



Mission régionale d'autorité environnementale

Région Nouvelle-Aquitaine

**Avis délibéré de la Mission régionale d'autorité environnementale  
de la région Nouvelle-Aquitaine  
relatif à l'opération d'aménagement du Parc d'Hiver  
de la commune de Mimizan (40)**

n°MRAe 2019APNA27

dossier P-2018-7551

<b>Localisation du projet :</b>	Commune de Mimizan
<b>Maître(s) d'ouvrage(s) :</b>	Commune de Mimizan
<b>Avis émis à la demande de l'Autorité décisionnaire :</b>	Commune de Mimizan
<b>En date du :</b>	11 décembre 2018
<b>Dans le cadre de la procédure d'autorisation :</b>	Zone d'aménagement concertée

L'Agence régionale de santé et le Préfet de département au titre de ses attributions dans le domaine de l'environnement ayant été consultés.

### Préambule

*L'avis de l'Autorité environnementale est un avis simple qui porte sur la qualité de l'étude d'impact produite et sur la manière dont l'environnement est pris en compte dans le projet. Porté à la connaissance du public, il ne constitue pas une approbation du projet au sens des procédures d'autorisations préalables à la réalisation.*

*Par suite de la décision du Conseil d'État n°400559 du 6 décembre 2017, venue annuler les dispositions du décret n° 2016-519 du 28 avril 2016 en tant qu'elles maintenaient le Préfet de région comme autorité environnementale, le dossier a été transmis à la MRAe.*

*En application de l'article L.1221 du code de l'environnement, l'avis de l'Autorité environnementale doit faire l'objet d'une réponse écrite de la part du maître d'ouvrage, réponse qui doit être rendue publique par voie électronique au plus tard au moment de l'ouverture de l'enquête publique prévue à l'article L.123 2 ou de la participation du public par voie électronique prévue à l'article L. 123 19.*

*En application du L.122-1-1, la décision de l'autorité compétente précise les prescriptions que devra respecter le maître d'ouvrage ainsi que les mesures et caractéristiques du projet destinées à éviter les incidences négatives notables, réduire celles qui ne peuvent être évitées et compenser celles qui ne peuvent être évitées ni réduites. Elle précise également les modalités du suivi des incidences du projet sur l'environnement ou la santé humaine. En application du R.122-13, le bilan du suivi de la réalisation des prescriptions, mesures et caractéristiques du projet destinées à éviter, réduire et compenser ces incidences devront être transmis pour information à l'Autorité environnementale.*

*Le présent avis vaudra pour toutes les procédures d'autorisation conduites sur ce même projet sous réserve d'absence de modification de l'étude d'impact (article L. 122.1-1 III du code de l'environnement).*

*Cet avis d'autorité environnementale a été rendu le 6 février 2019 par délibération de la commission collégiale de la MRAe de Nouvelle-Aquitaine.*

*Étaient présents : Hugues AYPHASSORHO, Frédéric DUPIN, Freddie-Jeanne RICHARD, Françoise BAZALGETTE, Gilles PERRON*

*Chacun des membres délibérants cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le projet qui fait l'objet du présent avis.*

*Étaient absents/excusés : Thierry GALIBERT, Jessica MAKOWIAK.*

## I - Le projet et son contexte

Le présent avis porte sur une opération d'aménagement au lieu-dit *Parc d'Hiver* sur la commune de Mimizan, dans le département des Landes.

Cette opération d'aménagement du "*Parc d'Hiver*" sera réalisée en régie directe par la commune sous forme de Zone d'Aménagement Concertée (ZAC). Selon le parti pris d'aménagement de la ZAC, ce projet porte la volonté de créer un "*quartier à dominante d'habitat dans un écrin paysager*".

Le projet se développe sur une surface de 17,84 hectares. Il propose une offre diversifiée de logements (maisons individuelles, maisons individuelles groupées, petits collectifs) ainsi que la réalisation d'équipements et activités de loisirs marchands. Le projet intègre également l'aménagement des voiries, de réseaux (assainissement, eau potable, etc.) et la création d'espaces verts et de liaisons douces.

Ainsi, le projet permettra la création d'un quartier à dominante habitat comprenant :

- de 310 à 345 logements maximum, dont une trentaine de logements sociaux réalisés en habitats collectifs ;
- des équipements et des services (activités marchandes de loisirs pour les enfants, résidence hôtelière, touristique ou seniors) ;
- 4 hectares d'espaces verts, soit 23 % de l'emprise du projet.

Ce parc comprendra majoritairement de grands logements (70 % du parc composé de 4 pièces ou plus) et sera susceptible d'accueillir à terme 558 à 621 habitants.

Localisation et plan de masse du projet :



Figure 1 : Extrait de la carte IGN n°1536 OT - Bordeaux Sud-Médoc - Géoportail



Figure 93 : Simulation des principes d'implantation des constructions, morphologie urbaine et de paysage

Sources : Étude d'impact sur l'environnement - Décembre 2018 - Résumé non technique p. 19 et Annexe 1 Étude hydrogéologique p 3

La commune de Mimizan est soumise à la loi Littoral du 3 janvier 1986 (cf. p. 186). Le Plan local d'urbanisme, approuvé 13 décembre 2018, prévoit pour ce projet des orientations d'aménagement et de programmation qui sont rappelées en page 126 (cf. p. 46 et 126). La commune sera concernée à terme par le SCoT de Born en cours d'élaboration (cf. p. 45 tableau 14).

Son territoire est caractérisé par une alternance d'espaces urbanisés et d'espaces forestiers (forêt domaniale de Sainte-Eulalie-en-Born).

Localisé à l'entrée ouest de Mimizan-Plage entre le bourg et la plage, le projet s'implante dans un secteur proche des services, des équipements et des commerces. Il s'inscrit en continuité d'urbanisation de la ZAC des Hournails et de la trame urbaine existante composée de lotissements pavillonnaires datant des années 1970, dans une zone classée en Aup au PLU, et en limite de coupure verte. Le site d'implantation est enclavé entre la RD 626, le *Courant de Mimizan* et une zone de loisirs (campings et aire de pique-nique).

Le projet s'implante au sein du *Parc d'Hiver*, terrain en propriété de la commune de Mimizan, essentiellement

boisé de pins et caractérisé par un relief dunaire (cote NGF variant entre 3,65 m et 15,28 m).

### Procédures relatives au projet

Le présent avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale est sollicité au stade de l'avant-projet de création de la ZAC. Le projet fait l'objet d'une étude d'impact en application des dispositions de l'article R. 122-2 du code de l'environnement<sup>1</sup>. **L'étude d'impact sera amenée à être complétée lors des étapes ultérieures de demandes d'autorisation (défrichement au titre du Code forestier, déclaration au titre de la loi sur l'eau) en application de l'article R 311-7 du code de l'urbanisme.**

## II – Analyse de la qualité de l'étude d'impact

Le contenu de l'étude d'impact intègre les éléments requis par les dispositions de l'article R122-5 du code de l'environnement. L'étude contient notamment un résumé non technique (contexte et impacts du projet) ainsi qu'une étude d'incidence Natura 2000.

### II.1. Biodiversité : impacts potentiels et mesures d'évitement-réduction-compensation des impacts<sup>2</sup>

Le projet s'insère dans un secteur riche en espèces patrimoniales et en habitats naturels remarquables. Au total, trois sites Natura 2000<sup>3</sup> et cinq ZNIEFF<sup>4</sup> sont présents dans un rayon de six kilomètres autour du site d'implantation (cf. tableau p.63 et suivantes).

La zone d'étude est notamment située à proximité immédiate du site Natura 2000 *Zones humides de l'arrière-dune des pays de Born et Buch*<sup>5</sup>, avec une connexion possible pour des espèces d'intérêt communautaires à large domaine d'action, contactées en limite de la zone d'étude (chiroptères, Loutre). Un lien écologique est également identifié avec la ZNIEFF de type 1 *Pré salé du Courant de Mimizan*, située à 200 mètres.

La zone d'étude intersecte deux réservoirs de biodiversité (le *Massif des Landes de Gascogne* et les *Zones humides de l'arrière-dune du Pays de Born*) et jouxte deux corridors<sup>6</sup> : un corridor désigné pour des formations de feuillus et des forêts mixtes au nord et une continuité bleue représentée par le *Courant* et par sa végétation riveraine au sud.

Des inventaires faune/flore, réalisés entre novembre 2011 et mars 2013, ont été réactualisés entre mars 2017 et décembre 2017. Les inventaires couvrent les saisons favorables à l'observation et la détection des espèces présentant localement un enjeu écologique. Les enjeux écologiques sont cartographiés en page 96 (carte 74) et en page 119.

Concernant les habitats, la zone d'étude se situe au sein d'une plantation de pins maritimes (14,1 ha) présentant des reliquats de landes thermo-atlantiques (1,9 ha). D'autres habitats naturels sont rencontrés en rive du *Courant* de Mimizan sur une forêt-galerie à Chêne pédonculé hébergeant des sujets assez anciens (2,4 ha) et une roselière sub-halophile (0,2 ha ; cf. tableau p 69 et suivantes et p. 74 carte 64). Une zone humide est identifiée dans les prairies inondables sub-halophiles riveraines du *Courant* (cf. p. 82 carte 67).

Concernant la flore, les espèces végétales relevées (161 espèces) sont, pour leur grande majorité, représentatives du domaine biogéographique atlantique dans la région. Les enjeux se concentrent sur des espèces protégées représentant des enjeux nationaux (Romulée bulbocode, Silène de Porto) ou des enjeux localisés (Crépi de Bulbeuse *Sonchus bulbosus* et de Scabieuse maritime). Par ailleurs, 12 espèces hygrophiles<sup>7</sup> caractéristiques de zone humide ont été recensées dans la partie inférieure du *Courant* de Mimizan qui jouxte la zone d'étude. Enfin, neuf espèces invasives<sup>8</sup> ont été également recensées (cf. carte des enjeux floristiques n° 66 p.79).

Concernant la faune, les prospections ont permis de mettre en évidence la présence d'espèces patrimoniales, dont la Loutre d'Europe, le Grand Capricorne dans les boisements de chênes bordant le *Courant de Mimizan*, des oiseaux (Gobemouche gris et Rougequeue à front blanc...) et des chauves-souris (Murin de Bechstein, Grande Noctule, Noctule de Leisler...) et des amphibiens. Les chauves-souris utilisent l'interface cours d'eau/boisement comme corridor de transit et aire de chasse, et les vieux chênes en rive du

1 Rubrique 39 b) opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est supérieur à 10 ha

2 Pour en savoir plus sur les espèces citées, on peut se reporter au site internet <https://inpn.mnhn.fr/accueil/index>

3 Sites des *Zones humides de l'arrière-dune des pays de Born et de Buch* à proximité immédiate du projet ; site des *Dunes modernes du littoral landais d'Arcachon à Mimizan Plage* à environ 2,4 km au nord-ouest ; site des *Dunes modernes du littoral landais de Mimizan Plage au Vieux-Boucau* à environ 1,4 km au sud-ouest

4 ZNIEFF de type 2 *Zones humides d'arrière-dune du Pays de Born* ; ZNIEFF de type 1 *Pré salé du Courant de Mimizan* ; ZNIEFF de type 1 *Étang de la Mailloueyre et zone humide de l'arrière-dune* ; ZNIEFF *Zones humides et herbiers des rives de l'étang d'Aureilhan* ; ZNIEFF de type 1 *Le Courant de Sainte-Eulalie*.

5 Le site Natura 2000 *Zones humides de l'arrière-dune des pays de Born et Buch* comprend la chaîne des grands lacs des Landes et du sud Gironde avec leurs principaux affluents. Présence d'une végétation aquatique lacustre, de complexe rivulaire et de tourbières. Présence d'espèces emblématiques comme le vison d'Europe, l'Isaète de Bory, la Leucorrhine à gros thorax et le Faux cresson de Thore.

6 Éléments de continuités écologiques dans l'état des lieux réalisés dans le cadre du Schéma Régional de Cohérence Écologique d'Aquitaine (SRCE).

7 *Agrostide géante*, *Scirpe maritime*, *Laîche cuivrée*, *Laîche élandée*, *Laîche ponctuée*, *Liseron des haies*, *Jonc hybride*, *Oenanthe safranée*, *Oenanthe de Lachenal*, *Roseau commun*, *Spergulaire marine*, *Aster maritime*

8 *Oxalis articulée*, *Raison d'Amérique*, *Robinier Robinia* et cinq espèces de graminées

*Courant de Mimizan* comme gîtes.

L'Évitement des secteurs à enjeux a été privilégié : évitement de l'ensemble des stations d'espèces végétales protégées (Romulée bulbocode, Silène de Porto, Scabieuse maritime, Crépide bulbeuse) et évitement des zones humides riveraines du Courant (cf. p. 186 mesure ME10).

La chênaie pédonculée riveraine du Courant est évitée en majeure partie (0,52 ha détruit du fait du projet pour un total de 2,4 ha). Un écologue sera chargé de la mise en place d'un protocole d'abattage de cette chênaie en fonction d'indices de fréquentation afin de maintenir la population de Grand Capricorne et de prévenir la mortalité de chauves-souris arboricoles (cf. p. 194 mesure MR15).

L'accompagnement et le suivi du projet par un écologue sont prévus, notamment par la mise en place de protocoles de suivi de la flore et de la faune (cf. p. 196 et suivantes mesure MR17), et par des préconisations sur le choix de l'éclairage public en vue de réduire la mortalité de la faune volante (cf. p. 195 mesure MR16).

Selon l'étude, le projet permet de maintenir des habitats naturels potentiellement attractifs pour les espèces communautaires présentes sur le secteur, notamment les chauves-souris (Grand Rhinolophe, Barbastelle d'Europe, Murin à oreilles échancrées) et la Loutre d'Europe.

L'étude ne démontre pas si l'évitement partiel de la chênaie pédonculée est suffisant pour limiter l'impact sur la biodiversité, d'autant que les espèces des habitats communautaires voisins sont à large domaine d'action. Par ailleurs, l'engagement de principe consistant à établir une charte environnementale de chantier (cf. p. 192 mesure MR9) n'apporte pas de garantie concrète à ce stade : l'ensemble des mesures visant à réduire l'impact du chantier sur la biodiversité reste à préciser. La conclusion sur l'absence de risque d'atteinte significative aux objectifs de conservation des sites Natura 2000 apparaît insuffisamment justifiée. L'analyse des impacts du défrichement et des mesures liées aux boisements compensateurs est également à définir.

**Compte tenu de la dimension du projet, la MRAe considère que le dossier n'apporte pas les précisions et garanties nécessaires à la prise en compte des enjeux de préservation de la biodiversité et recommande de poursuivre la démarche d'évitement/réduction/compensation.**

## II.2. Milieu physique : impacts potentiels et mesures d'évitement-réduction des impacts

### Sol et topographie

L'environnement topographique du site du projet est caractéristique du littoral landais, marqué par la présence de dunes. Le projet nécessite un aplanissement du site, créant des mouvements de terrains non quantifiés dans le dossier (sauf s'agissant des terrassements relatifs à la voirie) mais présentés comme réduits, du fait de l'adaptation du projet à la topographie du site. **Cette lacune d'information empêche d'évaluer l'incidence de l'impact concret de ses mouvements de terrains sur la structure paysagère de la ZAC et son respect du modelé initial.**

### Eaux souterraines et superficielles

Concernant les eaux souterraines, l'aquifère superficiel présent au droit du site est la nappe des Sables des Landes (nappe à 1,80 m de profondeur en moyenne). Les états quantitatif et qualitatif de la masse d'eau sont jugés bon. Le site n'intersecte aucun périmètre de protection de captage d'eau potable. Le projet sera raccordé aux réseaux d'adduction d'eau potable présent sous les voiries adjacentes (rue des Œillettes et l'avenue du Parc d'Hiver). Le dossier affirme que la ressource locale sera suffisante pour alimenter la consommation future de la zone (cf. p. 193 mesure MR11) mais ne fournit aucun chiffre qui permette de l'étayer. **Des précisions sur le ou les captages d'eau sollicités et leurs capacités à faire face aux besoins en eau induits par le projet sont nécessaires.**

Concernant les eaux superficielles, le projet se situe dans la zone hydrographique *Courant de Mimizan de l'étang d'Aureilhan à l'océan*, dont l'état écologique est jugé moyen. Afin de réduire les flux d'eaux pluviales et réguler leurs à-coups<sup>9</sup>, les eaux de ruissellement des voiries seront canalisées puis dirigées, sans pré-traitement identifié à ce stade, vers l'un des trois bassins de rétention/infiltration aménagés au sein de l'emprise du projet. Les eaux pluviales issues des toitures ou des surfaces imperméabilisées privées feront l'objet d'une gestion à la parcelle (cf. p. 190 carte 115). **La MRAe recommande que soit prévu un traitement des eaux de voiries avant rejet en bassins.**

Concernant les eaux usées, le projet sera raccordé au réseau collectif de gestion des eaux usées puis acheminées vers une station d'épuration (STEP). Selon le porteur de projet, le réseau projeté a été dimensionné en fonction des besoins générés par le projet<sup>10</sup>. **La capacité résiduelle de traitement de la**

<sup>9</sup> Les débits de pointe après aménagement devraient être 2,7 fois plus importants que ceux identifiés avant la mise en œuvre du projet.

<sup>10</sup> Les besoins générés par le projet sont estimés à 1 200 EH (équivalent habitant) avec un débit de fuite de 50 m<sup>3</sup>/h



**STEP doit cependant être précisée.**

### **Risques naturels**

La commune de Mimizan est soumise à différents aléas naturels en particulier inondation et mouvement de terrain, en liaison avec la remontée de nappes et avec le recul du trait de côte par submersion marine. Le projet porte sur une zone concernée par l'aléa « chocs mécaniques des vagues et instabilité des berges » définie au plan de prévention des risques littoraux (PPRL). Toutefois, la zone rouge dite «Rs1» délimitée au titre de cet aléa par le PPRL en bordure du *Courant de Mimizan* a été évitée par le projet (inconstructible) ; elle est classée en zone naturelle par le PLU et le dossier précise qu'elle ne portera pas d'habitation mais sera réservée à des espaces verts (cf. p. 183 mesure ME1).

Au-delà de la conformité avec le PPRL, **le dossier ne permet pas de s'assurer que l'impact des remontées du niveau des eaux liées au changement climatique est correctement pris en compte par le projet compte tenu de son absence d'intégration d'une marge par rapport au zonage du PPRL.**

Le secteur est particulièrement sensible au phénomène de remontée de nappe, risque non intégré au PPRL, comme il est logique. Il en résulte que ce risque est insuffisamment pris en compte par le dossier. Les relevés piézométriques font état d'une variation du niveau de la nappe comprise entre 1,38 m et 2,25 m NGF sur le secteur (cf. p. 32). Le marnage provoqué par les marées pourrait également avoir des incidences sur la nappe phréatique, via la connexion avec le *Courant de Mimizan*. Le dossier ne précise pas si ce marnage est intégré dans cette variation de cote, pas plus que l'incidence du changement climatique. Les campagnes piézométriques montrent toutefois une influence limitée avec des augmentations du niveau de 0,20 m maximum lors des épisodes de grandes marées.

Compte tenu de l'existence de point bas dans le terrain naturel, **le dossier ne permet pas de s'assurer de l'absence de risque à l'égard de la remontée de nappe.**

## **II.3. Milieu humain : impacts potentiels et mesures d'évitement-réduction des impacts**

### **Desserte et trafic :**

La fréquentation motorisée du Parc d'Hiver a été estimée à environ 550 véhicules/journée et 70 véhicules/nuit. Il a été estimé qu'approximativement 250 actifs étaient susceptibles à terme de se déplacer quotidiennement depuis le Parc d'Hiver.

Le projet génère des besoins nouveaux de déplacements dans un secteur particulièrement congestionné en période estivale, sur l'axe qui relie le bourg à la station balnéaire.

Le projet intègre la suppression de toute possibilité d'accès direct depuis la RD 626 de manière à réduire les risques d'accident. Un seul accès est prévu depuis le giratoire d'entrée de ville sur la RD 626, via la rue des Œillets et l'avenue du Parc d'Hiver (cf. figure 95 p.131 et p.6 Annexe 1). Par ailleurs, les chaussées existantes actuellement trop étroites pour assurer le croisement des véhicules feront l'objet de travaux de restructuration (élargissement et pose d'un nouvel enrobé).

Le projet prévoit un linéaire de cheminements piétonniers permettant de rejoindre Mimizan-Plage, le centre-bourg de Mimizan et les communes voisines (cf. p. 184 mesure ME2).

**La MRAe relève que le site du Parc d'Hiver n'étant pas desservi par les lignes de bus locales (l'arrêt le plus proche étant à environ vingt minutes de marche le long de la RD 626), le projet ne s'inscrit pas dans une vision de transport durable.**

### **Nuisances sonores, vibratoires et atmosphériques :**

Le projet s'implante dans un secteur sensible à la pollution acoustique et atmosphérique en raison de la présence de la RD 626 qui fait l'objet d'un classement sonore<sup>11</sup>. Selon les études acoustiques présentées dans le dossier, le site d'implantation est considéré comme une zone d'ambiance sonore modérée, avec une zone la plus exposée au bruit qui se situe sur la frange nord du futur quartier en bordure de la RD 626. Ainsi, bien qu'une bande de recul arborée de 20 m de large soit conservée le long de la RD 626, les deux bâtiments collectifs de logements locatifs sociaux localisés au nord-est du projet seront exposés à des niveaux sonores considérés comme élevés<sup>12</sup> et susceptibles de variations importantes en période estivale. Les maisons projetées à l'entrée du Parc d'Hiver et le long de la RD626 reçoivent des niveaux sonores notables.

<sup>11</sup> Arrêté préfectoral du 24 mai 2005 classant la RD 626 en catégorie 3 et imposant un enveloppe sonore de 100 m de part et d'autre de la voie, où des normes renforcées d'isolation phonique s'appliquent.

<sup>12</sup> Les deux bâtiments de logements collectifs locatifs localisés au nord-est du projet reçoivent sur leur façade tournée vers la RD626 des niveaux sonores proches de 63 dB(A). Sur la période estivale ces niveaux pourront éventuellement dépasser les 65 dB(A). Ce qui constitue des niveaux sonores considérés comme élevés. Les maisons projetées à l'entrée du Parc d'Hiver et le long de la RD626 reçoivent des niveaux sonores supérieurs ou égaux à 60 dB(A), ce qui constitue une exposition sonore notable et peu qualitative.

À cet égard, des préconisations<sup>13</sup> sont formulées dans l'étude acoustique, figurant en annexe 2 du dossier d'étude d'impact, afin d'abaisser les niveaux. Elles n'ont pas été retenues par le porteur de projet dans la même étude d'impact, sans présentation d'un argumentaire étayé (cf. p. 191 mesure MR7).

La MRAe relève sur ce thème une incohérence dans le processus d'élaboration du projet, dont l'étude d'impact semble venir justifier a posteriori les choix réalisés. L'évaluation environnementale consiste à appréhender l'environnement dans sa globalité et à proposer des mesures permettant d'éviter, réduire ou compenser ses impacts potentiels. **La MRAe considère donc que cette démarche continue, progressive et itérative, doit être poursuivie sur ce thème.**

#### **Paysage et patrimoine :**

Le projet s'inscrit dans le site inscrit des *Étangs landais nord* et à proximité des sites classés *Étang d'Aureilhan et Abords de l'étang d'Aureilhan*.

Il est localisé dans le secteur littoral, caractérisé par un relief dunaire sous couvert forestier. Il s'implante dans le Parc d'Hiver en limite de la coupure verte qui marque la séparation entre Mimizan bourg et Mimizan plage. Il est en continuité d'une urbanisation marquée par une majorité d'habitations pavillonnaires, et à proximité de plusieurs éléments de patrimoine remarquables, dont le *Courant* de Mimizan, les arènes de Mimizan et le littoral landais et les dunes.

Il est à ce titre, comme l'indique l'étude d'impact en page 109, « dans une situation très stratégique dans le paysage ».

La lisière boisée est conservée, voire renforcée après éclaircissement, pour conforter l'esprit boisé du lieu et assurer une perception inchangée depuis les abords du Parc d'Hiver. Par ailleurs, deux corridors traversant le quartier de part en part (nord-sud et ouest-est) composeront la trame paysagère principale permettant de préserver les corridors écologiques et des cheminements doux. Le projet sera assorti de prescriptions architecturales et paysagères préconisant des implantations et des adaptations aux sols des constructions<sup>14</sup>.

L'approche paysagère du dossier est toutefois notoirement insuffisante au regard des enjeux ; l'absence de tout photomontage empêche par exemple de visualiser l'impact du projet et des mesures de réduction envisagées : une étude paysagère plus poussée aurait permis de mieux appréhender certaines questions restant ouvertes, telles que l'efficacité réelle du maintien d'une bande arborée de 20 m de large le long de la RD 626 pour conserver un effet de lisière.

Le centre-ville de Mimizan comprend une église ancienne, classée monument historique et patrimoine mondial de l'UNESCO. Aucune co-visibilité depuis cette église n'est relevée avec le projet.

#### **Risque feux de forêts :**

Le secteur d'implantation du projet est concerné par un "aléa fort" au titre du risque incendie. Le projet intègre un ensemble de préconisations : bande inconstructible de 12 m de la trame boisée, bande de recul de 500 m des accès, pose de poteaux incendie tous les 200 m carrossables (cf. p. 189 mesure MR3). **L'étude mériterait d'être complétée en intégrant la vulnérabilité du Parc d'Hiver à cet aléa, susceptible d'être renforcée dans un contexte de changement climatique.**

### **II.5. Justification et présentation du projet d'aménagement**

Le projet fait l'objet d'une présentation en page 124 et suivantes. Le projet propose une offre diversifiée de logements (logements individuels ou collectifs - habitat privé ou public - résidences principales et secondaires), susceptibles d'accueillir à terme 558 à 621 habitants, dans une commune marquée par une diminution tendancielle de sa population (-0,4% par an depuis 2010 ; cf. p. 130).

Il intègre les grandes orientations d'aménagement retenues dans le cadre du document d'urbanisme<sup>15</sup>. La MRAe relève cependant que les objectifs de densification de l'opération d'aménagement (17,25 logements/hectare) sont en deçà des orientations du document cadre (20 logements/hectares) (cf. p. 184 ME4).

<sup>13</sup> Pose de merlons anti-bruit, positionnement des activités moins sensibles le long de la RD626 pour faire office d'écran, positionnement des parkings entre la RD 626 et les bâtiments qu'ils desservent ; revêtements routiers peu bruyants ; dissociation des entrées sur le site pour les habitations et pour les activités marchandes de loisirs, hôtel et résidence touristique ou seniors.

<sup>14</sup> Le cahier des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères, environnementales et techniques est annexé au cahier des charges de cession des terrains.

<sup>15</sup> Le plan local d'urbanisme a été approuvé le 13 décembre 2018 et est opposable depuis fin janvier 2019. Le projet de PLU de la commune de Mimizan a fait l'objet d'un avis de la MRAe (cf. avis MRAe n°2018ANA93).

## **II.6. Effets cumulés**

Selon le dossier, l'analyse des effets cumulés ne fait pas apparaître d'enjeu majeur (cf. p. 144 et suivantes). Or le projet jouxte la ZAC des Hournails.

Les effets sur les continuités écologiques, sur la consommation d'espaces naturels, sur les infrastructures et les déplacements ainsi que les questions d'intégration paysagère et le cadre de vie sont des points attendus dans l'analyse des effets cumulés.

## **III - Synthèse des points principaux de l'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale**

Le projet objet de l'étude d'impact porte sur l'opération d'aménagement du Parc d'Hiver, réalisée sous forme de zone d'aménagement concertée implantée en continuité d'urbanisation et en limite de coupure verte sur la commune de Mimizan.

L'analyse de l'état initial de l'environnement permet de faire ressortir les principaux enjeux environnementaux du site d'implantation et l'évitement des secteurs les plus sensibles a été recherché.

Les mesures proposées à ce stade témoignent d'une recherche de réduction des impacts. Cependant, sur les thématiques de la préservation de la biodiversité, de la gestion de l'eau, du cadre de vie, de la desserte en transports et de la prévention des risques, l'analyse des impacts et des mesures de réduction apparaissent insuffisantes et la MRAe considère que le dossier doit être approfondi.

Pour les étapes à venir de définition du projet, le processus itératif de l'évaluation environnementale devra être pleinement conduit, de sorte à bien dimensionner le projet aux capacités d'accueil du site et de le faire évoluer autant que nécessaire dans un objectif de meilleure prise en compte de l'environnement.

La Mission Régionale d'Autorité environnementale fait par ailleurs d'autres observations et recommandations plus détaillées dans le corps de l'avis.

Le membre permanent titulaire  
de la MRAe Nouvelle-Aquitaine

**Signé**

Hugues AYPHASSORHO