

Monsieur Cédric PAIN
Hôtel de Ville
Place du 11 Novembre
33380 MIOS

Le **28 JUIN 2018**

Affaire suivie par Magali PAGÈS, Responsable du Pôle juridique

Objet : Avis sur le projet de révision du PLU.

N/Réf : PR/FR/SC/MP – n° *1044*

PJ : extrait du projet communautaire

Monsieur le Maire,

Vous avez bien voulu me faire parvenir, pour avis le dossier arrêtant le projet de révision du plan local d'urbanisme de la commune de MIOS.

Suite à l'examen attentif du dossier, j'attire votre attention sur les éléments suivants :

COLLECTE DES DECHETS MENAGERS ET ASSIMILES

Le règlement d'urbanisme ne fait pas référence au règlement de collecte des déchets ménagers et assimilés (R.C.), rendu applicable sur le territoire communal par arrêté municipal du 13 novembre 2017.

Ce document définit notamment les règles de conception des locaux à conteneurs dans les habitats collectifs, en complément des prescriptions du règlement sanitaire départemental.

ZONE ND CENTRALE SOLAIRE ET PROJET DE METHANISATION :

Il semblerait que le site de l'ancienne décharge au lieu-dit « le Hourquet » soit compris dans le zonage ND de votre futur PLU, dont le règlement ne permet pas l'installation d'une centrale solaire, projet ambitieux de la COBAN inscrit à l'axe 4 action 38 du projet communautaire, il conviendrait de prévoir à l'article 2 du règlement la possibilité d'installer une centrale solaire au sol.

Par ailleurs, les occupations du sol prévues à l'article N2 3) ne permettent pas l'implantation d'une unité de méthanisation de fumiers équin (formulation réduite aux déchets des déchets recyclables et des ordures ménagères), il convient de modifier l'écriture de cet article afin de permettre l'aboutissement de ce projet soutenu par la COBAN et la Commune et inscrit comme action 39 de l'axe 4 du projet communautaire.

Aussi au regard de ces éléments, il conviendra de modifier le préambule de la zone N secteur Nd afin de le mettre en cohérence avec les articles ci-dessus déclinés et assurer la faisabilité de ces 2 actions du projet communautaire.

De manière plus générale, l'ensemble des dispositions de la zone N dans laquelle s'implanteraient les projets précités doit être compatible avec des bâtiments de type entrepôts industriels notamment sur les aspects paysagers et architecturaux.

ANNEXE 6 ARTICLE 6.5 DPU

La commune de Mios a délégué par délibération n° 2017-109 du 21 décembre 2017 l'exercice du droit de préemption urbain sur les Zones d'activités économiques à la COBAN (délégation acceptée par la COBAN par délibération en date du 13 février 2018).

Il convient donc d'annexer également les délibérations concordantes de la COBAN et de la Commune relatives au DPU sur les Zones d'activités.

OBSERVATIONS RELATIVES AU REGLEMENT

Le découpage en 16 zonages et 25 sous-zonages ne contribuent pas à simplifier la lecture du PLU.

P16 : ARTICLE 17 : CHANGEMENT D'AFFECTION DES ANNEXES

« Dans toutes les zones, le changement d'affectation d'une annexe existante à la date d'approbation du PLU est interdit. » Cette disposition applicable à l'ensemble des zones est d'une portée trop générale et ne semble pas compatible avec les objectifs de densification de la loi ALUR. La transformation de garage accolé à la maison d'habitation en pièce à vivre (chambre ou bureau par exemple) ne sera plus possible.

ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les dispositions suivantes ne sont pas reportées dans toutes les zones :

- 3) L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable de travaux.
- 4) Les démolitions sont soumises à autorisation.

Dans les zones où ces dispositions ne sont pas reprises, les clôtures et les démolitions ne seront donc soumises à aucune formalité, alors même qu'elles peuvent faire l'objet de prescriptions particulières dans le règlement comme par exemple à l'Article UE-11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords :

« Dès lors que le terrain d'assiette du projet jouxte une zone classée N, les haies, clôtures et installations provisoires de même usage sont autorisées, à la condition de ne pas être réalisées à partir de végétaux secs (de type brande, genêt ou bruyère arbustive) afin de réduire la vulnérabilité au risque incendie. »

Autres illustrations aux articles UY, UZ, AU1z, A et N-11 où aucune disposition n'est prévue concernant le régime de la DP clôture en dépit des dispositions spécifiques aux clôtures. Le Permis de Démolir n'y est pas non plus mentionné.

Aussi et par souci de clarté, il conviendrait d'indiquer en préambule du règlement dans quelles zones sont instaurées la déclaration préalable pour les clôtures et l'autorisation pour les démolitions.

ARTICLE N-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

« La hauteur des constructions principales doit respecter une hauteur maximale de 6 mètres mesurée à l'égout du toit et 8 mètres au faitage ou à l'acrotère. » Cette disposition ne semble pas compatible avec la création d'une unité industrielle de méthanisation, qui ne peut s'apparenter ni à un service public ni à un service d'intérêt collectif.

Vous souhaitant bonne réception de la présente,

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes meilleurs sentiments.



Le Président de la COBAN

Pour le Président et par délégation,
Le Directeur Général des Services
Pierrick RAUDE



➤ ACTION N°37

ACCOMPAGNER LA QUALIFICATION ÉNERGÉTIQUE
DES HABITATS / UNE PLATEFORME DE RÉNOVATION
ÉNERGÉTIQUE EN PARTENARIAT AVEC L'ADEME

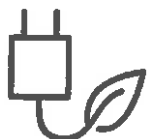
L'ADEME a lancé un appel à projet « déploiement local de plateformes de rénovation énergétique de l'habitat privé », dont l'objectif est d'accompagner les territoires dans la rénovation énergétique des logements.

Ces plateformes doivent favoriser le passage à l'acte des particuliers en donnant accès à un conseil personnalisé aux propriétaires et en mobilisant les professionnels du territoire afin qu'ils répondent mieux aux spécificités du marché de la rénovation énergétique labélisée ou certifiée.

En s'appuyant sur les acteurs déjà présents (espaces info énergie par exemple), il s'agit de doter la COBAN d'une animation et expertise pendant trois années, permettant de constituer cette plateforme dont le coût serait en grande partie pris en charge par l'ADEME.

PARTENARIATS : ADEME, Conseil régional, Communes, Associations d'artisans du territoire, organisations professionnelle (CAPEB, CGPME), ALEC, CREAQ, ORECCA.

ECHÉANCES : 2016-2018.



➤ ACTION N° 36

FAIRE DE LA COBAN UN ACTEUR
DES TERRITOIRES À ÉNERGIE POSITIVE

Le SYBARVAL et le Parc naturel régional des Landes de Gascogne ont répondu à l'appel à initiatives lancé par le MEDDE qui avait pour objectif d'engager 200 territoires dans une démarche exemplaire au service du nouveau modèle énergétique et écologique français, et participer au développement de filières industrielles d'avenir, à la création d'emplois et à la préservation de l'environnement.

Les deux organismes ont été retenus « Territoire à énergie positive en devenir » et le SYBARVAL a engagé dans ce cadre un partenariat avec l'ALEC pour l'établissement du bilan énergétique du territoire.

Il s'agit d'un projet global dont la priorité est d'accélérer les économies d'énergies et le développement des énergies renouvelables.

La COBAN s'inscrit dans cette volonté et orientera son action pour participer, à son niveau et compte tenu de ses compétences, aux atteintes des objectifs identifiés.



➤ ACTION N°38

DÉVELOPPER LE PHOTOVOLTAÏQUE AU SOL SUR LES FRICHES INDUSTRIELLES

DESCRIPTION DE L'ACTION : Les emprises des anciennes décharges réhabilitées, constituent des surfaces importantes libres de tout aménagement dont la collectivité doit assurer la surveillance et l'entretien pendant la post-exploitation soit une période minimale de 30 ans.

Ces emprises pourraient utilement être affectées au déploiement d'installations photovoltaïques au sol remplaçant ainsi la consommation de foncier agricole ou forestier pour ces usages.

Dans cette perspective, il convient de mener une étude technico-économique afin de déterminer le potentiel solaire des sites et de vérifier leur aptitude à recevoir de telles installations sans compromettre le confinement des déchets.

PARTENARIATS : Communes, Opérateurs privés, ERDF.

➤ ACTION N°39

LA MÉTHANISATION

DESCRIPTION DE L'ACTION : La production de méthane à partir de la récupération de déchets fermentescibles est une source réelle d'énergie en même temps qu'elle participe à trouver des issues valorisées pour des déchets produits sur le territoire. Ils peuvent provenir de l'activité humaine aujourd'hui intégrée aux déchets ménagers, ou d'activité de type agricole ou équine.

La COBAN peut participer à libérer du foncier pour permettre l'accueil d'unité de taille mesurée dans la mesure où le réseau sera en capacité d'intégrer ces nouveaux flux et que les projets auront une viabilité économique.

PARTENARIATS : ADEME, GRDF, Conseil régional