

Territoire de la Communauté de Communes de MIMIZAN

Cette note présente les enjeux prioritaires, à l'échelle du territoire de la Communauté de Communes, que l'État portera tout au long de la procédure d'élaboration du document de planification. Ce document, non exhaustif, constituera une référence pour les échanges et pourra être enrichi au cours des réflexions.

La communauté de communes de Mimizan (Aureilhan, Bias, Mézos, Mimizan, Pontenx-les-Forges, Saint-Paul-en-Born) fait partie du Pays Landes Nature Côte d'Argent. Le schéma de cohérence territoriale du Born, dont le périmètre a été fixé par arrêté préfectoral du 23 mai 2011, regroupe les deux communautés de communes des Grands Lacs et de Mimizan.



Ce territoire bénéficie d'un **environnement remarquable** par :

- l'omniprésence de **l'eau**, avec 10 km de façade océanique, le lac d'Aureilhan, les courants, les lagunes,...
- **la forêt**, qui couvre 80 % du secteur, sous ses composantes de protection, de production, de support de la filière de transformation du bois.

Ce territoire possède des atouts économiques et environnementaux. Cependant, les différents indicateurs socio-économiques (démographie, foncier, habitat, déplacements, taux d'activité, chômage,...) ne confirment pas son potentiel d'attractivité.

Les enjeux identifiés sont liés et doivent être appréhendés les uns avec les autres afin d'assurer une structuration et un développement urbain cohérent à l'échelle de la communauté de communes.

Pour l'Etat, l'enjeu central de ce territoire est de **produire un urbanisme qui remodèle l'image de cette zone** et plus particulièrement celle :

- de la commune centre, Mimizan dans ses trois composantes : station balnéaire, site majeur industriel et pôle d'équipements et de services,
- des autres communes et de leurs centres-bourgs.

Pour guider la réflexion, plusieurs approches du territoire différentes et complémentaires sont possibles

- en distinguant **trois secteurs différenciés** : la zone littorale, la zone du bourg de Mimizan et les autres communes.

- en portant **une attention très particulière** sur des sujets stratégiques : la zone d'attraction touristique de l'étang d'Aureilhan, la densification des zones d'activités, le Programme Local de l'Habitat (PLH) et les déplacements.

C'est en croisant l'ensemble de ces thématiques, que l'Etat présente ci-après sa vision future du territoire qui s'articule autour de **trois axes** :

- Tirer parti de **l'attractivité environnementale**
- Revisiter **la politique de l'habitat** en l'articulant avec de nouveaux enjeux de mobilité
- Promouvoir **une attractivité économique et touristique** durable



TIRER PARTI DE L'ATTRACTIVITE ENVIRONNEMENTALE

Encadrer les pressions de l'urbanisation sur le littoral et sur les espaces naturels remarquables

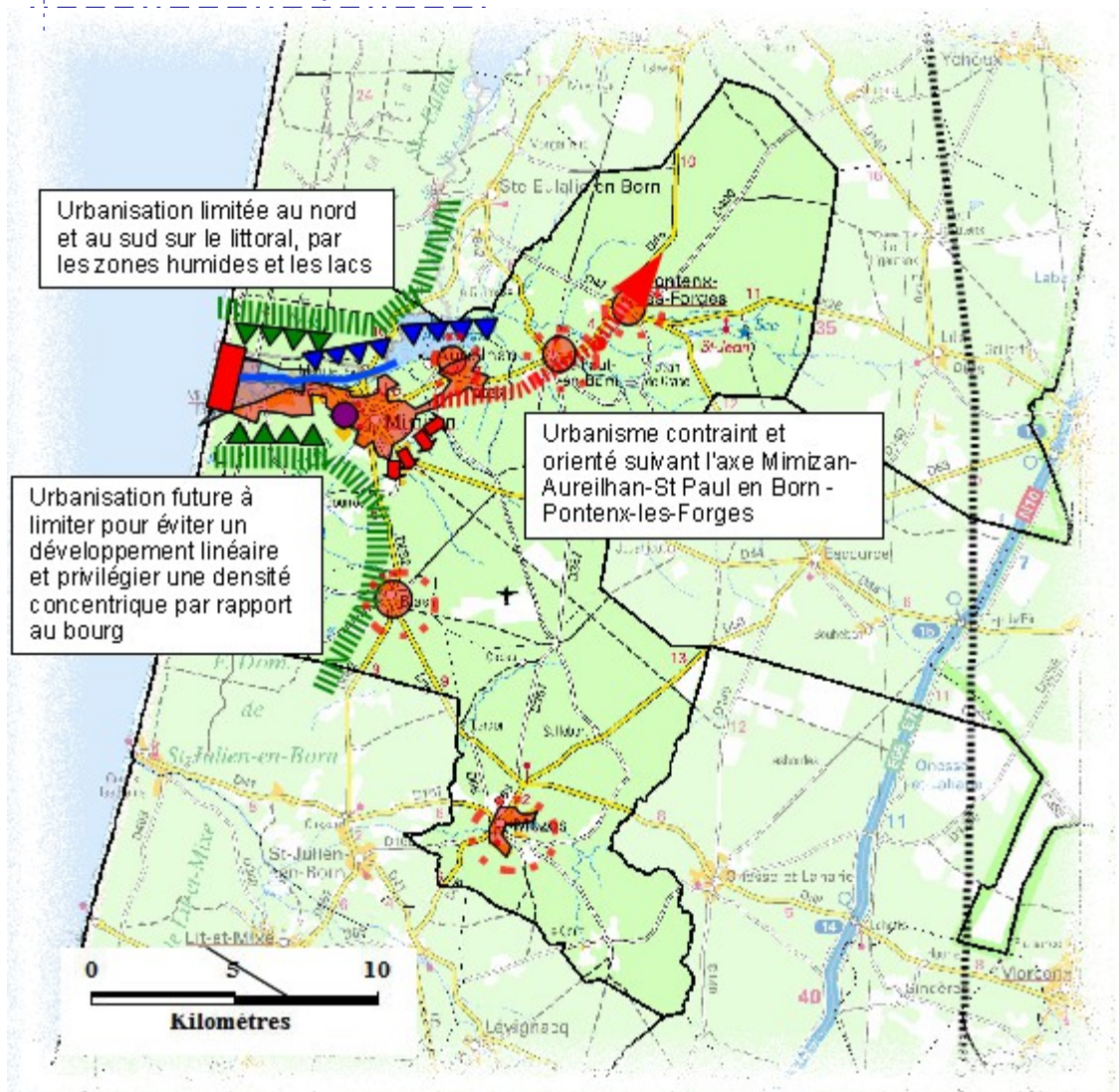
La côte littorale constitue un secteur aussi fragile qu'attractif. Les derniers événements climatiques comme la tempête "Christine" de mars 2014, ont accéléré les phénomènes d'érosion dunaire et ont montré la vulnérabilité des zones situées le long du littoral et des cours d'eaux.

Pour autant, Mimizan Plage constitue un village à part entière (reconnu au titre de la loi littoral) qui peut être amené à se développer. Cette station balnéaire ainsi que l'urbanisation linéaire parallèle au courant sont à requalifier, en définissant bien la bande littorale et les espaces proches du rivage conformément aux dispositions de la loi littoral. Le risque submersion marine, le trait de côte et les contraintes physiques du milieu liées au courant devront être pris en compte dans tous les projets d'aménagement.

À l'échelle du territoire, un certain nombre d'espaces naturels remarquables constituent des îlots de biodiversité, comme le site des étangs de La Mailloueyre qui a été classé Réserve Biologique domaniale Dirigée (RBD) par arrêté du 28/01/2014.

Il est nécessaire d'identifier et de préserver ces réservoirs de biodiversité et de prévoir des coupures d'urbanisation (corridors écologiques), qui définiront une trame verte et bleue en cohérence avec le schéma régional de cohérence écologique aquitain. Plus largement, il conviendra de mobiliser des outils de protection et de valorisation comme les Espaces Boisés Classés (EBC) ou encore les dispositions de l'article L123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme.

Urbanisation et espaces naturels



TIRER PARTI DE L'ATTRACTIVITE ENVIRONNEMENTALE

Placer l'eau au cœur des réflexions

Les enjeux de la préservation des milieux aquatiques et des espaces de fonctionnalité de ces milieux (zones nécessaires au bon fonctionnement et à la recharge des nappes, zones humides, corridors biologiques) devront être intégrés au projet.

Il est indispensable de prendre en compte les différents enjeux de l'eau dans les projets d'urbanisme et d'aménagement en concevant des formes urbaines soucieuses de la gestion de l'eau (voirie, densité, limitation de l'étalement urbain, imperméabilisation). Une analyse économique des projets d'urbanisme incorporant les coûts induits du point de vue de la ressource en eau (traitement de l'eau, eau potable,...) méritera d'être réalisée.

L'ouverture à l'urbanisation des zones desservies en assainissement collectif devra être prioritaire.

Affirmer l'identité sylvicole et forestière du territoire

Le massif forestier est le garant de l'équilibre du territoire : il permet de lutter contre l'érosion des sols, de réguler l'élévation des nappes, de contribuer à la préservation de l'écosystème.



La forêt a été lourdement touchée par la tempête Klaus (environ 23 %). L'attribution de subventions pour le reboisement suite à la tempête est un motif de refus du défrichement au titre du code forestier et par voie indirecte, gèle toute possibilité d'autorisation à construire. Aussi, il s'agit de bien identifier l'ensemble des parcelles subventionnées qui sont situées dans les franges de l'extension probable de l'urbanisation ou dans les zones à urbaniser. Une analyse très précise et continue devra être conduite pour que cette contrainte soit bien prise en compte à l'échelle du PLUi (et du SCOT).

Favoriser la cohésion sociale et l'évolution équilibrée de la population tout en garantissant une gestion économe de l'espace

Ce territoire révèle un urbanisme qui se développe, dans un contexte de vieillissement de la population et de croissance par apport migratoire.

Près de la moitié du parc est constitué par des résidences secondaires. Le taux de vacance de 2,9 % démontre bien que le marché du logement est peu fluide. De plus, on constate que le pourcentage de logements sociaux par rapport à celui des résidences principales est faible (4,9 %) comparé à la moyenne départementale (6,75 %). Ces éléments montrent bien les difficultés que connaît le marché du logement locatif perturbé par le marché du logement saisonnier touristique. L'accession à la propriété est, en outre, de plus en plus difficile à cause du coût du foncier.

Dans ce cadre, il est important que l'intercommunalité :

- précise et quantifie la nature et le type de logements à réaliser (familles monoparentales, personnes âgées), mais également les formes d'urbanisation que cela sous-tend ;
- assure une production de logements accessibles aux jeunes ménages (locatifs, locatifs sociaux et accession sociale à la propriété) ;
- renforce la politique de l'habitat dans le cadre du prochain PLH/PLUi.

Travailler sur la qualité urbanistique en intégrant le volet paysager

Plusieurs axes de réflexion pourront être poursuivis à l'échelle du territoire :

– Les entrées de ville doivent être réinvesties, notamment en programmant des actions sur l'urbanisme actuel. Une réflexion pourra être conduite en amont des futures implantations économiques et commerciales avec, par exemple, la mise en place de règlements de publicité.

– Les zones d'interfaces entre les espaces urbanisés et les espaces naturels constituent des zones de confrontation souvent peu prises en compte alors qu'elles sont soumises à des contraintes importantes comme les risques incendie de forêt ou tempête et peuvent présenter un impact fort sur le paysage.

– De nouvelles formes urbaines intégrées au paysage permettraient de répondre aux objectifs de réduction de la consommation d'espace et éviteraient une banalisation du patrimoine bâti.

– L'antenne balnéaire, véritable vitrine de la façade littorale, devra faire l'objet d'une double réflexion portant sur la requalification des zones bâties mais aussi sur les futures zones à développer.

- La prise en compte du projet de requalification du périmètre du site inscrit.



Penser une politique des réseaux à l'échelle du territoire

- Les déplacements : considérant la quasi-absence de transports en commun (pas de liaison ferrée et peu de bus), l'utilisation de la voiture individuelle est presque exclusive. Par ailleurs, les besoins pour des populations captives iront en s'accroissant avec leur vieillissement et l'éclatement du territoire par rapport aux axes principaux induit des trajets sur des distances importantes. À l'échelle du territoire, une réflexion sur les déplacements (offre actuelle et future en fonction des besoins, des équipements et des services) devra être réalisée (PDU/PLUi).

L'augmentation de la population va nécessiter une analyse des besoins et éventuellement des réserves de foncier dans les documents d'urbanisme. Il serait également souhaitable de répartir de manière équilibrée l'offre au sein des différentes communes.

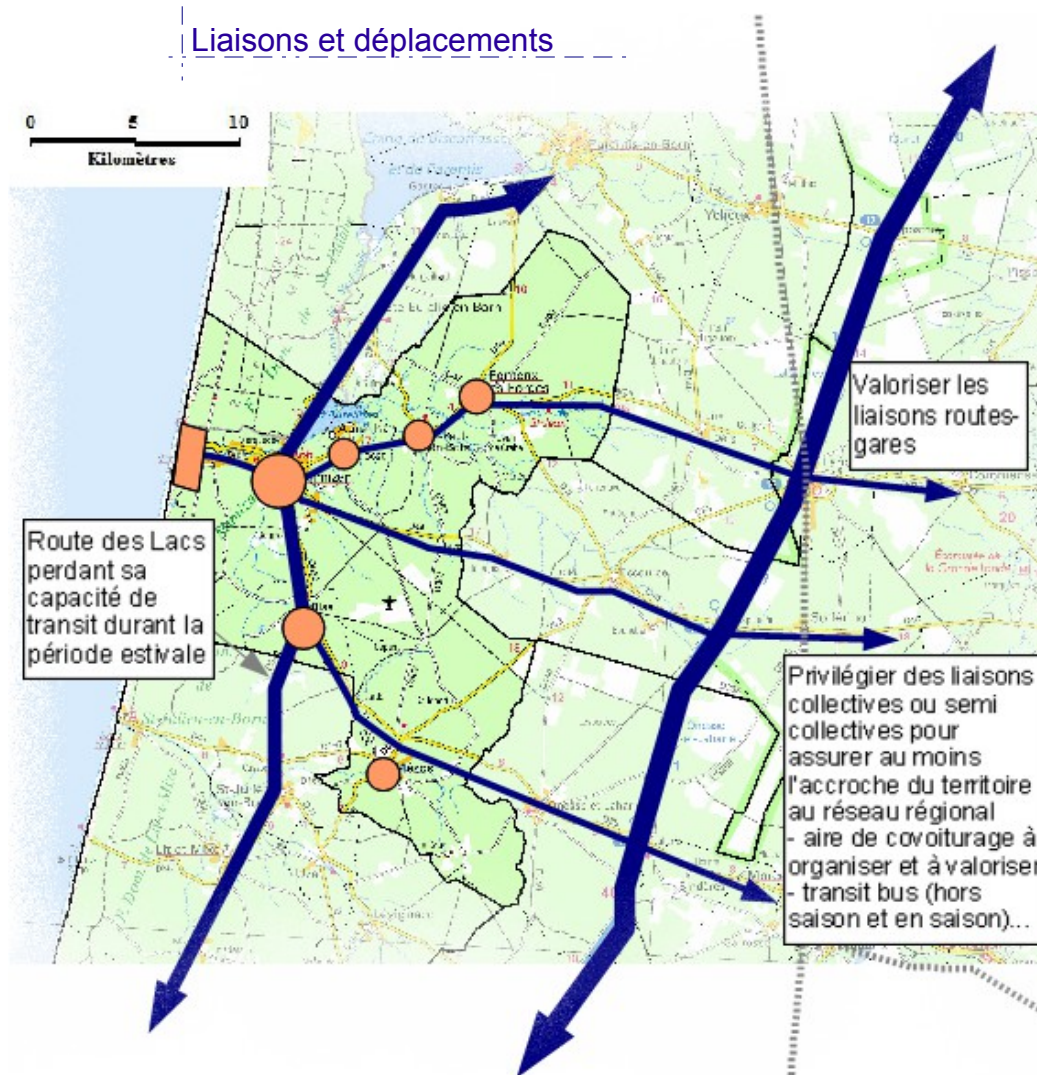
Un maillage en interne est à revoir, principalement sur Mimizan, au regard de l'afflux touristique en saison, en repensant les aires de covoiturage et en envisageant une cohérence entre équipements et population tout en privilégiant les circulations douces.

D'autres modes de partage pourraient être expérimentés comme « Zéro pouce », système d'auto-stop sécurisé.

Les pistes cyclables sont à valoriser afin qu'elles soient utilisées aussi bien par les résidents permanents dans leurs déplacements quotidiens que par les touristes.

- Les réseaux numériques et téléphoniques sont également à améliorer, notamment en période d'afflux touristique.

Liaisons et déplacements



PROMOUVOIR UNE ATTRACTIVITE ECONOMIQUE ET TOURISTIQUE DURABLE

Un bassin d'emploi à sauvegarder

Plus de 70 % des actifs travaillent sur l'intercommunalité avec une concentration sur Mimizan et Pontenx-les-Forges (secteur industriel, commercial et Armement), ce qui fait de la communauté de communes un bassin d'emploi à part entière.

La filière bois, avec la sylviculture, les scieries, la transformation et la papeterie, a une incidence sur le territoire en termes de contraintes, mais aussi d'emplois, qui doit être prise en compte dans le document d'urbanisme. Cette filière, dont l'image caractérise le territoire, doit être réaffirmée.



Un des enjeux du développement économique de ce territoire est le choix d'un bon emplacement des Zones d'Activité Économique (ZAE) qui, actuellement réparties sur Mimizan et Pontenx-les-Forges, ont du mal à être attractives. Le PLUi peut être un levier d'actions en **privilégiant les synergies entre activités industrielles, voire agricoles et énergies renouvelables en limitant la consommation d'espace**. La possibilité d'accueillir des activités nouvelles doit être intégrée dès l'élaboration d'un document d'urbanisme pour éviter par la suite des créations de zones d'opportunité, génératrices de procédure complexe et longue, sans maîtrise de l'environnement.

Une économie moins assujettie à la saisonnalité

Le tourisme représente 43 % de l'activité commerciale et artisanale du territoire. Cette activité est en évolution constante ; le document d'urbanisme doit anticiper ces mutations, éventuellement par des transferts sur les zones à moins fortes contraintes.



Une complémentarité de l'offre touristique avec les communes rétro-littorales pourrait être recherchée. Le tourisme vert permettrait d'élargir l'offre touristique sur le territoire, qui serait ainsi moins tributaire de la saisonnalité.