



OBJET : Enquête publique sur la ZAC  
«Parc du Val de l'Eyre» à Mios.

L'association ci-dessus présente à M le commissaire enquêteur les observations suivantes.

Remarques liminaires

Il ne sera pas contesté que l'artificialisation des espaces agricoles, forestiers ou naturels connaît une accélération remarquable: c'est l'étalement urbain. Selon le ministère de l'agriculture cela correspond à la surface d'un département tous les 10 ans (rythme 2000-2004) puis un tous les 7 ans (rythme 2006 - 2009), soit 236 ha par jour...

Cette artificialisation se fait au détriment des espaces agricoles, forestiers et naturels, elle s'accompagne d'imperméabilisation des sols et d'augmentation du ruissellement et des crues.

Pour tenter de freiner ce phénomène d'étalement urbain et la consommation accrue de carburant qui en découle, la loi Grenelle 1 dans son premier article indique:

*« Pour les décisions publiques susceptibles d'avoir une incidence significative sur l'environnement, les procédures de décision seront révisées pour privilégier les solutions respectueuses de l'environnement, en apportant la preuve qu'une décision alternative plus favorable à l'environnement est impossible à un coût raisonnable. »*

On voit que désormais tout projet important doit répondre à ces critères de bon sens, n'en déplaise aux maîtres d'œuvre et d'ouvrage.

Les lois Grenelle de l'environnement 1 et 2 portent donc modification de l'article L121-1 du code de l'urbanisme désormais ainsi rédigé :

*« Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :*

*1° L'équilibre entre :*

*a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;*

*b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels... »*

L'application détaillée de cet article repose sur:

Articles du code de l'urbanisme : L121-11, R111-28, R121-18, R124-2-1, R141-1, R122-2, R123-2-1.

Articles du code de l'environnement : L122-1, L371-2, L125-8, L371-3, R512-4, R122-14, R122-5.

Aussi désormais tout projet important doit être décidé selon les critères successifs suivants : **Eviter, Réduire, Compenser**.

Voyons ces critères :

### 1-Le premier objectif : Eviter

Cette notion s'attache aux « choix fondamentaux liés au projet (nature du projet, localisation, voire opportunité) » Doctrine ministère de l'environnement (1)

La commune de Mios a fait le choix audacieux d'augmenter fortement sa surface urbanisée par un seul et vaste projet portant sur 112 ha au nord est.

L'Etat, avec bon sens, lui a demandé si les nombreuses « dents creuses » du bourg ne suffiraient pas à ses besoins.

La réponse de la commune est significative :

Tant dans le secteur de « Peyot » que de « Flatter » « La Carreyre » « Arnauton », « Andron-Masquet », la commune argue des problèmes d'adduction d'eau ou d'assainissement.

Par contre pour son projet de ZAC, la problématique serait, selon elle, différente alors que le terrain est vierge, la nappe est affleurante voire libre, et qu'il y a plus de 20 ha de zone humide.

Mais sa conclusion surtout est révélatrice :

« Le développement de cette zone n'est envisageable que si des infrastructures particulières et adaptées à la taille de la zone sont prévues.

Ces réseaux seront à développer directement par l'aménageur... » (réponse p22).

C'est ici le moment de rappeler que la délivrance de chaque permis de construire ou d'aménager s'accompagne du règlement d'une taxe d'aménagement proportionnée à la surface hors d'œuvre nette, la part communale peut être majorée jusqu'à 20 % dans certains secteurs: travaux substantiels de voirie ou de réseaux, par exemple (loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 article 28 et s.). Le taux peut varier selon les secteurs du territoire de la commune.

La commune a de la sorte les moyens d'aménager les dents creuses si elle le veut sans augmentation des impôts locaux. Densifiant ainsi le cœur du village à proximité du transport en commun comme le recommande la loi: L.122-1-5-VIII du code de l'urbanisme.

Mais la commune a choisi délibérément une solution globale par une extension massive de l'urbanisme dans une zone excentrée, naturelle, vierge, très sensible et sans nullement rechercher de densification.

Le promoteur n'ayant pas encore la maîtrise de tout le foncier, la commune est même prête à demander une expropriation pour le reliquat ; on ne saurait être plus attentionné...

En résumé : plutôt que développer progressivement l'habitat près du centre et du transport en commun, avec phasage, la commune a fait le choix d'une extension démesurée d'un seul coup et loin du centre.

Nous sommes loin, avec ces 112 ha, par rapport au village de Mios d'un usage économe de l'espace.

Cette extension est si disproportionnée qu'elle est juridiquement fragile eu égard aux textes ci-dessus, tout comme le PLU par exception d'illégalité.

La commune n'a donc rien évité.

Pour n'avoir pas respecté la gestion économe des espaces naturels et ruraux, la CAA de Nantes a ainsi annulé un PLU: CAA Nantes 14 mai 2012 Commune de Boissy lès Perche n° 10NT02174.

-2 eme objectif : réduire

Un objectif affiché de 1500 m2 par logement voiries comprises (réponse p14) démontre d'une manière caricaturale le choix de ne pas économiser l'espace.

A une époque où même les lots les plus résidentiels du Pyla font 800 m2, on ne peut pas dire que le projet soit en phase avec les exigences actuelles.

Quelle que soit l'option choisie par la commune elle pouvait au moins prévoir une densification plus importante par des terrains plus petits et des petits collectifs.

Elle n'en a rien fait préférant un développement extensif parfaitement dépassé typique du « tout auto ».

La commune n'a nullement cherché à réduire.

3 eme objectif : compenser

Les compensations, heureusement, ne dépendent pas de la commune mais sont liées aux inventaires et procédures éprouvées.

On remarquera toutefois que les compensations doivent se situer au plus près du lieu d'origine :

« Les mesures conservatoires doivent produire des effets pérennes et sont mises en œuvre à proximité du site endommagé ou à proximité fonctionnelle »

(2)

Force est ici de remarquer que, mis à part l'étang de l'Estaulière, les sites de compensation de Marcheprime sont à 10 km environ, Arès 20 km, Gujan 15 km. Nous sommes loin de la proximité.

De plus la pérennité de la compensation n'est pas suffisamment démontrée faute d'acquisition confirmée et de règlements approuvés.

La compensation n'est pas satisfaisante.

## L'incompatibilité avec le SDAU

Il va de soi que tout projet ou PLU doivent être compatibles avec le document d'urbanisme supérieur applicable. Il s'agit ici du SDAU, le SCOT n'étant pas applicable à ce jour.

Nous devons constater (pièces A et B) que l'essentiel du projet se trouve dans les espaces agricoles ou sylvicoles du SDAU.

L'illégalité du projet et du PLU qui le permet est donc flagrante :

CAA Lyon 29 nov 2011 Cne de SEYSSUEL N° 10LY01907.

## CONCLUSION

La commune est parfaitement fondée à vouloir accueillir une nouvelle population.

Plusieurs solutions s'offrait à elle, elle a choisi la voie simpliste et aujourd'hui dépassée d'une extension massive et déléguée.

Ce faisant elle a enfreint frontalement les exigences de la loi en écartant tout ce qui constitue un « usage économe de l'espace » et encourt donc un risque juridique certain, ceci sans compter l'incompatibilité avec le SDAU .

Pour toutes ces raisons, nous vous demandons, Monsieur le commissaire enquêteur, de donner un avis négatif à ce projet excessif et irrégulier assorti de la recommandation de reprendre cette entreprise dans un esprit plus économe.

A Andernos le 25 octobre 2013



La représentante de l'association

(1)<http://www.developpement-durable.gouv.fr/Doctrine-eviter-reduire-et-28438.html>

(2)[http://www.cotita.fr/IMG/pdf/1\\_M\\_Lansiart\\_CGDD\\_Cotita\\_ERC.pdf](http://www.cotita.fr/IMG/pdf/1_M_Lansiart_CGDD_Cotita_ERC.pdf) p16

A : carte du SDAU

B : carte annotée du projet