de l'environnement, aux articles L. 123-19-3 à L. 123-19-5, L. 123-12 et D. 123-46-2 du Code de l'environnement**.

Cette procédure s'applique aux plans et programmes soumis à évaluation environnementale et aux projets soumis à étude d'impact pour lesquels une enquête publique n'est pas requise.

La participation du public par voie électronique est ouverte et organisée par l'autorité compétente pour autoriser les projets ou approuver les plans et programmes.

La composition du dossier soumis à la participation est prévue à l'article L. 123-19 II du Code de l'environnement, il comporte les mêmes pièces que celles prévues à l'article L. 123-12 du même Code.

Ce dossier est mis en consultation du public par voie électronique pendant une durée qui ne peut être inférieure à 30 jours. Les observations et propositions du public sont déposées par voie électronique.

Le public est informé via un avis quinze jours avant l'ouverture de la participation du public par voie électronique.

Pour toute information complémentaire sur la procédure de participation du public par voie électronique, il convient de se référer aux articles précités du Code de l'environnement.

II Insertion de cette procédure de participation dans le projet d'aménagement

- **Préalablement à la procédure de participation :**

La commune de Mimizan souhaite réaliser une opération d'aménagement sous forme d'une zone d'aménagement concerté au lieu-dit « Parc d'Hiver » en continuité de l'urbanisation existante à Mimizan Plage.

Pour information, aux termes des dispositions de l'article L. 311-1 du Code de l'urbanisme, « les zones d'aménagement concerté sont les zones à l'intérieur desquelles une collectivité publique ou un établissement public y ayant vocation décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains, notamment de ceux que cette collectivité ou cet établissement a acquis ou acquerra en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés ».

Concertation du public

Conformément aux articles L. 103-2 et suivants du Code de l'urbanisme, la création d'une ZAC doit faire l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées.

Ainsi par délibération du 30 mars 2017, le Conseil Municipal a approuvé les objectifs d'aménagement et ouvert la concertation du public et défini les modalités de cette concertation.

Dans le cadre de la concertation du public, les modalités de cette concertation ont été mises en œuvre.

Il a été organisé deux réunions publiques : l'une le 12 décembre 2017 à 18 heures en mairie et l'autre le 18 décembre 2017 à 18h dans la salle du forum à Mimizan. Les comptes rendus de ces 2 réunions sont joints en annexe à la présente note.

Une exposition publique de panneaux présentant le projet a été réalisée du vendredi 19 février au vendredi 14 septembre 2018 dans le hall de la mairie, soit sur une période de 7 mois couvrant notamment les mois de juillet et août afin que les personnes résidant à la plage uniquement en période estivale puissent prendre connaissance

du projet. Il a été mis à disposition du public une notice explicative et un registre de concertation à l'accueil.
Aucune observation n'a été portée sur le registre.

En complément le bulletin thème Municipal numéro 18 de janvier et février 2018 consacre un dossier complet au projet du Parc d'hiver. Une information est portée sur l'actualité du site Internet de la mairie sur l'actualité de l'application mobile citoyenne Citykomi.

Le bilan de la concertation du public sera approuvé par le Conseil Municipal. En matière de ZAC, comme prévu par l'article R 311 – 2 du code de l'urbanisme la délibération approuvant le dossier de création « peut tirer simultanément le bilan de la concertation en application de l'article L. 103 – 6 » du code de l'urbanisme.

En conséquence dans le cas présent et en l'absence d'observations portées sur le registre mis à disposition du public pendant d'exposition publique qui a duré 7 mois, à l'issue de la mise à disposition au public de l'étude d'impact et des pièces complémentaires listées ci-dessus, et après l'analyse des observations du public, le conseil municipal de Mimizan fera approuvera le bilan de la concertation du public présenté par Monsieur le maire et créera la ZAC du Parc d'Hiver.

Étude d'impact

Compte tenu de sa superficie le projet d'aménagement du Parc d'Hiver a fait l'objet d'une étude d'impact au titre de la rubrique 39° b) du tableau annexe de l'article R. 122-2 du Code de l'environnement qui soumet à étude d'impact « Travaux, constructions et opérations d'aménagement - b) Opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est supérieur ou égal à 10 ha, ou dont la surface de plancher au sens de l'article R. 111-22 du code de l'urbanisme ou l'emprise au sol au sens de l'article R. * 420-1 du code de l'urbanisme est supérieure ou égale à 40 000 m2. »

Il est rappelé que le compte tenu de l'Etude d'Impact est précisé par les articles R 122 – 4 à R 122 – 5 du code de l'environnement. Il est ici précisé que l'étude d'impact présente le parti d'aménagement et comprend l'ensemble des éléments qui sont contenus dans le rapport de présentation du dossier de création de ZAC.

Conformément aux dispositions des articles L. 122 – 1 et R. 122 – 7 du code de l'environnement, l'étude d'impact a été adressée par courrier en recommandé AR à l'autorité environnementale le 10 décembre 2018.

Conformément à l'article R. 122-7 du Code de l'environnement, l'Autorité environnementale dispose de deux mois, à compter de la date de réception du dossier, pour émettre son avis, soit dans le cas présent 11 février 2019.

La Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAe) a rendu le 6 février 2019 par délibération de la commission collégiale l'avis n°MRAe 2019APNA27. Cet avis a été mis en ligne sur le site internet de la DREAL le 7 février 2019 et a été notifié à la commune le 4 mars 2019.

Par courrier en recommandé AR du 2 avril 2019 la commune a adressé à l'autorité environnementale sa réponse écrite conformément aux dispositions de l'article L 122 – 1 du code de l'environnement

Conformément à l'article L 123 – 2 du code de l'environnement, le projet d'aménagement exécuté par une personne publique devant comporter une évaluation environnementale réalisé selon la procédure de zone d'aménagement concerté ne sont pas soumis à enquête publique.

En conséquence l'étude d'impact du projet d'aménagement du Parc d'Hiver est soumise à la participation du public par voie électronique selon les dispositions de l'article L 123 – 19 du code de l'environnement, des dispositions des trois derniers alinéas du II de l'article [L. 123-19-1](#), ainsi que les dispositions des articles [L. 123-19-3](#) à [L. 123-19-5](#).

La procédure de participation :

Dans la mesure où le projet a fait l'objet d'une évaluation environnementale et qu'il est exempté d'enquête publique, il est soumis à la procédure de participation du public par voie électronique (tel que présentée au point I de la présente notice).

La participation se déroule du 23 avril 2019 à 9h au 24 mai 2019 à 17h inclus. Le public est informé de ladite procédure par un avis du Maire publié sur le site de la ville et affiché en mairie, au moins 15 jours avant l'ouverture de la participation.

Le dossier mis à disposition comprend :

Mise à disposition du public étude d'impact - Note

- La délibération du conseil municipal précisant les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation du public
- L'étude d'impact, ses annexes et son résumé non technique
- L'Avis de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale n°MRAe 2019APNA27 sur l'étude d'impact,
- Le mémoire en réponse apporté à l'avis de l'autorité environnementale par la commune de Mimizan, maître d'ouvrage
- Une note portant sur la mention des textes qui régissent la mise à disposition et l'indication de la façon dont cette mise à disposition s'insère dans la procédure administrative relative au projet ainsi que la ou les décisions pouvant être adoptées au terme de la participation et les autorités compétentes pour prendre la décision d'autorisation ou d'approbation

Le public peut consulter le dossier à l'adresse suivante : www.mimizan.fr

Toutes observations, propositions ou questions seront adressées uniquement par voie électronique à M. BIRONIEN Directeur Général des Services, à l'adresse électronique suivante : bironien-c@mimizan.com et devront parvenir à compter du 23 avril 2019 à 9h jusqu'au 24 mai 2019 à 17h date de clôture de la mise à disposition du public.

Les renseignements pertinents sur le projet peuvent être obtenus auprès des personnes suivantes : M. BIRONIEN, DGS à l'adresse suivante : bironien-c@mimizan.com

• A l'issue de la participation :

Conformément aux dispositions des 3 derniers alinéas du II de l'article L 123 – 19 – 1 code de l'environnement, dans un délai suffisant à compter de la date de clôture de la consultation pour prendre contact les des observations et propositions déposées par le public, une synthèse des observations et propositions du public sera réalisée. Ce délai ne peut être inférieur à 4 jours saufs en cas d'absence d'observations et propositions.

La zone d'aménagement concerté ne pourra pas être créée avant que ladite synthèse n'ait été rédigée. Il est rappelé que la création de la zone d'aménagement concerté du Parc d'Hiver ne nécessite pas la consultation d'autres personnes publiques.

À l'issue de la participation du public et après avoir fait la synthèse des observations et propositions, le conseil municipal tirera le bilan de la concertation du public en application de l'article L. 103 – 6 du code de l'urbanisme et procédera à l'approbation du dossier de création de ZAC conformément aux dispositions des articles L 311-1 et R311 – 2 du code de l'urbanisme.

Pour mémoire le contenu du dossier de création est rappelé ci-dessous :

« Le dossier de création comprend :

a) Un rapport de présentation, qui expose notamment l'objet et la justification de l'opération, comporte une description de l'état du site et de son environnement, indique le programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone, énonce les raisons pour lesquelles, au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la commune et de l'insertion dans l'environnement naturel ou urbain, le projet faisant l'objet du dossier de création a été retenu ;

b) Un plan de situation ;

c) Un plan de délimitation du ou des périmètres composant la zone ;

d) L'étude d'impact définie à l'article [R. 122-5](#) du code de l'environnement lorsque celle-ci est requise en application des articles [R. 122-2](#) et [R. 122-3](#) du même code.

Le dossier précise également si la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement sera ou non exigible dans la zone. »

A l'issue de la participation du public, au plus tard à la date de publication de la délibération du conseil municipal créant la ZAC du « Parc d'Hiver » et pendant une durée de 3 mois, la mairie rendra public, « par voie électronique, un dossier comprenant : la synthèse des observations et propositions du public avec l'indication de celles dont il a été tenu compte, les observations et propositions déposées par voie électronique ainsi que, dans un document séparé, les motifs de la décision ». Il l'article L 123 – 19 – 1 code de l'environnement.

Conformément aux dispositions de l'article R3 11 – 7 du code de l'urbanisme, le conseil municipal approuvera le programme des équipements publics à réaliser dans la zone et approuvera le dossier de réalisation qui comprend le programme des équipements publics à réaliser dans les zones, le programme global des constructions à réaliser dans la zone qui figure également dans le dossier de création et les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement échelonné dans le temps.

Il est rappelé que le dossier de réalisation complète en tant que de besoin le contenu de l'étude d'impact notamment en ce qui concerne les éléments qui ne pouvaient être connus au moment de la constitution du dossier de création. Il est rappelé également que l'étude d'impact ainsi que les compléments éventuels prévus

sont joints au dossier de toute enquête publique ou de toute mise à disposition du public concernant l'opération d'aménagement réalisé dans la zone.

Enfin il est rappelé qu'en application des dispositions de l'article L3 11 – un du code de l'urbanisme, la décision qui approuve le périmètre et le programme de la zone (dossier de création) peut également approuver l'aménagement et l'équipement de celle-ci (programme des équipements publics et dossier de réalisation).

III Les autres autorisations nécessaires pour réaliser le projet

A ce jour, le projet relève des procédures d'autorisation suivantes :

- Déclaration au titre des articles L. 214-1 à L. 214-6 du Code de l'environnement (loi sur l'eau).
- autorisation de défrichement au titre du code forestier sous réserve de l'instruction des services de l'Etat compte tenu de l'âge des boisements ; s'il y a autorisation, le dossier de défrichement fera l'objet d'une enquête publique.

Annexes

COMPTE RENDU

MIMIZAN Plage

Projet d'aménagement du Parc d'Hiver

Réunion du : MARDI 12 DECEMBRE 2017 – 18H00

Lieu : HOTEL DE VILLE

Prises de parole :

MAITRISE D'OUVRAGE : M. Plantier Christian, maire de Mimizan

ASSISTANCE A MAITRISE D'OUVRAGE : MME Juan Marie-Françoise, mfj@neocite.fr

ARCHITECTE-URBANISTE:

M. Bouriette Christophe, mission architecte urbaniste conseil, info@bouriettevaconsin.com

Objet : Réunion de présentation aux riverains de la rue des Œillets et de l'Avenue du Parc d'Hiver des principes d'aménagement sur le site du Parc d'Hiver, dans le cadre de la concertation du public au titre de la procédure de ZAC (Zone d'Aménagement Concertée)

Déroulé de la présentation :

Après un mot d'accueil et les remerciements pour la mobilisation nombreuse des habitants du quartier, M. Le Maire expose l'objet de la réunion de concertation : présenter les principes d'aménagement du futur quartier du Parc d'Hiver aux riverains. Ensuite, M Le Maire passe la parole à Marie-Françoise Juan.

Marie-Françoise Juan, en sa qualité d'Assistance à la Maîtrise d'Ouvrage, présente le périmètre d'étude dans son ensemble puis rentre dans le détail. Ainsi, sont notamment identifiés les futurs EBC (Espaces Boisés Classés - Projet d'élaboration du PLU en cours), les surfaces incluses dans le PPRL et le recul de 20 mètres le long du RD626 afin de mettre en évidence que certaines zones resteront inconstructibles. Cela s'explique par une zone Natura 2000 (zone du Courant et du futurs EBC), des enjeux environnementaux, une exposition au risque de submersion et une volonté de préservation d'une bande de mise à distance vis-à-vis des riverains. Le projet exige donc de prendre un ensemble de précautions vis-à-vis des milieux existants, des riverains et plus largement doit s'inscrire avec harmonie dans le contexte urbain et paysager de ce secteur de Mimizan-Plage.

Marie-Françoise Juan rappelle qu'il s'agit d'une procédure de ZAC (Zone d'Aménagement Concertée), encadrée par la loi qui nécessite un nombre d'études complémentaires conséquent et que la ville doit se soumettre à un rythme d'avis et d'autorisations dicté par la réglementation en vigueur et que nous n'en sommes qu'au tout début d'un projet qui ne pourra commencer concrètement que dans deux ans environ.

Puis, la parole passa à M. Bouriette, architecte-urbaniste, concepteur du parti d'aménagement.

Au préalable, Christophe Bouriette, urbaniste, rappelle qu'il va exposer une démarche et un premier état d'avancement au niveau d'esquisse, d'un projet qui demandera du temps pour se développer (au moins une décennie). Puis il déroule l'exposé en commentant le diaporama selon le plan suivant :

- la situation du projet dans le contexte urbain de Mimizan Plage
- le diagnostic urbain, paysager et environnemental
- le parti d'aménagement

Concernant la situation du futur quartier dans le territoire communal

Au préalable, il convient de rappeler que le projet s'inscrit dans un contexte règlementaire strict, qu'il est par conséquent très encadré. Le projet a été élaboré dans les dynamiques de projet impulsées par le SCoT (Schéma de Cohérence Territorial) du Born et du PLU (Plan Local d'Urbanisme) qui est en cours d'élaboration. Ces documents règlementaires ont pour but d'encadrer l'évolution du développement du territoire à travers un projet cohérent, tenant compte des spécificités, des atouts et des possibilités locales. Il doit s'inscrire en conformité avec les grandes orientations du SCoT dont l'un des objectifs est de répondre à l'attractivité réelle du territoire, tout en maîtrisant l'étalement urbain et en luttant contre le "mitage" du paysage rural et l'habitat dispersé. Cela veut dire concrètement qu'il faut renforcer les polarités existantes et urbaniser dans une logique de continuité urbaine et de maillage.

Le site du projet du Parc d'Hiver répond à ces critères et c'est en cela qu'il présente un intérêt pour être urbanisé. Il se situe en entrée de ville ; il se greffe sur un réseau viaire existant. Il n'est donc pas nécessaire de le désenclaver. Il sera très aisé de le raccorder au réseau de liaisons douces existant. Il est donc potentiellement facile de le mailler à l'ensemble de la ville existante. Il s'inscrit entre deux secteurs urbanisés, le quartier des Hournails au nord et le quartier ancien de l'avenue du Parc d'Hiver au sud et à l'ouest ; par conséquent, il est dans la continuité du tissu urbain existant.

Il est proche des équipements, des services et des commerces, tous accessibles à pied ou en vélo.

Parmi les points essentiels abordés dans le diagnostic :

- en tenant compte des espaces à préserver comme la zone PPRL (Plan de Prévention des Risques Littoraux) ou encore l'EBC (PLU en cours d'élaboration) le long du site, la totalité des 17.84ha du périmètre d'étude ne sera pas urbanisée, au contraire on y trouvera environ 4 ha d'espaces verts.
- la méthode retenue par l'urbaniste et la paysagiste associée, Marion Vaconsin, pour arriver à un parti d'aménagement qui soit profondément en lien avec le génie du lieu de Mimizan est de remonter le temps pour comprendre l'histoire et la genèse du site tant sur le plan de la morphologie du paysage que des formes urbaines. Puis, il s'agit d'analyser et comprendre quelles sont les richesses et la diversité des paysages qui bordent le site d'études : la présence de cordons dunaires donnant une topographie singulière, les deux visages du Courant, Courant Nature (berges végétales) et Courant Plage (activités de loisirs) et la variété des types de boisements. Ce n'est seulement qu'à partir de cette

compréhension du site et de son contexte que l'on peut tirer les lignes de force et de composition du parti d'aménagement

- le projet s'imprégnera certes du paysage et de l'environnement mais aussi il devra dialoguer avec les styles architecturaux propres à Mimizan Plage qui font sa singularité et son identité
- un boisement de sylviculture sans enjeux environnementaux mais un intérêt écologique sur ses lisières
- des réseaux présents suffisamment dimensionnés pour assimiler les besoins futurs liés à l'aménagement et aux usages. Il n'y a donc pas de projet de renforcement important des infrastructures, nécessitant des coûts et des investissements plus importants.

Le projet s'inscrit dans une démarche de développement durable :

- le futur quartier s'insère dans la maille des espaces publics et dans la continuité du tissu urbain existant de Mimizan-Plage comme présenté précédemment
- le projet urbain n'impacte pas les zones à enjeux environnementaux
- la préservation de la qualité paysagère et écologique se traduit par la création d'un quartier à dominante d'habitat dans un écrin paysager, préservant les lisières
- le parti d'aménagement rationalise au mieux le tracé du réseau de voirie interne pour en minimiser l'impact et desservir le plus de futurs lots par linéaire de voie
- l'esquisse de plan de composition se fonde sur le respect de la topographie actuelle et valorise un système de gestion du pluvial simple et rationnel divisé en sous bassins versant permettant de phaser le développement du futur quartier
- par le dessin des voies de desserte, les profondeurs d'ilots entre voiries, on anticipe sur la morphologie des futurs lots et sur l'implantation des futures constructions pour qu'elles puissent disposer de la meilleure orientation et bénéficier à terme des apports gratuits de l'énergie solaire

Le plan de composition d'aménagement du Parc d'Hiver s'appuie sur les principes suivants :

- proposer des espaces publics de voirie de largeur raisonnable pour favoriser le partage des usages
- mettre en scène des séquences d'entrée dans le quartier de type "allée de parc"
- habiter les dunes en suivant les courbes de niveaux pour proposer un étagement des constructions dans la pente et offrir des vues
- créer cette ambiance de parc habité en proposant : des corridors écologiques qui deviendront supports de déplacements doux
- prolonger la séquence de ville parc du centre-ville de Mimizan Plage par une lisière boisée de 20 mètres au nord du futur quartier jusqu'à la trame verte qui sera préservée entre Mimizan Bourg et Mimizan Plage.

De plus, il y aura un véritable travail d'insertion urbaine où l'ambiance recherchée est "habiter un parc". Les logements seront intégrés dans le site, sa topographie et son paysage. Les orientations tiennent compte des ambiances actuelles et de la situation riveraine.

La programmation envisagée

Le projet privilégie l'habitat individuel tout en se laissant la possibilité d'accueillir d'autres programmes type activités marchandes, de loisirs (à priori ciblées pour les enfants), résidence hôtelière (ou séniors), résidence de tourisme ou hôtel.

Au stade de l'esquisse, il est acquis que les programmes d'habitat sous forme de lot à bâtir et de logement individuel groupé se développeront sur la partie sud pour s'intégrer dans les hauteurs et les volumétries des constructions existantes voisines. Sur la partie nord, il est prévu d'implanter un petit collectif de logements locatifs sociaux. Le reste de l'emprise foncière de ce secteur nord est fléché pour accueillir les programmes cités précédemment sans pour autant qu'aucun de ne soit à ce jour clairement identifié. Aussi, le plan de composition a été conçu pour éventuellement rebasculer en habitat individuel si dans l'avenir, ces programmes ne venaient pas sur le quartier.

Il est envisagé entre 310 et 345 logements dont 10% de logements locatifs sociaux.

Suite à cette présentation, une séance de questions/réponses avec les riverains a eu lieu.

Question 1

Est-il nécessaire de se lancer dans un nouveau projet après les Hournails ? Existe-il vraiment une demande sur Mimizan pour créer ainsi une offre supplémentaire ?

Réponse

Le quartier des Hournails est en voie d'achèvement, les terrains sont pratiquement tous vendus ou en passe de l'être. Par ailleurs, comme il a été rappelé en préambule, le projet s'inscrit dans des axes de développement stratégique qui dépassent largement le périmètre communal (SCoT Pays de Born). Il est donc important que la commune puisse anticiper sur son développement et l'accueil de nouvelles populations, en particulier de résidents à l'année. Il est ainsi nécessaire de se doter d'un potentiel de développement pour l'avenir et prendre le relais quand le quartier des Hournails sera achevé. Sachant, que tout ne va pas être urbanisé d'un seul coup et que ce projet du Parc d'Hiver mettra probablement une dizaine d'années pour se réaliser.

Question 2

Au regard du contexte du tissu urbain avoisinant, ce futur quartier n'est-il pas trop dense ?

Réponse

Rapporté aux emprises constructibles, il est certes plus dense que le tissu urbain avoisinant. Par contre, il ne faut pas perdre de vue que près de 4 ha sur les 17,84 seront préservés. Par ailleurs, des coupures vertes réellement structurantes sont prévues, on ne produit pas une "nappe" urbaine continue. Le plan de composition a été conçu de façon à offrir des vues possibles sur ces espaces plantés préservés depuis quasiment toutes les maisons. La topographie existante qui est valorisée dans le projet va aussi aider à atténuer les effets de cette relative densité ; on aura des échappées visuelles et pas le sentiment d'être les uns sur les autres.

Les exigences du développement durable nous imposent de réduire nos impacts et notre étalement urbain. Par conséquent, veiller sur la consommation du foncier implique de proposer aujourd'hui des terrains dont la superficie est plus petite par rapport à ce que l'on a pu faire dans le passé, en particulier dans les années 70-80. Cependant, si on regarde précisément le tissu urbain le plus ancien de Mimizan Bourg, on s'aperçoit qu'il est relativement dense en réalité. La densité n'est donc pas une nouveauté sur Mimizan. Par ailleurs, le projet se conforme aux réflexions du Plan d'Aménagement Développement Durable (PADD) du Plan Local d'Urbanisme (PLU) en cours d'élaboration qui va fixer des seuils de densité sur différents secteurs du territoire de la commune.

Enfin, il faut prendre en compte les réalités du marché actuel de l'immobilier sur Mimizan. La demande pour des grands terrains est très faible. Par contre, on identifie clairement une demande pour des petits terrains et des maisons compactes faciles à entretenir, à des coûts raisonnables d'où la part importante que prend l'habitat individuel groupé dans le programme.

Question 3

La création de 345 logements va forcément amener un accroissement du trafic routier sur les voiries existantes, cette donnée a-t-elle été prise en compte dans le projet et ne risque-on pas de dénaturer l'ambiance du quartier en faisant des gros aménagements ?

Réponse

Premier élément de réponse : les nouvelles voies créées le sont uniquement pour la desserte interne du nouveau quartier, seuls les résidents, leurs invités et les services publics pour l'entretien des réseaux ou la sécurité utiliseront ces voies. Il n'y aura pas de flux de transit. Les programmes liés au développement de l'offre touristique (activités marchandes, hôtel ou Résidence de Tourisme ou séniors) susceptibles de générer un peu plus d'échanges seront cantonnés au Nord, volontairement, pour être accessible le plus directement possible du giratoire et ainsi ne pas perturber la quiétude des riverains du nouveau quartier mais aussi des riverains actuels qui habitent plus au sud.

Deuxième élément de réponse : les voiries existantes (avenue du Parc d'Hiver et rue Œillets) font bien partie de la réflexion tant sur le plan technique (des mesures de portances des structures de chaussée actuelles sont en cours) que sur le plan des usages. On veillera à préserver l'ambiance actuelle en limitant les aménagements au respect des normes d'accessibilités des Personnes à Mobilité Réduite et à la vérification technique que les structures sont bonnes et que les véhicules des services d'enlèvement des Ordures

Ménagères ou les camions pompiers puissent passer et se croiser à faible vitesse sans difficulté.

Question 4

Le parti d'aménagement s'appuie sur les qualités du paysage existante et en particulier sur la préservation des lisières boisées, sur la partie nord, le long de la départementale une bande de 20 mètres n'est-elle pas insuffisante pour garder l'esprit de l'entrée dans Mimizan Plage par une séquence boisée ?

Réponse

Dans un premier temps, la bande de recul était implantée à 10 mètres, mais après concertation avec la maîtrise d'ouvrage, il a été décidé de doubler cette bande afin de garantir au mieux ses fonctions.

Question 5

Comment la pratique du vélo a-t-elle été intégrée dans le projet ?

Réponse

Dans le diagnostic, en pratiquant les rues de Mimizan-Plage, on a pu faire le constat que le partage de l'espace était l'usage courant même s'il n'était pas explicite dans les aménagements. Par ailleurs, on sait, par retour d'expérience, que les pistes cyclables dans le tissu pavillonnaire peuvent s'avérer paradoxalement dangereuses du fait de la multiplicité des accès riverains qui coupe la continuité d'usage de l'itinéraire. Aussi on constate que les riverains se sentent plus en sécurité à pied ou à vélo sur la chaussée et qu'un partage de l'espace s'instaure de fait par les usages. La solution aurait pu être de réserver des emprises très larges pour les voiries afin de séparer en toute sécurité l'ensemble des mobilités. Cette hypothèse n'a pas été retenue car d'une part, elle aurait "consommé" énormément de foncier et que d'autre part elle aurait entraîné un remodelage topographique considérable qui aurait totalement détruit l'identité du site. Aussi, le choix s'est porté sur la mise en place de zone 30 où les cyclistes partagent la chaussée avec les voitures. Un trottoir aux normes P.M.R. est prévu même si dans la réalité, il est probable que les piétons se joignent aux vélos pour investir la chaussée. Pour traverser le quartier, un maillage complémentaire de voies vertes indépendantes du réseau de voirie est prévu.

Enfin, le projet a prévu des raccordements possibles sur le réseau de mobilités douces que la ville compte renforcer dans le futur.

Question 6

Qu'est ce qui garantit que l'environnement et la biodiversité seront véritablement pris en compte dans le développement futur du projet ?

Réponse

Un relevé de la faune et de la flore a été effectué sur le site par l'équipe de Nymphalis (bureau d'étude en écologie) venant complétée de premières prospections écologiques menées par Eten Environnement en 2013. Une collaboration étroite va être mise en place entre la paysagiste, l'écologue et les services espaces verts de la commune afin de constituer une palette végétale adaptée aux caractéristiques du site. Des plantations visant à conforter voire à renforcer la biodiversité seront mis en place sur tous les aménagements

des espaces publics. Pour les lots privés, un cahier de prescriptions paysagères est en cours d'élaboration. Il permettra de sensibiliser les futurs propriétaires de lots à bâtir à la biodiversité voulue dans le nouveau quartier et de les inciter à relayer cette ambition dans leurs choix de plantations pour leur jardin. Pour ce qui est des programmes d'habitat individuel groupés, il sera fait un travail en amont auprès des promoteurs pour qu'il intègre dans leur projet ces prescriptions.

Sur les secteurs aujourd'hui boisés qui resteront non constructibles dans le plan de composition les arbres existants (en particulier les petits chênes que l'on retrouve çà et là au milieu des pins) seront préservés autant que possible. Un travail long (sur une génération) devra être mené pour développer un boisement mixte.

Question 7

Qu'est-ce qui est prévu pour que l'architecture soit de qualité ?

Réponse

Pour le suivi architectural, au préalable, un cahier de prescriptions architecturales sera diffusé auprès de tous les acquéreurs, ce cahier de prescriptions prendra comme base le travail d'analyse de la diversité des formes architecturales déjà présentes sur Mimizan. L'idée est d'inciter les personnes qui feront construire à s'interroger sur les qualités d'intégration paysagère de leur maison (et des diverses annexes), le rapport à l'espace public, l'harmonisation des clôtures et des portails, le recourt à des matériaux locaux plus que de brider la créativité ou d'imposer des formes. Puis, des avis seront émis les dossiers de Permis de Construire par l'architecte-urbaniste conseil du projet.

Pour les programmes de promotion immobilière, il est prévu de discuter très en amont avec les promoteurs et leurs architectes pour s'accorder sur des principes avant qu'ils ne se lancent dans la conception de leur projet.

A Bordeaux, le 19/12/2017

Christophe Bouriette
Architecte-Urbaniste

COMPTE RENDU

MIMIZAN Plage

Projet d'aménagement du Parc d'Hiver

Réunion du : LUNDI 18 DECEMBRE 2017 – 18H00

Lieu : FORUM

Prises de parole :

MAITRISE D'OUVRAGE : M. Plantier Christian, maire de Mimizan

ASSISTANCE A MAITRISE D'OUVRAGE : MME Juan Marie-Françoise, mfj@neocite.fr

MAITRISE D'ŒUVRE : M. Légier Julien, voirie et réseaux divers, j.legier@via-infrastructure.fr

ARCHITECTE-URBANISTE: M. Bouriette Christophe, mission architecte urbaniste conseil, info@bouriettevaconsin.com

BUREAU D'ETUDE ENVIRONNEMENT: M. Savon Christophe, écologue, christophe.savon@nymphalis.fr

Objet : Réunion de présentation des principes d'aménagement sur le site du Parc d'Hiver, dans le cadre de la concertation du public ouverte au titre de la procédure de ZAC (Zone d'Aménagement Concertée)

Déroulé de la présentation :

Après un mot d'accueil et les remerciements aux personnes s'étant rendues disponibles, M. Le Maire expose l'objet de la réunion de concertation : les premiers principes d'aménagement du futur Parc d'Hiver et de recueillir l'avis des personnes intéressées sur ce sujet. Ensuite, M. Le Maire présente les membres présents des équipes mandatées pour le projet de ZAC (Zone d'Aménagement Concertée) à savoir : Julien Légier du bureau d'études Via Infrastructures, Christophe Bouriette de l'agence d'architecture d'urbanisme et de paysage Bouriette & Vaconsin et Christophe Savon écologue du bureau d'études Nymphalis.

Marie-Françoise Juan rappelle qu'à partir du mois de Janvier 2018, une exposition publique sera organisée dans le hall de la mairie. Ainsi, le document présenté à cette réunion sera mis en ligne, et après avis de l'autorité environnementale, l'étude d'impact (et ses annexes) sera mise à disposition du public.

Au préalable, Christophe Bouriette, urbaniste, rappelle qu'il s'agit d'un état d'avancement du projet d'un niveau esquisse. Puis il déroule l'exposé selon le plan suivant :

- la situation du projet dans le territoire, la commune de Mimizan et le contexte urbaine de Mimizan Plage
- le diagnostic urbain, paysager et environnemental
- le parti d'aménagement
- quelques images illustrant les ambiances du futur quartier demain
- le temps des questions réponses

Parmi les points essentiels abordés dans le diagnostic :

- le projet du Parc d'Hiver s'insère dans un contexte règlementaire (SCoT du Born et PLU en cours d'élaboration) qui encadre le développement urbain sachant que le SCoT porte l'ambition de maîtriser l'étalement urbain, et par conséquent cible plus particulièrement les villes déjà équipées de services et de commerces pour accueillir de nouvelles populations.
- le périmètre d'étude est de 17.84 ha environ, dans lequel une partie du site est soumis au PPRL (Plan de Prévention des Risques Littoraux). En lisière sud-est, un EBC (Espaces Boisés Classés PLU en cours d'élaboration) longe le site.
- le projet s'inscrit dans une procédure de ZAC (Zone d'Aménagement Concertée), très encadrée par la loi et c'est dans le cadre de la concertation du public obligatoire que la présente réunion publique s'inscrit.
- l'approche qui se veut de comprendre le site et son contexte et d'en faire une force de projet : la présence de cordons dunaires donnant une topographie singulière sur laquelle le projet s'imprénera mais aussi des styles architecturaux propres à Mimizan Plage et des paysages mixant boisements, Courant Nature (berges végétales) et Courant Plage (activités de loisirs).
- un boisement de sylviculture mais une certaine richesse écologique sur ses lisières.
- des réseaux présents suffisamment dimensionnés pour absorber les besoins futurs liés à l'aménagement et aux usages, ne nécessitant pas un surinvestissement et donc des couts importants sur le renforcement des infrastructures.

Concernant les principes d'aménagement retenus, l'inscription du projet dans des projets à plus grande échelle (SCoT et PLU en cours) et les volontés politiques incitent à mener un projet de développement durable se construisant à travers :

- le projet urbain n'impacte pas les enjeux environnementaux.
- la préservation de la qualité paysagère et écologique se traduit par la création d'un quartier à dominante d'habitat dans un écrin paysager, préservant les lisières.
- mettre en scène des séquences d'entrée dans le quartier de type "allée de parc".
- habiter les dunes en suivant les courbes de niveaux pour proposer un étagement des constructions dans la pente et offrir des vues.
- créer cette ambiance de parc habité en proposant : des corridors écologiques qui deviendront supports de déplacements doux.

- prolonger la séquence de ville parc de Mimizan Plage par une lisière boisée de 20m au nord du futur quartier jusqu'à la trame verte qui sera préservée entre Mimizan Bourg et Mimizan Plage.
- rationaliser le réseau de voirie interne pour en minimiser l'impact et desservir les futurs lots.
- proposer des espaces publics de voirie de largeur raisonnable pour favoriser le partage des usages.
- privilégier l'habitat individuel au centre du site sous forme de lot à bâtir et de logement individuel groupé et implanter au nord des équipements et services venant diversifier l'offre de Mimizan (activités marchandes de loisirs pour les enfants, résidence hôtelière, touristique ou séniors) et agrandir l'offre de logement social (trentaine de logements), afin d'atteindre entre 310 et 345 logements au total.

Suite à cette présentation, une séance de questions/réponses avec le public a eu le lieu, invitant au débat.

Question 1

Actuellement, le quartier du Parc d'Hiver compte 100 logements, répartis sur une surface de 12 hectares. La présentation du futur projet du Parc d'hiver propose entre 300 et 350 logements sur 13 hectares (hors espaces verts). La question sur la densité se pose : le projet n'est-il pas trop dense par rapport au contexte environnant actuel ?

Réponse

Tout d'abord, d'un point de vue règlementaire, le projet a été élaboré dans les dynamiques de projet impulsé par le SCoT (Schéma de Cohérence Territorial) du Born et du PLU (Plan Local d'Urbanisme) qui est en cours d'élaboration. Ces documents règlementaires ont pour but d'encadrer l'évolution du développement du territoire à travers un projet cohérent, tenant compte des spécificités, des atouts et des possibilités locales. Ainsi, les objectifs en matière de densité sont définis à travers ces documents, imposant une densité de 15 logements par hectare. Cet objectif découle de la possibilité d'accueil des territoires en fonction de l'offre de services, d'équipements, d'infrastructures, de qualité de vie... et s'insère dans une démarche de développement durable, soucieuse de la consommation de l'espace.

En complément du cadre règlementaire, de nombreuses études ont été menées pour déterminer les potentialités du site en fonction de ses ressources et ses contraintes : études acoustiques, études géotechniques, études paysagères et environnementales... mais également des études urbaines qui ont permis de s'imprégner du site et de ses alentours. Les intentions en termes de densité s'intègrent au tissu déjà présent à Mimizan Plage où certains secteurs atteignent jusqu'à 30 logements à l'hectare.

De plus, il y aura un véritable travail d'insertion urbaine où l'ambiance recherchée est "habiter un parc". Les logements seront intégrés dans le site, sa topographie et son paysage. Les orientations tiennent compte des ambiances actuelles et de la situation riveraine.

Question 2

Le projet proposé implique un travail sur le paysage puisque le site actuel n'est pas urbanisé. Une remarque est pointée sur le temps de développement des végétaux ainsi que la cohérence et de l'harmonisation du projet.

Réponse

Le site et son paysage ont encouragé les équipes mandatées à travailler autour de la qualité paysagère, de ce fait, l'un des premiers principes d'aménagement proposé a été de maintenir la végétation présente et d'en faire un support pour développer des secteurs de parcs. De plus, la mise en œuvre du projet sur le site du Parc d'Hiver se veut échelonnée dans le temps. Dans un premier temps, il y a la phase d'élaboration du projet qui s'inscrit dans une procédure de ZAC (Zone d'Aménagement Concertée) avec des contraintes règlementaires et techniques ; prenant près de deux années. Ensuite, le parti pris d'aménagement a été de pouvoir échelonner dans le temps le projet, c'est-à-dire de procéder par phases aussi bien pour les infrastructures techniques de type voirie ou assainissement que dans la mobilisation du foncier. Quant à la question du paysage, nous ne sommes pas sur les mêmes échelles de temps, la mise en place du projet paysager s'inscrit sur le long terme. Le projet sera finalisé que dans une dizaine d'années.

Les équipes mandatées sont garantes de l'utilité publique et de l'intérêt général, c'est pourquoi elles travaillent de manière étroite grâce à la complémentarité de leurs compétences. Ainsi, elles seront sollicitées durant l'ensemble de la mise en œuvre du projet notamment à travers l'accompagnement du développement urbain avec la mise en place d'un cahier des charges et de prescriptions à l'usage des futurs habitants. Ces documents seront garants de l'application des ambitions du projet.

Question 3

Les nouveaux logements de ce projet vont également engendrer des flux automobiles (500 véhicules) : les infrastructures de voirie actuelles (Avenue du Parc d'Hiver et la rue des Œillets) sont-elles suffisantes ?

Réponse

Premier élément de réponse : les nouvelles voies créées le sont uniquement pour la desserte interne du nouveau quartier, seuls les résidents, leurs invités et les services publics pour l'entretien des réseaux ou la sécurité utiliseront ces voies. Il n'y aura pas de flux de transit. Les programmes liés au développement de l'offre touristique (activités marchandes, hôtel ou Résidence de Tourisme ou séniors) susceptibles de générer un peu plus d'échanges seront cantonnés au Nord, volontairement, pour être accessible le plus directement possible du giratoire et ainsi ne pas perturber la quiétude des riverains du nouveau quartier mais aussi des riverains actuels qui habitent plus au sud.

Deuxième élément de réponse : les voiries existantes (avenue du Parc d'Hiver et rue Œillets) font bien partie de la réflexion tant sur le plan technique (des mesures de portances des structures de chaussée actuelles sont en cours) que sur le plan des usages. On veillera à préserver l'ambiance actuelle en limitant les aménagements au respect des normes d'accessibilités des Personnes à Mobilité Réduite et à la vérification technique que les structures sont bonnes et que les véhicules des services d'enlèvement des Ordures Ménagères ou les camions pompiers puissent passer et se croiser à faible vitesse sans difficulté.

Question 4

Le diagnostic effectué met en évidence un paysage dunaire dont les propriétés du sol sont réputées pour être pauvres ne facilitant pas le développement des végétaux non spécifiques. Comment gérer cette donnée ?

Réponse

Un relevé de la faune et de la flore a été effectué sur le site par l'équipe de Nymphalis (bureau d'étude en écologie) venant complétée de premières prospections écologiques menées par Eten Environnement en 2013. Ces études ont permis de révéler que le site est composé en majorité de pins maritimes issus de l'industrie sylvicole et les principales richesses écologiques se situent sur les lisières du site. Une collaboration étroite s'est faite entre l'équipe technique écologue et Marion Vaconsin, paysagiste de l'Agence Bouriette & Vaconsin, afin de constituer une palette végétale adaptée aux caractéristiques du site. Le projet de paysage s'insèrera donc dans l'environnement présent et l'enrichira en élargissant les palettes végétales.

Question 5

Le PLU (Plan Local d'Urbanisme) étant en cours d'élaboration, le projet devra donc tenir compte à la fois des orientations projetées de celui-ci dans la continuité de l'ancien document d'urbanisme : le POS (Plan Occupation des Sols). Il figure sur le POS une bande de 100 mètres de "recul sonore" le long de la RD 626, cette disposition a-t-elle été prise en compte dans le projet ?

Réponse

Le PLU étant en cours d'élaboration, le POS n'est plus applicable. Une étude acoustique est en cours sur le site de projet. Les équipes de conception ont d'ores et déjà intégré cette contrainte dans le plan d'aménagement projeté. Il s'agit de jouer à la fois avec la topographie, de déterminer une bande végétalisée de mise à distance, d'implanter à proximité des équipements moins sensibles à la gêne sonore et faisant office d'écran aux habitations.

Question 6

Au vu de la présentation du projet, est-ce que des aires de jeux dédiées aux enfants sont envisagées ?

Réponse

L'élaboration du projet n'en est qu'à la phase des études préliminaires, ce niveau de précision n'est pas encore abordé. Toutefois, sur les 17.84 ha environ de projet, plus de 4 ha seront consacrés aux espaces naturels, dans lesquels pourront être implantées des aires de jeux pour enfants.

A Bordeaux, le 04/01/2018

Julie Leboucher
Urbaniste