

# PLAN LOCAL D'URBANISME



## COMMUNE DE MIMIZAN



Pièce n° 8

### DEMANDE D'AVIS DE LA CDNPS SUR :

- L'EXTENSION DE L'URBANISATION LIMITEE DANS LES ESPACES PROCHES DU RIVAGE (*APPLICATION ARTICLE L123-13 ET R121-2 DU CODE DE L'URBANISME*)
- CLASSEMENT DES ESPACES BOISES CLASSES AU TITRE DE L'ARTICLE L113-1 DU CODE DE L'URBANISME DES PARCS ET ENSEMBLES BOISES EXISTANTS LES PLUS SIGNIFICATIFS (*APPLICATION ARTICLE L123-13 ET R121-2 DU CODE DE L'URBANISME*)



Approuvé par délibération du  
Conseil Municipal en date du :  
13 DECEMBRE 2018

  
Christian PLANTIER  
Maire de Mimizan





# Sommaire

---

<b>1. Le document applicable et l'état de la procédure</b>	<b>4</b>
<b>2. Le contexte territorial</b>	<b>4</b>
2.1. Situation géographique	4
2.2. Organisation spatiale	4
2.3. Les documents supracommunaux applicables et les compétences intercommunales	6
2.4. Caractéristiques socio-économiques	8
2.5. Synthèse de l'analyse paysagère	9
2.6. Eléments du contexte naturel et des continuités écologiques (trames vertes et bleues)	10
2.7. Principaux éléments du diagnostic agricole et sylvicole	13
2.8. Bilan de la consommation d'espace naturel, forestier et agricole sur 10 ans	17
<b>3. Synthèse du projet communal</b>	<b>19</b>
3.1. Les principales orientations du PADD	19
3.2. Les perspectives démographiques et de logements	19
3.2. Les perspectives économiques	19
3.3. Les objectifs de modération de la consommation d'espace	20
3.4. La mise en œuvre du projet communal : la traduction spatiale	21
3.5. L'évaluation de la consommation et de l'usage de l'espace dans le cadre de la mise en œuvre du PLU	26
<b>4. L'urbanisation limitée dans les Espaces Proches du Rivage (EPR)</b>	<b>28</b>
4.1. La délimitation des espaces proches du rivage (extrait du rapport de présentation)	28
4.2. Le respect du principe de continuité de l'urbanisation	34
4.3. L'absence d'extension de l'urbanisation dans les Espaces Proches du Rivage (extraits du rapport de présentation)	36
<b>5. Les Espaces Boisés Classés</b>	<b>54</b>
5.1. Les ensembles boisés inscrits en EBC (extrait du rapport de présentation)	54
5.2. La protection des ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune (extrait du rapport de présentation)	57
5.3. L'évolution comparative du classement des EBC entre le POS et le PLU	59

# 1. Le document applicable et l'état de la procédure

Mimizan est soumise au Règlement National d'Urbanisme (RNU), suite à la caducité de son Plan d'Occupation des Sol (POS) rendue effective depuis le 31 mars 2017 avec la loi ALUR.

L'élaboration de ce PLU a été lancée en le 15 juillet 2010.

## 2. Le contexte territorial

### 2.1. Situation géographique

Mimizan est une commune du littoral Landais, implantée au cœur du massif des Landes de Gascogne et au Nord du Département de Landes, dont elle constitue l'un des principaux pôles urbain et économique.

La commune s'étend sur un territoire de plus 11 000 hectares, dont plus de 80 % constituent des espaces naturels (forestiers, lacustres et littoraux).

Elle compte près de 7 100 habitants, estimés en 2018, et se structure autour de deux pôles urbains : le Bourg et la Plage.

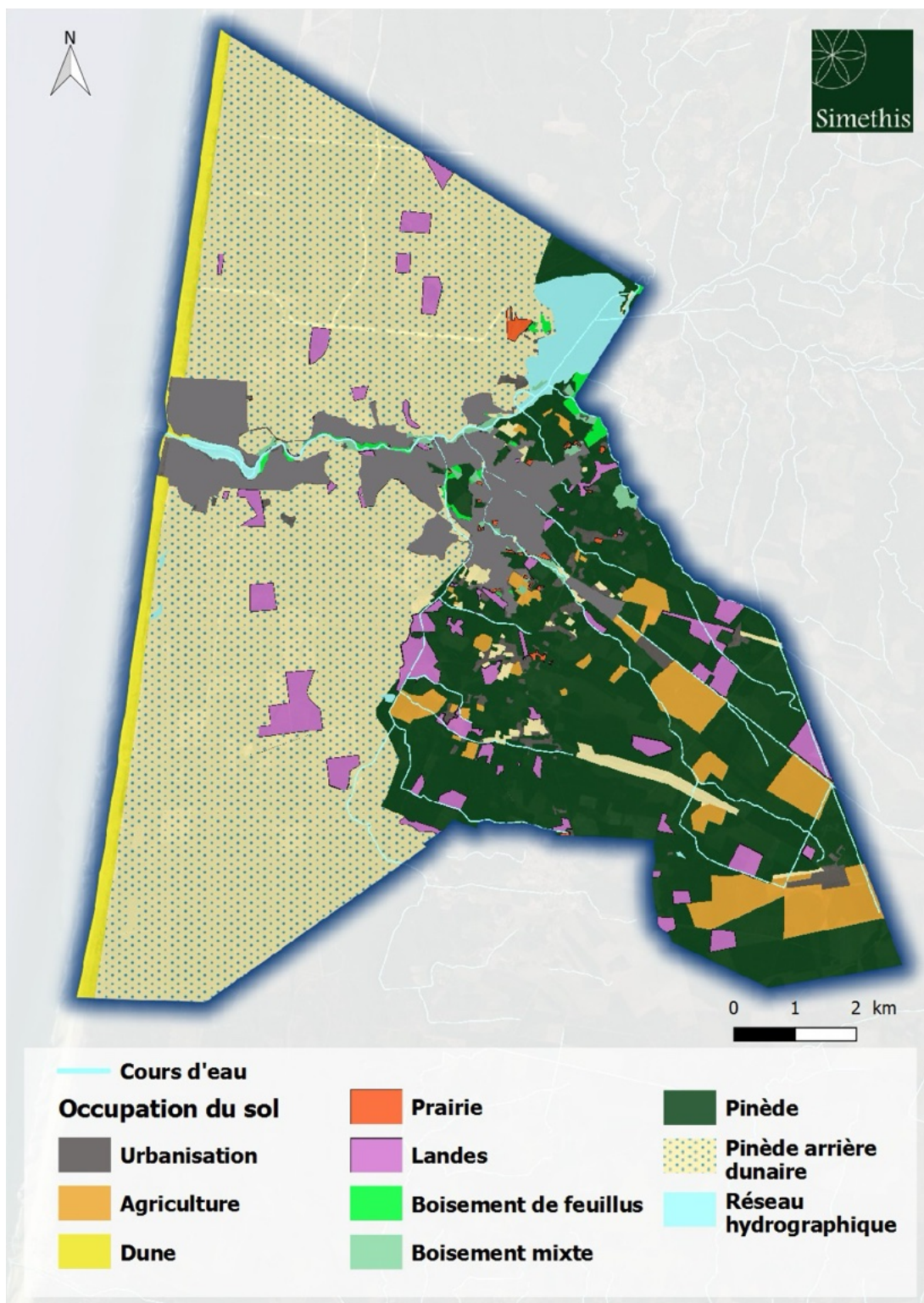
Mimizan est au carrefour de 3 axes de circulation qui assurent sa desserte :

- la RD 626 (axe Est-Ouest la reliant à Labouheyre par Pontenx),
- la RD 44 (axe Est-Ouest la reliant à Labouheyre par Escource),
- la RD 652 dite « route des Lacs » (axe Nord-Sud reliant Mimizan à Parentis et Biscarrosse au Nord et à Léon et Soustons au Sud).

### 2.2. Organisation spatiale

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

Le territoire communal est donc largement dominé par les habitats naturels, en particulier la forêt. Le tissu urbain ne représente qu'environ 7% de la surface communale et les surfaces agricoles qu'environ 5%.



Les occupations du sol - Extrait du rapport de présentation du PLU (Source : Simethis)

## 2.3. Les documents supracommunaux applicables et les compétences intercommunales

### 2.3.1. Les documents supracommunaux

<p><b>Le Programme Local de l'Habitat (PLH)</b></p>	<p>Il convient de préciser que la <b>Communauté de Communes de Mimizan n'est pas soumise à l'obligation de produire un PLH</b>, car elle ne répond pas à un des critères de Articles L. 302-1 à L. 302-4-1 du code de la construction et de l'habitation : « ...les communautés de communes compétentes en matière d'habitat de plus de 30 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 10 000 habitants ».</p> <p>Néanmoins, il existe un <b>PLH de la Communauté de Communes de Mimizan</b> qui est en vigueur depuis le 18 octobre 2000 (1<sup>ère</sup> évaluation en mars 2005, 2<sup>ème</sup> évaluation en décembre 2007 (actions sur 2008-2013), 3<sup>ème</sup> évaluation en cours).</p>
<p><b>Le Schéma de Cohérence Territoriale du Born</b></p>	<p>La commune de Mimizan est intégrée au périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Born. Il rassemble les territoires des deux intercommunalités qui se situent au Nord du littoral landais :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ La Communauté de Communes des Grands lacs ;</li> <li>▪ La Communauté de Communes de Mimizan.</li> </ul> <p>Le SCOT est un document de planification supra communale qui s'impose à la commune de Mimizan. Sa population représente <b>1/5<sup>ème</sup> du SCOT du Born</b>, soit la 2<sup>ème</sup> commune après Biscarosse, (plus de 14 000 habitants).</p> <p>Il vise à définir à travers son Projet d'Aménagement et de Développement Durable les grands objectifs et la stratégie de développement-aménagement pour ce territoire. Le Document d'Objectifs et d'Orientations décline cette stratégie en prescriptions pour la mise en œuvre du projet.</p> <p>Ce document est toujours en cours d'élaboration, seul son PADD a été approuvé le 22 janvier 2016.</p> <p><b>Mimizan y apparaît comme le second pôle de développement de l'emploi et de l'habitat du périmètre et qui a vocation à conforter ce statut.</b></p>
<p><b>Le SDAGE Adour-Garonne 2016-2021</b></p>	<p>La commune de Mimizan est située dans le périmètre du bassin d'Adour-Garonne, elle est donc soumise aux objectifs et mesures inscrits dans ce schéma directeur. Le PLU de Mimizan doit être compatible avec ce document.</p>
<p><b>Le SAGE Etangs littoraux Born et Buch</b></p>	<p>L'ensemble du réseau hydrographique de Mimizan est intégré au SAGE « <b>Etangs littoraux Born et Buch</b> ». Le PLU de Mimizan doit être compatible avec ce document.</p>
<p><b>La Charte du Pays « Landes Nature Côte d'Argent »</b></p>	<p>La commune de Mimizan fait partie du Pays « <i>Landes Nature Côte d'Argent</i> ». A ce titre, son P.L.U. doit prendre en compte les orientations inscrites dans la charte de Pays. Le PLU de Mimizan doit être compatible avec ce document.</p>
<p><b>Le Plan Climat-Air-Énergie Territorial des Landes</b></p>	<p>Le PLU de Mimizan doit être compatible avec ce document.</p>
<p><b>Le Plan de Prévention des Risques Littoraux</b></p>	<p>Le PLU doit intégrer les prescriptions de ce document qui ne concerne que la commune de Mimizan.</p>

<b>Le Schéma départemental d'accueil des gens du voyage du département des Landes</b>	Le PLU de Mimizan doit être compatible avec ce document.
---	--

### 2.3.2. Les compétences de la Communauté de Communes de Mimizan (CCM)

Elle est membre de la Communauté de Communes de Mimizan (CCM) qui réunit 5 autres communes (Aureilhan, Bias, Saint-Paul en Born, Pontenx-les-Forges, et Mézos) qui a été créée le 27 décembre 1999, s'appuyant sur la constitution du District de Mimizan datant de 1991.

La population de Mimizan représente aujourd'hui les 2/3 des habitants de cette intercommunalité

La CCM exerce, en lieu et place des communes, 4 compétences obligatoires, 2 compétences optionnelles et 6 compétences facultatives volontairement choisies par les élus.

Les compétences obligatoires :

- Aménagement de l'espace ;
- Développement économique et touristique, gestion de zone aéroportuaire ;
- Politique du logement ;
- Création, aménagement et entretien des voiries d'intérêt communautaires.

Les compétences optionnelles :

- Elimination et valorisation d des déchets ménagers et assimilés ;
- Construction, entretien et fonctionnement d'équipements culturels et sportifs d'intérêt communautaire.

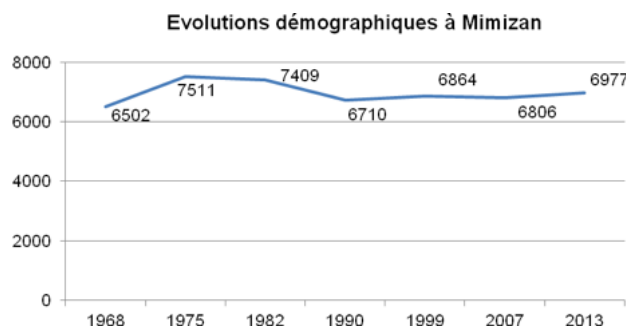
Les compétences facultatives :

- Protection et mise en valeur de l'environnement ;
- Formation technologie de l'information et la communication, Aménagement numérique et communications électroniques ;
- Enseignement musical ;
- Action sociale ;
- Gestion des secours et lutte contre l'incendie ;
- Zone de développement d'énergies renouvelables.

## 2.4. Caractéristiques socio-économiques

### 2.4.1. Le contexte socio-démographique

Après avoir connu une hausse de population relativement importante dans la première moitié des années 1970 (+2,1% par an entre 1968 et 1975), Mimizan a connu une baisse démographique jusqu'à la fin des années 1980. Depuis le début des années 1990, elle connaît une très légère mais régulière hausse démographique (+0,41% par an entre 2007 et 2013), l'amenant à 7000 habitants en 2013.



Mimizan représente aujourd'hui les 2/3 des habitants de son intercommunalité. La légère hausse démographique observée depuis 20 ans est uniquement soutenue par un solde migratoire positif qui continue d'augmenter. Il est partiellement compensé par un solde naturel négatif qui poursuit sa baisse.

Toutefois, la commune présente aujourd'hui une tendance marquée au vieillissement, avec la prépondérance de la population de plus de 40 ans : en 2012, près des 2/3 de la population communale a plus de 40 ans, et la part des jeunes de moins de 20 ans représente seulement 17% de la population.

Depuis plus d'une décennie, Mimizan subit une tendance au « desserrement de ses ménages » : passant d'une moyenne de 2,2 à 1,95 personnes par ménage entre 1999 et 2012.

### 2.4.2. Le contexte économique

Mimizan constitue un pôle d'emploi local, avec près de 3 300 emplois offerts en 2012. Depuis plus d'une décennie ce pôle a eu tendance à se renforcer, avec notamment un développement de l'emploi local de +300 emplois soit +10% depuis 2007.

Le ratio emplois/actif s'élève à environ 3 emplois pour 2 actifs résidant sur la commune. Près de la moitié des emplois sont occupés par des actifs n'habitant pas la commune (environ 1400 soit 45% des emplois).

On recense 678 établissements économiques implantés sur la commune en 2012. L'économie locale est largement marquée par l'industrie de la transformation du bois, étroitement liée à l'exploitation forestière du massif landais.

Mimizan dispose de 3 sites à vocation économiques qui sont identifiés sur le bourg mobilisant une surface totale de 112 ha. Cependant, il ne reste plus quasiment plus de disponibilités foncières économiques sur la commune (<6 ha).

Mimizan possède une capacité d'accueil touristique totale de plus de 24 000 lits, dont 40 % sont composées d'hébergements marchands. La première capacité d'accueil touristique de la commune reste les résidences secondaires avec près de 14 500 lits. La commune accueille 7 campings.



## 2.5. Synthèse de l'analyse paysagère

Ce sont 5 entités paysagères qui se distinguent, offrant des ambiances assez contrastées :

- Les paysages littoraux ;
- La pinède sur dune moderne ;
- Les paysages de l'eau, aux abords de l'étang d'Aureilhan ;
- Le plateau landais ;
- La zone urbaine.

Le mouvement des dunes, et les risques d'ensablement ont en effet longtemps affecté le développement urbain de la commune, et l'ont contraint à se concentrer au niveau des points bas. L'urbanisation s'est développée depuis le bourg historique de Mimizan, le long du Courant de Mimizan et des lettes. La fixation du cordon dunaire, grâce à l'ensemencement de pins maritimes, réalisée durant le XIXème siècle, a contribué à façonner le paysage actuel, en contribuant à stabiliser le cordon dunaire.

Les politiques d'aménagement conduites depuis le début des années 1960 ont également contribué à modeler le paysage local, sous l'effet de l'action de la Mission Interministérielle d'Aménagement de la Côte Aquitaine (MIACA). L'aménagement de la côte réalisé par la MIACA a en effet permis de protéger le linéaire côtier de la commune d'un bétonnage massif, en concentrant l'accès à l'océan sur une fenêtre relativement réduite, au niveau de l'embouchure du courant de Mimizan. La concentration du développement urbain dans une enveloppe relativement réduite a ainsi permis de maintenir la dune côtière dans un état naturel de conservation remarquable.



Les différentes entités paysagères de Mimizan - Extrait du rapport de présentation du PLU (Source : Simethis)

## 2.6. Éléments du contexte naturel et des continuités écologiques (trames vertes et bleues)

### 2.6.1. Les inventaires, sites protégés et les zonages règlementaires

Mimizan est riche d'une diversité importante des milieux naturels liés au littoral, au réseau hydrographique et au massif forestier.

Cette diversité est mise en évidence par les nombreux zonages d'inventaires et ou règlementaires qui sont répertoriés sur la commune. En effet, on dénombre trois ZNIEFF de type 1, trois ZNIEFF de type 2, trois sites Natura 2000 (Site d'Intérêt Communautaire), deux Sites Classés, un Site Inscrit et une Réserve Biologique.

Type	Nom
ZNIEFF de type 1	Etangs de la Mailloueyre et zone humide de l'arrière dune
	Le courant de Sainte-Eulalie
	Rive Sud-Ouest du courant de Mimizan
ZNIEFF de type 2	Dunes modernes du littoral landais du Banc de Pineau à Contis-les-Bains
	Zones humides d'arrière-dune du Pays de Born
ZNIEFF 2 modernisation	Dunes littorales du banc de Pineau à l'Adour
Natura 2000 Directive Habitat	Dunes modernes du littoral landais d'Arcachon à Mimizan Plage
	Dunes modernes du littoral landais de Mimizan Plage à Vieux Boucau
	Zones humides de l'arrière-dune du Pays de Born
Sites classés	Etang d'Aureilhan
	Lac d'Aureilhan
Site inscrit	Etangs landais Nord
Réserve biologique	Réserve biologique de la Mailloueyre

Tableau : Zonages environnementaux recensés sur la commune de Mimizan

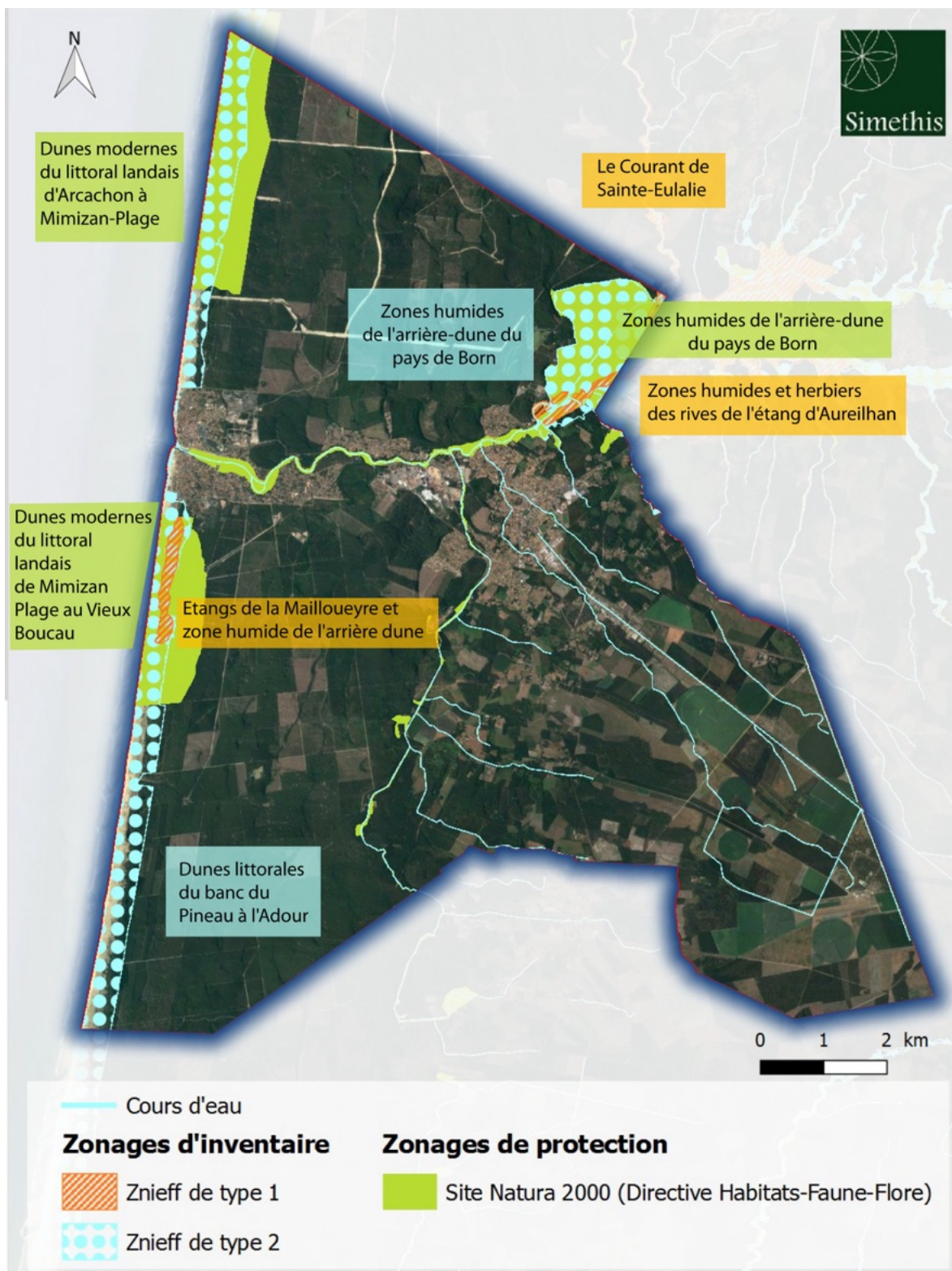
### 2.6.2. La trame verte et bleue

A l'échelle de la commune, les Trames Vertes et Bleues principales correspondent aux massifs forestiers d'arrière-dune répartis sur un axe Nord-Sud et coupés perpendiculairement par le Courant de Mimizan représentant la trame bleue principale.

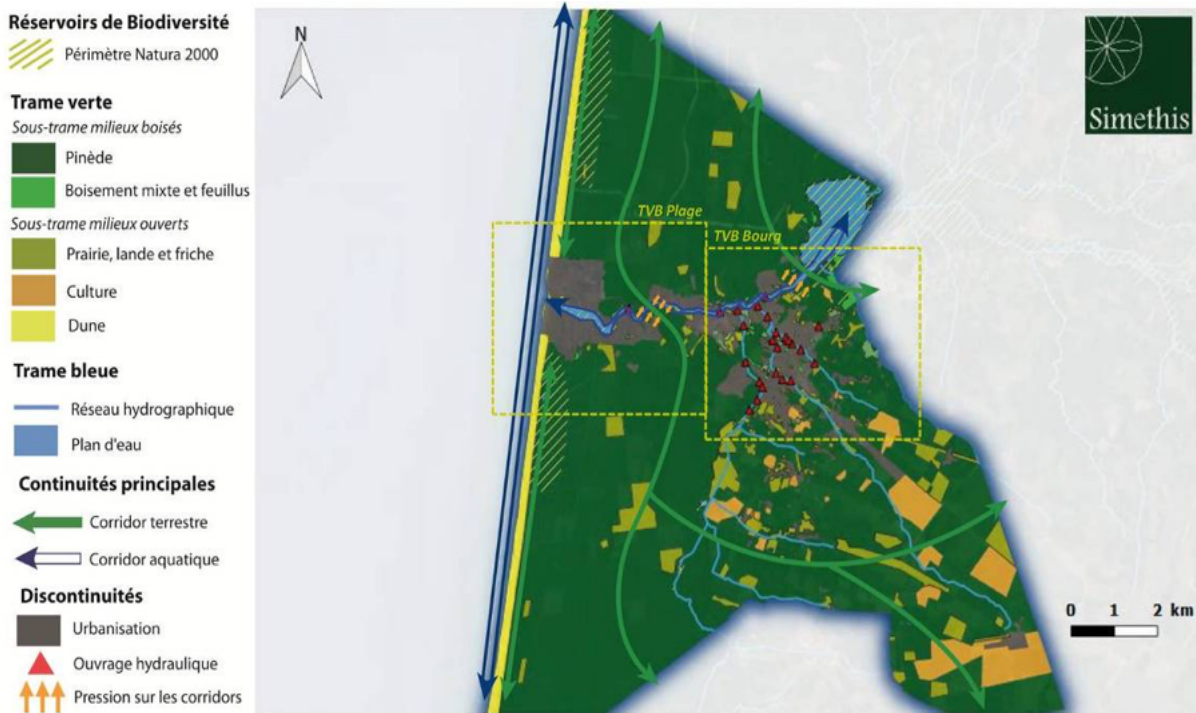
A une échelle plus petite, on distingue des trames vertes et bleues secondaires correspondant aux pinèdes et milieux landicoles du plateau landais et aux affluents rive gauche du Courant de Mimizan essentiellement localisés sur la partie Mimizan Bourg (ruisseau de Tirelagüe, de Robichon et de Notre Dame).

Les ruptures principales de continuités écologiques sont localisées le long du Courant de Mimizan où le tissu urbain s'est développé de part et d'autre de cette trame bleue. Deux secteurs ont été identifiés comme jouant un rôle primordial dans le maintien des trames vertes à l'échelle de la commune :

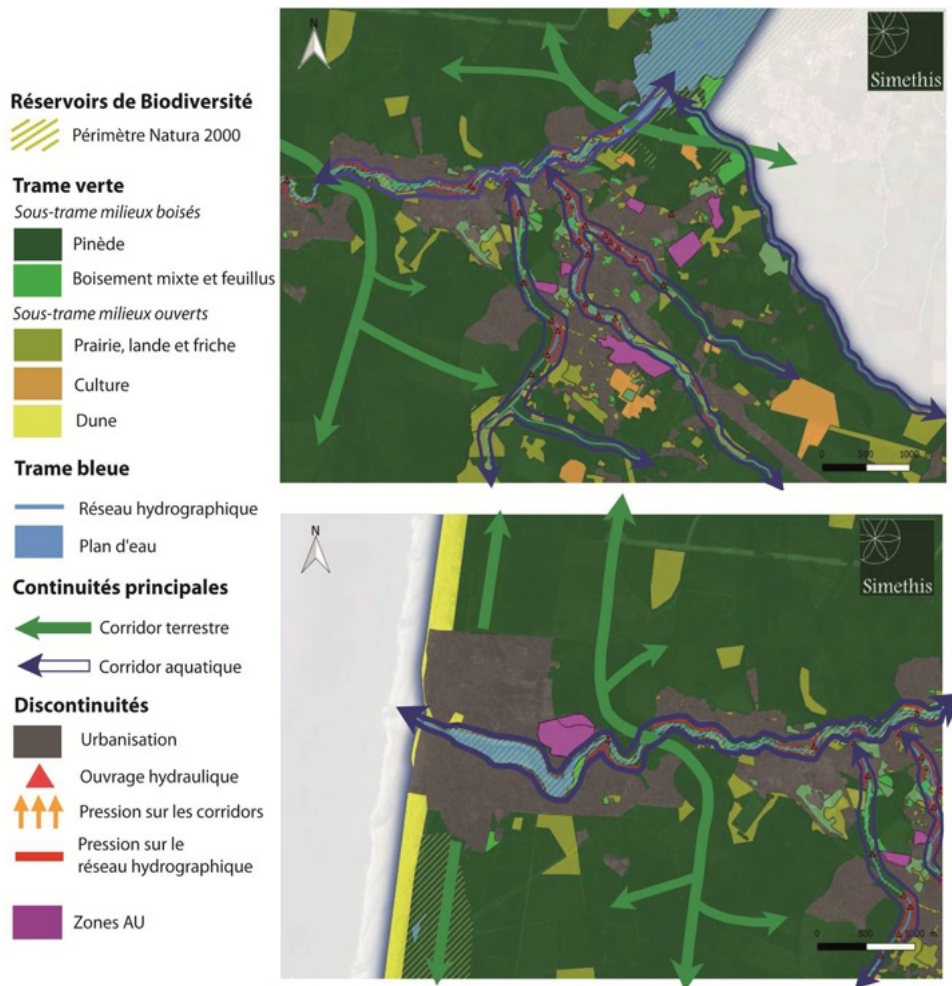
- Un secteur localisé au niveau de Mimizan Plage et plus précisément correspondant à la dernière rupture d'urbanisation le long du Courant de Mimizan entre le bourg et la plage ;
- Un secteur situé en bordure du lac d'Aureilhan, côté Sud, et correspondant à une zone encore naturelle et boisée avant le début du tissu urbain de Mimizan Bourg.



Zonages réglementaires et d'inventaire recensés sur la commune de Mimizan - Extrait du rapport de présentation du PLU (Source : Simethis)



Présentation de la carte des Trames Vertes et Bleues de Mimizan - Extrait du rapport de présentation du PLU (Source : Simethis)



Implantations des zones AU en dehors des trames vertes et bleues (TVB) identifiées sur la commune - Extrait du rapport de présentation du PLU (Source : SIMETHIS)

## 2.7. Principaux éléments du diagnostic agricole et sylvicole

### 2.7.1. Les données issues du RGA 2010

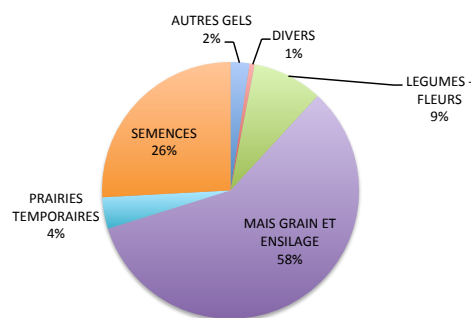
- 8 exploitations agricoles ont encore leurs sièges sur la commune, montrant une chute depuis 2000 avec la disparition d'une exploitation sur 2.
- La Surface Agricole Utilisée (S.A.U.) par les sièges d'exploitations présents sur la commune est de 461 hectares en 2010. Elle est stable depuis 2000 après avoir augmentée de +65% depuis 1988. Ce qui témoigne d'une stratégie de restructuration des exploitations restantes vers un modèle de grandes surfaces, plus productiviste.
- Au niveau des surfaces utilisées :
  - La surface en terres labourable est restée stable depuis 2000 à 455 ha et représente l'intégralité de l'usage de la SAU ;
  - les surfaces enherbées ou les surface des terres en jachère ne sont pas utilisées.
- Au niveau des pratiques :
  - Au niveau des orientations technico-économiques, la commune a conforté ses cultures de céréales en une décennie (+200 ha).
  - cultures :
    - ✓ La part du maïs grain et semence s'est considérablement accrue en 10 ans. La surface exploitée est passée de 126 à 227 hectares sur l'intervalle, soit +80 % de hausse. Cette production représente près de 50 % de la S.A.U. totale de la commune en 2010.
    - ✓ 10% de la S.A.U. sont concernés par la production de légumes frais, fraises, melons et 5 % par les fourrages et surfaces toujours en herbe.
  - Au niveau de l'élevage, le cheptel de gros bétail s'élève à 180 unités, et l'élevage de volaille a décliné depuis 2000 pour disparaître totalement.
- Au niveau de l'emploi : 7 chefs d'exploitation travaillent à temps complet. 15 Unités de Travail Annuelle, soit près de 10 salariés sont estimés.
- Les besoins en irrigation : 1,4 millions de m3 prélevés en 2016 à partir de 42 points de prélèvement.
- Au niveau de l'âge des exploitants, le nombre d'exploitants âgés de moins de 40 ans n'est pas indiqué.

### 2.7.2. Les parcelles agricoles exploitées

A partir des données RPG 2014, ce sont près de 27 îlots PAC, totalisant une surface déclarée de 512 ha, qui sont enregistrés sur la commune et qui dépendent de 7 exploitations différentes. Ils se répartissent essentiellement au Sud du bourg de Mimizan, au sein d'espaces naturels et de vastes clairières. Seuls 3 îlots sont au contact du bourg.

Depuis ce relevé établi en 2014, un seul un îlot établi au Sud du bourg, au sein du quartier Archus-Nord, n'est plus cultivé et a été urbanisé. Ces parcelles ont reçu un permis d'aménager pour un lotissement en 2015 qui a été accepté.

Les cultures pratiquées dans les îlots selon le RPG 2014



### 2.7.3. Perspectives et enjeux agricoles

La commune n'a pas connaissance de problèmes particuliers de transmission ou de reprise de la part d'exploitants communaux. En effet, la commune loue un certain nombre de ses parcelles à des agriculteurs.

Par ailleurs, il convient de souligner qu'elle est sollicitée par plusieurs demandes pour accroître la mise à disposition de ses terres agricoles qu'elle loue en partie, notamment sur le quartier de Galleben et de Capas à l'extrême Sud de la commune. Ainsi, certaines exploitations existantes souhaiteraient développer de nouvelles filières de production, et d'autre souhaiterait implanter une nouvelle activité de maraîchage bio.

### 2.7.4. La sylviculture

La forêt domaniale de Mimizan a été créée par ensemencement entre 1846 et 1880 afin de stabiliser les dunes et éviter l'ensablement des terres agricoles.

La forêt s'étend en bordure du littoral Atlantique au sud de Mimizan. La fertilité du sol et les conditions climatiques sont favorables au Pin maritime qui constitue l'essentiel des peuplements. Le massif fait l'objet d'une forte fréquentation du public, attiré par le tourisme balnéaire. Plusieurs sites sont particulièrement concernés, au nord en contact avec Mimizan-Plage, et au centre avec la plage de Lespécier accessible en voiture. Le reste de la forêt connaît une fréquentation beaucoup plus diffuse.

Environ 70% du territoire communal est couvert par les boisements, et comme d'autres communes littorales, Mimizan présente la particularité de comporter une grande part de forêt publique (les 2/3 de la forêt appartiennent à l'ONF ou à la commune) (source : CRPF Aquitaine, 2009).

L'essentiel de la forêt de Mimizan est géré en futaie régulière pour la production de Pin maritime. Les forestiers cherchent à limiter l'impact visuel de l'exploitation en étalant les coupes de régénération dans le temps, en créant des lisières irrégulières ou en alternant milieux ouverts et fermés. Elle se compose de Pin maritime (97%), divers feuillus et résineux (3%).

Sur la frange ouest, la zone de contact entre la plage et les premières dunes boisées est la plus fréquentée et la plus fragile. Les forestiers s'attachent en priorité à la protection du milieu naturel et diversifient les peuplements en maintenant des feuillus (Chêne-liège). Des îlots de vieux arbres sont conservés dans les secteurs les plus sensibles du point de vue écologique et paysager, notamment au nord de la forêt.

De nombreux équipements (aires de pique-nique, sentiers, panneaux d'information...) ont été créés pour améliorer l'accueil du public et limiter l'impact de la fréquentation sur le milieu naturel. Ils sont gérés et entretenus en partenariat avec les collectivités.

En termes d'activités et d'emploi, malgré l'importance de la couverture communale du massif forestier son incidence sur l'activité économique locale demeure très modeste. En effet, d'après les données issues du fichier SIRENE, en 2016 on compte une cinquantaine d'entreprises (sylviculture et exploitation forestière), occupant 22 emplois salariés sur la commune.

Toutefois, il convient de noter que l'activité de l'ensemble de la filière s'est relativement stabilisée après la dernière tempête de 2009, dès lorsque les prix du bois se sont stabilisés.

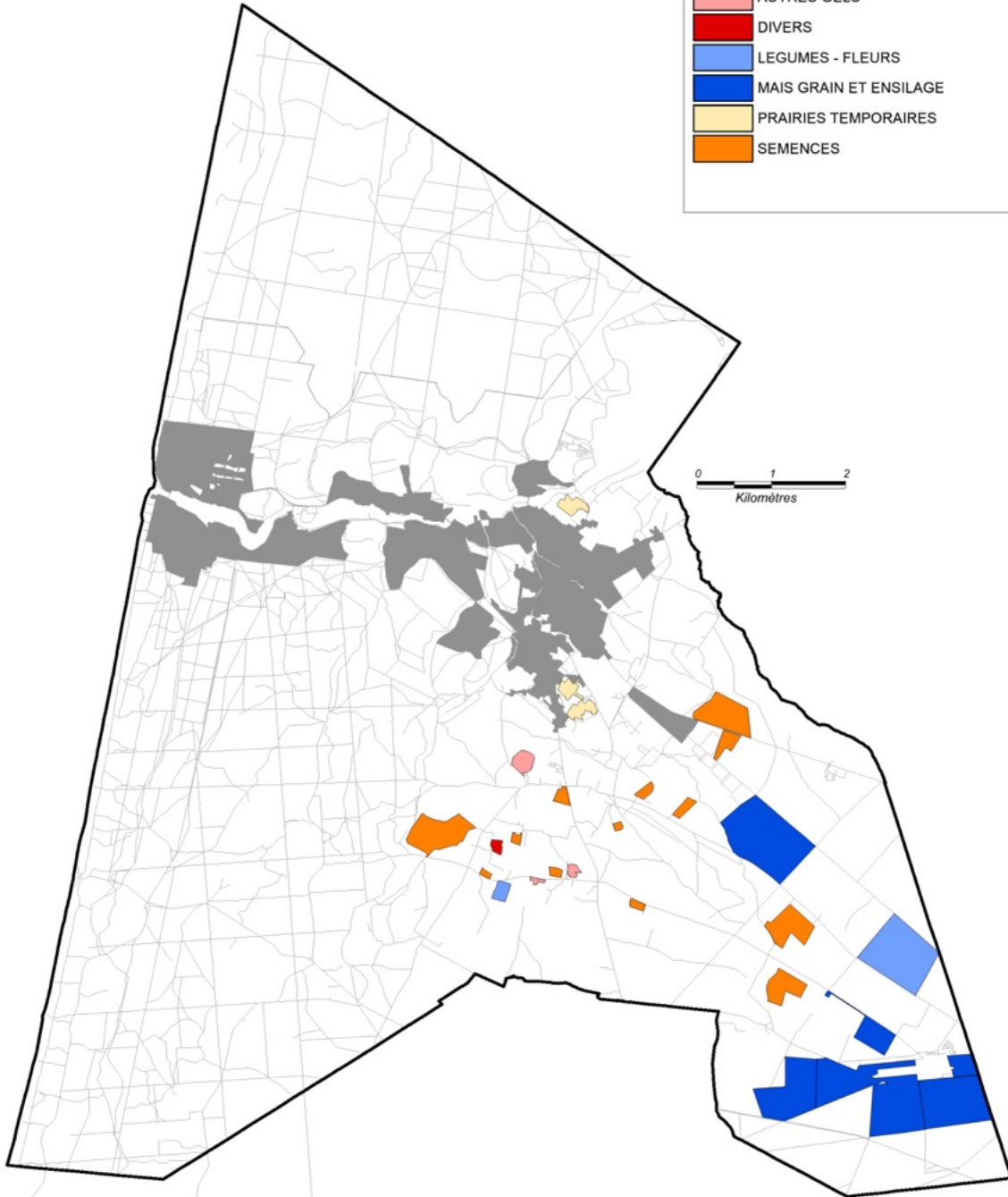


### PLU Mimizan

Les zones de cultures identifiées  
par le RPG 2014 - îlots PAC :  
les pratiques culturales  
décembre 2016

sources : RPG 2014,

	AUTRES GELS
	DIVERS
	LEGUMES - FLEURS
	MAIS GRAIN ET ENSILAGE
	PRAIRIES TEMPORAIRES
	SEMENCES



Les zones de cultures agricoles identifiées - Extrait du rapport de présentation du PLU (Source : erea-conseil)

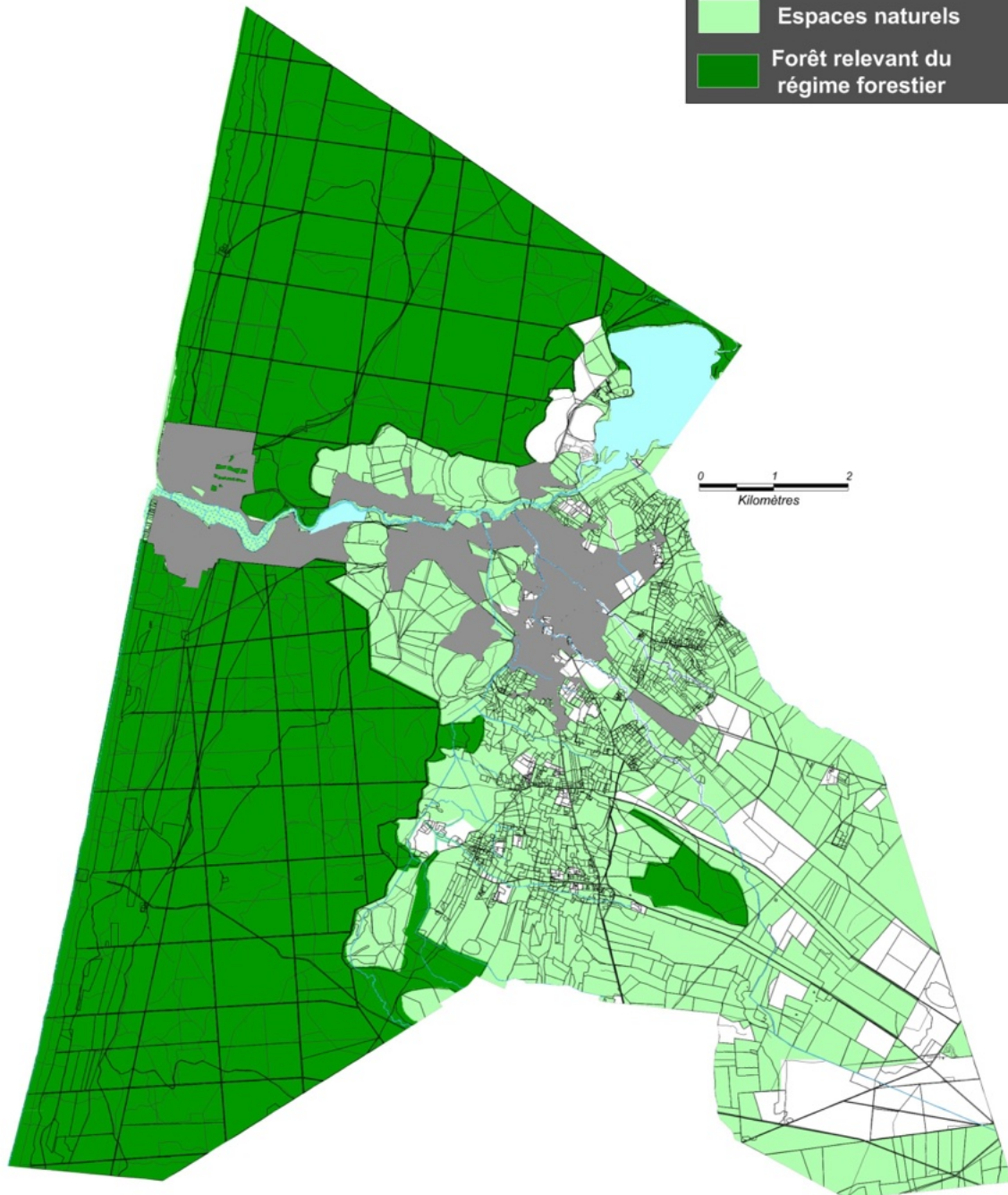


## PLU Mimizan

Les espaces naturels et forestiers  
support à l'activité sylvicole

décembre 2016

sources : erea 2016,



Les espaces naturels et forestiers supports à l'activité sylvicole - Extrait du rapport de présentation du PLU (Source : erea-conseil)



## 2.8. Bilan de la consommation d'espace naturel, forestier et agricole sur 10 ans

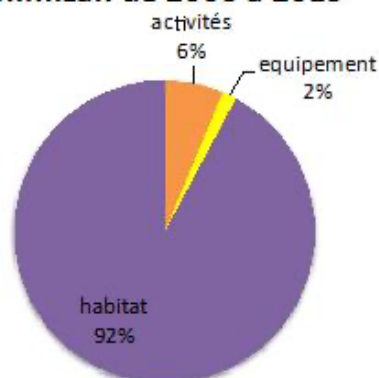
L'analyse du développement urbain de la commune de Mimizan a été réalisée sur la période de 2006 à 2016 et s'est appuyé sur les orthophotoplans de 2005/2015, des fichiers fonciers fiscaux issus de la base MAJIC de 2016 et du cadastre DGFIP de 2016.

Durant cette période, la commune a mobilisé un peu plus de 75 ha d'espaces pour son développement, dont l'essentiel a été dédié à accueillir de l'habitat :

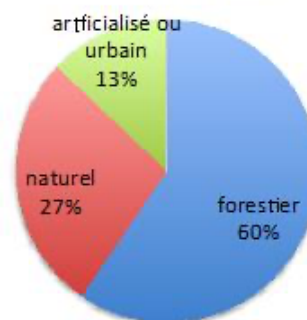
- 42 ha sur des espaces forestiers, support à la sylviculture qui ont permis principalement des extensions du périmètre aggloméré de Mimizan-Bourg au Nord et à l'Ouest, ainsi que sur Mimizan-Plage en l'étendant vers l'Est jusqu'en limite avec le rond-point de la RD 626 ;
- 19 ha sur des espaces naturels, constitués par des ensembles fonciers plus ou moins boisés et organisés sous forme de prairies. Ils comprennent également quelques parcs privés enclavés au sein du tissu urbain et plus ou moins arborés ;
- 9 ha sur des espaces artificialisés ou déjà urbanisés et qui correspondent au comblement de « dents creuses » principalement au sein du le tissu urbain de Mimizan-plage.

Cette consommation c'est concentrée principalement (67 ha) sur les deux pôles urbains que sont Mimizan-bourg (50%) et Mimizan-Plage (40%).

**Destination des espaces consommés sur Mimizan de 2006 à 2016**

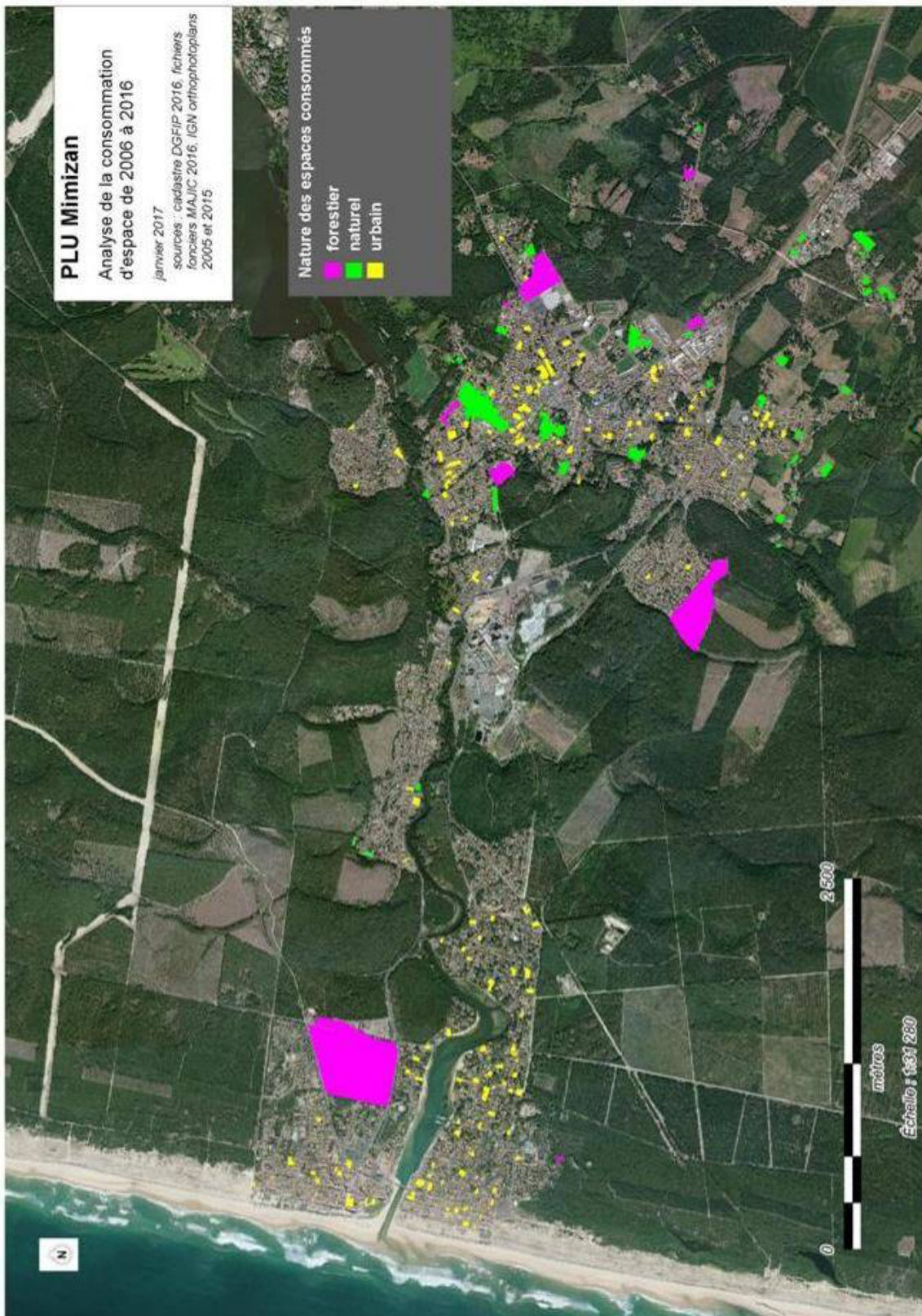


**Nature des espaces consommés sur Mimizan de 2006 à 2016**



En 10 ans, ce sont plus de 1 160 logements qui ont été produits sur 69 ha, dont plus de 80% par extension.

Nature de l'artificialisation des sols	surface consommée	logements produits	Densité bâtie réalisée
Densification	14 ha	415	30 logements/ha
Extension	56 ha	748	13 logements/ha
<b>Total</b>	<b>69 ha</b>	<b>1163</b>	<b>17 logements/ha</b>



Analyse de la consommation d'espace de 2006 à 2016 sur la commune de Mimizan - Extrait du rapport de présentation du PLU (Source : erea-conseil)

## 3. Synthèse du projet communal

### 3.1. Les principales orientations du PADD

Le projet communal s'est construit préalablement sur la détermination d'une trajectoire démographique à partir de laquelle s'articule les grandes orientations du PLU.

L'objectif municipal est de permettre à la commune de consolider sa démographie et son économie dans un cadre territorial élargi (SCoT et Communauté de Communes de Mimizan). Il s'agit de lui permettre de renforcer son statut de polarité urbaine principale à l'échelle de son bassin de vie et du SCoT du Born.

Le PADD de Mimizan se structure autour de cinq grandes orientations permettant de couvrir l'ensemble des problématiques et des objectifs politiques de la commune :

- Améliorer le rayonnement et l'attractivité résidentielle de Mimizan au sein de son bassin de vie ;
- Définir une politique locale de l'habitat tournée en premier lieu vers la satisfaction des résidents permanents ;
- Mettre en œuvre une stratégie de développement fondée sur les notions de proximité et d'accessibilité ;
- Valoriser les qualités urbaines et paysagères de Mimizan pour renforcer l'attractivité résidentielle et touristique de la commune ;
- Faire du projet communal une réponse aux défis climatiques et environnementaux de demain.

### 3.2. Les perspectives démographiques et de logements

Le choix d'une trajectoire démographique positive, mais modérée pour la période 2018-2028 : + 700 nouveaux habitants sur 10 ans, soit une croissance de 0,9 %/an. Cette croissance est inférieure à celle fixée par le PADD du SCoT du Born (1,25%/an).

Pour estimer la demande en logements neufs qui devra être réalisée, il convient de s'appuyer sur les besoins endogènes (point mort) et sur les besoins exogènes (l'accueil des nouveaux ménages) qui s'élève à 1 000 logements sur la période. Il convient de noter que le point mort reste marqué par l'importance des résidences secondaires qui absorbent les 2/3 de la construction neuve et la baisse de la taille de ménage. Sur la base d'une densité urbaine fixée entre 15 et 20 log/ha il est apparu nécessaire d'envisager la mobilisation à minima de près de 70 ha de foncier.

Les besoins et enjeux de l'habitat :

- Répondre en priorité aux besoins des habitants permanents, notamment par la diversification de l'offre et de la typologie des logements offerts, afin de favoriser les parcours résidentiels sur la commune ;
- Augmenter la part des logements sociaux (locatif et accession) dans le parc d'habitat, notamment dans les nouvelles opérations de logements ;
- Diminuer la croissance des résidences secondaires.

### 3.2. Les perspectives économiques

Le choix de rester un pôle économique de première importance au sein du territoire du SCoT du Born : accompagner la trajectoire croissance démographique par celle de l'emploi : préserver le ratio emploi/actif avec la création de +350 à 400 emplois sur la période et réduire la dépendance à la filière bois.

La nécessité d'ouvrir une nouvelle zone d'activités pour diversifier le tissu économique et disposer de capacités d'accueil estimée à 400m<sup>2</sup>/emploi, soit au minimum un besoin de 14 ha de foncier à mobiliser. Les besoins et enjeux économiques :

- Permettre la création d'une nouvelle offre d'accueil économique, notamment en lien avec la diversification des activités de la filière bois,
- Maintien des emprises de la Papeterie
- Favoriser le développement des emplois liés au développement du commerce et des services de proximité, en lien avec une politique d'accueil de nouveaux ménages.

### 3.3. Les objectifs de modération de la consommation d'espace

La consommation d'espace naturelle agricole ou forestière pour la mise en œuvre du PLU est estimée à 53,5 ha pour un horizon à minima d'une dizaine d'années, soit de 2018 à 2028.

Ainsi, les surfaces mobilisées en extension de l'urbanisation visent à permettre :

- La mise en place d'une politique de renouvellement de population avec l'accueil de +700 nouveaux habitants à terme se traduisant par une politique de l'habitat volontariste visant la diversification de l'offre d'habitats et la mixité sociale ;
- Le maintien de la population actuelle, tout en considérant les phénomènes de décohabitation et de vocation de villégiature ;
- le renouvellement et la modernisation d'une partie de la capacité d'accueil touristique, à travers la création de nouveaux hébergements touristiques, plus qualitatifs et plus conformes aux attentes du marché,
- La création d'une déviation importante pour évacuer les flux de poids lourds hors du centre ville,
- La mise à disposition d'un foncier économique en suffisance pour maintenir constant le ratio emploi/actif, afin d'accompagner la croissance de population et diversifier le tissu économique dépendant largement de la filière bois.

Cet effort vise une gestion économe et rationnelle de ces nouveaux espaces ouverts à l'urbanisation :

- La volonté de limiter fortement le recours à l'ouverture de nouveaux espaces pour la production de nouveaux logements (55%) au profit de la valorisation des gisements fonciers présents dans les tissus urbains des deux pôles ;
- La volonté d'appliquer une densité minimale logements à toutes les zones à urbaniser accueillant de l'habitat, allant de 15 à 20 logements/ha ;
- La volonté d'accélérer la diversification de l'habitat et la mixité sociale à tous les quartiers : une servitude de mixité sociale impose pour toutes les zones à urbaniser accueillant de l'habitat une proportion de logements sociaux allant de 10 à 30 % ;
- Définir une enveloppe foncière économique ajustée strictement aux besoins de création d'emplois visés avec la création d'une zone d'activité qui intègre le projet de déviation routière afin de bénéficier d'une voie de desserte et réduire les besoins fonciers globaux : l'application d'un ratio d'occupation foncière de 350 m<sup>2</sup>/emploi correspondant à ce qui est observé sur la commune sur les zones d'activités actuelles.

Aussi, la mise en œuvre du PLU doit aboutir à une baisse globale de -13 % de la consommation d'espace par rapport à la précédente période de référence (2006-2016).

## 3.4. La mise en œuvre du projet communal : la traduction spatiale

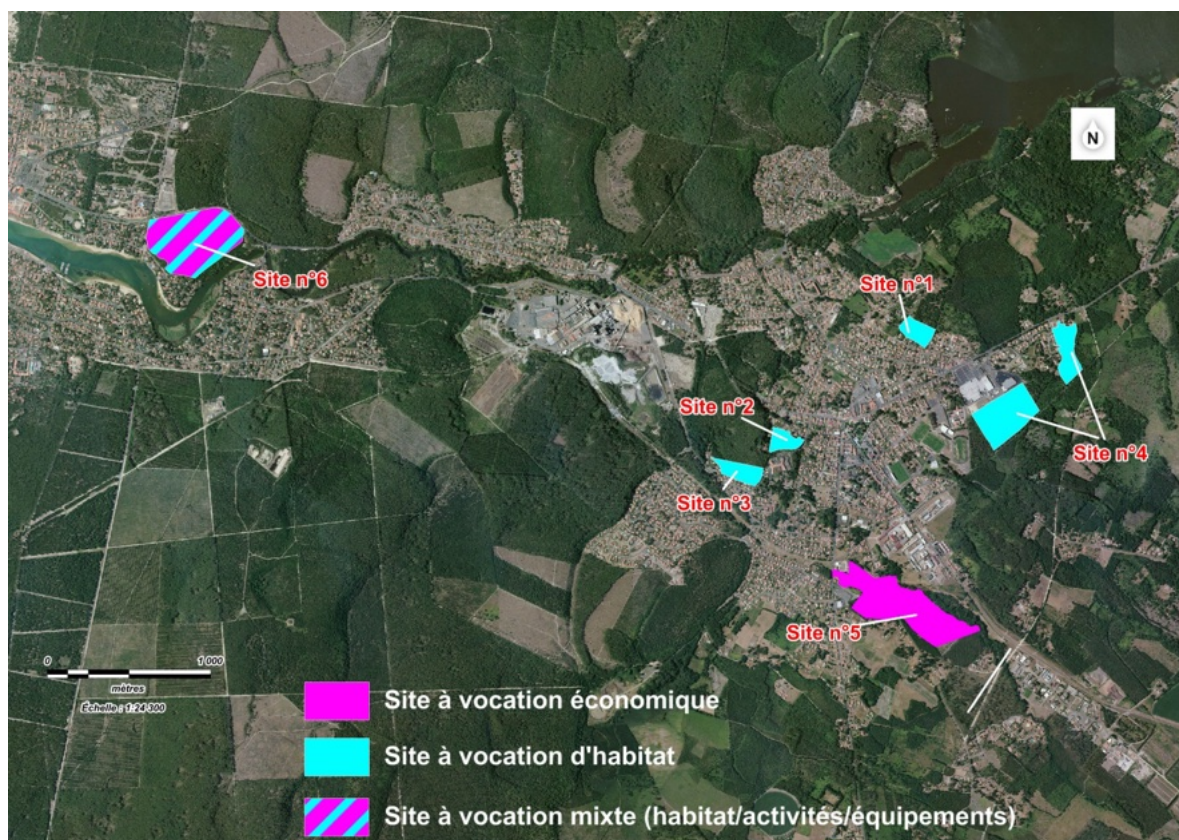
### 3.4.1. Les sites de développement de l'urbanisation

Ce sont 6 sites qui constituent des extensions de l'urbanisation et sont classés dans le règlement graphique en zones à urbaniser (AU) :

- 1 – Gombaudo
- 2 – Dune de bourg Nord
- 3 – Dune de bourg Sud
- 4 – Bestave
- 5 – Zone d'activités de la Vignotte
- 6 – Parc d'Hiver

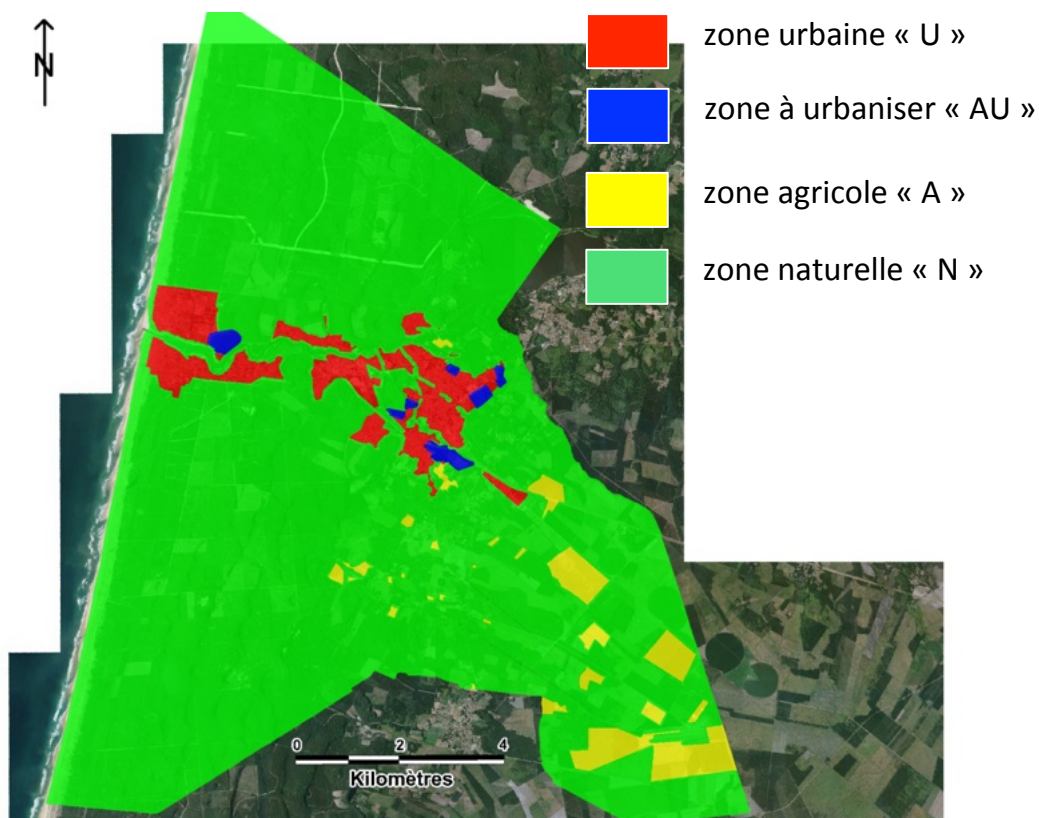
Ils se situent essentiellement sur le bourg (5) et sur la ville balnéaire (1).

Ces sites s'implantent sur des espaces ayant des caractéristiques naturelles ou forestières.



*Les 6 sites constituant des extensions de l'urbanisation et inscrits en zone à urbaniser*

### 3.4.2. L'organisation générale de l'urbanisation de la commune : le zonage simplifié

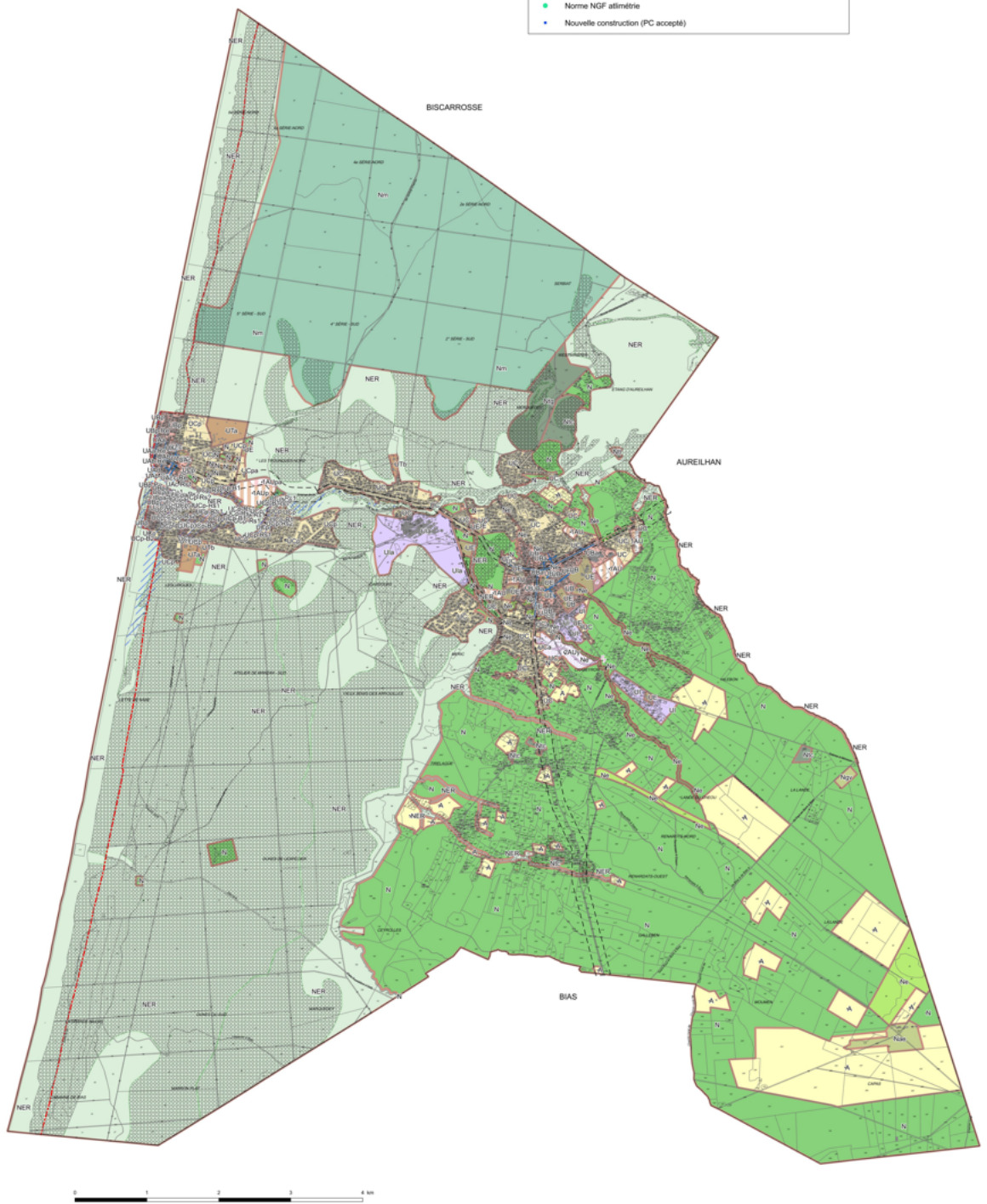


Zones	PLU de 2017	%
<b>U</b>	777 ha	<b>6,7%</b>
<b>AU</b>	54 ha	<b>0,5%</b>
<b>A</b>	535 ha	<b>4,6%</b>
<b>N</b>	10 159 ha	<b>88,2%</b>
<b>Total</b>	<b>11 525 ha</b>	

N°	Description	Surface (ha)	Statut	Code	Statut
1	Aménagement de la zone de la Vallée de la Nive	102,76	Bois	Bois/1	Bois
2	Extension de la zone de la Vallée de la Nive	102,76	Bois	Bois/2	Bois
3	Aménagement de la zone de la Vallée de la Nive	102,76	Bois	Bois/3	Bois
4	Aménagement de la zone de la Vallée de la Nive	102,76	Bois	Bois/4	Bois
5	Aménagement de la zone de la Vallée de la Nive	102,76	Bois	Bois/5	Bois
6	Aménagement de la zone de la Vallée de la Nive	102,76	Bois	Bois/6	Bois
7	Aménagement de la zone de la Vallée de la Nive	102,76	Bois	Bois/7	Bois
8	Aménagement de la zone de la Vallée de la Nive	102,76	Bois	Bois/8	Bois

**Légende**

- Zone, secteur ou sous-secteur
- ★ Patrimoine bâti protégé (numéro de fiche)
- Alignedement d'arbres protégé
- Bande littorale
- Alignedement commercial protégé
- Espace boisé classé
- Plan de Prévention des Risques Littoraux
- Emplacement réservé
- Espace vert à protéger
- Secteur patrimoine bâti à protéger
- Corridor écologique à préserver
- Périmètre affecté par le bruit et soumis à des prescriptions d'isolement acoustique
- Norme NGF attimétrie
- Nouvelle construction (PC accepté)



Plan de zonage à l'échelle de Mimizan – Extrait du règlement graphique (source eresa-conseil)

Intitulé	Identification	Secteur et sous-secteur	Vocation/destination/spécificité
UA	Zone urbaine dense de la plage Nord de Mimizan-Plage, destinée à l'habitat aux services et activités complémentaires à l'habitat	UAa	Il est situé en crête de dune. Les constructions y sont édifiées en ordre continu et ne doivent pas dépasser une hauteur correspondant à la cote de 21 m NGF
		UAa-Re	C'est le sous-secteur de front de mer exposé au risque de recul du trait de côte ou choc de vague
		UAb	Il est situé à une hauteur intermédiaire entre la crête de dune et la partie basse du centre-ville. Les constructions y sont édifiées en ordre continu ou semi-continu et ne doivent pas dépasser une hauteur correspondant à la cote de 18,5 m NGF
		UAb-Re	C'est le sous-secteur de front de mer exposé au risque de recul du trait de côte ou choc de vague
		UAc	Il est situé dans la partie basse du centre-ville. Les constructions y sont édifiées en ordre continu, semi-continu ou discontinu et ne doivent pas dépasser une hauteur correspondant à la cote de 16m NGF
		UAc-Re	C'est le sous-secteur de front de mer exposé au risque de recul du trait de côte ou choc de vague
		UAc-Rs1	C'est le sous-secteur exposé au risque de chocs mécanique des vagues et instabilité des berges
		UAd	Il correspond au secteur central et englobe le « triangle » le plus commercial de la ville balnéaire. Les constructions y sont édifiées en ordre continu et ne doivent pas dépasser une hauteur correspondant à la cote de 16m NGF
UB	Zone dense du bourg, destinée à l'habitat, aux services et activités complémentaires à l'habitat. Elle est localisée au bourg et dans la ville balnéaire (plages Nord et Sud).	UBa	C'est le secteur permettant d'accueillir de nouveaux commerces sur le bourg
		UBp	C'est le secteur dense du centre-ville de Mimizan-Plage au Nord et au Sud du courant
		UBp-Re	C'est le sous-secteur de front de mer exposé au risque de recul du trait de côte ou choc de vague
		UBpa	C'est le sous-secteur permettant d'accueillir de nouveaux commerces sur Mimizan-Plage
		UBpa-Rs2	C'est le sous-secteur submersible urbanisé exposés à des risques importants où il convient de ne pas accroître la vulnérabilité et la présence d'enjeux
		UBp-B1	C'est le sous-secteur exposé au risque de faible aléa de submersion
UC	Zone d'extension urbaine récente du bourg et de la ville balnéaire dans laquelle dominent les constructions individuelles résidentielles	UCa	C'est le secteur d'extension permettant d'accueillir de nouveaux commerces dans la zone d'extension du Bourg
		UCp	C'est le secteur d'extension récent de Mimizan-Plage
		UCp-Rs1	C'est le sous-secteur exposé au risque de chocs mécanique des vagues et instabilité des berges
		UCp-Rs2	C'est le sous-secteur submersible urbanisé exposés à des risques importants où il convient de ne pas accroître la vulnérabilité et la présence d'enjeux
		UCp-B1	C'est le sous-secteur exposé au risque de faible aléa de submersion
		UCpa	C'est le sous-secteur permettant d'accueillir de nouveaux commerces dans la zone d'extension de Mimizan-Plage
		UCpa-Rs1	C'est le sous-secteur exposé au risque de chocs mécanique des vagues et instabilité des berges
UCpa-B2	C'est le sous-secteur exposé au risque de faible aléa de submersion		
UE	Zone dédiée aux équipements publics et collectifs		
UI	Zones d'activités économiques	UIa	C'est le secteur dédié aux activités industrielles
UT	Zone d'activités touristiques	UTa	C'est le secteur qui regroupe les activités de campings urbains, villages de vacances et les parcs résidentiels de loisirs
		UTa-B1	C'est le sous-secteur exposé au risque de faible aléa de submersion
		UTb	C'est le secteur accueillant des centres de vacances et de loisirs.
1AU	Zone à urbaniser à court terme à vocation d'habitat	1AUp	Il correspond au site de la ZAC du parc d'Hiver
		1AUpa	C'est le sous-secteur de la ZAC du parc d'hiver destiné à accueillir les constructions les plus importantes
2AUy	Zone à urbaniser à moyen terme à vocation d'activités	/	/
A	Zone dédiée aux activités agricoles	/	/
N	Zone naturelle ponctuellement occupée par des aménagements, équipements et de l'habitat diffus	Nae	Il correspond au site de l'aérodrome de Mimizan
		Ne	C'est l'espace naturel ayant la vocation de corridor écologique et de compensation écologique
		Ngv	C'est le site de l'aire d'accueil des gens du voyage
		Nm	Il correspond à l'espace réservée aux activités militaires appelée "DGA Essais de missiles" sur Mimizan
		Ntc	C'est le secteur dédié aux aires naturelles de camping
		Ntg	Il correspond à l'emprise du golf
NER	Zone naturelle de grande sensibilité et d'intérêt écologique majeure, constituant les "Espaces Remarquables" au titre de la loi littoral	/	/
		/	/

Tableau synoptique du découpage des zones et des secteurs - Extrait du rapport de présentation du PLU : (Source : erea-conseil)



Zone	Secteur et sous secteur indicé	Superficie (ha)	% de la superficie communale
<b>Zones urbaines</b>			
UA	UAa	0,41	0,00%
	UAa-Re	0,83	0,0%
	UAb	2,18	0,0%
	UAb-Re	0,52	0,0%
	UAc	11,98	0,1%
	UAc-Re	0,76	0,0%
	UAc-Rs1	0,60	0,0%
	UAd	5,05	0,0%
<b>total UA</b>		<b>22,34</b>	<b>0,19%</b>
UB	UB	30,97	0,3%
	UBa	35,25	0,3%
	UBp	16,15	0,1%
	UBp-Re	1,90	0,0%
	UBpa	2,06	0,0%
	UBpa-B1	1,46	0,0%
	UBpa-Rs2	0,83	0,0%
<b>total UB</b>		<b>88,62</b>	<b>0,77%</b>
UC	UC	343,60	3,0%
	UCa	5,08	0,0%
	UCp	87,79	0,8%
	UCp-B1	21,50	0,2%
	UCp-B2	5,78	0,1%
	UCp-Rs1	7,60	0,1%
	UCp-Rs2	5,19	0,0%
	UCpa	3,87	0,0%
	UCpa-B2	0,17	0,0%
	UCpa-Rs1	1,00	0,0%
	<b>total UC</b>		<b>481,58</b>
UE	UE	<b>40,46</b>	<b>0,35%</b>
UI	UI	35,31	0,3%
	UIa	77,32	0,7%
<b>total UI</b>		<b>112,62</b>	<b>0,98%</b>
UT	UTa	26,01	0,2%
	UTa-B1	0,05	0,0%
	UTb	5,02	0,0%
<b>total UT</b>		<b>31,08</b>	<b>0,27%</b>
<b>Sous total</b>		<b>776,7</b>	<b>6,7%</b>
<b>Zones d'urbanisation future</b>			
1AU	1AU	19,40	0,2%
	1AUp	13,99	0,1%
	1AUpa	3,28	0,0%
<b>total 1AU</b>		<b>36,67</b>	<b>0,32%</b>
2AU	2AUy	<b>16,89</b>	<b>0,15%</b>
<b>Sous total</b>		<b>53,6</b>	<b>0,5%</b>
<b>Zones agricoles</b>			
A	A	<b>536,17</b>	<b>4,65%</b>
<b>Sous total</b>		<b>536,2</b>	<b>4,7%</b>
<b>Zones naturelles</b>			
N	N	3313,26	28,8%
	Nae	23,79	0,2%
	Ne	100,51	0,9%
	Ngv	4,49	0,0%
	Nm	1571,37	13,6%
	Ntc	35,98	0,3%
	Ntg	61,35	0,5%
	Ntl	1,58	0,0%
<b>total N</b>		<b>5112,33</b>	<b>44,38%</b>
NER	NER	<b>5040,85</b>	<b>43,76%</b>
<b>Sous-total</b>		<b>10153,2</b>	<b>88,1%</b>
<b>TOTAL</b>		<b>11520</b>	<b>100,0%</b>

Bilan des surfaces du zonage du PLU - Extrait du rapport de présentation du PLU (Source : erea-conseil)

### 3.5. L'évaluation de la consommation et de l'usage de l'espace dans le cadre de la mise en œuvre du PLU

C'est la surface cumulée des 6 sites d'extension urbaine, traduit en zones à urbaniser (zones 1AU et 2AU), qui définit la consommation d'espace attendue durant la période de mise en œuvre du PLU.

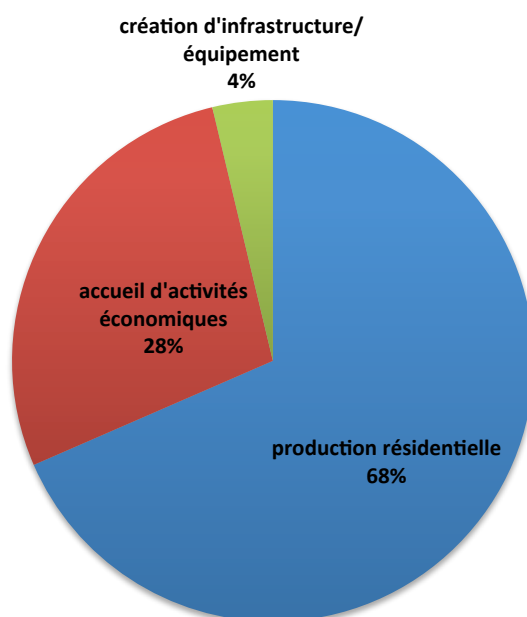
Ainsi à l'horizon à minima de 2018 à 2028 environ, elle s'établit à 53,5 ha.

Consommation foncière du PLU					
zones à urbaniser inscrites sur des secteurs naturels ou forestiers	Site	Surface mobilisée	vocation	Nombre logements	Nombre emplois
	Gombaudo	2,32 ha	habitat	35	/
	Parc d'Hiver	17,26 ha	habitat	345	/
	Dune de bourg-Sud	2,72 ha	habitat	41	/
	Bestave	12,40 ha	habitat	186	/
	Dunes de bourg-Nord	1,95 ha	habitat	29	/
	La Vignotte	14,88 ha	activités	/	400
	La Vignotte	2,00 ha	infrastructure/équipement	/	/
	<b>TOTAL</b>	<b>53,5 ha</b>		<b>636</b>	<b>400</b>

Cette consommation d'espace permettra de réaliser pour les 2/3 de l'habitat, d'accueillir des activités économiques et de réaliser une infrastructure routière.

Ces extensions de l'urbanisation aboutiront essentiellement à consommer des espaces naturels et forestiers. **Aucune surface agricole ne sera consommée.**

#### Bilan de la consommation d'espace issue de la mise en œuvre du PLU



Le tableau qui suit dresse un bilan comparatif des modalités de consommation d'espace entre l'horizon de mis en œuvre du PLU (2018-2028) et la période de 2006 à 2016.

Période de consommation foncière	Incidences emplois			Incidences habitat			Incidences équipements	Total consommation
	dont surface pour emploi	Nombre d'emplois attendus	Densité d'emplois	dont surface pour habitat	Nombre de logements attendus	Densité de logements	dont surface pour habitat	
Calcul période 2006-2016	4,7 ha			55,7 ha	748	13,4 ha	1,1 ha	61,5 ha
Estimation mise en œuvre du PLU sur la période 2018-2028	14,9 ha	400	1 emploi/350 m2	36,6 ha	636	17,4 ha	2,0 ha	53,5 ha
Evolution	216%			-34%	Evolution densité habitat	29%	87%	-13%

L'effort le plus important porte sur la production résidentielle avec une réduction de -35%. Ce résultat est conforme aux objectifs du PADD du SCOT du Born.

La baisse de consommation globale résulte d'un objectif de rationalisation de l'usage de l'espace mis en œuvre dans le PLU grâce à :

- un effort de densification accrue au sein des zones urbaines et des zones à urbaniser (+30%) pour la production des nouveaux logements, il répond ainsi à l'objectif de densification fixé par le PADD du SCOT du Born (15 logements/ha),
- un recours accru à la mobilisation des gisements fonciers présents au sein du tissu urbain actuel qui participe pour 46 % à la capacité d'accueil résidentielle du PLU ;
- l'optimisation foncière sur le site de La Vignotte pour y accueillir deux projets (déviation routière et zone d'activités économiques).

## 4. L'urbanisation limitée dans les Espaces Proches du Rivage (EPR)

### 4.1. La délimitation des espaces proches du rivage (extrait du rapport de présentation)

Selon l'article L. 121-13 du Code de l'urbanisme, l'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage ou des rives des plans d'eau intérieurs désignés à l'article 2 de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 doit être justifiée et motivée dans le PLU selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. **La délimitation des espaces proches du rivage ne s'applique qu'à la façade littorale de Mimizan, car le lac d'Aureilhan offre une superficie largement inférieure à 1 000 ha.**

Par ailleurs, le Conseil d'État précise que doivent être considérés comme espaces proches du rivage, « *les terrains contigus au rivage et visibles depuis celui-ci dans toute son étendue, sans qu'aucun accident de terrain y fasse obstacle* » (Conseil d'État, 27 juillet 2005, n° 264336, Comité de sauvegarde du port Vauban Vieille-Ville et Antibes-Est).

Un arrêt un peu plus ancien du même Conseil d'État indique, en outre, que « *des terrains séparés du rivage par une distance de 800 mètres et sans aucune covisibilité entre les terrains et la mer, ne peuvent être considérés comme un espace proche du rivage au sens de l'article L. 146-4* » (Conseil d'État, Madame Barrière, 3 mai 2004, req. 251534).

En effet, « lorsque l'urbanisation existante ou des obstacles naturels permanents limitent la visibilité », la distance relative à la délimitation des espaces proches du rivage « pourra être réduite » (Guide Régional pour l'application de la loi littoral en Aquitaine – Janvier 2007).

#### 4.1.1. Dans les espaces urbains

Ainsi sur l'agglomération de Mimizan-Plage, les espaces proches du rivage ont été définis en tenant compte :

- du caractère urbanisé de la station balnéaire ;
- des champs de covisibilité entre le littoral et les espaces rétro-littoraux ;
- des critères de distance, adaptés au contexte urbain.

Selon que l'on se trouve dans la partie nord de Mimizan Plage (au nord du Courant), ou dans la partie sud, la limite des espaces proches du rivage a été définie de façon différente - après vérification in situ - et en tenant compte en particulier d'une profondeur de champ visuel différente depuis la dune littorale.

**Dans la partie nord**, le champ de visibilité des espaces rétro littoraux perçus depuis le haut de la dune littorale s'étend jusqu'à une première ligne de crête boisée, située à une distance d'environ 800 mètres du littoral et dont la limite visuelle est marquée dans le paysage urbain par le château d'eau qui est lui-même situé sur un point haut, entre le boulevard de l'Atlantique et la rue des Écoles (voir photos n°6, 7 et 8).

**Dans la partie Sud**, le champ de co-visibilité comprend les espaces urbanisés bordant le Courant. En effet, le pont enjambant le Courant ouvre un large spectre visuel sur le Courant et ses berges naturelles et construites. La co-visibilité fonctionne donc depuis le pont, mais également depuis les berges (voir photos ci-dessous). Le champ de visibilité des espaces rétro-littoraux s'étend depuis le rivage Sud jusqu'à une ligne de crête boisée plus lointaine que dans la partie nord. Elle se situe à une distance d'environ 3 000 mètres du littoral. En effet, émerge du massif de pinèdes un point de repère significatif qui est l'antenne de télécommunication (voir photos page suivante), située sur la dune d'Udos.

**La commune n'a aucune extension de l'urbanisation dans les Espaces Proches du Rivage.**

### 4.1.2. Dans les espaces naturels

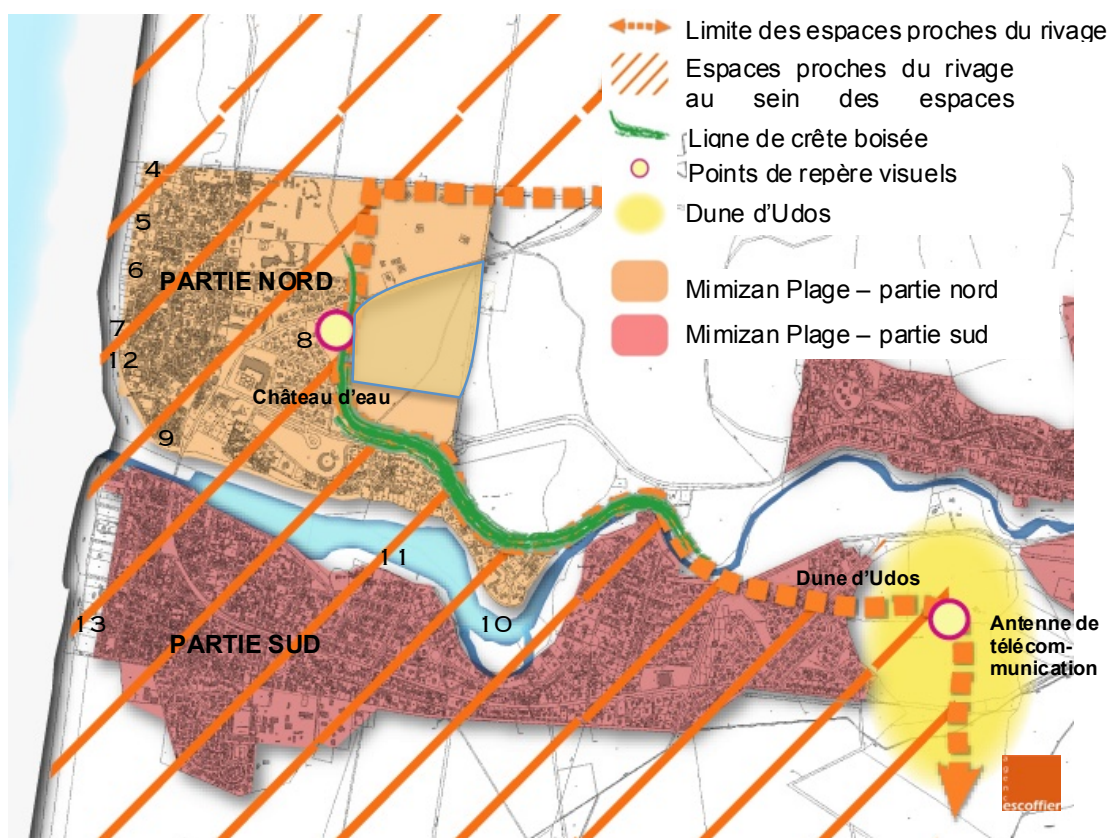
Dans les secteurs naturels et forestiers de la commune, la distance moyenne retenue pour qualifier les espaces proches du rivage est d'environ 2 000 mètres.

En effet, cette distance de 2 000 mètres correspond à une **ligne de crête formant un écran visuel boisé en arrière-plan**, et tel que perçu depuis la dune littorale (voir photos ci-dessous et page suivante). Cette ligne de crête boisée correspond aux secteurs de dunes anciennes sur lesquelles ont été plantés les pins maritimes formant la forêt de protection du littoral.

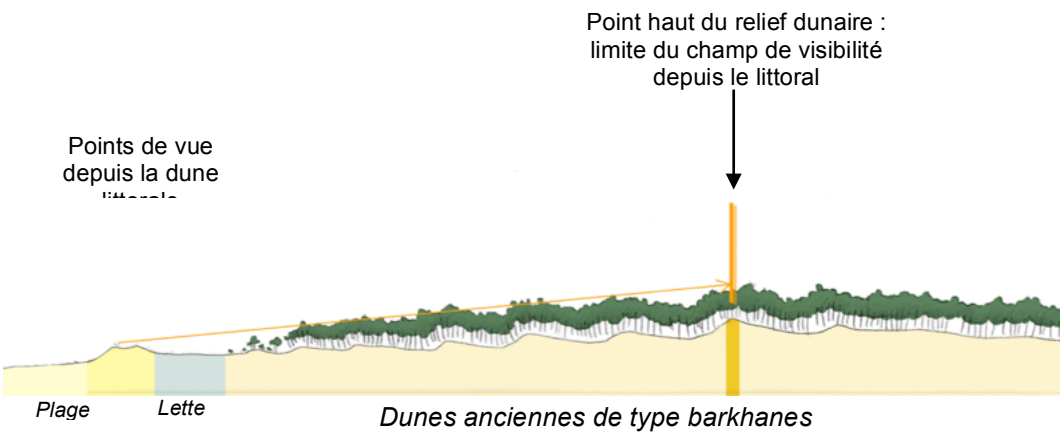
Après vérification sur le terrain, il est estimé que **sur la majorité du territoire communal, au-delà de cette limite, la visibilité depuis et vers le littoral n'est plus assurée.**

**Cependant, au niveau de la dune d'Udos, la limite des espaces proches du rivage a été étendue jusqu'à la limite haute de la dune sur laquelle est implantée l'antenne de télécommunication, soit environ à 3000 mètres depuis le rivage.** En effet, cette antenne est visible dans le paysage depuis la dune littorale et constitue donc un point de repère visuel tangible sur lequel on peut s'appuyer pour affirmer la fin du champ de visibilité vers les terres.

Représentation des Espaces proches du Rivage sur Mimizan-Plage



*Illustrations : le champ de vision dans la partie Nord*





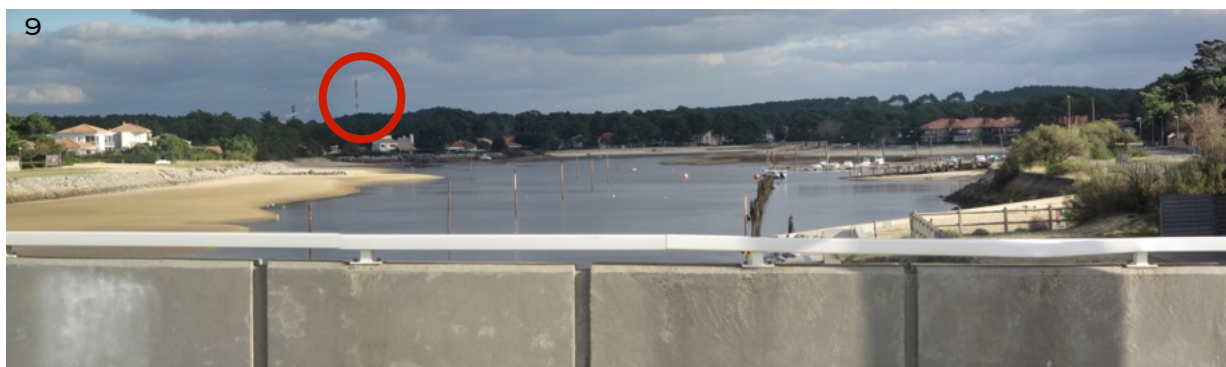
*Champ de visibilité des espaces proches du rivage depuis le pont enjambant le Courant*



*Le littoral perçu depuis un méandre du Courant  
(rive gauche au niveau de la ville d'hiver – allée des Bécassines)*



*Le littoral perçu depuis les berges du Courant du Courant  
(rive gauche au niveau de la ville d'hiver – allée des Biganons)*



Vue sur la ligne de crête boisée et la dune d'Udos (antenne de télécommunication) depuis le pont du Courant



Vue sur la ligne de crête boisée en arrière de Mimizan Plage



Vue sur la ligne de crête boisée et la dune d'Udos (antenne de télécommunication) depuis le haut de la dune littorale (rue des Gourbets à Mimizan Plage – partie sud)





*Vue depuis la dune (depuis le parking de l'avenue de l'Océan à Mimizan Plage)*



*Vue depuis la dune (vers la Plage Remember)*



*Vue depuis la dune (vers la Plage Lespecier)*

## 4.2. Le respect du principe de continuité de l'urbanisation

L'article L. 121-8 stipule que :

*« L'extension de l'urbanisation se réalise soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement. »*

Rappelons que l'on recense sur le territoire de Mimizan deux polarités majeures : le bourg et son urbanisation périphérique et la ville balnéaire, Mimizan-Plage.

### 4.2.1. La présence de deux agglomérations

Pour définir les espaces urbanisés de la commune, l'analyse s'est appuyée sur trois critères d'appréciation :

- la densité significative de constructions (>10 logements/ha),
- la continuité urbaine (<80 m),
- l'aspect urbain des aménagements, à travers notamment l'identification des aménagements de l'espace public (trottoirs, espaces plantés, alignements d'arbres, mobilier urbain, etc.) ou des espaces d'aération non bâtis (parc, jardin...) dans leur relation à la morphologie du tissu bâti.

Le bourg constitue une agglomération d'un seul tenant et continue s'étendant à l'Ouest depuis le quartier les Trounques-Nord et le site de la papeterie jusqu'à l'Est au quartier de Bestave. Il s'étend également sans discontinuité depuis le quartier Mercadey au Nord au quartier Gueigs au Sud. Son périmètre aggloméré offre une densité bâtie variant de 40 logements/ha dans le cœur de bourg à moins d'une quinzaine sur les zones de développement périphérique, plus récentes. Une partie des aménagements paysagers et des boisements visant à limiter les co visibilité et les nuisances générées (olfactives et sonores) par les activités de la papeterie sont inclus dans ce périmètre. L'ensemble de ce tissu est traité en zones urbaines, à vocation résidentielle, mixte ou spécialisée sur des équipements collectifs ou pour recevoir des activités économiques. De fait, il correspond bien à la notion d'agglomération définie par la loi Littoral.

La villa balnéaire constitue également une agglomération d'un seul tenant, mais qui s'appuie sur deux entités présentent de part et d'autre du Courant : les quartiers de la plage Nord et ceux de la plage Sud.

Ainsi, la partie Nord s'étend depuis les constructions implantées sur le cordon dunaire qui constituent un front urbain continu à l'arrière du bd de la Côte d'Argent jusqu'aux Campings de la plage et aux équipements collectifs (skatepark et aire de camping-cars) et le casino. Réalisés récemment, ils s'inscrivent dans la continuité de l'espace rempli ces dernières années par les constructions issues du programme de la ZAC des Hournail qui s'achève. Désormais, la frange Est s'étire au-delà de la route des plages perdues qui les dessert. Enfin, une excroissance urbaine s'étire sous la RD 626, l'avenue de la plage, le long de l'avenue du parc d'hiver jusqu'au premier méandre du Courant.

La partie Sud, s'étire quant à elle depuis le front urbain formé par les constructions implantées à l'arrière des dunes, au droit de l'avenue de l'océan jusqu'au quartier les Trounques-Sud après le méandre du Courant. Cette frontière Est s'explique par la présence de la dune d'Udos. L'ensemble de la ville balnéaire ainsi constitué offre une densité bâtie variant de 40 logements/ha dans son noyau central à moins d'une quinzaine sur les zones de développement périphérique, plus récentes. Comme le bourg, au-delà de son rôle de villégiature, elle accueille des équipements et de nombreuses activités de commerces et services, fonctionnant à l'année grâce à l'importance de sa population résidente. Ainsi, elle offre une certaine autonomie de fonctionnement pour ses résidents par rapport au bourg.

### 4.2.2. Les autres entités urbaines

À l'échelle de la commune, un seul autre espace possède des caractères urbains : il s'agit de la zone d'activités économiques du Born.

Cette zone d'activités accueille plus d'une cinquantaine d'activités et bénéficie d'un zonage urbain spécifique « UI ». Toutefois, cette dernière se trouve isolée du bourg. En effet, elle est en discontinuité du tissu bâti le plus au Sud, le quartier La Vignotte, dont elle est distante de plusieurs centaines de mètres. Aussi, elle ne

peut pas être qualifiée de « village » ou « d'agglomération », car elle ne répond pas à l'ensemble des critères qu'imposent ces deux notions.

Au niveau du reste du territoire communal, il existe un bâti historiquement diffus et isolé. Ainsi, au sein du massif forestier et à proximité des espaces de culture, plusieurs développements lâches au Sud et à l'Est du bourg se sont organisés en hameaux, principalement le long des voies qui se connectent au bourg. S'il s'agit majoritairement d'habitat dispersé, dont la densité demeure faible (<10logements/ha), un certain nombre d'équipements et d'activités sont aussi présents et isolés. Afin de pouvoir encadrer strictement l'évolution de ce tissu bâti, il a été classé au sein de la zone naturelle « N », mais en respectant ses vocations spécifiques : habitat, hébergements touristiques, équipements collectifs, zone militaire. Si le règlement de la zone naturelle N permet de faire vivre l'habitat déjà présent (possibilité d'extension et de création d'annexes fortement limitée), il en interdit toute nouvelle construction principale. S'il a été déterminé des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) pour les activités et les équipements, il n'est pas prévu de leur permettre d'accueillir de nouvelles constructions, à l'exception de celles pour l'aérodrome (voir § « Implantations en discontinuité urbaine »).

### 4.2.3. Les extensions

Le PLU a défini 6 sites de développement qui constituent bien des extensions de l'urbanisation :

- 5 sont implantées sur le bourg ; Dune de bourg Nord, Dune de bourg Sud, Bestave, Gombaut, La Vignotte ;
- une seule sur la ville balnéaire ; le site de la future ZAC du Parc d'Hiver.

Il convient de préciser que l'ensemble de ces extensions se situe intégralement hors des Espaces Proches du Rivage (voir § « détermination des Espaces Proches du Rivage), et notamment celle du Parc d'Hiver implantée à Mimizan-Plage.

Le dimensionnement des zones à vocation d'habitat s'appuie sur les possibilités de densification et de mutation du tissu urbain du bourg et de Mimizan-Plage, mais il intègre également la part importante de la production résidentielle absorbée par le marché immobilier pour les résidences secondaires.

Sur les 5 zones à urbaniser implantées sur le bourg, 4 peuvent être assimilées de par leur localisation, leur forme et leur surface soient à des « dents creuses » soient à des enclaves urbaines. Ainsi, les extensions de Gombaut et Bestave permettent de fixer et d'affiner sa limite Est, en s'arrêtant aux droits des zones humides qu'elles jouxtent. De même, les sites Dune de bourg Nord et de Dune de bourg Sud figent sa frange Ouest, sans modifier l'épaisseur de ce massif de pinèdes, séparant le quartier des Dunes au site de la papeterie. Ainsi, seule la création de la zone d'activités sur le site de la Vignotte contribue véritablement à étendre le périmètre aggloméré du bourg. Son dimensionnement est lié d'une part à l'objectif de maintenir un certain niveau le ratio entre emploi/ actif résident sur la commune, car la zone d'activités du Born arrive à saturation et surtout d'y adjoindre la future déviation du centre bourg pour les poids lourds desservant la papeterie. En effet, l'enveloppe de la future zone d'activités de la Vignotte a été optimisée afin d'intégrer l'emprise minimale nécessaire à la réalisation de la déviation qui se greffe depuis la RD 626 et limite au maximum les incidences sur l'environnement. Elle fixe donc la nouvelle frontière Sud qui garantit une discontinuité urbaine avec l'actuelle zone d'activités économiques du Born, dont la largeur demeure suffisante pour que cet espace assure toujours un rôle de corridor écologique.

Le site de la future ZAC du Parc d'Hiver vient se greffer dans la continuité de l'urbanisation du quartier du parc d'hiver, sous la RD 626. Il s'insère dans l'espace entre le giratoire marquant l'entrée d'agglomération de la ville balnéaire et le Courant au Sud. Cette extension située à plus de 1 200 m du rivage, s'insère derrière la ligne de crête de pinède ce qui finit de lui assurer d'être invisible depuis le cordon dunaire. Il s'agit d'accueillir sur ce site une opération mixte comprenant de l'habitat et des activités liés au tourisme et aux loisirs. Ces dernières, regroupées au sein d'un îlot au Nord, bénéficieront ainsi d'un effet vitrine à partir de la RD 626. Le reste des constructions à vocation d'habitation assurera la transition avec les espaces naturels environnants.

### 4.3. L'absence d'extension de l'urbanisation dans les Espaces Proches du Rivage (extraits du rapport de présentation)

Finalement, ce n'est qu'une partie de la station littorale qui est visée par l'application de la délimitation des Espaces Proches du Rivage (EPR) :

- Une partie du tissu aggloméré de la plage Nord s'établissant depuis le front littoral jusqu'au château d'eau ;
- L'intégralité du tissu aggloméré plage Sud s'étendant depuis le littoral jusqu'à la dune de Budos.

La délimitation du périmètre des EPR a été concrètement reportée dans le zonage de la station littorale. Cela s'est traduit par un découpage des différentes zones urbaines en secteurs selon leur morphologie, leur vocation principale et selon leur présence ou non dans les EPR. Parallèlement, il s'est agi d'édicter pour ces derniers des dispositions réglementaires ajustant les droits à construire aux volumes bâtis actuels observés, afin de les confiner dans leur forme et de ne pas conduire à leur densification.

De plus, pour certains de ces secteurs exposés aux risques littoraux, il s'est agi aussi d'intégrer les prescriptions portées par le Plan de Prévention des Risques Littoraux qui visent à interdire toute constructibilité ou à la réduire considérablement.

Enfin, il convient de signaler qu'aucun des 6 sites de développement urbain n'a été défini dans les EPR et il n'y a aucun projet de développement urbain significatif au sein de ce même périmètre.

L'objectif sur la station littorale est bien d'y maîtriser l'urbanisation et de garder son aspect paysager.

#### 4.3.1. L'analyse de la morphologie bâtie observée sur la station littorale

##### 4.3.1.1. L'emprise au sol des constructions

L'occupation moyenne du bâti à la parcelle est naturellement la plus élevée au sein des 2 pôles urbains constitué. Elle varie selon la typologie du bâti, son époque de réalisation et selon sa localisation en cœur de centralité ou en périphérie.

Sur Mimizan-Plage, c'est sur le cœur historique du développement de la station, constituant le front de mer de la plage Nord que les occupations sont le plus importantes. Les parcelles sont rectangulaires et leur taille varie de 500 à 700 m<sup>2</sup>.

Sur la plage Nord, le secteur entre l'avenue de la Côte d'Argent et la rue de la Poste, et plus particulièrement sur sa moitié Sud, l'emprise du bâti atteint 70 à 100 % de la parcelle. L'autre moitié Nord, au-dessus de la rue des Marsouins, oscille entre 30 et 60%.

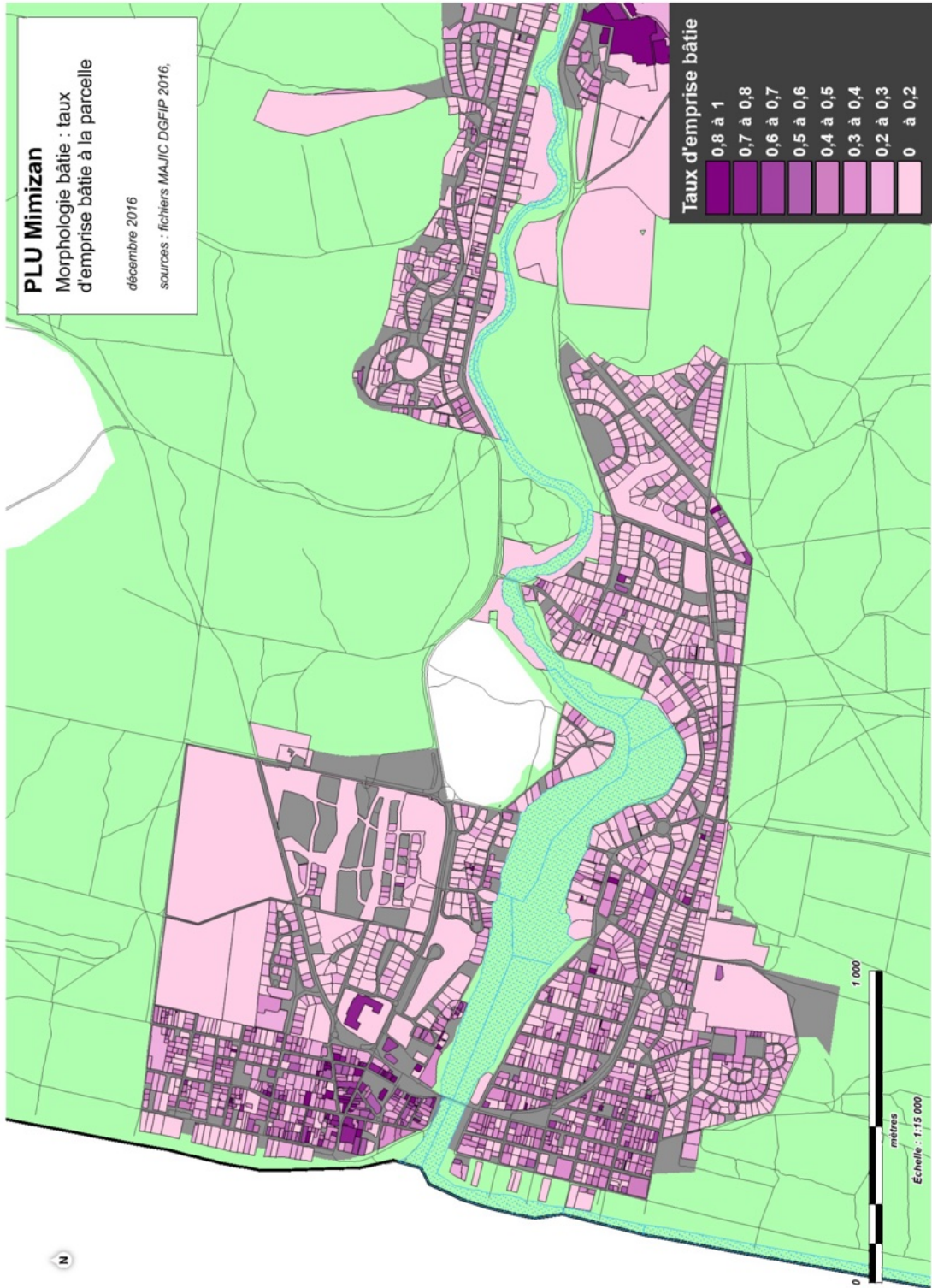
De même, la partie du front mer de la plage Sud, depuis l'avenue de l'océan jusqu'à la rue des lacs, le taux d'occupation du bâti oscille entre 35 et 70 %. A l'arrière de ces parties denses, c'est développé un tissu pavillonnaire plus lâche, établi sur des parcelles plus grandes (de 1 000 à 1 500 m<sup>2</sup>). Son occupation à la parcelle varie de 10 à 25 %.

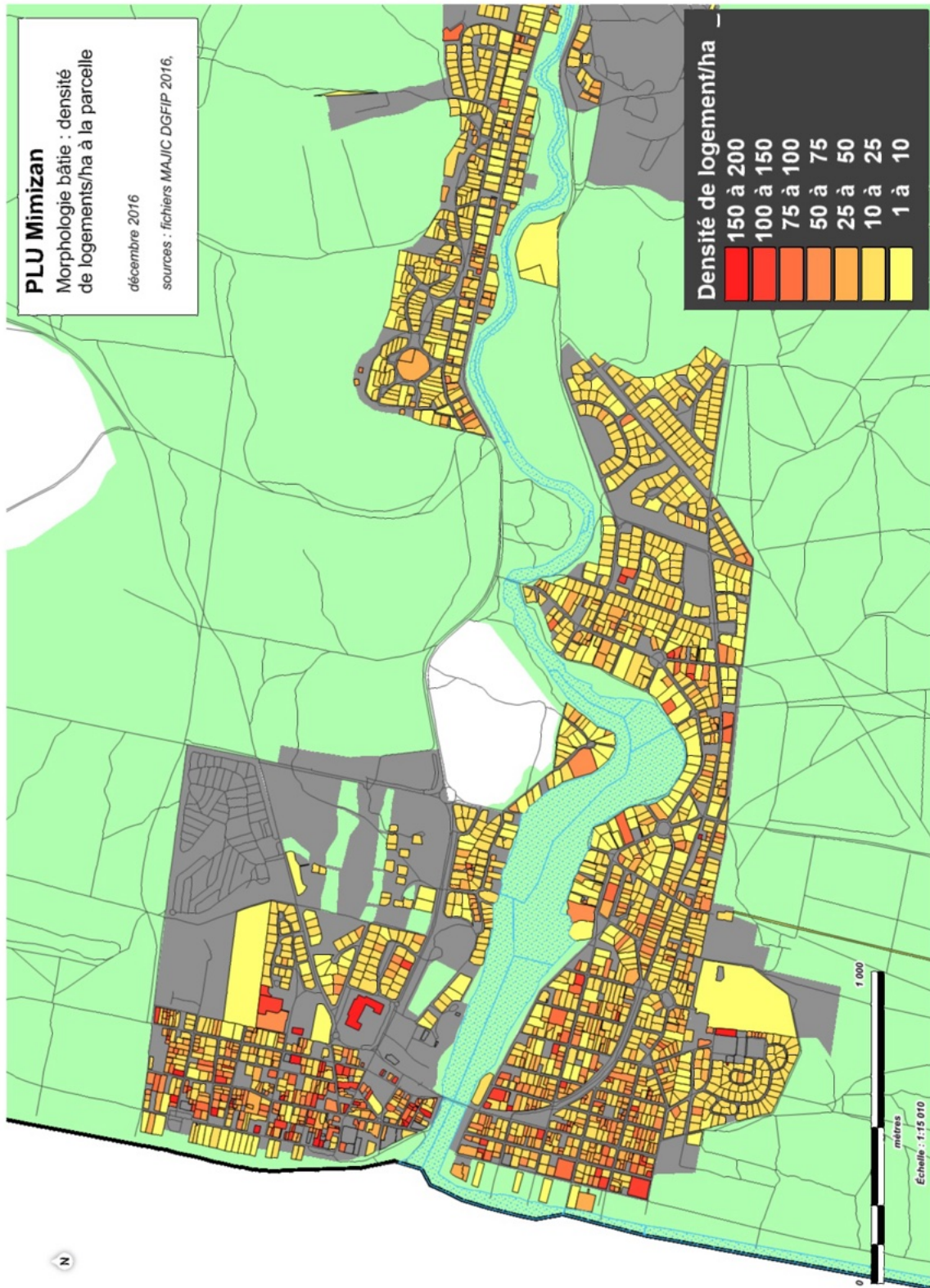
##### 4.3.1.2. La densité de logements

En s'appuyant sur cette première trame de l'analyse sectorielle de l'intensité urbaine, il a été calculé la densité de logements produite. Les cartes qui suivent permettent de restituer à l'échelle parcellaire cette analyse. L'analyse de la densité observée à la parcelle confirme les découpages observés précédemment avec le taux d'emprise au sol.

A l'échelle de la commune, la densité moyenne sur l'ensemble des tissus urbains s'élève à moins de 14 logements/ha.

Il convient de noter que c'est sur le cœur de la station balnéaire que la densité de logements produite est la plus élevée puisqu'elle dépasse 50 logements/ha.





Par ailleurs, le tissu pavillonnaire du bourg est moins dense que celui de Mimizan-plage atteignant en moyenne seulement 10 logements/ha.

En outre, il s'agira de distinguer les capacités de densification entre le pôle urbain de la ville balnéaire et de celui du centre bourg. En effet, sur le tissu bâti de Mimizan-plage ne peut se densifier, car il est inclus dans les espaces proches du rivage.

Secteurs urbains	Surface en hectares	Nbre de logements	Densité de logements par hectares
Centralité de Mimizan-Plage (zone UA)	19	957	51
Centralité de Mimizan Bourg (zone UB)	56	564	10
périphérie de la centralité de Mimizan-plage (zone UBp)	18	644	36
Tissu pavillonnaire du bourg (zone UC)	247	2385	10
Tissu pavillonnaire de Mimizan Plage (zone UCp)	163	2272	14
<b>Total</b>	<b>503</b>	<b>6822</b>	<b>13,6</b>

Il convient d'observer que :

- de nombreux îlots bâtis en bordure du front littoral ou à sa proximité immédiate peuvent être ponctuellement beaucoup plus denses que la moyenne des secteurs observés et occuper davantage d'espace sur la parcelle ;
- Une gradation descendante de la densité s'observe depuis le front de mer vers le rétro littoral ou au contact du tissu forestier pour devenir plus lâche, surtout au niveau des tissus pavillonnaires.

#### **4.3.1.2. La hauteur des constructions**

La hauteur moyenne du bâti à la parcelle est aussi naturellement la plus élevée au sein des 2 pôles urbains constitué. Elle varie selon la typologie du bâti, son époque de réalisation et selon sa localisation en cœur de centralité ou en périphérie.

Sur Mimizan-Plage, c'est sur le front urbain de la station à l'arrière du cordon dunaire, principalement de la plage Nord puis secondairement de la plage Sud que les hauteurs des bâtiments sont le plus importantes, dépassant largement plus de 7 m. Ici, les hauteurs fluctuent selon l'altimétrie des mouvements dunaire et la présence de bâtiments collectifs.

Sur la plage Nord, le secteur entre l'avenue de la Côte d'Argent et la rue de la Poste, la hauteur des constructions dépasse régulièrement en moyenne 9 m pour atteindre 16 m sur plusieurs collectifs, voire dépasser 20 m sur certains. L'autre frange Nord-Est, plus diversifiée dans son occupation, après la rue de la poste, oscille entre 7 et 10 m de hauteur.

De même, la partie du front mer de la plage Sud, depuis l'avenue de l'océan jusqu'à la rue des lacs, la hauteur des édifices varie entre 8 et 12 m. A l'arrière de ces parties denses, c'est le tissu pavillonnaire qui s'étend avec une hauteur s'établissant entre 6 et 8 m.

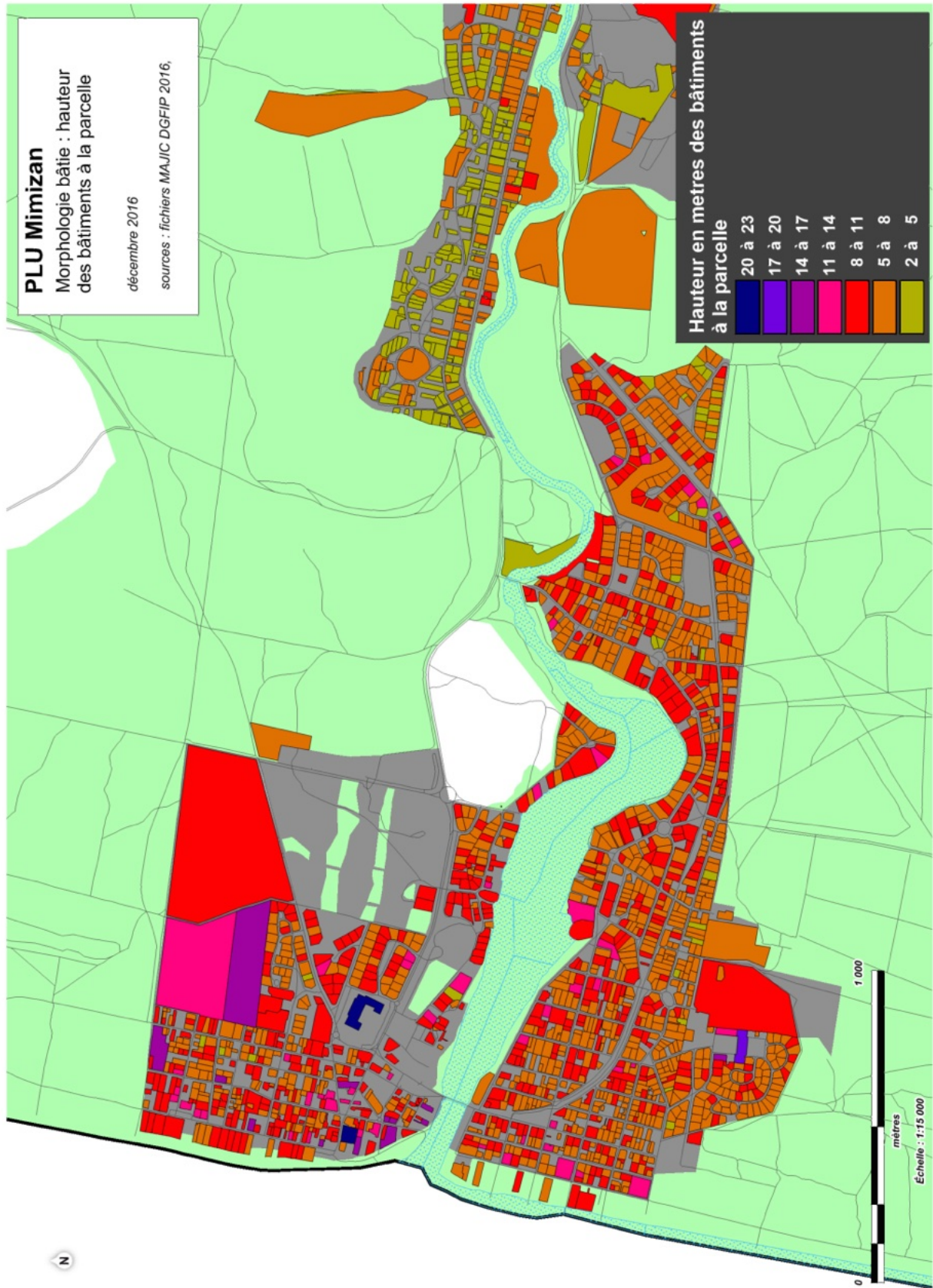
Il est à noter que le tissu pavillonnaire de la station littorale est légèrement plus haut que celui du bourg.

#### **4.3.1.3. Des capacités d'urbanisation résiduelles limitées sur la station littorale**

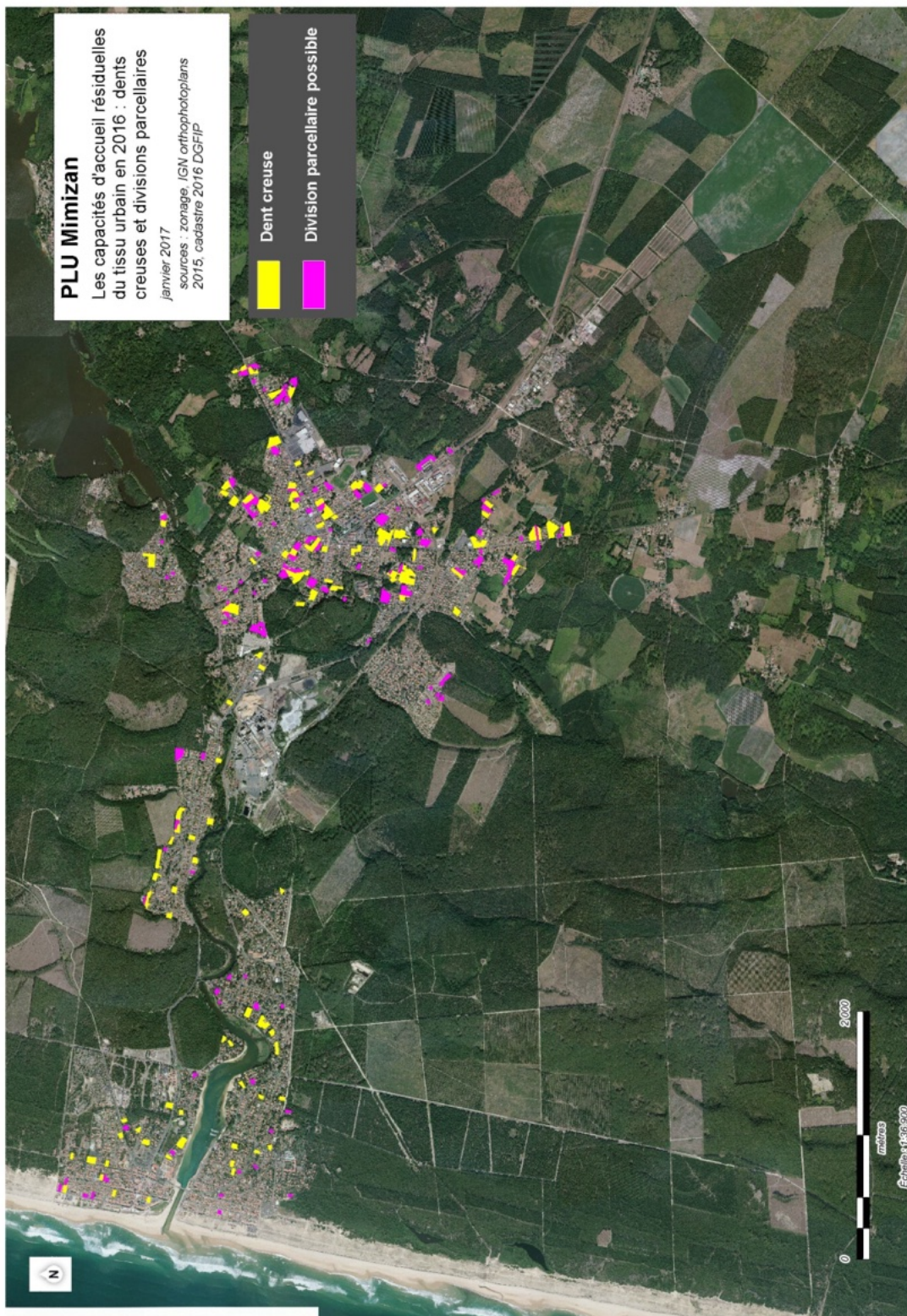
L'analyse des capacités foncières résiduelles de densification et de mutation du tissu urbain a permis d'évaluer les ressources foncières immédiatement urbanisables en matière de logements dans les deux principaux pôles urbains de la commune.

Sur Mimizan-Plage, cet inventaire montre qu'il subsiste quelques capacités d'urbanisation qui se révèlent largement plus faibles que sur le bourg :

- 33 parcelles permettant une division parcellaire, représentant près de 3,5 ha de terrain.
- 23 terrains non bâtis et implantés au sein du périmètre aggloméré qui peuvent être considérés comme des « dents creuses » pour une surface de 2 ha.







En tenant compte des taux de rétention foncière différenciés estimés à partir des fichiers fonciers MAJIC (explicités dans le rapport de présentation<sup>1</sup>), il pourrait se réaliser sur la commune entre 40 et 50 nouvelles constructions, sur la base d'une densité moyenne de 15 logements/ha.

Aussi, l'urbanisation de ces disponibilités foncières au sein du tissu urbain constitué de près de 4 000 logements sur 226 ha et offrant une surface bâtie de plus de 36 ha ne remet pas en cause le caractère limité de l'extension de l'urbanisation dans les EPR s'appliquant sur une partie de Mimizan-Plage.

### **4.3.2. Des dispositions règlementaires limitant les capacités d'extension du tissu bâti dans les EPR**

Le tissu bâti présents dans les EPR comprend au niveau de sa traduction dans le plan de zonage, de secteurs d'habitat à caractère plus ou moins mixte :

- L'intégralité de la zone UA ;
- Une partie de la zone UB, au travers du secteur UBp et de ses sous-secteurs ;
- Une partie de la zone UC, au travers du secteur UCp et de ses sous-secteurs.

Les zones « UE » liées aux équipements publics et collectifs, ainsi que les zones « UT », correspondant aux occupations des activités touristiques, sont également présentes. Toutefois, elles n'offrent cette distinction car les parcelles sont intégralement bâties et occupées et n'offrent pas les mêmes enjeux de gestion que celles d'habitat, car moins sujette à renouvellement. Il convient de voir que la zone « UT » qui gère les hébergements touristiques ne permet pas d'ouvrir de nouveaux campings ni d'accroître le nombre d'emplacements ou modifier la structure des modes d'hébergement proposés.

Les dispositions règlementaires gérant le volume constructible respectent l'enveloppe bâtie existante en s'appuyant sur les éléments de morphologie et n'augmentent pas le *velum* de la station littorale.

#### **4.3.2.1. La zone UA**

##### **a) Périmètre et caractère de la zone**

Il s'agit de la zone regroupant le bâti dense de la plage Nord de la ville balnéaire, destinée à l'habitat, aux services et activités complémentaires à l'habitat. Elle constitue le périmètre dit de la corniche et du front d'océan.

Cet ensemble assez circonscrit présente une forme urbaine assez homogène avec une morphologie particulière :

- une densité importante,
- des fronts bâtis souvent continus,
- des constructions de hauteur moyenne (jusqu'à R+3).

C'est ici où se concentrent de nombreuses activités commerciales de la ville balnéaire.

Toutefois, elle est découpée en secteurs et sous secteurs car :

- Une partie de la zone est directement impactée par les risques littoraux et d'inondation, pour lesquels des prescriptions particulières ont été édictées afin de limiter la vulnérabilité et les enjeux. C'est pour cela qu'un découpage a été opéré, reprenant les différents niveaux d'aléas définis par le PPR en cours d'élaboration afin d'en simplifier la lecture et faciliter la gestion de la constructibilité.
- Pour gérer les enjeux paysagers et de covisibilités du littoral avec les constructions implantées majoritairement à l'arrière du cordon dunaire et du front bâti. Il existe des différences de topométrie importantes qui imposent de gérer finement la hauteur des bâtiments, afin que les constructions

<sup>1</sup> 50 % pour les divisions parcellaires et 20 % pour les dents creuses

restent les plus discrètes possible à l'arrière du front urbain posé sur la dune. C'est pour cela que la hauteur des bâtiments s'appuie sur des relevés de la côte NGF<sup>2</sup>.

Cette zone comprend ainsi 4 secteurs principaux et 4 sous-secteurs qui correspondent aux différents niveaux d'aléas des risques littoraux et d'inondation qui affectent cette zone :

- UAA : il est situé en crête de dune. Les constructions y sont édifiées en ordre continu et ne doivent pas dépasser une hauteur correspondant à la cote 21 m NGF (hauteur d'acrotère ou d'égout du toit).
  - UAA-Re : c'est le sous-secteur de front de mer exposé au risque de recul du trait de côte ou choc de vague
- UAB : il est situé à une hauteur intermédiaire entre la crête de dune et la partie basse du centre-ville. Les constructions y sont édifiées en ordre continu ou semi-continu et ne doivent pas dépasser une hauteur correspondant à la cote de 18,5 m NGF (hauteur d'acrotère ou d'égout).
  - UAB-Re : c'est le sous-secteur de front de mer exposé au risque de recul du trait de côte ou choc de vague
- UAC : il est situé dans la partie basse du centre-ville. Les constructions y sont édifiées en ordre continu, semi-continu ou discontinu et ne doivent pas dépasser une hauteur correspondant à la cote de 16m NGF (hauteur d'acrotère ou d'égout du toit).
  - UAC-Re : c'est le sous-secteur de front de mer exposé au risque de recul du trait de côte ou choc de vague
  - UAC-Rs1 : c'est le sous-secteur exposé au risque de chocs mécaniques des vagues et instabilité des berges
- UAD : il correspond au secteur central et englobe le « triangle » le plus commercial de la ville balnéaire. Les constructions y sont édifiées en ordre continu selon une emprise au sol maximale sans limite inférieure de taille de terrain et ne doivent pas dépasser une hauteur correspondant à la cote de 16 m NGF (hauteur d'acrotère ou d'égout du toit),

Il s'agit pour cette zone de favoriser la mixité des fonctions urbaines ainsi que le maintien d'une certaine densité bâtie, dans le respect de la forme urbaine existante, de la compatibilité avec les Espaces Proches du Rivage et de la gestion des risques littoraux.

**La zone présente une très faible capacité d'accueil résiduelle brute théorique<sup>3</sup> évaluée à moins de 0,4 ha.**

## **b) Principales dispositions du règlement**

Les objectifs de la zone sont :

- préserver la forme urbaine dominante de cette partie de la plage Nord, mais sans l'augmenter ;
- garantir la mixité des fonctions urbaines notamment complémentaires à l'habitat, dont la préservation d'une certaine densité commerciale ;
- prendre en compte les risques littoraux et d'inondation liés, et d'intégrer les mesures visant à limiter la constructibilité pour en réduire les risques sur les biens et les personnes ;
- participer à la diversification de l'habitat et à la mixité sociale, au travers la réalisation de logements locatifs sociaux.

### Les fonctions urbaines

Il s'agit d'une zone dans laquelle les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions. Par ailleurs, elle est entièrement desservie par l'assainissement collectif.

La vocation de cette zone est de renforcer la mixité fonctionnelle entre habitat, commerces, services et équipements publics. Son règlement est donc organisé en conséquence.

<sup>2</sup> Nivellement Général de la France

<sup>3</sup> Correspondant aux surfaces pouvant être mobilisées comme « dents creuses » ainsi que celles pouvant faire l'objet de division parcellaire, mais sans considérer les phénomènes de rétention foncière ou de faisabilité technique.

Ainsi sont interdites par défaut tous les types de constructions qui ne sont pas compatibles avec cette vocation première d'habitat et les besoins des habitants. Cela vise à empêcher l'implantation d'activités ou d'occupations du sol qui pourraient notamment occasionner des nuisances de voisinage (les constructions destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction de stockage...).

La commune souhaite ainsi renforcer le rôle de centralité de commerces et de services de proximité. L'ambition est d'assurer la vitalité de la station balnéaire en maintenant une complémentarité de ces activités avec celles accueillies notamment sur le bourg. Le règlement leur permet de s'y implanter et de s'y développer à condition que leur nature soit compatible avec le caractère d'habitat de la zone. À cela s'ajoute la protection des alignements commerciaux existants proprement dite. Cette mesure vise à conserver la présence de commerces situés en pied d'immeuble ou en rez-de-chaussée au sein des rues qualifiées de « commerçantes ». Pour ce faire, le principe est d'interdire le changement de destination des locaux commerciaux le long des rues identifiées sur le document graphique. Toutefois, afin de prendre en compte certaines particularités dans l'usage de ces locaux, des exceptions ont été édictées.

### La gestion des risques

La station balnéaire voit son front de mer Nord exposé aux aléas des risques littoraux et les bords du Courant soumis à l'inondation. Le Plan de Prévention des Risques est désormais approuvé. Désormais, il s'agit de ne pas y accroître la vulnérabilité de la zone ni d'accroître le niveau d'enjeux humain et immobilier.

La commune a donc souhaité rendre parfaitement cohérent l'application du PPR et du PLU. C'est pour répondre à ces enjeux et au souci de cohérence entre les deux documents qu'elle a décidé de reprendre, sans modification, le découpage opéré en secteurs selon leur exposition aux différents niveaux d'aléa. Ce découpage permet de renvoyer directement aux dispositions de ce dernier qui s'imposent pour gérer la constructibilité de la zone.

### Les règles d'implantation et de gestion du bâti

Par rapport au reste de la commune, la zone UA présente l'une des densités de logements les plus importantes (plus de 30 logements/ha), tout en recouvrant différentes formes de bâti (maison individuelle maison mitoyenne ou petit collectif). Cette zone s'inscrit dans les Espaces Proches du Rivage, ce qui empêche d'y accroître la densité. La municipalité a la volonté de la maintenir tout en tenant compte la qualité de son cadre de vie et de ses différentes composantes paysagères. C'est pour répondre à cet objectif que l'emprise au sol est fixée à 50 % sur les secteurs UAa, UAb et UAc. Le secteur UAd n'y est pas soumis car les parcelles sont très petites et déjà complètement urbanisées.

Le principe est donc de poursuivre la forme urbaine dominante qui est celle d'un front bâti continu. Elle justifie ainsi la définition de règles d'implantations privilégiant l'alignement par rapport aux voies et emprises publiques. Si l'alignement à l'aplomb de l'emprise publique prévaut, dans certaines rues commerçantes c'est l'alignement des façades avec recul qui a été privilégié lorsque cette forme était majoritaire. Cela permet de garder les perspectives bâties des rues. Pour assurer le caractère urbain des quartiers et des rues, il importe que les implantations se réalisent prioritairement dans une bande de 13 m. Cette disposition a pour objet de favoriser la constitution d'îlot fermé avec un cœur vert préservé à l'arrière et de limiter la construction d'éléments isolés au sein du terrain d'assiette.

Pour les implantations latérales, la règle vise à appliquer la morphologie générale observée sur chaque secteur : sur le secteur « UAa » le plus dense, il s'agit de respecter l'ordre continu, sur les 3 autres secteurs une certaine liberté est laissée (continuité ou semi-continuité). Cette souplesse permet de gérer une densification douce de ces secteurs. Des exceptions à ces règles ont été prévues pour permettre l'implantation des piscines et des équipements publics qui pourraient en l'interdire la réalisation.

Comme il a été explicité précédemment, la hauteur maximale des bâtiments est gérée par l'application de cotes normées NGF pour s'adapter au relief mouvementé des terrains situés à l'arrière du cordon dunaire et de son front urbain. L'objectif étant de ne pas rendre visible depuis le littoral de nouveaux bâtiments. Leur hauteur maximale est donc amenée à fluctuer selon le niveau du sol naturel. C'est pour cela que 4 secteurs ont été définis proposant une hauteur maximale variant de 21 m à 16 m à partir d'un relevé de la côte NGF du sol. Plus les constructions s'éloignent de la dune littorale, plus leur hauteur diminue pour assurer leur discrétion dans le paysage. Pour limiter la dispersion du bâti et préserver un jardin en dehors de la bande constructible, la hauteur des constructions y est limitée à 3 m.

### 3.2.2.2. La zone UB

#### a) Périmètre et caractère de la zone

Il s'agit des périmètres denses des centres-ville du Bourg et du front de mer de la partie Nord et Sud de la ville balnéaire. Ils sont destinés principalement à l'habitat, aux services et activités complémentaires à l'habitat.

Ce tissu recouvre une forme relativement homogène sur le bourg et sur la plage, tant du point de la densité, de l'implantation du bâti, de sa hauteur que de la présence d'un tissu de commerces et services.

Elle est découpée en secteurs et sous secteurs car :

- Une partie du secteur de la ville balnéaire est directement impactée par les risques littoraux et d'inondation, pour lesquels des prescriptions particulières ont été édictées afin de limiter la vulnérabilité et les enjeux. C'est pour cela qu'un découpage a été opéré, reprenant les différents niveaux d'aléas définis par le PPR en cours d'élaboration afin d'en simplifier la lecture et faciliter la gestion de la constructibilité.
- Il importe de distinguer les possibilités d'évolution du bâti qui diffèrent entre celui établi sur le bourg et celui localisé sur Mimizan-Plage. En effet, ce dernier ne peut se densifier davantage, car il est intégré au périmètre des Espaces proches du Rivage. À l'inverse, ce cœur bourg, centralisant l'ensemble des aménités et fonctions urbaines, doit pouvoir accroître ses capacités d'accueil et d'urbanisation.
- Il est nécessaire de contenir l'implantation de commerces et de services sur les principaux axes de ces deux pôles, afin d'éviter leur dispersion pour accentuer leur présence sur les linéaires visant à être protégés.

Cette zone comprend 3 secteurs principaux et 3 sous-secteurs qui correspondent aux différents niveaux d'aléas des risques littoraux et d'inondation qui affectent cette zone :

- UBa : c'est le secteur permettant d'accueillir de nouveaux commerces sur le bourg ;
- UBp : c'est le secteur dense du centre-ville de Mimizan-Plage ;
  - UBp-Re : c'est le sous-secteur de front de mer exposé au risque de recul du trait de côte ou choc de vague
- UBpa : c'est le sous-secteur permettant d'accueillir de nouveaux commerces sur Mimizan-Plage ;
  - UBpa-Rs2 : c'est le sous-secteur submersible urbanisé exposé à des risques importants où il convient de ne pas accroître la vulnérabilité et la présence d'enjeux
  - UBp-B1 : c'est le sous-secteur exposé au risque de faible aléa de submersion

À l'image de la zone UA, il s'agit également pour cette zone de favoriser la mixité des fonctions urbaines. Le renforcement du centre-ville du bourg est ainsi privilégié pour en faire un pôle majeur qui a vocation à se densifier. À l'inverse, la zone UB de la ville Balnéaire est limitée dans ses perspectives d'évolution, afin d'être compatible avec les Espaces Proches du Rivage et la gestion des risques littoraux.

**La zone présente une modeste capacité d'accueil résiduelle brute théorique<sup>4</sup> évaluée à moins de 8 ha.**

#### b) Principales dispositions du règlement

Les objectifs de la zone sont :

- maintenir la forme urbaine de cette partie de la plage Sud, mais sans l'augmenter ;
- favoriser la densification du centre-ville du bourg,
- garantir la mixité des fonctions urbaines notamment complémentaires à l'habitat, dont la préservation d'une certaine densité commerciale ;
- renforcer l'implantation du commerce sur les secteurs les plus propices,

<sup>4</sup> Correspondant aux surfaces pouvant être mobilisées comme « dents creuses » ainsi que celles pouvant faire l'objet de division parcellaire, mais sans considérer les phénomènes de rétention foncière ou de faisabilité technique.

- prendre en compte les risques littoraux et d'inondation liés, et d'intégrer les mesures visant à limiter la constructibilité pour en réduire les risques sur les biens et les personnes;
- participer à la diversification de l'habitat et à la mixité sociale, au travers la réalisation de logements locatifs sociaux.

Il s'agit d'une zone dans laquelle les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions. Par ailleurs, elle est entièrement desservie par l'assainissement collectif.

### Les fonctions urbaines

La vocation de cette zone est de renforcer la mixité fonctionnelle entre habitat, commerces, services et équipements publics. Son règlement est donc organisé en conséquence.

Ainsi sont interdites par défaut tous les types de constructions qui ne sont pas compatibles avec cette vocation première d'habitat et les besoins des habitants. Cela vise à empêcher l'implantation d'activités ou d'occupations du sol qui pourraient notamment occasionner des nuisances de voisinage (les constructions destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction de stockage...).

Toutefois, il a été décidé de limiter la dispersion des commerces et services à l'ensemble de la zone, notamment sur les secteurs les moins propices. L'objectif est de favoriser leur concentration sur quelques axes bien définis et dont les locaux sont déjà protégés. C'est ainsi que leur implantation est interdite sur le bourg sur la zone UB proprement dite et sur le secteur UBp sur le front de mer Nord et Sud de Mimizan-Plage. À l'inverse, c'est sur les secteurs UBa du centre-ville du bourg et UBpa de la ville balnéaire où les activités doivent prioritairement s'installer.

À cela s'ajoute la protection des alignements commerciaux existants proprement dite. Cette mesure vise à conserver la présence de commerces situés en pied d'immeuble ou en rez-de-chaussée au sein des rues qualifiées de « commerçantes ». Pour ce faire, le principe est d'interdire le changement de destination des locaux commerciaux le long des rues identifiées sur le document graphique. Toutefois, afin de prendre en compte certaines particularités dans l'usage de ces locaux, des exceptions ont été édictées.

### La gestion des risques

La station balnéaire voit son front de mer Nord et Sud exposé également aux aléas des risques littoraux et les bords du Courant soumis à l'inondation. Le Plan de Prévention des Risques est désormais approuvé. Désormais, il s'agit de ne pas y accroître la vulnérabilité de la zone ni d'accroître le niveau d'enjeux humain et immobilier.

La commune a donc souhaité rendre parfaitement cohérent l'application du PPR et du PLU. C'est pour répondre à ces enjeux et au souci de cohérence entre les deux documents qu'elle a décidé de reprendre, sans modification, le découpage opéré en secteurs selon leur exposition aux différents niveaux d'aléa. Ce découpage permet de renvoyer directement aux dispositions de ce dernier qui s'imposent pour gérer la constructibilité de la zone.

### Les règles d'implantation et de gestion du bâti

La zone UB offre une densité variant entre 25 et 30 logements à l'hectare. Toutefois, comme une partie de cette zone s'inscrit sur Mimizan-Plage dans les Espaces Proches du Rivage, la municipalité a souhaité contenir son développement. Pour ce faire, l'emprise au sol a été fixée à 50% sur le secteur UBp. Ce chiffre correspond à l'occupation moyenne du bâti sur la parcelle observée actuellement sur ce secteur. Ce niveau permet de faire évoluer ponctuellement le tissu bâti sans conduire à une densification. Par contre sur le bourg, l'emprise au sol s'établit à 60 % ce qui augmente les droits à construire observés de près +20 %, afin d'y engager une réelle densification.

Le principe est de poursuivre la forme urbaine dominante qui s'organise essentiellement comme un front bâti continu. Elle justifie ainsi la définition de règles d'implantations privilégiant l'alignement par rapport aux voies et emprises publiques avec ici un recul uniforme à 5 m.

Pour assurer le caractère urbain des quartiers et des rues, il importe que les implantations se réalisent prioritairement dans une bande de 13 m. Cette disposition a pour objet de favoriser la constitution d'îlot

## **erea-conseil**

fermé avec un cœur vert préservé à l'arrière et de limiter la construction d'éléments isolés au sein du terrain d'assiette.

Pour les implantations latérales, la règle vise à appliquer à laisser une certaine liberté de choix (continuité ou semi-continuité), car ce caractère n'est pas uniforme sur la zone. Cette souplesse permet de gérer une densification douce de ces secteurs, notamment sur la ville balnéaire. Des exceptions à ces règles ont été prévues pour permettre l'implantation des piscines et des équipements publics qui pourraient en l'interdire la réalisation.

Sur la partie Nord de la ville balnéaire, la hauteur maximale des bâtiments est gérée par l'application de cotes normées NGF pour s'adapter au relief mouvementé des terrains situés à l'arrière du cordon dunaire et de son front urbain. L'objectif étant de ne pas rendre visible depuis le littoral de nouveaux bâtiments. Leur hauteur maximale est donc amenée à fluctuer selon le niveau du sol naturel. Sur le bourg, la hauteur maximale des bâtiments permet d'y réaliser 3 niveaux : soit Rez-de-chaussée+2 niveaux. Pour limiter la dispersion du bâti et préserver un jardin en dehors de la bande constructible la hauteur des constructions y est limitée à 3 m.

### **3.2.2.3. La zone UC**

#### **a) Caractère, vocation et périmètre de la zone**

Il s'agit des secteurs d'extension récente des centres-ville du Bourg et de la ville balnéaire, destinés principalement à l'habitat, aux services et activités complémentaires à l'habitat.

Il s'agit principalement d'un tissu de logements individuels développé généralement sous forme d'opérations d'ensemble. Il se caractérise par un bâti plus ou moins lâche, dominé par des espaces végétalisés autour de la construction principale. Sur la ville balnéaire, c'est le tissu pavillonnaire qui s'est développé depuis l'arrière du front littoral de la partie Nord et Sud, et se prolongeant le long du Courant. Sur le bourg, il concerne les extensions développées à partir du centre bourg jusqu'au massif forestier et qui désormais en détermine les limites externes.

Elle est découpée en secteurs et sous secteurs car :

- Une partie du secteur de la ville balnéaire est directement impacté par les risques littoraux et d'inondation, pour lesquels des prescriptions particulières ont été édictées afin de limiter la vulnérabilité et les enjeux. C'est pour cela qu'un découpage a été opéré, reprenant les différents niveaux d'aléas définis par le PPR en cours d'élaboration afin d'en simplifier la lecture et faciliter la gestion de la constructibilité.
- Il importe de distinguer les possibilités d'évolution du bâti qui diffèrent entre celui établi sur le bourg et celui localisé sur Mimizan-Plage. En effet, ce dernier ne peut se densifier davantage, car il est intégré au périmètre des Espaces proches du Rivage. À l'inverse, ce cœur bourg, centralisant l'ensemble des aménités et fonctions urbaines, doit pouvoir accroître ses capacités d'accueil et d'urbanisation.
- Il est nécessaire de contenir l'implantation de commerces et de services sur les principaux axes de ces deux pôles, afin d'éviter leur dispersion pour accentuer leur présence sur les linéaires visant à être protégés.

Elle comprend 3 secteurs principaux et 5 sous-secteurs qui correspondent aux différents niveaux d'aléas des risques littoraux et d'inondation qui affectent cette zone :

- UCa : c'est le secteur permettant d'accueillir de nouveaux commerces dans la zone d'extension du Bourg
- UCp : c'est le secteur d'extension récent de Mimizan-Plage
  - UCp-B1 : c'est le sous-secteur exposé au risque de faible aléa de submersion
  - UCp-B2 : c'est le sous-secteur exposé au risque de faible aléa de submersion
  - UCp-Rs1 : c'est le sous-secteur exposé au risque de chocs mécanique des vagues et instabilité des berges

- UCp-Rs2 : c'est le sous-secteur submersible urbanisé exposé à des risques importants où il convient de ne pas accroître la vulnérabilité et la présence d'enjeux
- UCpa : c'est le sous-secteur permettant d'accueillir de nouveaux commerces dans la zone d'extension de Mimizan-Plage
  - UCpa-B2 : c'est le sous-secteur exposé au risque de faible aléa de submersion ;
  - UCpa-Rs1 : c'est le sous-secteur exposé au risque de chocs mécanique des vagues et instabilité des berges.

**La zone présente une capacité d'accueil résiduelle brute théorique relativement importante qui est évaluée à 8,6 ha, dont 7,9 ha sur le bourg (zone UB).**

## **b) Principales dispositions du règlement**

Ses objectifs sont :

- Permettre une relative mixité urbaine compatible avec le caractère résidentiel dominant et sans compromettre les centralités commerciales existantes.
- Maîtriser la densification sur les secteurs littoraux et la favoriser sur les secteurs du bourg.
- Garantir un cadre de vie de qualité et agréable accompagnant l'habitat, capable de répondre aux enjeux de l'évolution de ce dernier.

Il s'agit d'une zone dans laquelle les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions. Par ailleurs, elle est entièrement desservie par l'assainissement collectif.

### Les fonctions urbaines

Sur ce tissu récent, la vocation de cette zone est de créer une certaine mixité fonctionnelle entre habitat, commerces, services et équipements publics.

Ainsi sont interdites tous les types de constructions qui ne sont pas compatibles avec cette vocation première d'habitat et les besoins des habitants. Sont interdites également toutes les activités qui pourraient occasionner d'éventuelles nuisances de voisinage (les constructions nouvelles destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou au stockage).

Toutefois, il s'agit de respecter la centralisation des activités de commerces et de services dans les zones UA et UB pour éviter leur dispersion dans le reste du tissu bâti et de garantir leur attractivité, ainsi que leur accessibilité. Par rapport à ces zones centrales qui doivent rester prioritaires dans les implantations commerciales, il est prévu d'autoriser ces activités uniquement sur les secteurs de continuité commerciale contiguë : sur le secteur UCpa sur Mimizan-Plage et sur le secteur UCa sur le bourg.

À cela s'ajoute la protection des alignements commerciaux existants proprement dite. Cette mesure vise à conserver la présence de commerces situés en pied d'immeuble ou en rez-de-chaussée au sein des rues qualifiées de « commerçantes ». Pour ce faire, le principe est d'interdire le changement de destination des locaux commerciaux le long des rues identifiées sur le document graphique. Toutefois, afin de prendre en compte certaines particularités dans l'usage de ces locaux, des exceptions ont été édictées.

### La gestion des risques

La station balnéaire voit son tissu rétro littoral exposé également aux aléas des risques littoraux et les bords du Courant soumis à l'inondation. Le Plan de Prévention des Risques est désormais approuvé. Désormais, il s'agit de ne pas y accroître la vulnérabilité de la zone ni d'accroître le niveau d'enjeux humain et immobilier.

La commune a donc souhaité rendre parfaitement cohérent l'application du PPR et du PLU. C'est pour répondre à ces enjeux et au souci de cohérence entre les deux documents qu'elle a décidé de reprendre, sans modification, le découpage opéré en secteurs selon leur exposition aux différents niveaux d'aléa. Ce découpage permet de renvoyer directement aux dispositions de ce dernier qui s'imposent pour gérer la constructibilité de la zone.



En bordure du Courant, afin de limiter l'exposition de nouvelles constructions dans ce tissu, il est imposé un recul d'une trentaine de mètres.

### Les règles d'implantation et de gestion du bâti

Compte tenu des différences de morphologie et de densité du bâti (entre 10 et 17 logements/ha) présent dans cette zone qui recouvre une partie de la ville balnéaire et le bourg, deux emprises au sol ont été définies. Dans les espaces proches du rivage, il s'agit aussi d'encadrer la densification de ce tissu pavillonnaire afin d'assurer la compatibilité avec la loi Littoral.

C'est pour cela que l'emprise au sol y est limitée à 40 %. Ce chiffre correspond à l'occupation moyenne du bâti sur la parcelle observée actuellement sur ce secteur. Ce niveau permet de faire évoluer ponctuellement le tissu bâti sans conduire à une densification. Par contre sur le bourg, l'emprise au sol s'établit à 50 %, ce qui augmente les droits à construire observés de près +25 %, afin d'y engager une réelle densification tout en conservant une végétalisation de la parcelle.

Les dispositions d'implantation des constructions visent à conserver l'aération du bâti et la végétalisation des parcelles qui sont les traits communs de ce tissu. Ainsi, un recul à 5 m par rapport à l'emprise des voies, conjugué à un retrait minimum de 3 m des limites latérales garantissent la perméabilité paysagère, la végétalisation du pourtour de la construction et permettent le stationnement de véhicules en façade. Une exception est faite pour proposer la continuité uniquement dans le cas d'une opération d'habitat individuel groupé.

Une exception à ce recul est proposée pour permettre l'alignement sur les limites latérales d'une annexe. Afin d'encadrer le type de construction attendue, la hauteur sur ces limites est réduite à 3 m, ce qui limite les désagréments pour le voisinage en termes d'ombre projetée, de vis-à-vis ou de perte d'ensoleillement.

Sur la partie Nord de la ville balnéaire, la hauteur maximale des bâtiments est gérée par l'application de cotes normées NGF pour s'adapter au relief mouvementé des terrains situés à l'arrière du cordon dunaire et de son front urbain. L'objectif étant de ne pas rendre visible depuis le littoral de nouveaux bâtiments. Leur hauteur maximale est donc amenée à fluctuer selon le niveau du sol naturel. En dehors de ce secteur, la hauteur maximale des bâtiments permet d'y réaliser 2 niveaux : soit un Rez-de-chaussée+1 niveau.

## **b) Principales dispositions du règlement**

Les objectifs de la zone sont :

- préserver la forme urbaine dominante de cette partie de la plage Nord, mais sans l'augmenter ;
- garantir la mixité des fonctions urbaines notamment complémentaires à l'habitat, dont la préservation d'une certaine densité commerciale ;
- prendre en compte les risques littoraux et d'inondation liés, et d'intégrer les mesures visant à limiter la constructibilité pour en réduire les risques sur les biens et les personnes ;
- participer à la diversification de l'habitat et à la mixité sociale, au travers la réalisation de logements locatifs sociaux.

### Les fonctions urbaines

Il s'agit d'une zone dans laquelle les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions. Par ailleurs, elle est entièrement desservie par l'assainissement collectif.

La vocation de cette zone est de renforcer la mixité fonctionnelle entre habitat, commerces, services et équipements publics. Son règlement est donc organisé en conséquence.

Ainsi sont interdites par défaut tous les types de constructions qui ne sont pas compatibles avec cette vocation première d'habitat et les besoins des habitants. Cela vise à empêcher l'implantation d'activités ou d'occupations du sol qui pourraient notamment occasionner des nuisances de voisinage (les constructions destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction de stockage...).

La commune souhaite ainsi renforcer le rôle de centralité de commerces et de services de proximité. L'ambition est d'assurer la vitalité de la station balnéaire en maintenant une complémentarité de ces activités

## **erea-conseil**

avec celles accueillies notamment sur le bourg. Le règlement leur permet de s'y implanter et de s'y développer à condition que leur nature soit compatible avec le caractère d'habitat de la zone. À cela s'ajoute la protection des alignements commerciaux existants proprement dite. Cette mesure vise à conserver la présence de commerces situés en pied d'immeuble ou en rez-de-chaussée au sein des rues qualifiées de « commerçantes ». Pour ce faire, le principe est d'interdire le changement de destination des locaux commerciaux le long des rues identifiées sur le document graphique. Toutefois, afin de prendre en compte certaines particularités dans l'usage de ces locaux, des exceptions ont été édictées.

### La gestion des risques

La station balnéaire voit son front de mer Nord exposé aux aléas des risques littoraux et les bords du Courant soumis à l'inondation. Le Plan de Prévention des Risques est désormais approuvé. Désormais, il s'agit de ne pas y accroître la vulnérabilité de la zone ni d'accroître le niveau d'enjeux humain et immobilier.

La commune a donc souhaité rendre parfaitement cohérent l'application du PPR et du PLU. C'est pour répondre à ces enjeux et au souci de cohérence entre les deux documents qu'elle a décidé de reprendre, sans modification, le découpage opéré en secteurs selon leur exposition aux différents niveaux d'aléa. Ce découpage permet de renvoyer directement aux dispositions de ce dernier qui s'imposent pour gérer la constructibilité de la zone.

### Les règles d'implantation et de gestion du bâti

Par rapport au reste de la commune, la zone UA présente l'une des densités de logements les plus importantes (plus de 30 logements/ha), tout en recouvrant différentes formes de bâti (maison individuelle maison mitoyenne ou petit collectif). Cette zone s'inscrit dans les Espaces Proches du Rivage, ce qui empêche d'y accroître la densité. La municipalité a la volonté de la maintenir tout en tenant compte la qualité de son cadre de vie et de ses différentes composantes paysagères. C'est pour répondre à cet objectif que l'emprise au sol est fixée à 50 % sur les secteurs UAa, UAb et UAc. Le secteur UAd n'y est pas soumis car les parcelles sont très petites et déjà complètement urbanisées.

Le principe est donc de poursuivre la forme urbaine dominante qui est celle d'un front bâti continu. Elle justifie ainsi la définition de règles d'implantations privilégiant l'alignement par rapport aux voies et emprises publiques. Si l'alignement à l'aplomb de l'emprise publique prévaut, dans certaines rues commerçantes c'est l'alignement des façades avec recul qui a été privilégié lorsque cette forme était majoritaire. Cela permet de garder les perspectives bâties des rues. Pour assurer le caractère urbain des quartiers et des rues, il importe que les implantations se réalisent prioritairement dans une bande de 13 m. Cette disposition a pour objet de favoriser la constitution d'îlot fermé avec un cœur vert préservé à l'arrière et de limiter la construction d'éléments isolés au sein du terrain d'assiette.

Pour les implantations latérales, la règle vise à appliquer la morphologie générale observée sur chaque secteur : sur le secteur « UAa » le plus dense, il s'agit de respecter l'ordre continu, sur les 3 autres secteurs une certaine liberté est laissée (continuité ou semi-continuité). Cette souplesse permet de gérer une densification douce de ces secteurs. Des exceptions à ces règles ont été prévues pour permettre l'implantation des piscines et des équipements publics qui pourraient en l'interdire la réalisation.

Comme il a été explicité précédemment, la hauteur maximale des bâtiments est gérée par l'application de cotes normées NGF pour s'adapter au relief mouvementé des terrains situés à l'arrière du cordon dunaire et de son front urbain. L'objectif étant de ne pas rendre visible depuis le littoral de nouveaux bâtiments. Leur hauteur maximale est donc amenée à fluctuer selon le niveau du sol naturel. C'est pour cela que 4 secteurs ont été définis proposant une hauteur maximale variant de 21 m à 16 m à partir d'un relevé de la côte NGF du sol. Plus les constructions s'éloignent de la dune littorale, plus leur hauteur diminue pour assurer leur discrétion dans le paysage. Pour limiter la dispersion du bâti et préserver un jardin en dehors de la bande constructible, la hauteur des constructions y est limitée à 3 m.

### 3.2.2.4. La zone UE

#### a) Caractère, vocation et périmètre de la zone

La zone UE correspond essentiellement aux équipements collectifs de la commune (scolaire, des sports, de loisirs...), situés sur la ville balnéaire et sur le bourg. Elle vise à faciliter la constitution de pôle d'équipements.

Cette zone urbaine « spécialisée » est destinée à accueillir les **équipements collectifs et de services publics et privés** : administratifs, éducatifs, socioculturels, sportifs, parc de stationnement public, etc., bénéficiant de dispositions réglementaires adaptées afin de tenir compte des caractéristiques spécifiques des constructions et installations visées (en matière de volumes et d'aspect notamment).

Les ensembles considérés sont bien distincts, dans leur configuration et leur fonctionnement, de l'environnement urbain proche à vocation d'habitat ou d'activités économiques. À ce titre, il est nécessaire de les circonscrire pour leur permettre d'évoluer dans la mesure des besoins répertoriés, des caractéristiques architecturales des bâtiments existants, de la nature et de l'usage des espaces libres (stationnements, circulations...).

#### b) Principales dispositions du règlement

Ses objectifs sont :

- Permettre la gestion des équipements collectifs publics,
- Assurer le renforcement et/ou l'adaptation des équipements publics nécessaires à la croissance démographique attendue.

Il s'agit d'une zone dans laquelle les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions. Par ailleurs, elle est entièrement desservie par l'assainissement collectif.

La zone UE conserve des marges de manœuvre nécessaires à l'exploitation, à la restructuration et aux évolutions envisageables des édifices existants. Ces capacités serviront tant à l'accueil de nouvelles populations qu'au renforcement des services proposés aux résidents actuels de la commune.

##### Les fonctions urbaines

Dans cette première zone « spécialisée », seules sont autorisées les constructions et installations à usage de services publics ou d'intérêt collectif, qu'elles soient publiques ou privées, selon une nomenclature très large. À ceux-ci peuvent être adjointes des constructions à usage d'habitation pour les personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des installations.

##### Les règles d'implantation et de gestion du bâti

Compte tenu de la diversité de type de bâti qui caractérise les équipements collectifs et pour ne pas porter préjudice à ceux que la commune devra réaliser en tenant compte du critère d'intérêt général, le règlement tend à une certaine souplesse tant dans les conditions d'implantation que le volume pouvant y être réalisé. Ainsi, aucune distance d'implantation n'est fixée.

Pour tenir compte de cette diversité des vocations, la hauteur maximale des constructions à usage d'équipement collectif ne peut excéder 12 m au faîtage. Comme, il est prévu d'autoriser l'édification d'un logement pour gardiennage une hauteur de 8 m faîtage pour les constructions à usage d'habitation. Afin de permettre, la construction d'équipement collectif d'importance, il est fixé une emprise au sol maximale de 70 %, car il s'agit de prendre en compte l'obligation de la gestion des eaux pluviales à la parcelle. C'est pour cela que le règlement impose que 30 % de la surface de la parcelle soit laissée libre de toute construction et de tout aménagement.

### 3.2.2.5. La zone UT

#### a) Caractère, vocation et périmètre de la zone

C'est une zone destinée à accueillir les activités touristiques et de loisirs, implantées en zone urbaine.

Elle a pour vocation d'être exclusivement réservée aux modes d'**hébergement touristique** pour une clientèle qui ne peut y élire domicile. Ainsi elle se compose essentiellement d'hébergements touristiques de plein air et sous forme résidentielle, présente majoritairement sur la ville balnéaire.

Elle est découpée en secteurs et sous secteurs car :

- Une dissociation est opérée entre les différentes pratiques et formes d'hébergement touristique, afin de mieux gérer leurs évolutions et caractéristiques propres ;
  - les campings, les villages vacances et les parcs résidentiels au Nord-Est et au Sud de Mimizan-Plage,
  - d'autre part les 2 centres de vacances et de loisirs, dont l'un implantés au Sud de Mimizan-Plage (ASMA-Ministère de l'agriculture) et l'autre au Nord Ouest du bourg au sein du quartier Carquebin (« Entre lac et Océan »-ministère des finances).
- Une petite partie de cette zone est directement impactée par les risques littoraux et d'inondation, pour lesquels des prescriptions particulières ont été édictées afin de limiter la vulnérabilité et les enjeux. C'est pour cela qu'un découpage a été opéré, reprenant les différents niveaux d'aléas définis par le PPR en cours d'élaboration afin d'en simplifier la lecture et faciliter la gestion de la constructibilité.

Elle comprend donc 2 secteurs principaux et 1 sous-secteur correspondant à un niveau d'aléa des risques littoraux et d'inondation qui affectent cette zone :

- un secteur UTa qui regroupe les activités de campings urbains, villages de vacances et les parcs résidentiels de loisirs ;
  - UTa-B1: c'est le sous-secteur exposé au risque de faible aléa de submersion ;
- un secteur UTb pour gérer les centres de vacances et de loisirs.

Cette zone intègre uniquement des sites déjà aménagés et occupés. Aucune extension de ces espaces n'a été inscrite dans le périmètre de cette zone. Il n'y a donc pas d'augmentation de la capacité d'accueil touristique de prévue.

#### b) Principales dispositions du règlement

Ses objectifs sont :

- Promouvoir des espaces d'hébergement touristique de qualité.

Il s'agit d'une zone dans laquelle les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions. Par ailleurs, elle est entièrement desservie par l'assainissement collectif.

#### Les fonctions urbaines

Dans le secteur UTa « *spécialisé* », seuls sont autorisés les terrains de camping, les villages vacances et parcs résidentiels de loisirs régulièrement créés et aménagés conformément à la réglementation en vigueur. Dans le secteur UTb « *spécialisé* », seuls sont autorisés les hébergements touristiques sous la forme de centres de vacances et de loisirs.

Néanmoins, afin d'assurer le fonctionnement de ces sites, d'autres constructions sont nécessaires et donc autorisées. Il s'agit des aménagements et des activités qui sont liés à l'exploitation de ces hébergements touristiques (équipements communs, logement du gardien, commerce et restauration, équipement sportif...) à condition de respecter des normes d'urbanisme, d'insertion dans les paysages, d'aménagement, d'équipement et de fonctionnement.

### La gestion des risques

La station balnéaire voit son front de mer Nord et Sud exposé également aux aléas des risques littoraux et les bords du Courant soumis à l'inondation. Le Plan de Prévention des Risques est désormais approuvé. Désormais, il s'agit de ne pas y accroître la vulnérabilité de la zone ni d'accroître le niveau d'enjeux humain et immobilier.

La commune a donc souhaité rendre parfaitement cohérent l'application du PPR et du PLU. C'est pour répondre à ces enjeux et au souci de cohérence entre les deux documents qu'elle a décidé de reprendre, sans modification, le découpage opéré en secteurs selon leur exposition aux différents niveaux d'aléa. Ce découpage permet de renvoyer directement aux dispositions de ce dernier qui s'imposent pour gérer la constructibilité de la zone.

### Les règles d'implantation et de gestion du bâti

Les dispositions du règlement traduisent cette vocation particulière. Dans cette perspective, afin de promouvoir un aménagement aéré et « vert » créant une atmosphère de tranquillité, mais également soucieux de limiter les nuisances vis-à-vis des autres constructions et occupations contiguës, il est imposé :

- Les constructions nouvelles (y compris les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs), doivent être implantées à une distance d'au moins 10 mètres par rapport aux voies et emprises publiques et aux voies privées ouvertes à la circulation automobile.
- Le règlement impose un recul minimum de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.
- La distance entre deux constructions principales non contiguës édifiées sur une même unité foncière est fixée à 4 mètres.
- Afin de limiter l'impact visuel sur les paysages naturels environnants et le caractère urbain de ces sites, la hauteur des constructions doit rester inférieure au couvert boisé. Seuls les constructions et aménagements communs peuvent avoir une hauteur allant jusqu'à 6 m à l'égout du toit. Pour les hébergements, la hauteur est limitée à 4,5 m à l'égout du toit (rez-de-chaussée uniquement). De même, c'est pour ces motifs que sont limités les possibles. De même, l'emprise au sol y est strictement encadrée pour assurer la présence d'espaces libres suffisante pour créer une ambiance d'immersion dans la « nature » :
  - Pour le secteur UTa à 15 % au maximum pour les constructions et la superficie des emplacements ne doit pas excéder plus de 70 % de la surface de terrain. Ce qui permet de garantir un environnement naturel individuel autour de chaque hébergement de plein air,
  - Pour le secteur UTb, cette norme est relevée à 25 % compte tenu déjà de la forte présence d'hébergements en « dur ».

## 5. Les Espaces Boisés Classés

### 5.1. Les ensembles boisés inscrits en EBC (extrait du rapport de présentation)

#### 5.1.1. Les principes de la classification opérée et le type de boisements

D'une manière générale, un PLU peut classer des espaces boisés à protéger, à conserver, ou à créer, au titre de l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Il autorise par contre l'exploitation normale de ces bois.

Le choix et l'organisation des espaces boisés à conserver ou à protéger retenus dans le présent document obéissent principalement aux motivations suivantes :

- La prise en compte de la qualité paysagère, qui a amené à protéger les entités boisées de toute taille lorsque leur importance dans l'organisation de ce paysage était reconnue.
- La prise en compte des sensibilités écologiques lorsque ces boisements présentent un fort intérêt écologique (cœur de biodiversité) et/ou participent à la consolidation de la trame verte communale (éléments de corridors).

Ces boisements ont été identifiés à partir de l'analyse des photographies aériennes, vérifiée systématiquement par les relevés de terrain :

- des boisements de pinède recouvrant les dunes, de la façade lacustre à la façade océanique ;
- des boisements humides et mixtes en bordure du lac ;
- des boisements rivulaires bordant le Courant et le long de cours d'eau ;
- des corridors écologiques boisés entre le bourg et le lac ;
- des coupures d'urbanisation boisées, entre la ville balnéaire et le bourg, entre le bourg et le lac ;
- des boisements de pinède jouant le rôle d'espace tampon entre des quartiers urbanisés du bourg, sur la frange Ouest, pour séparer le site de la papeterie des quartiers pavillonnaires proches ;
- le massif de pinèdes exploité proprement dit, s'étendant d'une part au Nord du Courant, depuis la partie Nord-Ouest du Bourg jusqu'à la façade littorale, et d'autre part au Sud du Courant, depuis la partie Sud-Ouest du Bourg jusqu'à la façade littorale.

Ainsi, la protection des espaces boisés les plus significatifs a conduit à protéger plus particulièrement au titre des EBC :

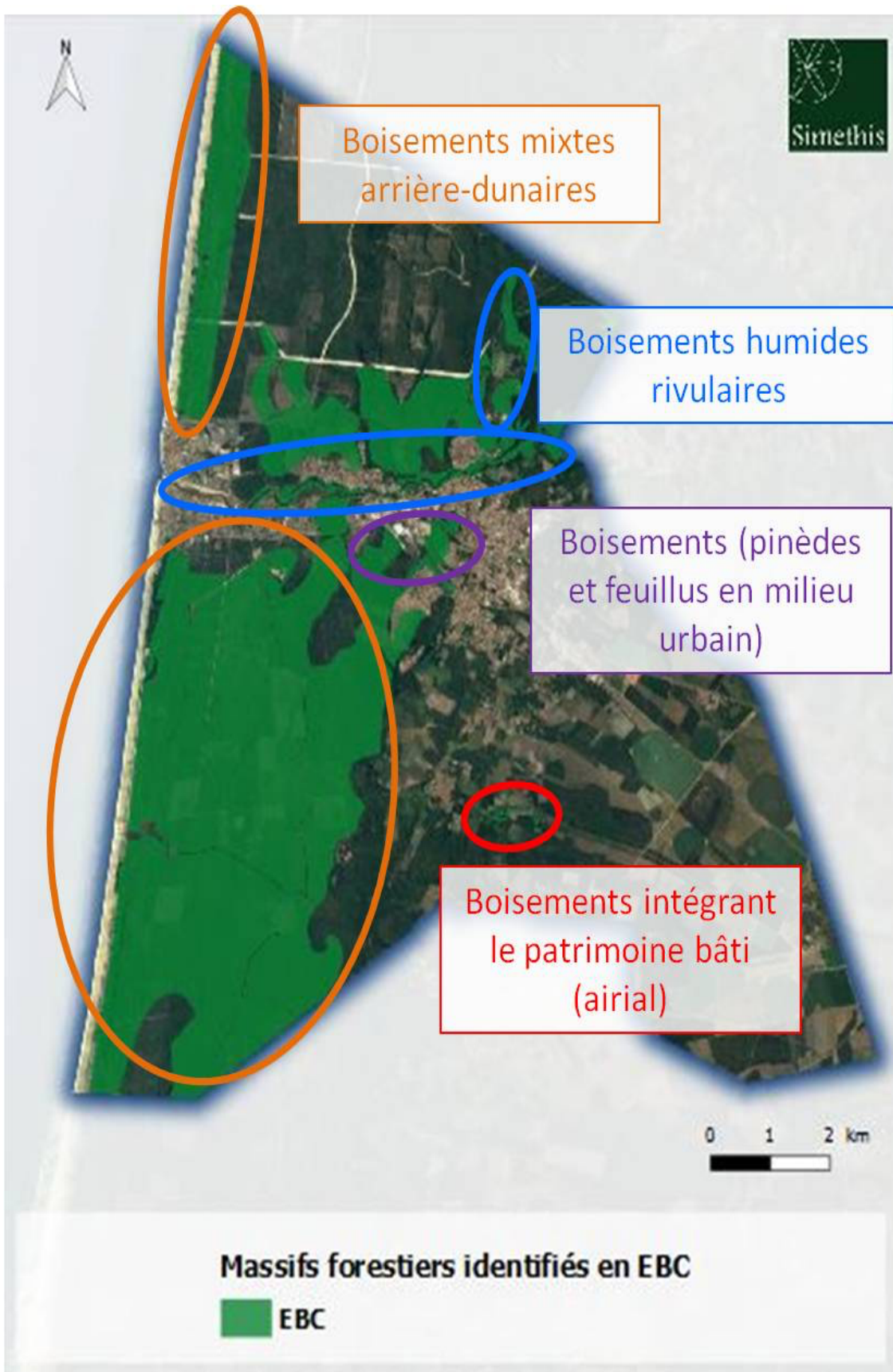
- la forêt littorale et rétro littorale (forêt sur dunes) au Nord et au Sud du Courant,
  - les boisements littoraux de pins au Nord de Mimizan-Plage qui assurent la qualité paysagère du littoral, qui participent à marquer la coupure d'urbanisation Nord avec Biscarrosse,
  - les boisements littoraux et rétro littoraux de pins au Sud de Mimizan-Plage qui assurent la qualité paysagère du littoral, du site inscrit des étangs landais et renforcent la coupure d'urbanisation Sud avec Bias et Contis-les Bains,
- les boisements rivulaires le long du Courant, qui étendent l'intérêt écologique de cette trame bleue au-delà de leurs berges, dont ceux renforçant la coupure d'urbanisation entre le bourg et la ville balnéaire ;
- les boisements humides et mixtes qui bordent le lac d'Aureilhan, car ils étendent l'intérêt écologique de cette trame bleue au-delà de ses berges.

**Ainsi, les EBC inscrits dans le P.L.U. de la commune recouvrent une surface plus de 3 623 ha.**

## 5.1.2. Les fonctions et les motivations de la classification en EBC

Ce classement en EBC protège ainsi différents types d'espaces boisés, chacun présentant divers types de structures (essences), d'écosystèmes et de fonctionnalités. Les boisements classés en EBC sont :

- **Les grands massifs forestiers correspondant aux boisements arrière-dunaires, localisés le long du littoral en retrait des milieux dunaires, au Nord et au Sud de Mimizan Plage.** Ils sont composées majoritairement de Pin maritime, Chêne pédonculé ou encore Chêne liège. Ils représentent un intérêt écologique très important car d'une part, ils agissent comme zone tampon entre les zones d'activités et le littoral, permettant ainsi de préserver les milieux dunaires riches et fragiles, et d'autre parts, ils présentent un écosystème abritant une multitude d'espèces dont certaines sont protégées (oiseaux, insectes, chiroptères, reptiles, amphibiens ou encore mammifères). Ces boisements sont caractéristiques du littoral atlantique aquitain ;
- **Les boisements humides de type ripisylves, localisés en haut de berge du Courant de Mimizan et en ceinture de l'étang d'Aureilhan.** Ces ripisylves sont formées par divers types de boisements, des pinèdes (Pin maritime), des boisements mixtes avec pin et chênes voire par endroit des aulnaies-frênaies (habitat prioritaire de la Directive Habitat). Les ripisylves représentent un grand intérêt écologique car en étant liées au milieu aquatique elles abritent une faune et une flore particulière dont plusieurs espèces sont protégées. Elles jouent ainsi le rôle de corridor écologique le long de l'axe bleu étang d'Aureilhan-Courant de Mimizan-océan Atlantique. Ces ripisylves présentent aussi un intérêt pour leurs fonctionnalités ; elles assurent notamment un rôle dans le maintien de la stabilité des berges, dans la réduction des impacts lors des phénomènes de crues et débordements de cours d'eau. Enfin, leur maintien permet de garantir une qualité paysagère exceptionnelle le long du Courant de Mimizan et l'étang d'Aureilhan.
- **Les boisements de feuillus, localisés à proximité des boisements arrière-dunaires ou encore à proximité des zones urbaines.** Ces boisements, correspondant souvent à des chênaies ou des pinèdes, ont un intérêt écologique certain surtout en permettant d'offrir des habitats à la faune commune (mais néanmoins menacée au niveau national) qui fréquentent les zones urbaines. Ces boisements ont également un intérêt pour le maintien de la qualité paysagère et la qualité de vie dans les espaces urbanisés.
- **Les arbres isolés ou bosquets, localisés dans la partie Sud de la commune, et qui participent au patrimoine bâti remarquable et à protéger correspondant aux airiaux.** Les airiaux sont des habitations typiques des fermes landaises avant le XIX<sup>e</sup> siècle. Plusieurs essences d'arbres sont retrouvées sur ces espaces (Chêne pédonculé, Chêne liège, Pin parasol, Tilleul,...etc.). Ce sont également souvent des arbres remarquables qui présentent des potentialités d'habitats pour plusieurs espèces faunistiques (oiseaux, insectes, chiroptères).



*Localisation et typologie des boisements classés en EBC*



## 5.2. La protection des ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune (extrait du rapport de présentation)

L'article L. 121-27 dispose également que :

*« Le plan local d'urbanisme classe en espaces boisés, au titre de l'article L. 113-1, les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune ou du groupement de communes, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. »*

Les boisements identifiés au titre de cet article visent à conforter l'enveloppe des coupures d'urbanisation, dessiner et protéger la charpente écologique et paysagère de la commune.

**En application de cet article, un travail d'identification des espaces boisés de la commune méritant cette protection a conduit à protéger plus de 3 600 ha de boisement significatifs, soit plus de 30 % du territoire communal.**

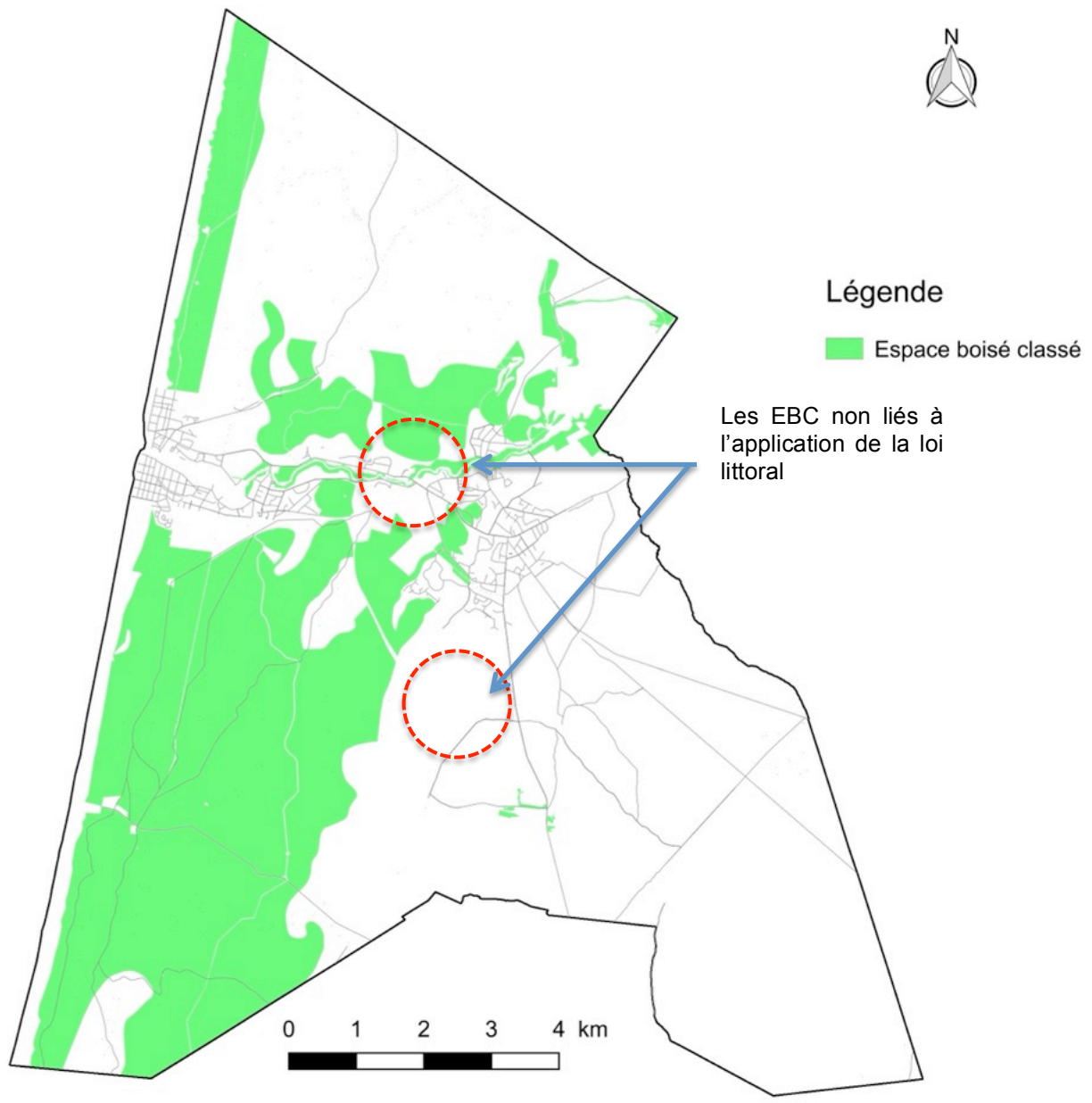
Le choix et l'organisation des espaces boisés à protéger retenus dans le présent document obéissent principalement aux motivations suivantes :

- La prise en compte de la **qualité paysagère**, principal critère au regard de l'article L. 146-6 du code de l'urbanisme;
- La prise en compte des **sensibilités écologiques**.

La protection des espaces boisés les plus significatifs sur la commune a conduit à protéger plus particulièrement au titre des EBC :

- les boisements littoraux de pins au Nord de Mimizan-Plage qui assurent la qualité paysagère du littoral, qui participent à marquer la coupure d'urbanisation Nord avec Biscarrosse,
- les boisements littoraux et rétro littoraux de pins au Sud de Mimizan-Plage qui assurent la qualité paysagère du littoral, du site inscrit des étangs landais et renforcent la coupure d'urbanisation Sud avec Bias et Contis-les Bains,
- les boisements rivulaires le long du Courant, qui étendent l'intérêt écologique de cette trame bleue au-delà de leurs berges, dont ceux renforçant la coupure d'urbanisation entre le bourg et la ville balnéaire ;
- les boisements humides et mixtes qui bordent le lac d'Aureilhan, car ils étendent l'intérêt écologique de cette trame bleue au-delà de ses berges.

Il existe d'autres boisements protégés, dont les surfaces sont beaucoup moins significatives, et qui ne relèvent pas de l'application de l'article L121-24, soit à peine une vingtaine d'hectares.



*Les EBC inscrits au PLU de 2018*

### 5.3. L'évolution comparative du classement des EBC entre le POS et le PLU

Bien que le POS soit devenu caduque au printemps 2017 et que la commune applique depuis cette date le RNU, il est possible d'apprécier l'évolution des surfaces de boisements inscrites EBC au POS par rapport celles du PLU de 2018.

Le tableau qui suit illustre ces évolutions qui finalement restent marginales et positives pour le PLU (+0,3%), soit un gain de 10 ha.

Surfaces EBC inscrites au POS de 2001 (AVANT)	Surfaces EBC inscrites au PLU de 2018 (APRES)	Evolution
3 613 ha	3 623 ha	0,3%

Surfaces EBC maintenues	Surfaces EBC supprimées	Surfaces EBC ajoutées
3 605 ha	8 ha	26 ha

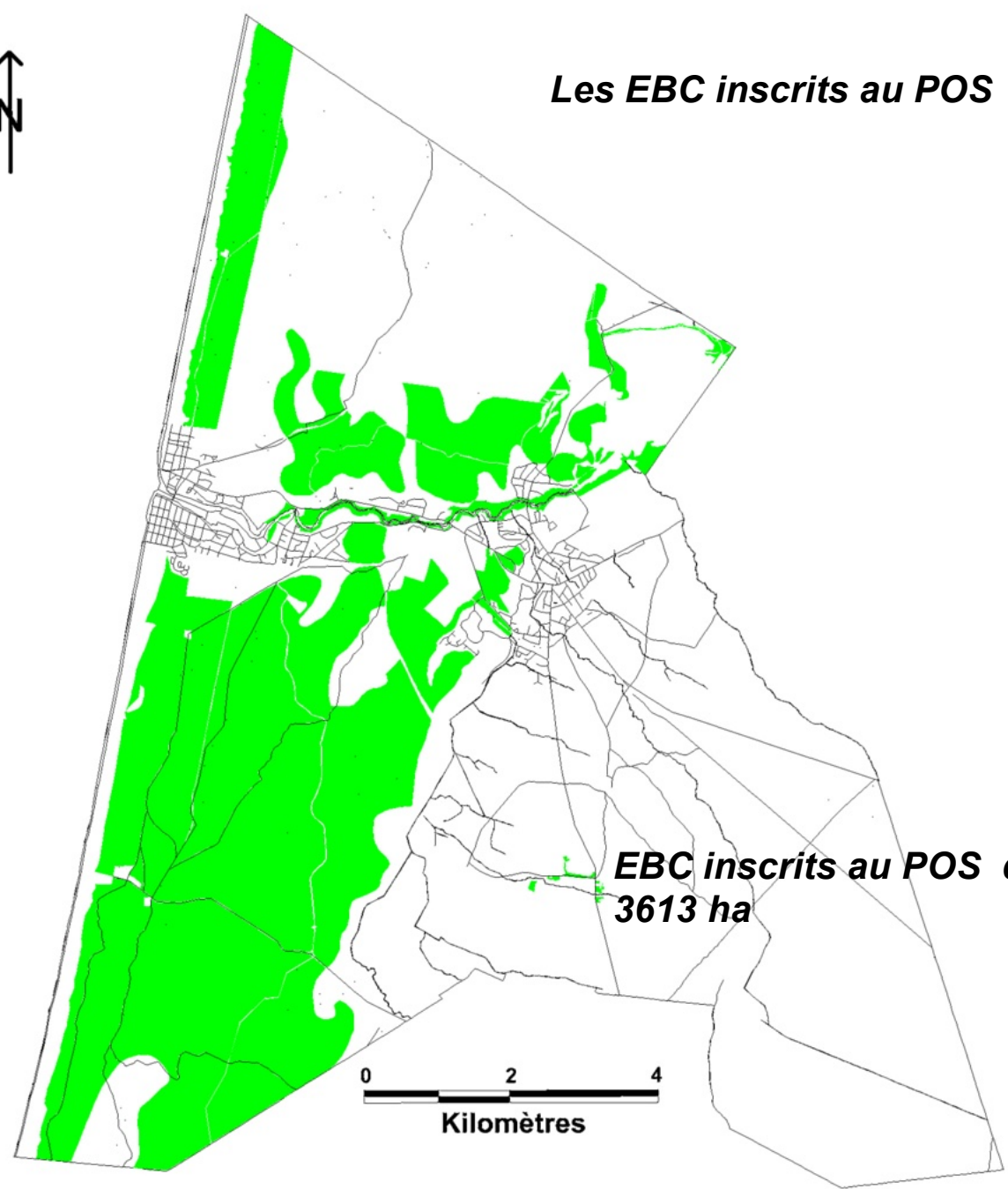
Ces évolutions sont justifiées par :

- des suppressions ou « déclassements » opérés pour prendre en compte des erreurs matérielles dans le dessin établis dans le POS au niveau de recouvrements (voiries, constructions, piste cyclable, chemin rural...), et le constat d'absences de boisements par rapport à la réalité, notamment au niveau du quartier d'Archus.
- des ajouts opérés pour compléter et renforcer des ensembles significatifs existants déjà classés, car ayant une forte valeur écologique et paysagère principalement autour du lac d'Aureilhan-Mimizan, en bordure du Courant au niveau de l'extension du quartier du parc d'Hiver pour accentuer l'épaisseur de l'espace tampon, ainsi que sur le quartier d'Archus.

Ainsi, les surfaces ajoutées ont visées à renforcer les EBC significatifs au titre de la loi littoral (L'article L. 121-27) et à déclasser quelques EBC plus « classiques ».

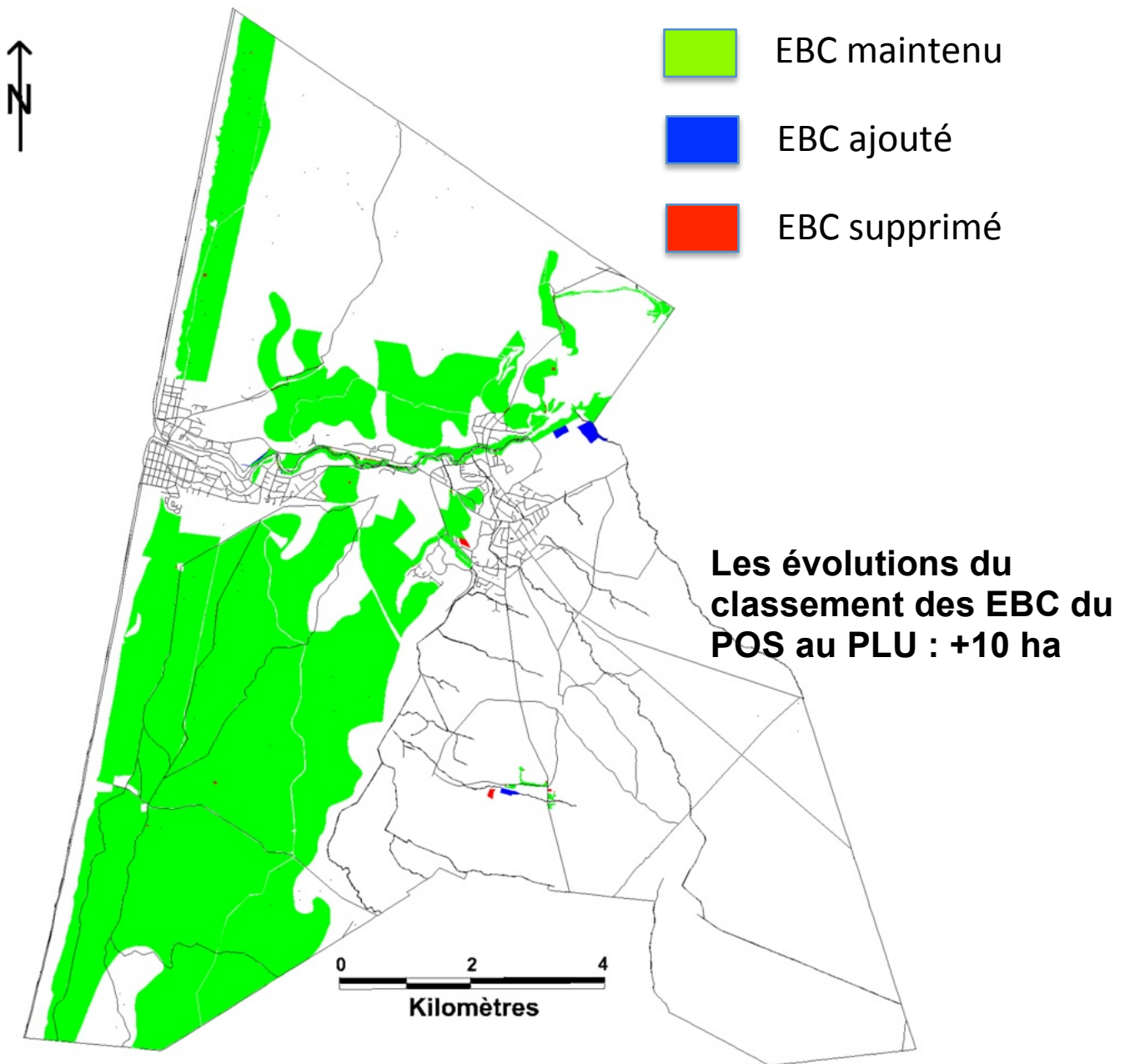


## Les EBC inscrits au POS



**EBC inscrits au POS de 2001 :  
3613 ha**

*Les EBC inscrits au POS devenu caduque depuis 2017*



*Les évolutions du classement des EBC entre le POS et le PLU de 2018*

